

# **Se loger dans un quartier tremplin**

Trajectoires et stratégies résidentielles des familles immigrantes à Parc-Extension et  
Saint-Michel, Montréal

par

Chloé Reiser

**Thèse effectuée en cotutelle**

au

Département de Géographie  
Faculté des arts et des sciences

**Université de Montréal**

et au

Département de Géographie

**Université de Paris**

Thèse présentée aux Études supérieures et postdoctorales de l'Université de Montréal  
en vue de l'obtention du grade de Philosophiae Doctor (Ph.D) en géographie

et à

l'Université de Paris en vue de l'obtention du grade de Docteur (Dre) en géographie  
option aménagement

Décembre 2020

©Chloé Reiser, 2020

Université de Paris  
En cotutelle avec Université de Montréal

**Ecole doctorale 624 Sciences des Sociétés**

***UMR 8504 Géographie-cités***

## **Se loger dans un quartier tremplin**

*Trajectoires et stratégies résidentielles des familles  
immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel, Montréal*

Par Chloé Reiser

Thèse de doctorat en Géographie et Aménagement

Dirigée par Violaine Jolivet et par Renaud Le Goix

Présentée et soutenue publiquement le 15 février 2021

Devant un jury composé de :

Julie-Anne BOUDREAU, Professeure, Institut national de la recherche scientifique,  
Rapportrice

Violaine JOLIVET, Professeure, Université de Montréal, Co-directrice

Renaud LE GOIX, Professeur, Université de Paris, Co-directeur

Sonia LEHMAN-FRISCH, Professeure, Université Paris Nanterre, Rapportrice

André-Anne PARENT, Professeure, Université de Montréal, Examinatrice

Serge WEBER, Professeur, Université Paris Est Marne-La-Vallée, Examineur



Except where otherwise noted, this is work licensed under  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/fr/>

*À Wendy, Ali et John,  
triade bétéroclite d'anges gardiens*

# Remerciements

Pour m'avoir encadrée, inspirée, soutenue, divertie lors de cette trajectoire au long cours, je remercie :

En premier lieu, la *Dream Team*, Renaud Le Goix et Violaine Jolivet, d'avoir accepté d'encadrer avec enthousiasme et bienveillance ce travail de thèse. Difficile de les séparer tant leurs approches et leurs aides se sont montrées complémentaires. Je remercie Renaud pour son accompagnement rapproché, malgré la distance. Merci de s'être montré enjoué sur le terrain et percutant dans ses relectures, mais aussi de m'avoir initié à toute allure au fameux code R. Je remercie Violaine, pour sa créativité, son sens affûté du terrain et son soutien à toute épreuve. Merci également de m'avoir ouverte, comme première Padawan, à tant de nouvelles perspectives de recherche. Je me sens vraiment chanceuse d'avoir pu bénéficier d'un tel duo de choc et de vous compter désormais tout à la fois comme collègues et ami·e·s.

Je remercie également les membres du jury, Julie-Anne Boudreau, Sonia Lehman-Frish, André-Anne Parent et Serge Weber, d'avoir accepté de lire et évaluer ce travail de recherche. Pour l'inspiration que leurs travaux ont apporté à la thèse et pour la richesse de leurs différentes approches sur ce sujet interdisciplinaire.

Bien évidemment, je remercie les familles immigrantes qui m'ont reçue avec générosité dans l'atmosphère conviviale de leur domicile, avec lesquelles les entretiens sont souvent devenus des conversations. Je suis aussi particulièrement reconnaissante aux organismes de défense de droits des locataires, qui m'ont accueillie comme bénévole et m'ont démontré qu'il était possible d'accomplir des prouesses avec peu de moyens, mais beaucoup d'énergie. Mes remerciements vont à l'ensemble des membres de la concertation habitation de Vivre Saint-Michel en Santé, ainsi qu'à la super équipe du Comité d'Action de Parc-Extension. Un merci particulier à André Trépanier pour m'avoir transmis sa passion et son engagement, pour les visites de logement et les manifs par moins 15°C ! J'adresse toute ma gratitude également aux membres du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH) à Montréal pour m'avoir appris à faire de la recherche engagée : Hélène, Louis, Renaud, Gabriel, Julien, Geneviève, Ted, Marc-André, Martin, Violaine, Alexandre, Fabien ... Merci également à Luisa à l'Université d'Ottawa pour son soutien chaleureux depuis le M2.

Je tiens à remercier mes deux universités, l'Université de Paris et l'Université de Montréal, ainsi que mes deux laboratoires de rattachement, Géographie-cités et le TRAMES, pour m'avoir offert les conditions idéales pour le bon déroulement d'une thèse en cotutelle, une expérience des plus enrichissantes !

Mon parcours de thèse n'aurait pas été le même sans la découverte de l'enseignement aux départements de géographie des Universités de Paris et de Montréal. Je tiens donc à remercier l'ensemble des collègues avec lequel·le·s j'ai eu la chance de faire mes premiers pas, mais également l'ensemble des enseignant·e·s et/ou chercheur·e·s que j'ai rencontré, pour leurs conseils et leur présence bienveillante.

J'accorde ici une place particulière aux ami·e·s doctorantes d'Olympe de Gouges, qui ont sublimé mon parcours de recherche (oui, rien que ça !) avec, par ordre de découverte au sein de la salle des docs : Dorian, Flora, Florence, Lucie, Etienne, Daphné, Luc, Romain, Joséphine, Marie, Julie, Luca et Anaïs, qui est même

devenue ma compagne de randonnée au Québec. Des séances de la Cordonnerie aux soirées pyjamas à Ivry, en passant par les retraites d'écriture à Bonore et dans les Alpes, il était difficile d'être mieux entourée pendant la thèse. J'adresse évidemment un énorme merci aux relecteurs·trices de la dernière ligne droite : Marie, Flora, Romain, Luc et Florence. Je remercie également toute l'équipe des doctorant·e·s de la rue du Four, aujourd'hui déménagée à Condorcet, qui a accompagné ces années de thèse, y compris lors des petits déj' connectés pendant le confinement !

De l'autre côté de l'Atlantique, merci aussi à toute « la gang » d'étudiant·e·s du TRAMES et à ses pièces rapportées au sein du département de géographie de l'UdeM : Antoine, Yannick, Lama, Mateo, Chakib, Tommaso, Aba, mais aussi Camila, Jenni, Andy, Robin, Antoine, Nick, Kim, ... Merci pour ces échanges passionnants sur vos sujets de recherche et les fins d'après-midi passées au parc. Un merci particulier à Yannick pour son soutien, loin d'être seulement technique.

Sans ami·e·s, point de salut. J'adresse mes remerciements à toutes les bandes de copines et copains rencontrées tout au long de ma trajectoire et qui rendent ma vie remplie de bien d'autres choses encore que la thèse : les ami·e·s pour la vie de Brossolette et Budé, les fantastiques du lycée Talma, les copines de prépa, la ZAC du Bon Lait, les amours de colocs lyonnaises, les superbes géographes de l'ENS, les copains et copines d'Ottawa, la nouvelle famille de Montréal et tous·e·s les autres !

Je remercie ma fusionnelle famille, mes parents, mon frère et ma sœur, ensemble comme les cinq doigts de la main, pour leur enthousiasme et leur soutien perpétuel, en particulier pendant ces derniers mois, et pour être à la fois les meilleurs compagnons de voyage et les meilleurs colocataires. Vous êtes les déterminants certains de mon parcours de thèse (et Juju de sa mise en page) ! Merci aussi à ma famille plus étendue, d'avoir pris le temps de comprendre en quoi consistait mon doctorat et de ne pas vous montrer effrayé·e·s à l'idée d'une suite sous la forme d'un post-doc.

Enfin, je remercie mon cher et tendre pour avoir accepté cette aventure particulière, en m'accompagnant sur ce qui n'était au départ qu'un terrain, pour avoir appris à présenter mieux que moi mon sujet de recherche, pour ses mots doux et encourageants, sa capacité d'écoute, ses blagues et ses *covers* de FlamingLips. Notre trajectoire à tous les deux s'ancre dans la durée, je l'imagine déjà pleine de voyages et de projets. J'ai hâte, comme on dit chez nous.

# Clés de lecture

## Écriture inclusive :

Ce texte est écrit de manière à suivre le plus possible les codes de l'écriture inclusive. L'objectif est de renoncer à l'emploi du masculin générique et de promouvoir des procédés d'écriture qui évitent toute forme de discrimination dans les écrits. À ce titre, j'adopte, en partie, les recommandations du *Guide d'écriture pour toutes et pour tous* de l'Université de Montréal sorti en février 2020. Cependant, j'ai pris quelques libertés par rapport au guide, notamment en préférant la forme tronquée au doublet complet.

- Lorsque cela est possible, j'utilise une formulation neutre pour les noms, adjectifs, pronoms et tournures de phrase.
- Quand la forme neutre est difficile ou pour éviter des répétitions, j'ai recours au point médian.

Il est possible que certaines occurrences n'aient pas été dégenrées comme la règle ci-dessus l'énonce. Dans ce cas, il s'agit simplement d'un oubli, et non d'une prise de position spécifique quant aux termes en question.

## Traduction :

Pour les références bibliographiques, les citations apparaissent traduites en français dans le corps du texte. Leur version originale est insérée en note de bas de page. J'ai laissé les titres d'articles et de livres en anglais dans le corps du texte. Pour les quelques entretiens menés en anglais, en particulier avec les familles immigrantes, je présente uniquement la version traduite des extraits dans le corps du texte. En effet, la retranscription de ces entretiens s'est faite le plus souvent directement en français.

## Vocabulaire :

Ayant mené tout mon terrain à Montréal, il était important pour moi de garder les termes et les expressions utilisées par les participant·e·s à l'enquête, tout en expliquant leur sens particulier dans le contexte québécois quand cela pouvait porter à confusion avec leur emploi dans un contexte français. Par exemple, j'utilise l'expression « organisme communautaire » plutôt que le terme « association ». J'ai également gardé la trace de la langue québécoise dans les retranscriptions d'entretien comme les expressions récurrentes « fait que » ou « c'est comme ». Les termes spécifiques sont définis dans le glossaire à la fin de la thèse.

# Sommaire

Introduction générale.....	1
Crise du logement abordable et précarité résidentielle croissante des familles immigrantes.....	4
Adopter une position médiane au sein des études sur les trajectoires résidentielles.....	10
Objectifs et questions de recherche .....	11
Croiser les méthodes et les points de vue pour analyser la complexité des arbitrages résidentiels .....	13
Comparer des quartiers de transit en transition.....	14
Plan de la thèse.....	15
Chapitre 1 – Penser les trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans des quartiers d’immigration en changement.....	17
1.1 Se positionner au sein des études sur les trajectoires résidentielles.....	17
1.2 Croiser <i>Family studies</i> , <i>Migration studies</i> et <i>Housing studies</i> pour définir son objet.....	35
1.3 Articuler trajectoires résidentielles immigrantes et trajectoires des quartiers d’immigration dans les grandes villes nord-américaines.....	49
Conclusion : Un sujet nécessitant une approche interdisciplinaire.....	62
Chapitre 2 – Une méthodologie plurielle pour saisir la complexité des arbitrages résidentiels.....	64
2.1 Cheminement réflexif et approche méthodologique.....	65
2.2 Croiser les techniques d’enquête pour diversifier les points de vue.....	74
2.3 Deux méthodes de traitement pour un vaste corpus de données.....	109
Conclusion : Une entreprise de triangulation méthodologique.....	114
Chapitre 3 – Comparer deux quartiers tremplins montréalais .....	116
3.1 Choisir les quartiers à comparer.....	117
3.2 Parc-Extension et Saint-Michel, une trajectoire d’ <i>inner suburb</i> .....	133
3.3 Parc-Extension et Saint-Michel, deux quartiers enclavés pourtant tremplins .....	151
Conclusion : Des quartiers désavantagés et stigmatisés .....	167
Chapitre 4 – Vivre à Parc-Extension et Saint-Michel : des expériences résidentielles variées en quartier tremplin .....	169

4.1	L'attachement à l'environnement résidentiel dans les quartiers tremplins .....	170
4.2	La satisfaction résidentielle des familles immigrantes : un rapport au logement différencié entre social et privé.....	185
	Conclusion : Un fort attachement général au quartier, un rapport au logement différencié entre secteur social et secteur privé.....	217
Chapitre 5 – Transiter par un quartier d'immigration : analyse longitudinale exploratoire des trajectoires résidentielles.....		219
5.1	Les temps de la trajectoire résidentielle.....	220
5.2	Deux étapes clefs au sein de la trajectoire.....	231
5.3	Les espaces de la trajectoire .....	244
	Conclusion : Stabilité et instabilité résidentielle sur le temps long dans les quartiers tremplins .....	262
Chapitre 6 – Trouver à se loger dans un quartier tremplin : entre choix résidentiels, tactiques de recherche et filtrage social.....		264
6.1	« La plupart du temps, on n'a pas le choix » : expliquer l'arrivée et le maintien des familles immigrantes en quartier tremplin .....	265
6.2	« Excuse-moi, mais t'as peu de chances » : barrières institutionnelles multiples et stratégies d'accès au logement social et communautaire dans les quartiers tremplins .....	304
	Conclusion : La relégation des familles les plus vulnérables dans le secteur privé à l'échelle montréalaise et le filtrage des mieux insérées dans le secteur social à l'échelle des quartiers tremplins.....	331
Chapitre 7 – Quand la trajectoire de quartier rencontre celle des ménages : faire avec la transition dans les quartiers tremplins.....		332
7.1	Transformations récentes du marché locatif à Parc-Extension et Saint-Michel	333
7.2	« Déménager ou rester là » : un renforcement de la précarité résidentielle des familles immigrantes .....	350
7.3	Réaction des pouvoirs publics face à la transition : entre passivité et discours de déresponsabilisation.....	360
	Conclusion : La fin de la fonction tremplin à Parc-Extension et Saint-Michel ?.....	372
Chapitre 8 – « We are here to stay! » : Résistance communautaire et action collective face à la		

transition dans les quartiers d'immigration .....	374
8.1    Les enjeux de lutte des groupes étudiés : des causes communes, des moyens d'action différenciés.....	375
8.2    Prendre en charge l'intolérable : la lutte contre l'insalubrité dans les quartiers tremplins. ....	380
8.3    Promouvoir et développer le logement social et communautaire par le bas .....	394
8.4    Préserver un parc locatif abordable et s'opposer à la gentrification.....	408
8.5    Participation des familles immigrantes au sein des luttes collectives.....	417
Conclusion : Quand le quartier tremplin se définit à travers les résistances citoyennes qui l'animent .....	431
Conclusion générale .....	433
La lutte continue .....	434
Contributions.....	435
Perspectives de recherche.....	440
Annexes .....	444
Références bibliographiques .....	464
Table des figures.....	507
Table des tableaux .....	513
Table des encadrés .....	515
Glossaire .....	517
Liste des sigles et abréviations .....	519
Table des matières.....	521

*La logique du marché  
Fait de plus en plus de mal-logé·e·s*

*Condos, everywhere I see,  
None of them are for me*

*Pas de quartier pour les condos,  
Pas de condos dans nos quartiers !*

*Social housing is a right  
For which we're gonna fight*

*Locataires en colère  
Locataires solidaires*

*Hey hey ! Ho ho !  
Tenants have nowhere left to go !*

*Occupons, manifestons  
Faut s'battre contre les évictions !*

*What do we want? Social housing!  
When do we want? Now!*

*Pour des loyers qu'on peut payer*

*Il faut aut'chose que du privé*

*They say gentrify, we say occupy*

*They say gentrify, we say organize!*

*Pour rester dans nos quartiers*

*L'logement social faut financer*

*We need a decent place to stay*

*Social housing is the way*

*Les locataires n'ont presque rien*

*Et la ville s'en lave les mains !*

*Social housing is the way*

*To keep poverty at bay!*

*Spéculation immobilière*

*Violence pour les locataires*

Chants militants du Front populaire de réaménagement urbain (FRAPRU)



# Introduction générale

Figure 1 - Début de tempête de neige dans la partie nord de Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2017.

*Carnet de terrain, Mardi 14 mars 2017*

*C'est André Trépanier, rencontré vendredi dernier pour un entretien, qui m'a proposé de revenir en observation au CAPE<sup>1</sup> un jour d'ouverture. L'objectif est de voir le fonctionnement du service d'accueil aux locataires et de rencontrer les autres membres du comité logement. Retour donc au complexe communautaire William-Hingston à Parc-Extension en ce mardi frisquet du mois de mars. Pour arriver au local, je passe devant la bibliothèque et le centre culturel au rez-de-chaussée. Je descends ensuite des escaliers qui me mènent au sous-sol. Sur ma droite, la cafétaria communautaire du PEYO, l'organisation des jeunes de Parc-Ex ; pour ma part, je tourne à gauche et je m'arrête devant la deuxième porte. Contrairement au vendredi où le CAPE est fermé au public, aujourd'hui, ça grouille de monde. J'entre en plein milieu d'une intervention d'André auprès d'un locataire victime de harcèlement par son propriétaire. Il me conseille d'accrocher mon manteau et mon sac sur une patère à part, dans un recoin au fond du local. C'est une technique pour éviter d'être « infesté de punaises de lit », tous les employé·e·s font ça. André me présente Denis Giraldeau, le coordonnateur, et Denis Trépanier, responsable au logement social et à l'insalubrité. Les deux Denis et André parlent anglais, français et espagnol, « les trois très mal » d'après André. Sobnia Karamat Ali, dernière arrivée dans l'équipe, s'occupe de l'accueil aux locataires et du service de porte-à-porte. Elle parle hindi, urdu, pendjabi, anglais et français, son travail est « indispensable » pour rejoindre la communauté sud asiatique du quartier.*

*Après une réunion avec des bénévoles pour organiser la manifestation contre la hausse des frais d'Hydro-Québec<sup>2</sup> du 31 mars, André me présente le kit d'inspection du CAPE. Il est composé d'une fiche de service pour noter tous les dommages à réparer, d'un appareil-photo pour les preuves éventuelles afin de monter un dossier à la Régie du*

---

<sup>1</sup> Le Comité d'Action de Parc-Extension (CAPE) est le comité logement du quartier Parc-Extension. C'est un organisme de défense des droits des locataires où j'ai fait de l'observation participante en tant que bénévole. Je le présente plus amplement par la suite.

<sup>2</sup> Hydro-Québec est une société publique du gouvernement du Québec responsable de la production, du transport et de la distribution de l'électricité dans la province.

logement<sup>3</sup>, d'une lampe-torche pour inspecter les endroits sombres, d'un détecteur de moisissures (qu'on ne sait pas vraiment faire marcher) et d'un tournevis pour fixer portes et fenêtres. Je suis fin prête pour ce premier porte-à-porte.

On se rend à pied avec André et Sobnia dans le nord du quartier. C'est la zone la plus pauvre, près de l'autoroute Métropolitaine. Dans un immeuble de huit logements, la famille indienne qui a demandé l'aide du CAPE est un couple avec un enfant de 8 ans. Ils sont arrivés il y a moins de deux ans au Canada. Dans la cuisine, les fenêtres sont brisées. Dans la salle de bain, des traces de moisissures noires recouvrent les plafonds et les murs. La mère de famille parle aussi des mites et des coquerelles, présentes dans l'appartement. D'après le couple, dont les propos sont traduits par Sobnia, le propriétaire n'est pas très actif, à part quand il vient réclamer son loyer. La mère souffre d'asthme et le petit garçon est souvent malade. André leur recommande un docteur à l'hôpital Notre-Dame de Montréal, spécialiste des problèmes de santé en lien avec le logement. [...] On fait le tour des autres appartements de l'immeuble, l'histoire se répète à chaque étage. Fissures au plafond, moisissures, tous se plaignent du propriétaire inexistant qui ne répond pas aux appels. Son inaction n'empêche pas les augmentations de loyer, récurrentes. L'idée pour le CAPE est de suivre les différents dossiers et d'entamer une plainte pour chacune des familles subissant ces problèmes d'insalubrité. Même si elles sont prévenues que l'attente est longue, en particulier à Parc-Extension où le parc social est très réduit, certaines familles viendront au local se faire aider pour remplir un formulaire de demande.

Quand on ressort de l'immeuble débute la dernière tempête de neige de l'hiver et ma première sur le sol québécois. On rentrera en bus.

Saynète quotidienne au comité logement de Parc-Extension, ces quelques lignes dépeignent une après-midi ordinaire d'un organisme communautaire de défense des droits des locataires au sein d'un quartier d'immigration de la métropole montréalaise. Pourtant, elles sont révélatrices du contexte social et politique au moment où je commence mon travail d'observation participante à Parc-Extension et Saint-Michel. En effet, la crise du logement vient accentuer les conditions résidentielles déjà précaires des familles immigrantes locataires, particulièrement vulnérables sur le marché du logement.

---

<sup>3</sup> La Régie du logement, devenue Tribunal administratif du logement en août 2020, est un organisme juridique provincial qui régule les relations entre propriétaires et locataires au Québec.

# **Crise du logement abordable et précarité résidentielle croissante des familles immigrantes**

## **Financiarisation du marché locatif et politiques néolibérales à Montréal**

La période 2000-2020 au Québec s'ouvre et se referme sur une crise du logement (Gaudreau et al., 2020). En effet, s'il y a eu un certain retour à l'équilibre au sein du marché locatif depuis la crise du début des années 2000, on constate depuis 2015 un nouveau fléchissement du taux d'inoccupation<sup>4</sup> et une forte hausse des prix des logements locatifs (Hurteau, 2019). Entre 2015 et 2019, le taux d'inoccupation est passé de 5 % à 1,5 % et le loyer moyen<sup>5</sup> de 783 à 855 \$ selon des chiffres de la SCHL pour Montréal. Ces tendances sont encore plus marquées pour les logements de trois chambres et plus. En effet, ces unités capables de satisfaire les besoins des familles ont vu leur taux d'inoccupation chuter de plus de 3 points entre 2015 et 2019 et les loyers augmenter de manière quasi continue depuis 2011. Gaudreau et al. (2020) assurent d'ailleurs que les prix sur le marché primaire de la location<sup>6</sup> à Montréal ont subi une hausse de près de 53 % depuis 2002, dépassant même l'augmentation des prix à Toronto pour la même période (47 %).

Cette inflation des loyers ne suit pas les évolutions des revenus et posent des problèmes importants en termes d'abordabilité pour les ménages locataires. En effet, cette déconnexion du marché locatif par rapport aux évolutions modestes des revenus a des conséquences importantes sur l'accentuation des inégalités intra-urbaines et l'accroissement des difficultés des ménages les plus pauvres (Bourne, 2007). En 2016, ce sont près de 36,5 % des ménages locataires montréalais qui consacrent 30 % et plus<sup>7</sup> de leurs revenus aux dépenses de logement selon les chiffres du dernier recensement. Par ailleurs, le nombre de ménages en attente d'un logement social ne cesse d'augmenter et dépasse largement le nombre total d'unités au sein du parc public montréalais. En effet, en 2016, près de 24 000 ménages patientent sur la liste d'attente à Montréal, alors que le parc total représente environ 22 000 unités d'HLM.

Si la majorité des explications données à l'inflation repose sur l'idée d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, d'autres chercheurs se l'interprètent plutôt par les effets de la financiarisation du secteur de l'habitation au Canada (Gaudreau, 2017). En effet, l'essor de l'activité économique et la

---

<sup>4</sup> On considère que la situation est à l'équilibre quand le taux d'inoccupation atteint 3 %.

<sup>5</sup> Les données de la SCHL sur les loyers moyens au sein de l'ensemble du parc locatif ont tendance à largement sous-estimer les prix réclamés sur le marché.

<sup>6</sup> Selon la SCHL, le marché primaire de la location correspond aux logements situés dans des immeubles construits à des fins locatives d'au moins trois unités.

<sup>7</sup> Ce seuil de 30 % correspond au taux d'effort des ménages. C'est un des moyens de mesurer l'abordabilité des logements au Canada.

croissance démographique ne peuvent constituer les seules raisons de cette flambée des prix du logement, l'augmentation de la production résidentielle n'ayant pas eu d'effets à long terme sur la stabilisation des prix montréalais. Ainsi, pour comprendre la crise, il s'agit plutôt de réfléchir aux dynamiques spéculatives qui animent le marché résidentiel, des processus qui font l'objet d'une littérature moins abondante au Canada qu'aux États-Unis (Fields, 2019; Walks, 2014).

En effet, la crise actuelle du logement est révélatrice des contradictions des processus financiers et immobiliers qui consistent à transformer du patrimoine immobilier en actifs financiers, priorisant ainsi la valeur d'échange du logement sur sa valeur d'usage (Gotham, 2009; Langley, 2006). Le logement constitue un vecteur essentiel de pénétration des marchés financiers dans la production urbaine et affecte de manière profonde l'ensemble du marché résidentiel et les pratiques des ménages (Aalbers, 2016). Si la plupart des études sur la financiarisation du secteur du logement sont centrées sur la question de la valeur foncière et des transactions immobilières, de plus en plus de travaux mettent en évidence la place notable du logement locatif dans le débat sur la financiarisation (Fields et Uffer, 2016). Au Canada, Charney (2002) souligne l'importance du rôle des sociétés immobilières dans la production urbaine et présente leurs stratégies d'investissement, en particulier leur manière de capitaliser sur la segmentation des marchés immobiliers. August & Walks (2018) étudient la financiarisation du secteur locatif à travers le phénomène de titrisation des revenus issus de la location. Un des volets de la financiarisation du logement au Canada réside donc dans l'intervention de différents acteurs avec des stratégies d'investissement spécifiques (Gaudreau, 2020). Cependant, ces activités financières ne sont pas seulement du ressort des banques, des entreprises privées et des grands promoteurs immobiliers. Elles sont aussi le résultat de décisions politiques et fiscales prises à différentes échelles de pouvoir. D'après Gaudreau (2017), l'état fédéral canadien a d'ailleurs joué un rôle clef dans la crise du marché immobilier des années 2000 en injectant des fonds publics aux banques afin d'encourager la titrisation hypothécaire dès la fin des années 1980. D'autres stratégies à l'échelle plus locale comptent aussi pour expliquer ce processus de financiarisation de la production urbaine qui relèvent de l'entrepreneurialisme (Harvey, 1989).

La flambée des prix des loyers, conséquence de la financiarisation du secteur du logement au Canada, n'est pas compensée par l'offre en logement social. Cette faiblesse s'explique à partir du tournant néolibéral des politiques de logement abordable au Canada, une situation que l'on retrouve dans la plupart des pays de l'OCDE. Si l'on peut difficilement parler de financiarisation ou de privatisation complète du secteur au Canada, le logement social a toutefois fait l'objet d'une série réformes et de coupes budgétaires dans les années 1990, accentuant la crise.

Pourtant, le logement social est un segment échappant *a priori* aux logiques de marché et financé par des subventions publiques à la fois fédérales, provinciales et municipales au Canada (Morin & Dansereau, 1990). Son développement au Canada est assez tardif en comparaison avec d'autres pays industrialisés. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, l'état fédéral canadien favorise la construction massive de logements sociaux dans un contexte de croissance économique. Cependant, dans les années 1980, ce modèle historique de production et de financement du logement social par l'État-Providence est remis en cause et réformé. D'après Leloup et Gysler (2009), les politiques de logement social passent alors d'une « d'une vision inclusive centrée sur les besoins sociaux de l'ensemble des Canadiens à un modèle libéral où seuls les ménages les plus défavorisés se voient offrir une aide ». La réforme des finances publiques et la réduction du montant des subventions amorcent le retrait progressif de l'état fédéral canadien des programmes de production (Leone & Carroll, 2010). En 1994, ce dernier se désengage définitivement des programmes de construction de HLM et décentralise ses compétences de gestion et de financement vers les provinces. La libéralisation du secteur social et abordable s'accélère au gré des gouvernements conservateurs et libéraux dans les années 2000. Elle se lit notamment dans l'évolution du vocabulaire des politiques de logement (Slater, 2016). En effet, à l'instar du programme Logement abordable Québec mis en place en 2002, le terme logement social disparaît au profit de l'expression logement abordable. Avec ces nouveaux programmes, les loyers sont fixés non plus en fonction des revenus des locataires, mais en fonction de la moyenne du marché, ce qui a une incidence importante sur les processus de filtrage des ménages. Par ailleurs, l'avènement des politiques de mixité pour produire du logement social, à l'instar du nouveau Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal<sup>8</sup>, fait l'objet d'un « compromis immobilier typique d'un contexte de gouvernance néolibéral » (Germain & Rose, 2010). Loin de constituer une réponse à des besoins localisés, le logement social est produit au sein de projets immobiliers plus larges où il occupe un faible pourcentage du stock (CRACH, 2015b; Desage, 2017).

---

<sup>8</sup> A Montréal, la mairesse Valérie Plante a annoncé la mise en place du « Règlement pour une métropole mixte ». Ce projet de loi, dont l'application est prévue pour 2021, encourage le développement de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de projets mixtes privés à travers l'obligation d'inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans les grands projets résidentiels.

## Encadré 1 - Le logement social au Canada, au Québec et à Montréal

« Au Canada, le logement social est considéré comme “le parent pauvre des politiques publiques” (Carter & Polevychok, 2004) : sa part est très faible par rapport au logement privé. D’après le recensement de 2016, il ne représente que 3,7 % de l’ensemble du parc immobilier résidentiel, soit 570 000 unités pour tout le pays. Il est en partie financé par des subventions publiques à travers des ententes entre les différents niveaux de gouvernement : fédéral, provincial et municipal. Son fonctionnement varie donc d’un territoire à l’autre.

Au Québec, les décisions en matière de logement sont majoritairement prises à l’échelle de la province. On distingue deux principaux types de logements sociaux au sein du parc social québécois : les **Habitations à loyer modique (HLM)**, c’est-à-dire des logements publics dont les loyers sont déterminés en fonction des revenus des ménages (25 % du revenu moyen au Québec) et qui ne sont plus construits depuis le retrait des financements du gouvernement fédéral en 1994 ; d’autre part, les **logements communautaires**, qui regroupent les **coopératives** et les **organismes à but non lucratif (OBNL) d’habitation**. Aujourd’hui, à travers les programmes provinciaux Accès Logis et Logement abordable Québec, la province produit presque exclusivement ce type de logement au sein de projets mixtes.

La Ville de Montréal compte plus de 60 000 logements sociaux et communautaires sur son territoire, soit 7 % du parc total. Près de 35 % des logements sociaux sont des HLM, 30 % sont des OBNL d’habitation et près du quart des coopératives (24 %), le reste est du logement public non-HLM. »

Source : Reiser (2020), « Logement social : d’un segment du marché non lucratif à un secteur de logement néolibéral ? ». *Le Capital dans la cité*.

Si la mise en place d’une Nouvelle Stratégie Nationale sur le logement par le gouvernement Trudeau <sup>9</sup> laisse entrevoir un certain réinvestissement politique sur la question du logement abordable à l’échelle fédérale, la construction de logements sociaux et abordables est encore trop faible et les besoins impérieux en logement trop importants.

De ces transformations néolibérales des marchés dans les grandes villes canadiennes découlent de profondes inégalités en termes d’accès au logement, ces dernières touchant particulièrement les familles immigrantes, au croisement de plusieurs facteurs de vulnérabilité.

---

<sup>9</sup> La Stratégie nationale sur le logement lancée par le gouvernement Trudeau propose une réflexion concernant de nouveaux modèles de financement et des façons innovantes de produire et construire du logement abordable pour les ménages. Le gouvernement annonce un fonds fédéral de 13,2 milliards de dollars pour la construction de 60 000 logements abordables, la réparation de 240 000 logements au cours des dix prochaines années et également la remise en état d’environ 4 000 places dans les refuges pour les personnes ayant survécu à la violence familiale, ainsi que la création de 7 000 nouveaux logements abordables pour les personnes âgées et 2 400 nouveaux logements abordables pour les personnes vivant avec des déficiences développementales.

## Les familles immigrantes, des ménages particulièrement vulnérables sur le marché du logement

La famille, telle qu'elle est définie dans le dictionnaire de recensement par Statistique Canada<sup>10</sup>, repose sur les notions de co-résidence, c'est-à-dire sur les personnes vivant, au sein du même ménage, sous le même toit<sup>11</sup> (Ministère de la Famille, 2020). À l'intérieur de cet ensemble, les familles immigrantes sont désignées comme les familles dans lesquelles les deux conjoint·e·s, ou le parent seul pour une famille monoparentale, sont immigrant·e·s ou résident·e·s non permanent·e·s.

Le choix d'étudier les trajectoires résidentielles des familles immigrantes avec enfants est singulier d'un point de vue théorique et méthodologique. D'une part, parce que les familles immigrantes ont longtemps fait l'objet d'une faible attention de la part des chercheur·se·s au sein des *migration studies*<sup>12</sup>; d'autre part, parce que l'immigration familiale reste encore invisibilisée par les statistiques canadiennes. En effet, en privilégiant une approche économique néolibérale de l'immigration centrée sur le demandeur principal<sup>13</sup>, le gouvernement canadien ne montre pas qu'une grande partie de la sélection des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s est fondée sur les relations familiales (Bauder, 2019). Pourtant, si l'on compare la politique d'immigration canadienne avec celle d'autres pays du Nord global, cette dernière est une des plus ouvertes aux familles (Martin, 2019). En effet, chacun des trois grands volets du système d'immigration canadien actuel<sup>14</sup> comprend des dispositions relatives à la migration familiale (Bauder et al., 2019). Au Québec, les familles immigrantes représentent une part de plus en plus importante de la population totale (Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion, 2017). Selon les chiffres du dernier recensement compilé par le Ministère de la Famille (2020), il y aurait en 2016 près de 177 000 familles immigrantes avec enfants mineurs au Québec, ce qui représente une famille sur cinq. Ces familles immigrantes sont majoritairement concentrées dans les grandes métropoles. En effet, au Québec en 2016, près de 60 % des familles immigrantes avec enfants mineurs résident dans la région administrative de Montréal contre 12 % des familles natives (Ministère de la Famille, 2020).

---

<sup>10</sup> Dans cette introduction, j'utilise la définition statistique de la famille immigrante. Une définition plus approfondie et plus personnelle de la « famille immigrante » sera donnée dans le premier chapitre de cette thèse.

<sup>11</sup> La famille de recensement peut être « un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints ; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des partenaires ; un parent seul, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants ».

<sup>12</sup> Le chapitre 1 propose une revue de littérature approfondie sur la question de la famille immigrante étudiée au sein des *migration studies*.

<sup>13</sup> Considéré comme un travailleur potentiel.

<sup>14</sup> La catégorie économique, la catégorie familiale, la catégorie réfugiés.

Depuis le début des années 2000, les chercheurs constatent que l'intégration économique des familles immigrantes est de plus en plus difficile dans les grandes villes canadiennes (Ledent et al., 2017). En effet, lorsque l'on s'intéresse aux caractéristiques socio-économiques des ménages au Québec, on constate que, si les familles immigrantes sont en moyenne plus scolarisées, elles sont généralement moins actives que les familles natives (Ministère de la Famille, 2020). Ces données font apparaître les barrières spécifiques auxquelles les familles immigrantes sont confrontées en matière d'insertion économique et sociale au Canada. Sur le marché du travail, la non reconnaissance des diplômes et des compétences acquis à l'étranger, la barrière de la langue ou encore les discriminations des employeurs pèsent sur les ménages immigrants (Chicha & Charest, 2008). Par ailleurs, quand les parents occupent un emploi, c'est souvent un emploi précaire, peu qualifié et donc peu rémunéré. Cette situation d'emploi a des répercussions importantes sur les revenus des familles immigrantes. En effet, au Québec en 2016, près de 10 % des familles immigrantes avec enfants mineurs ont un revenu de moins de 30 000 \$ contre seulement 2 % des familles natives. Chez les familles immigrantes monoparentales, c'est près d'une famille sur 3 (35 %) contre 26 % des familles monoparentales natives. Cette plus grande précarité économique se lit notamment à travers les besoins en matière de logement des familles immigrantes.

Dans les grandes villes canadiennes, les familles immigrantes éprouvent également de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement décent et abordable. En effet, si les conditions de logement des ménages immigrants ont tendance à s'améliorer, ce processus n'est pas linéaire et uniforme selon les conditions socioéconomiques des individus et, dans l'ensemble, les familles ont tendance à vivre des conditions de logement défavorables par rapport aux non immigrants (Leloup & Zhu, 2006). Parmi ces familles, celles récemment arrivées au Canada comptent parmi les ménages les plus précaires en matière de logement, aux côtés d'autres catégories comme les autochtones ou les jeunes (Murdie et al., 2006; Murdie & Logan, 2011; Preston et al., 2006; Zhu & Leloup, 2007). Encore une fois, les différences se lisent dans les comparaisons avec les conditions de logement des familles natives. Au Québec en 2016, le pourcentage de familles immigrantes propriétaires est largement inférieur à celui des familles natives, en particulier dans la région administrative de Montréal où seuls 36 % des familles immigrantes biparentales sont propriétaires contre 72 % des familles natives en couple. Pour beaucoup de familles immigrantes, la pénurie de logement abordable implique de devoir vivre dans des logements de taille inadéquate ou insalubres ou encore de payer dans le marché privé des loyers au-dessus de leurs moyens (Leloup, 2007a). On constate un taux d'effort très élevé pour les familles immigrantes : chez les couples avec enfants mineurs, près d'une famille immigrante sur quatre consacre plus de 30 % de son budget à son loyer,

cette proportion est cinq fois plus faible chez les non immigrant·e·s (Ministère de la Famille, 2020). Les familles immigrantes occupent d'ailleurs une place de plus en plus importante au sein du parc HLM de la ville de Montréal (Leloup et al., 2009). Pourtant, bien que les familles immigrantes se placent parmi les premiers bénéficiaires de logements sociaux, elles sont aussi les plus nombreuses sur les listes d'attente. En effet, les ménages immigrants représentent 63 % des demandes visant des logements destinés aux familles et 86 % lorsqu'il s'agit de logements avec trois chambres à coucher ou plus (Dansereau & Bernèche, 2013).

Si au Canada, des chercheurs ont montré qu'il n'existait pas de ghettos urbains selon le modèle américain (Walks & Bourne, 2006), on observe toutefois que les familles les plus vulnérables sur le plan socioéconomique au sein de la communauté immigrante ont tendance à se concentrer dans les secteurs où les logements sont les plus dégradés. Une étude réalisée par la commission des droits de la personne met en évidence la forte corrélation entre la concentration d'une population issue de l'immigration et les conditions de logement insalubres. D'après Ledoyen (2003, p. 2), si ces zones jouent un rôle de quartier d'accueil, c'est également dans ces espaces « que l'on retrouve les plus démunis des membres des communautés culturelles, que l'on relève les plus sérieux problèmes de logements locatifs ».

Ainsi, la crise du logement abordable en cours, ainsi que la situation socioéconomique de plus en plus précaire des familles immigrantes montréalaises sur le marché du logement me semblent un moment particulièrement pertinent pour analyser les déterminants des trajectoires et des stratégies résidentielles des familles immigrantes avec enfants dans deux quartiers tremplins de Montréal, Saint-Michel et Parc-Extension.

## **Adopter une position médiane au sein des études sur les trajectoires résidentielles**

Si l'on a tendance à envisager les familles immigrantes à faible revenu comme des sujets multi-déterminés et très contraints sur le marché du logement, ces dernières gardent une certaine marge de manœuvre dans leurs arbitrages résidentiels. En effet, malgré leur situation de précarité importante, les familles immigrantes ont des goûts et des préférences pour un quartier plutôt qu'un autre, elles ont aussi des attentes, des désirs et certaines représentations concernant les différents modes d'occupation ou les types de logement disponibles sur le marché. Enfin, elles se projettent et elles ont des espoirs singuliers concernant leur avenir résidentiel et celui des membres de leur famille, en particulier de leurs enfants. Ces familles immigrantes agissent donc en fonction de leur propre système de valeur et font des choix de manière autonome à partir d'un arbitrage complexe

entremêlant des logiques économiques, sociales, patrimoniales, culturelles et symboliques. Par ailleurs, elles sont capables de mettre en place des stratégies pour s'adapter ou contourner différentes contraintes structurelles.

Dans cette perspective, j'adopte une position intermédiaire au sein des études sur les trajectoires résidentielles. En effet, pour comprendre ce qui se joue dans l'action spatiale de choisir un logement, je choisis de situer l'explication « au carrefour des logiques d'acteurs et des déterminants structurels » (Grafmeyer & Authier, 2015, p. 64). L'idée est de redonner une certaine capacité d'agir aux familles en insistant sur leur intentionnalité dans la recherche et dans les choix successifs de logement, tout en montrant comment ces stratégies résidentielles sont conditionnées par des barrières spécifiques sur les marchés locaux de l'habitat, liées notamment à leur identité immigrante.

Cette manière d'appréhender les trajectoires résidentielles correspond à l'approche qualifiée d'institutionnaliste ou néowébérienne, défendue notamment par Leloup (2007). Contrairement à l'approche behavioriste qui s'intéresse principalement au processus de décision des ménages ou aux approches marxiste et néomarxiste centrées sur les structures contraignant les choix résidentiels, cette approche théorique permet de prendre en compte à la fois les contraintes et les ressources sociales, économiques et culturelles qui influencent les stratégies individuelles des ménages. L'idée est également d'accorder de l'importance à la valeur attribuée par les individus aux différents espaces tout en insistant sur le poids des dynamiques métropolitaines dans la production de ces valeurs, et donc dans les choix de logements successifs.

## **Objectifs et questions de recherche**

Peu d'études empiriques ont encore associé les régimes de production du logement et la restructuration des marchés locaux de l'habitat à des trajectoires résidentielles de ménages observées à une échelle plus individuelle. En adoptant une position théorique intermédiaire au sein des études sur les trajectoires résidentielles, cette thèse souhaite présenter sous un jour nouveau les liens qui existent entre stratégies résidentielles des familles immigrantes et dynamiques des marchés et des politiques du logement.

Ce travail poursuit donc un triple objectif :

Il s'agit dans un premier temps de **suivre de manière longitudinale les trajectoires résidentielles des familles immigrantes** afin de comprendre comment s'enchaînent dans le temps et dans l'espace les différentes étapes de la trajectoire. Par quels types de quartiers transitent les familles immigrantes avec enfants au cours de leur trajectoire ? Quelle est l'influence du passage

par certains types de logements sur la stabilité ou l'instabilité résidentielle à long terme des ménages ? Comment s'articule la trajectoire résidentielle avec le reste du parcours de vie des ménages ?

Le second objectif découle du premier. Il s'agit d'**expliquer comment s'opère la « construction sociale des choix résidentielles » des familles immigrantes avec enfants** (Authier et al., 2010). À travers l'analyse des différents arbitrages des ménages, l'enjeu est de comprendre comment ces choix sont à la fois conditionnés par les ressources économiques, sociales et spatiales propres aux ménages, ainsi que par leur identité spécifique, notamment en tant qu'immigrant et parent. Quels sont les principaux critères de choix et les préférences résidentielles des ménages ? Comment les représentations concernant le logement et l'environnement résidentiel jouent dans ces arbitrages ? Le rôle de parent a-t-il autant d'importance que l'identité immigrante dans ces choix résidentiels ?

Le troisième et dernier objectif de cette thèse repose sur **l'identification des barrières structurelles auxquelles sont confrontées les familles immigrantes avec enfants sur le marché locatif**. Il s'agit de s'intéresser aux contraintes exogènes qui pèsent sur les ménages, en particulier à la structuration des marchés locaux de l'habitat et aux politiques publiques concernant le logement abordable, qui constituent autant de filtres. Par structuration des « marchés locaux de l'habitat » (Driant, 1995), j'entends étudier à la fois l'offre et la demande sur le marché locatif social et privé, la taille des logements et les prix des loyers à l'échelle de la ville et des quartiers. Concernant les politiques publiques en matière de logement mises en place à différents échelons administratifs, je porte attention aussi bien aux programmes de production du logement abordable, qu'au fonctionnement des filières d'accès au logement social à Montréal. Mon intérêt est notamment de questionner comment les évolutions de ces deux paramètres influencent durablement les stratégies et les projets résidentiels des familles immigrantes rencontrées dans les quartiers d'immigration.

Ces interrogations conduisent à la formulation de trois hypothèses principales :

- Loin de faire leurs choix résidentiels simplement en fonction de leur identité culturelle ou de leurs revenus, les familles immigrantes choisissent leur logement et leur quartier en tant que parents, les enfants étant souvent au cœur des stratégies résidentielles. L'expérience résidentielle antérieure est essentielle pour comprendre les arbitrages et les projets résidentiels.
- Si les familles immigrantes sont capables d'arbitrages entre des déterminants multiples liés à différents aspects de leur parcours de vie, la structure de l'offre résidentielle locative, les

pratiques discriminatoires des propriétaires ou encore les règles d'attribution des logements sociaux opèrent comme des filtres et restreignent fortement l'horizon résidentiel des ménages.

- Par ailleurs, les transformations du marché locatif en cours à Montréal viennent modifier les projets résidentiels des familles immigrantes et transforment la fonction tremplin de ces espaces.

## **Croiser les méthodes et les points de vue pour analyser la complexité des arbitrages résidentiels**

L'étude des arbitrages résidentiels, processus complexe, difficile à saisir, nécessite le déploiement d'une méthodologie plurielle et la prise en compte de différentes perspectives.

Les techniques d'enquête mises en place auprès des familles immigrantes constituent le cœur de mon travail de terrain et de mon analyse. Mon objectif principal consiste à comprendre comment s'opèrent les arbitrages résidentiels et les mécanismes de filtrage social à travers l'expérience particulière des ménages immigrants sur le marché locatif. J'ai mené des entretiens semi-directifs et une démarche de photographie participative auprès de soixante familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel. J'ai donc choisi d'interroger, au sein des deux quartiers d'étude, aussi bien des ménages en attente d'un logement social dans le secteur privé, que des familles ayant réussi à accéder à une unité dans le secteur social et communautaire. Il s'agit de comparer les expériences et les stratégies résidentielles variées afin de déterminer quels sont les facteurs permettant d'interpréter les différences de trajectoires résidentielles au sein du groupe. La photographie participative, par ailleurs, complète l'information et offre un accès à la dimension sensible du chez soi pour les familles. Les entretiens semi-directifs à tendance biographique permettent d'appréhender la complexité des arbitrages résidentiels et du processus de recherche de logement des familles immigrantes avec enfants. Par ailleurs, le travail original d'encodage systématique de mes entretiens m'a permis de reconstituer et de représenter les trajectoires de logement des ménages, dans le temps et l'espace, depuis leur arrivée à Montréal. Avec ce travail, l'objectif était de mettre en évidence certaines transitions et certaines récurrences au sein des trajectoires résidentielles, notamment le passage par certains types de logement et types de quartier, ayant des incidences sur le reste de la trajectoire, en termes de stabilité et d'instabilité résidentielle. Ainsi, cette triangulation des méthodes d'analyse de données, avec une analyse à la fois qualitative et quantitative des entretiens, permet d'éclairer différentes dimensions des trajectoires résidentielles.

Or, si ce travail de thèse repose principalement sur la parole et les expériences des familles immigrantes, j'ai souhaité compléter l'analyse des déterminants des trajectoires résidentielle en faisant intervenir d'autres acteur·ice·s. La trentaine d'entretiens semi-directifs menés auprès des bailleurs sociaux, des élu·e·s et des urbanistes, ainsi que l'observation participante conduite comme bénévole au sein d'un organisme communautaire de défense des droits des locataires dans chacun des quartiers apportent un point de vue extérieur sur les structures qui s'imposent aux familles et des éléments indispensables pour comprendre les transformations en cours dans les deux quartiers tremplins.

Cette entreprise de triangulation méthodologique (Caillaud & Flick, 2016; Flick, 2011), à la fois en termes de recueil et d'analyse des données, permet de combiner différentes perspectives de recherche sur les trajectoires résidentielles. Elle est indispensable pour définir les ressources et les contraintes qui dessinent le champ des possibles résidentiels des familles immigrantes.

## **Comparer des quartiers de transit en transition**

Afin de mettre en évidence les interactions qui existent entre les mobilités résidentielles des familles immigrantes et les contextes locaux au sein desquels elles évoluent, cette thèse privilégie une approche localisée des trajectoires résidentielles à l'échelle du quartier (Lévy, 1998). L'objectif est de circonscrire l'analyse à un terrain restreint, ici les quartiers tremplins, afin de mieux « maîtriser les données du contexte commun qui forment la toile de fond de la diversité des trajectoires et des choix » (Grafmeyer, 2010, p. 51). L'étude à l'échelle du quartier, échelle intermédiaire entre l'espace domestique et la ville (Navez-Bouchanine, 2007), s'avère particulièrement pertinente pour analyser de manière fine les transformations du parc locatif et l'application locale des politiques en matière d'habitat. L'échelle du quartier est aussi une échelle de référence, porteuse de sens et de valeur pour les ménages (Authier et al., 2007). Enfin, elle est considérée comme une des échelles les plus appropriées en termes d'action et de militantisme pour penser les luttes en matière de logement (Lees et al., 2008).

À partir d'une démarche exploratoire d'analyse de données socioéconomiques complétée par des entretiens sur le terrain, le choix des cas d'étude s'est arrêté sur Parc-Extension et Saint-Michel, deux *inner suburbs* d'immigration du centre nord de Montréal. Caractérisés par une population majoritaire de travailleur·se·s immigrant·e·s à faible revenu, ainsi qu'une offre résidentielle abordable mais dégradée, les deux quartiers présentent un intérêt majeur pour l'analyse longitudinale des trajectoires résidentielles des familles immigrantes. En effet, souvent décrits par les chercheur·se·s en sciences sociales comme des quartiers tremplins, ils permettent de qualifier les quartiers d'immigration à travers les trajectoires socioéconomiques et spatiales de leurs

résident·e·s, plutôt qu'à travers la fermeture et l'isolement (Saunders, 2012). Cette terminologie, moins utilisée en sociologie et en géographie urbaine que les théories classiques du ghetto (Anderson, 1987) ou de l'enclave (Dear & Flusty, 1998; Portes & Manning, 1986; A. J. Scott & Soja, 1998), met en évidence la fonction intégratrice de ce type d'espaces au sein de la métropole. Les deux quartiers sont censés favoriser la mobilité sociale et/ou spatiale ascendante des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s. Pour Bouillon et al. (2017, p. 8), les quartiers tremplins, lieux archétypiques de la ville ordinaire, permettent aux immigrant·e·s de « se faire une place dans la ville ».

Alors qu'ils ont longtemps servi de simples points de transit, les familles immigrantes s'y établissent aujourd'hui de manière plus durable (Dansereau et al., 2012; Poirier, 2006). Cependant, depuis la fin des années 1990, de nouveaux plans de développement urbain conduits à l'échelle métropolitaine et des politiques d'aménagement à l'échelle plus locale commencent à affecter la stratification sociale de ces deux quartiers. L'application d'une grille de lecture commune à ces deux espaces permet de dépasser la simple comparaison des caractéristiques socioéconomiques et de mettre en parallèle les processus urbains de transition à l'œuvre dans les deux quartiers. Si les dynamiques de gentrification n'ont ni la même intensité, ni les mêmes temporalités au sein des deux quartiers, elles viennent questionner la fonction tremplin de ces deux espaces au sein de la métropole. Dans cette thèse, la notion de tremplin sera également envisagée à travers les résistances des familles immigrantes aux transformations des marchés du logement dans les quartiers d'immigration.

## Plan de la thèse

Quelle est la trajectoire empruntée pour atteindre cet objectif ? Cette thèse est structurée en huit chapitres.

Les trois premiers chapitres composent l'appareillage théorique, conceptuel et méthodologique de ce travail de recherche. Dans le **chapitre 1**, je présente mon positionnement théorique au sein des études sur les trajectoires résidentielles et les différents concepts retenus pour la thèse. Je propose une approche croisée entre les *migration studies*, les *family studies* et les *housing studies* pour mettre en évidence les rapports spécifiques que les familles immigrantes entretiennent avec le logement. Le **chapitre 2** expose les méthodes qualitatives multiples mises en place pour saisir la complexité des trajectoires et des stratégies résidentielles des familles immigrantes. Je souligne notamment mon positionnement en termes méthodologiques, ma démarche se voulant participative et engagée auprès des groupes communautaires. Enfin, le **chapitre 3** présente les deux quartiers et introduit la comparaison. Après avoir décrit le processus de sélection des études de cas, je les replace au sein

de l'histoire urbaine plus générale des *inner suburbs* dans les grandes villes américaines et je présente leurs caractéristiques en termes d'enclavement et de dimension tremplin pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s à Montréal.

Les trois chapitres suivants placent les trajectoires résidentielles des familles immigrantes au cœur de l'analyse. Le **chapitre 4** présente les expériences résidentielles des familles rencontrées au moment où se déroule l'entretien. En effet, j'interroge aussi bien leur attachement au quartier, que leur rapport intime au chez-soi, celui-ci étant différencié selon que les familles habitent dans le secteur social ou privé à Parc-Extension ou Saint-Michel. Dans le **chapitre 5**, les trajectoires résidentielles des familles sont analysées de manière biographique et longitudinale, depuis leur arrivée à Montréal. Je m'intéresse plus particulièrement à la succession des différentes étapes résidentielles dans le temps, aux moments de transition et à la place qu'occupent certains quartiers et certains types de logements au sein des trajectoires. Dans le **chapitre 6**, j'explique comment s'opère la stratification sociale et spatiale des familles immigrantes par l'accès au marché du logement. À travers l'étude fine du processus de recherche de logement et des arbitrages résidentiels, je mets en évidence les différents facteurs permettant de comprendre la permanence des ménages immigrants avec enfants au sein des quartiers tremplins et l'accès d'une minorité au logement social.

Enfin, les deux derniers chapitres présentent les transformations récentes des marchés locaux de l'habitat à Parc-Extension et Saint-Michel et la manière dont réagissent les différents acteur·rice·s face à ces recompositions urbaines en cours. L'objectif du **chapitre 7** est de confronter les trajectoires des quartiers aux trajectoires des ménages minutieusement analysées dans les chapitres précédents. En partant du constat des organismes communautaires, je montre comment les évolutions récentes du marché locatif dans les deux quartiers d'étude affectent les projets résidentiels des familles immigrantes interrogées. Je souligne notamment le manque de réaction des autorités publiques, ces dernières souhaitant le plus souvent s'affranchir de leur responsabilité face aux transformations en les présentant comme irréversibles. Le **chapitre 8** se focalise sur la lutte en matière de logement des groupes communautaires auprès desquels j'ai réalisé ma démarche d'observation participante. L'objectif est de présenter les actions mises en place par les organismes à différentes échelles pour tenter de combler l'inaction des pouvoirs publics concernant la protection des droits des locataires ou encore le développement du logement social et communautaire dans les deux quartiers. Je questionne finalement dans ce chapitre la participation des familles immigrantes à ces luttes locales. Ces deux derniers chapitres permettent de repenser la fonction tremplin des deux quartiers d'étude.

# **Chapitre 1 – Penser les trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans des quartiers d’immigration en changement**

L’objet de cette thèse se situe à l’intersection de plusieurs champs théoriques et disciplinaires. En effet, je souhaite articuler les théories conçues sur les trajectoires et les stratégies résidentielles en sociologie du logement et en géographie sociale à un type d’acteur spécifique, les familles immigrantes, plutôt étudiées dans le domaine de la sociologie de la famille et des études de genre. J’interroge également le lien particulier qui existe entre les trajectoires résidentielles de ces familles et les transformations à l’œuvre dans les quartiers d’immigration des grandes villes nord-américaines, un sujet principalement traité en géographie et sociologie urbaine.

Pour ce faire, je divise l’état de l’art en trois sous-objets. La première section est dédiée à la littérature portant sur les trajectoires et les stratégies résidentielles en France et en Amérique du Nord. Je mets notamment en avant la tension problématique qui existe entre choix et contrainte dans le domaine des mobilités résidentielles. Dans la deuxième section, je croise trois champs théoriques transdisciplinaires, les *housing studies*, les *migration studies* et les *family studies*, afin de définir qui sont les familles immigrantes participant à mon enquête et quel est leur rapport particulier au logement et à leur environnement résidentiel. Enfin, je présente dans la dernière section les différentes études réalisées sur l’insertion résidentielle des ménages immigrants et sur les transformations urbaines touchant les quartiers d’immigration. Je souligne notamment de quelle manière les résistances au changement urbain ont été étudiées dans ces quartiers spécifiques.

## **1.1 Se positionner au sein des études sur les trajectoires résidentielles**

Ce travail de recherche a pour socle les nombreuses études réalisées en sciences sociales sur la question des trajectoires et des stratégies résidentielles en France (Authier, 2016; Séchet & Veschambre, 2006) comme en Amérique du Nord (Jackson & Smith, 2014).

Dans cette section, je commence par présenter les différents concepts sur lesquels je m’appuie, une terminologie empruntée à la fois à la littérature anglophone et à la littérature francophone. Je présente ensuite la position intermédiaire que j’ai retenue pour aborder les mobilités résidentielles. Enfin, je montre de quelle manière les trajectoires et les stratégies résidentielles ont été mises en

relation avec la transformation des espaces urbanisés à travers une approche localisée des trajectoires résidentielles.

### **1.1.1 Trajectoires, stratégies et cheminements résidentiels : le choix des mots**

Si les termes de trajectoires, stratégies et cheminements résidentiels sont parfois utilisés les uns à la place des autres, ces notions ne sont pourtant pas synonymes. Elles recouvrent des significations variées que je présente ici. Cette section est également l'occasion de faire entrer en communication les écoles francophone et anglophone sur le sujet. En effet, si le concept de trajectoire résidentielle est utilisé aussi bien dans la littérature anglophone que francophone, les études sur les stratégies résidentielles sont plutôt développées du côté francophone, tandis que la conceptualisation des *housing pathways* est majoritairement anglophone.

#### *1.1.1.1 Le tournant des années 1980 : replacer l'individu au centre*

Avant les années 1980, en France et aux États-Unis, l'étude des changements de domicile se limite à des recherches plutôt quantitatives sur les mobilités résidentielles des ménages. On note cependant quelques travaux précurseurs sur les motifs de ces mobilités et l'analyse des choix de localisation aux États-Unis avec l'ouvrage de Rossi (1955) *Why families move ?* et les études des penseurs de la Nouvelle Économie urbaine de l'École de Chicago (Alonso, 1964; Mills, 1967; Muth, 1969). Les années 1980 représentent un tournant majeur dans l'étude des trajectoires résidentielles. Le contexte politique, social et scientifique de l'époque est un moment favorable pour la prise en compte des marges de manœuvre individuelle dans le choix des logements et participe au renouvellement des études sur les trajectoires résidentielles (Authier, 2010). La diversification de l'offre de logement, les évolutions des formes familiales et l'avènement d'une nouvelle société urbaine post-Seconde Guerre mondiale dans les deux espaces sont autant de transformations structurelles qui poussent les chercheurs à accorder une place plus importante aux choix des individus. Par ailleurs, le tournant scientifique de l'acteur en sciences sociales permet de remettre en question les grands modèles déterministes et réhabilite « la place des individus et de leur marge d'autonomie dans les phénomènes sociaux » (Authier, 2010, p. 7) : les ménages deviennent des acteurs à part entière dans le domaine du logement.

Aux États-Unis, l'étude des mobilités résidentielles en géographie connaît un tournant avec le développement de la *behavioral geography* (Jackson & Smith, 2014). Selon cette perspective, les mobilités résidentielles ne sont plus seulement étudiées comme des modèles agrégés mais comme le résultat de décisions individuelles (Clark, 1993). L'idée est de comprendre quels sont les

processus cognitifs qui sous-tendent un raisonnement, une prise de décision ou un comportement spatial tel que le choix d'un logement (Preston & Taylor, 1981). Comment les ménages acquièrent-ils des connaissances sur le marché du logement ? Comment les mettent-ils en relation avec leurs désirs et leurs préférences résidentielles ? Pendant la recherche de logement, comment ces derniers évaluent-ils les différentes options qui s'offrent à eux en fonction des caractéristiques du logement et de la localisation ? Dans ces travaux, les chercheurs se sont majoritairement intéressés aux facteurs qui guident la demande. Si ces études de la *behavioral geography* ont servi à approfondir les connaissances sur le processus complexe du choix résidentiel, elles ont été critiquées par la suite pour avoir mis trop d'emphasis sur le comportement et le libre arbitre des ménages, sans assez prendre en compte le contexte local et les contraintes des marchés du logement.

En France, la théorisation sur les trajectoires résidentielles suit les évolutions des ménages. En effet, on note trois transformations majeures des trajectoires de logement des Français depuis les années 1980 : l'individualisation des parcours résidentiels, la diversification des trajectoires et leur précarisation (Authier, 2010). À partir de ces constats, les chercheurs proposent de prendre en compte la trajectoire des individus dans son ensemble, sur le temps long, pour comprendre comment se déploient les stratégies individuelles. Deux ouvrages clés marquent ce tournant des études sur les trajectoires et les stratégies résidentielles au début des années 1990 : l'ouvrage *Stratégies résidentielles ?* réalisé à partir des actes d'un colloque organisé par Bonvalet & Fribourg (1990) et le livre *Le sens des trajectoires. Bilan d'un programme de recherche sur l'habitat* de Peraldi & Foret (1992). Ces nouveaux travaux utilisent des méthodes plus variées pour aborder les trajectoires et les stratégies résidentielles. Aussi bien qualitatives que quantitatives, certaines études mêlent les deux approches méthodologiques. Dans cette optique, des chercheurs s'attachent à trouver les différents déterminants des trajectoires résidentielles à l'aide d'analyses multivariées. C'est le cas notamment de l'enquête « Triple Biographie » menée par l'Institut national des études statistiques (INED) et l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en 1981. Elle a pour objectif de s'intéresser à trois séries d'événements pouvant influencer les trajectoires résidentielles : les événements familiaux, professionnels et résidentiels des ménages. Les données sont recueillies à l'aide d'entretiens semi-directifs et de questionnaires et sont analysées de manière quantitative (Lelievre, 2009). D'autres travaux privilégient plutôt l'approche ethnographique des trajectoires résidentielles et utilisent l'analyse de discours pour documenter les différentes représentations du chez-soi chez les ménages ou étudier les préférences résidentielles en fonction des classes sociales (Martin, 1998; Oberti & Préteceille, 2003).

Ce travail de thèse s'inscrit donc à la suite des travaux élaborés à partir des années 1980 qui réintroduisent la marge de manœuvre individuelle dans les rapports à l'habitat (Bonvalet & Dureau,

2000). Par ailleurs, il est étoffé par l'usage croisé de trois concepts centraux, les trajectoires résidentielles, les stratégies résidentielles et les *housing pathways*, auxquels j'emprunte différents éléments pour mettre en évidence la complexité des parcours et des arbitrages résidentiels.

#### 1.1.1.2 *Les trajectoires résidentielles, une destinée résidentielle sur le temps long*

Les trajectoires résidentielles font référence « aux différentes positions résidentielles successivement occupées par les individus et à la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions » (Authier, 2010, p. 4). À travers la notion de trajectoire résidentielle, on s'intéresse particulièrement aux caractéristiques des logements passés, présents et futurs et à leur localisation, autrement dit à la « succession de statuts d'occupation, de lieux de résidence et de types d'habitat au cours du cycle de vie » (Brun & Bonvalet, 1998, p. 315). En anglais, le terme qui s'approche le plus de celui de trajectoire résidentielle est le concept de *housing career*, ce dernier étant défini comme la série de logements occupés par un ménage tout au long de la vie (Abramsson, 2012). Cette version anglaise du concept, qui s'appuie sur la métaphore de la promotion professionnelle et de l'acquisition de compétences sur le temps long, comporte une dimension plus sociologique que géographique et correspond moins à la manière dont j'aborde les trajectoires résidentielles des familles dans mon enquête.

Contrairement à la mobilité résidentielle définie comme un changement ponctuel de lieu de résidence au cours d'une période donnée, l'étude des trajectoires résidentielles permet de replacer les changements résidentiels dans un temps plus long, en interaction avec l'ensemble du cycle de vie et les autres trajectoires des individus. Si l'on s'intéresse de manière longitudinale à l'ensemble de la trajectoire, les moments de transition biographique, comme l'entrée dans la vie adulte ou les désunions par exemple, sont aussi des moments d'observation privilégiés des trajectoires résidentielles, car ils correspondent à une réorganisation des liens interpersonnels, des rôles sociaux et des espaces de vie. Ainsi, avec l'étude des trajectoires, l'idée est de prendre en compte les différentes temporalités des mobilités résidentielles.

Par ailleurs, selon Grafmeyer & Authier (2015, p. 63) : « Parler de « trajectoires » plutôt que de « parcours », d'« itinéraire » ou de « mobilité » revient à suggérer qu'une série donnée de positions successives n'est pas le simple fait du hasard, mais s'enchaîne au contraire selon un ordre intelligible. ». L'utilisation du terme « trajectoire » renvoie donc à l'idée que les mobilités résidentielles ont un sens. La trajectoire résidentielle est alors comprise comme un parcours orienté vers un but, chaque étape constituant une façon de se rapprocher de cet objectif.

Les recherches portant sur les trajectoires résidentielles classent habituellement ces dernières en deux catégories, ascendante ou descendante, en fonction de l'accomplissement du projet résidentiel (en anglais, on parle de *progressive* ou *regressive housing career*). Le lien entre mobilité sociale et trajectoire résidentielle est sous-entendu dans cette typologie. Il s'appuie sur la hiérarchie sociale entre les statuts d'occupation et les types de logements ; la propriété étant le statut considéré comme le plus prestigieux (Ray et Moore, 1991). Néanmoins, depuis la fin des années 1990, des travaux pointent les limites de ce modèle linéaire et hiérarchique, quasi téléologique, des trajectoires résidentielles orientées vers l'accès à la propriété individuelle. Cette remise en cause du parcours résidentiel type correspond d'ailleurs à un contexte de précarisation économique généralisée des ménages. Certaines études montrent par exemple que toutes les trajectoires résidentielles ascendantes ne passent pas forcément par l'acquisition d'un logement ou encore que l'accession à la propriété ne correspond pas toujours à la promotion sociale espérée (Rougé, 2009). Du reste, le fait d'acheter une propriété n'est pas nécessairement la fin d'une trajectoire en soi, les ménages achetant de plus en plus fréquemment au cours de leur vie (Gaudreau, 2017) ou pouvant retourner à un statut de locataire après un divorce par exemple. Dans cette thèse, je m'inspire donc d'autres typologies qui viennent complexifier la catégorisation des trajectoires résidentielles. On peut donner comme exemple celle proposée par Lelévrier (2010) dans son étude sur les effets sociaux des politiques de rénovation urbaine. Elle identifie trois grands types de trajectoires résidentielles de ménages habitant un grand ensemble et subissant une opération de relogement : celle des vieilles familles ouvrières stabilisées, celle des ménages fragilisés et des grandes familles et celles des petits ménages salariés de moins de 40 ans. Elle construit sa typologie selon la situation socio-économique des ménages, le moment où se situe le relogement au sein de la trajectoire, les circonstances de l'arrivée dans le grand ensemble et la durée de résidence dans le quartier.

Le concept de trajectoire se montre ainsi particulièrement pertinent pour mon analyse des mobilités résidentielles des familles immigrantes sur le temps long depuis leur arrivée au Canada. Il me permet également de réfléchir à l'influence du parcours de vie sur la trajectoire résidentielle des ménages et de poser la question du sens de ces trajectoires.

### *1.1.1.3 Les stratégies résidentielles ou la prise en compte de l'agentivité des ménages*

Si je m'intéresse aux trajectoires des familles immigrantes sur le temps long, l'idée est aussi d'analyser les stratégies résidentielles déployées par ces ménages pour accéder au logement et comprendre ainsi leur processus d'insertion urbaine. Le concept de stratégie prolonge celui de trajectoire : il permet d'analyser les mobilités résidentielles en prenant davantage en compte la marge de liberté et l'élaboration des choix résidentiels des familles immigrantes.

À l'origine un terme issu du langage militaire, le concept de stratégie est utilisé dans différentes disciplines, notamment en mathématique dans la théorie des jeux ou en économie dans la théorie du choix rationnel (Godard, 1990). Transposé au domaine de l'habitat et des mobilités résidentielles, le concept de stratégie résidentielle « semble ainsi participer de ce moment-mouvement qui par méthode ou conviction entend donner à l'habitant·e un réel pouvoir de décision ou, à défaut, une maîtrise partielle de son devenir » (Gotman, 1990). L'utilisation de ce terme fait donc appel à la rationalité de l'acteur, capable de faire des choix et de mobiliser différentes ressources, qu'elles soient sociales, spatiales ou économiques, pour accéder au logement.

Critiquée comme étant une vision trop libérale, la notion de stratégie résidentielle, comme elle est conçue dans les années 1980, est progressivement délaissée par les chercheur·se·s (Authier, 2010). Cependant, depuis le début des années 2000, ce concept revient en sciences sociales enrichi d'un sens nouveau. D'une part, l'idée est de considérer les contraintes fortes, structurelles et individuelles, qui pèsent sur la production des choix résidentiels des ménages (Jouffe et al., 2015). La marge de manœuvre des individus dépend alors « de leurs ressources et des contraintes objectives délimitant leur champ d'action » (Garcia Lopez, 2003, p. 30). D'autre part, la prise en compte de ces contraintes permet d'intégrer l'idée de production de stratégies résidentielles spécifiques pour s'opposer ou contourner ces contraintes (Giroud, 2007). De plus, dans cette nouvelle définition, les ménages sont appréhendés comme des acteurs ayant des représentations et des désirs, des objectifs et des projets, qui influencent leurs choix résidentiels et rendent plus complexes encore l'analyse des motifs de localisation ou des types de logements préférés.

Cette nouvelle manière d'appréhender les stratégies résidentielles possède différents avantages pour ce travail de thèse. Tout d'abord, elle invalide l'image des familles immigrantes comme des victimes passives devant des forces externes et leur redonne une certaine agentivité<sup>15</sup>, définie ici comme la capacité d'agir, sans perdre de vue pour autant les nombreuses contraintes qui pèsent sur leurs choix résidentiels. De plus, elle permet de s'intéresser aussi bien aux stratégies des institutions qu'aux stratégies habitantes. Le concept de stratégies résidentielles devient alors applicable à toutes et tous, « aussi bien aux groupes favorisés qu'aux groupes les plus défavorisés, les plus vulnérables et les plus exposés à la précarisation » (Fiawumor, 2016). On peut donner comme exemple toute la littérature qui se développe sur les stratégies résidentielles des dominés, les stratégies d'urgence, d'accommodement, de contournement ou de résistances face aux transformations socio-

---

<sup>15</sup> Le terme agentivité, traduction de la notion « agency », est particulièrement utilisé au Canada en sciences sociales et en philosophie.

économiques urbaines et aux politiques publiques de logement (Agoma, 2014; Giroud, 2007; Lelévrier, 2014).

#### 1.1.1.4 *Les housing pathways, l'expérience de logement derrière les trajectoires*

Le dernier concept exploré dans cette thèse est celui de *housing pathway*, parfois traduit par cheminement ou parcours résidentiel en français. L'étude des *housing pathways* se réfère aux différentes expériences de logement que les individus vivent dans le temps et l'espace. D'après Clapham, créateur du concept, le *housing pathway* représente « l'éventail de relations et d'interactions sans cesse changeant que l'on expérimente au fil du temps dans notre usage du logement »<sup>16</sup> (Clapham, 2002, p. 63-64). Avec ce concept, Clapham s'inscrit pleinement dans le courant du constructivisme social des *housing studies* (Fopp, 2008; Kemeny, 2017).

Avec les *housing pathways*, l'accent est moins mis sur le mouvement et les positions résidentielles successives occupées par les ménages, que sur le vécu des individus en ce qui concerne leur situation de logement. Cette approche par l'expérience souligne le rapport subjectif que les ménages entretiennent avec leur lieu de résidence et leur environnement à travers leurs représentations, leurs émotions et leurs pratiques spatiales (Netto, 2011). Au sein de ces recherches, une certaine attention est donc accordée au rapport au logement et au sens du chez-soi, *home* en anglais (Serfaty-Garzon, 2003), une notion particulièrement intéressante à penser pour les immigrant·e·s.

L'autre élément clef des études sur les *housing pathways* consiste à saisir le logement « dans l'épaisseur même du social » (Simard, 2019, p. 115), autrement dit à travers les interactions entre les différents acteur·rice·s autour de la question et de la production du logement. On pense notamment aux travaux de Desmond (2016) qui, avec une approche ethnographique relationnelle, travaille sur les évictions en prenant en compte à la fois les points de vue des familles évincées, du corps policier, des agents d'immeuble ou encore des intervenant·e·s communautaires.

Enfin, avec les *housing pathways*, l'inflexion est mise sur l'aspect non linéaire et l'incertitude au sein des cheminements résidentiels. On cherche à étudier les trajectoires résidentielles « en train de se faire » en documentant les hésitations, les réflexions, les raisonnements et les logiques qui soutiennent le parcours résidentiel sans chercher forcément à rendre compte du projet résidentiel et de son aboutissement. Cette approche prend en compte les bifurcations brusques et le désordre pouvant faire irruption dans la vie quotidienne (Becker, 1999). Contrairement aux *housing careers*, les parcours de logement ne sont pas toujours prévisibles et intrinsèquement associés à une

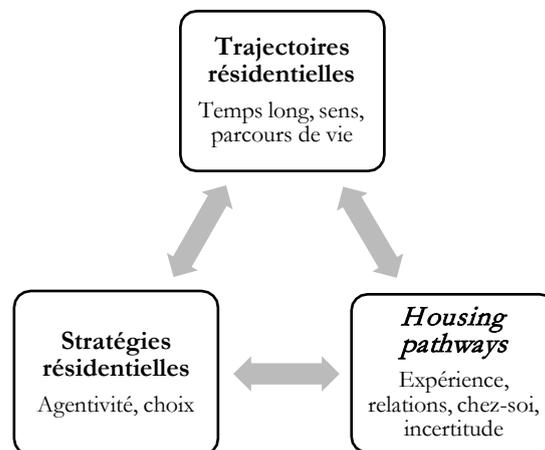
---

<sup>16</sup> « The housing pathway is the continually changing set of relationships and interactions, which it experiences over time in its consumption of housing. »

amélioration. Ces travaux ont permis le développement de plusieurs recherches sur les parcours de logement des ménages à faible revenu sur lesquels je m'appuie dans cette thèse (Wiesel, 2013; Wiesel & Easthope, 2016).

Ainsi, pour élaborer le cadre théorique et conceptuel de ce travail de thèse, j'emprunte des éléments à chacune des trois notions présentées (cf. Figure 2). J'utilise le concept de trajectoires résidentielles pour étudier les mobilités résidentielles sur le temps long, en interaction avec l'ensemble du parcours de vie. Je m'inspire des travaux sur les stratégies résidentielles pour repenser l'autonomie des individus et poser la question du choix résidentiel des ménages en termes de ressources et contraintes, y compris pour les familles plus vulnérables. Enfin, je m'appuie sur la théorisation des *housing pathways* pour faire une analyse des trajectoires résidentielles plus sensible et moins linéaire.

Figure 2 - Articulation et emprunts aux trois concepts centraux



Auteure : C. Reiser, 2020.

### 1.1.2 Choix et contrainte dans le champ des trajectoires résidentielles

Les notions de choix et contrainte sont partout dans le champ des trajectoires résidentielles. Dans leur ouvrage *Élire Domicile, la construction sociale des choix résidentiels*, Authier et al. (2010) affirment que la mobilité résidentielle est par essence un processus sous contrainte. Selon Grafmeyer & Authier (2015, p. 64) : « On peut non seulement les [mobilités] décrire, mais *en rendre raison*, à condition toutefois de situer l'explication au carrefour des logiques d'acteurs et des déterminants structurels. La problématique de la mobilité est ainsi typique de celles qui imposent de mettre concrètement à l'épreuve de l'observation les rapports entre structure et acteurs, entre contraintes et choix, entre conduites et intentions. ».

Adoptant cette perspective dans ma thèse, la première section tâche de présenter mon positionnement par rapport à cette tension choix/contrainte. Ensuite, je montre comment les chercheurs ont décomposé les différents déterminants, endogènes et exogènes, permettant d'expliquer les arbitrages résidentiels complexes des ménages.

#### 1.1.2.1 *Adopter une position théorique intermédiaire entre structure et agentivité*

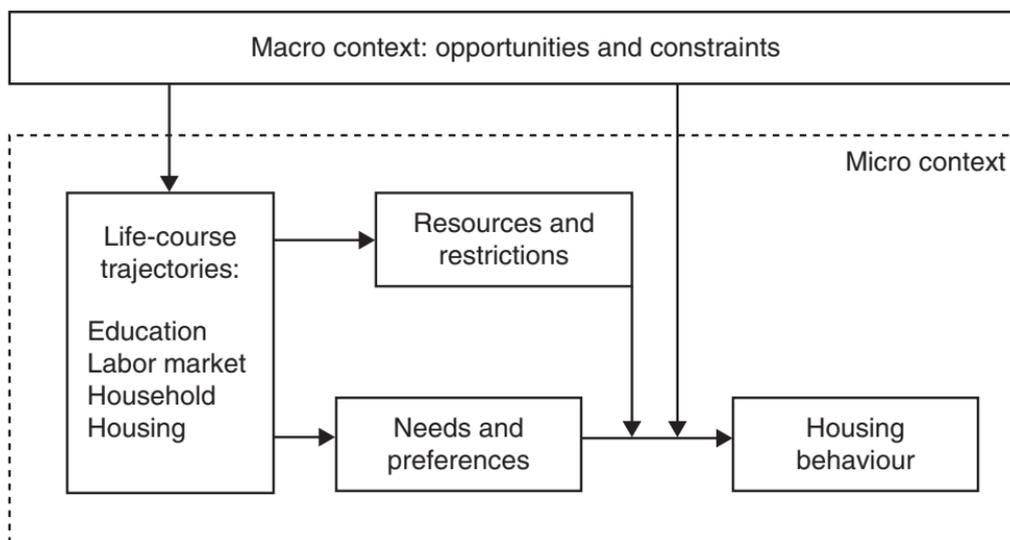
Un des principaux objectifs de ce travail de doctorat est de montrer que les trajectoires résidentielles des familles immigrantes sont structurées à la fois par des contraintes exogènes, mais aussi par des contraintes et des ressources propres aux ménages, et enfin, par ce qui relève le plus de l'intentionnalité des ménages, des préférences et des aspirations résidentielles individuelles. Il s'agit alors de dépasser le débat *structure/agency* en adoptant une position intermédiaire (Goodwin, 1999). En effet, si les familles qui participent à mon enquête sont forcément contraintes et multidéterminées sur les marchés du logement, elles gardent tout de même une certaine marge de manœuvre et de liberté dans un horizon des possibles restreint.

Cette manière d'appréhender les trajectoires résidentielles correspond à l'approche qualifiée d'institutionnaliste ou néowébérienne du logement par Leloup (2007). Contrairement à l'approche behavioriste qui s'intéresse principalement au processus de décision des ménages, ou à l'approche néomarxiste centrée sur les structures contraignant les choix résidentiels, ce positionnement théorique permet de prendre en compte à la fois les contraintes et les ressources sociales, économiques et culturelles qui influencent les stratégies individuelles des ménages. L'idée est également d'accorder de l'importance à la valeur attribuée par les individus aux différents espaces, tout en insistant sur le poids des dynamiques métropolitaines dans la production de ces valeurs, et donc dans les choix de logements successifs. Ces différents éléments me permettent d'éclairer le sens des mobilités résidentielles des familles et d'analyser les différenciations de trajectoires entre les individus au sein d'un même groupe.

Pour représenter ce positionnement, je reprends en compte le découpage proposé par Mulder & Hooimeijer (1999) entre micro-processus et macro-structures pour comprendre la variété de facteurs qui influencent les comportements résidentiels des ménages (cf. Figure 3). Je m'inspire également des différents éléments qui composent le cadre conceptuel d'Abramsson (2012) visible dans la Figure 4 : le parcours de vie du ménage, ses caractéristiques, ses ressources, l'influence des marchés locaux de l'habitat ou encore des politiques sociales, tout en y ajoutant l'enjeu des préférences et des aspirations résidentielles des ménages. Ainsi, le choix d'un logement dépend des besoins et des préférences des ménages, à l'intérieur d'un éventail de possibilités déterminées à la

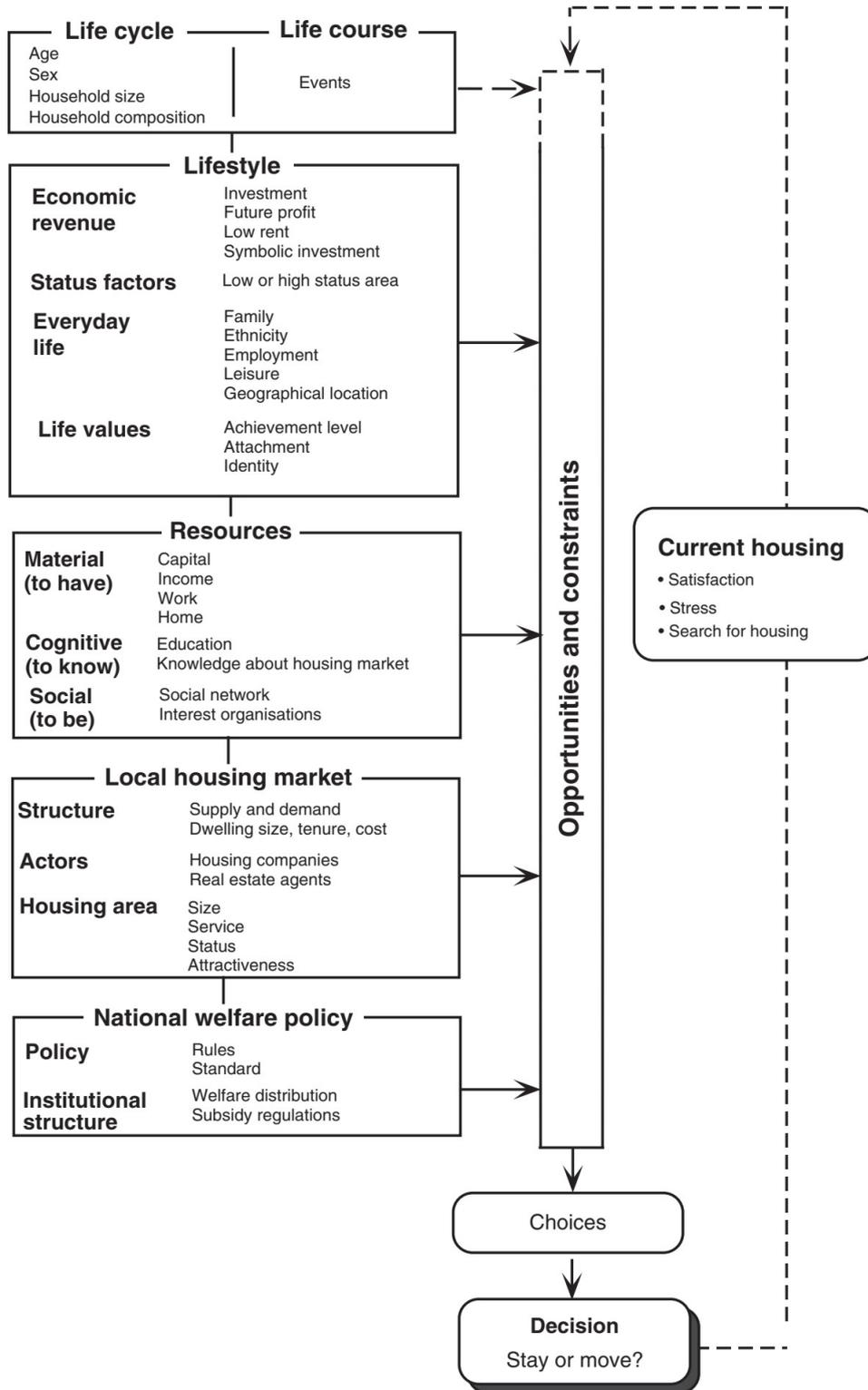
fois par les ressources et les contraintes qui pèsent sur les ménages à l'échelle micro, mais aussi par les opportunités et les contraintes des marchés locaux de l'habitat et des politiques de logement à l'échelle macro (Van Ham, 2012). Je développe ces différents éléments dans les sous-sections suivantes.

**Figure 3 - Approche par les parcours de vie pour l'étude des comportements résidentiels**



Source : Mulder & Hooimeijer (1999).

Figure 4 - Schéma présentant les variables qui interagissent par rapport à la relation choix/contraintes



Source : Abramsson (2012).

### 1.1.2.2 *Les contraintes structurelles exogènes : marchés locaux de l'habitat et politiques publiques*

Parmi les facteurs externes contraignant les trajectoires résidentielles des ménages, certains travaux ont mis en évidence l'influence de l'organisation des marchés locaux de l'habitat (Driant et al., 2005). En effet, la structuration du parc immobilier, la disponibilité des logements et leur prix seraient déterminants pour comprendre les contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels des familles. La plupart de ces études s'intéresse à l'échelle locale. En effet, comme le dit Driant (2009, p. 17), « les marchés du logement sont pour une bonne part des marchés locaux ». Selon ces chercheurs, il s'agit d'abord de mesurer la répartition des unités entre le secteur du logement privé et celui du logement public, ainsi que les modes d'attribution des logements associés à chacun des secteurs. Concernant le marché privé, « l'attribution passe par un accord entre une demande et une offre, accord qui s'exprime par un prix de vente ou un loyer » (Zhu & Leloup, 2007, p. 99). Or, ces marchés immobiliers sont stratifiés suivant des critères socioéconomiques et filtrent les individus en fonction des différents sous-marchés selon leur position dans la hiérarchie sociale (Lévy, 2003). Pour le secteur social, l'attribution s'opère selon des règles administratives spécifiques. Plusieurs travaux ont d'ailleurs mis en évidence l'influence du fonctionnement des filières d'accès au logement social et des critères d'attribution sur les trajectoires résidentielles des ménages (Desage, 2017; Kirszbaum & Simon, 2001; Sala Pala, 2013).

Autre déterminant structurel des trajectoires résidentielles à prendre en compte, les politiques publiques qui influencent et encadrent les arbitrages résidentiels des familles. En effet, plusieurs études récentes ont mis en avant les rapports de domination et les enjeux de pouvoir qui interviennent dans la dimension spatiale des politiques publiques et mesurent l'impact de ces politiques sur les trajectoires résidentielles des ménages (Fol et al., 2014; Madoré, 2013). Des recherches ont montré notamment comment la mise en place de politiques de construction de logement social au moment de l'État Providence, après la Seconde Guerre mondiale, a considérablement amélioré les conditions de vie des ménages et transformé leur trajectoire résidentielle (Houard, 2011; Lévy-Vroelant & Tutin, 2016; Scanlon et al., 2014). De la même manière, la réduction des budgets des programmes de logement dans les années 1980 dans un contexte néolibéral a affecté les trajectoires résidentielles des familles en les rendant plus précaires. D'autres travaux s'intéressent également à l'impact des politiques publiques visant l'incitation à la mobilité sur les trajectoires résidentielles des ménages dans le but de remplir des objectifs de mixité sociale (Desage et al., 2014; Lelévrier, 2010). Ces études menées en Europe et aux États-Unis nous conduisent à réfléchir aux inégalités des ménages face à ces injonctions (Fol, 2009). Comme le montrent Bacqué & Fol (2007b), ces politiques participent le plus souvent à renforcer les injustices socio-spatiales entre les ménages en ce qui concerne le droit à la mobilité et le droit au logement.

À la suite de ces travaux, je m'intéresse aux situations locales en matière de logement et à la façon dont les marchés sont régulés, ou non, par les politiques publiques pour éclairer les choix résidentiels des familles participant à mon enquête. Je prends particulièrement en compte la structuration de l'offre et de la demande en logement abordable dans mes deux quartiers d'étude, ainsi que le fonctionnement des filières d'accès au logement social en vigueur à Montréal comme des vecteurs de stratification sociale.

### *1.1.2.3 Les ressources et les contraintes propres aux familles : l'influence du parcours de vie et des capitaux*

Si le contexte sociospatial spécifique au sein duquel évoluent les familles peut orienter les trajectoires résidentielles, d'autres chercheurs·se·s choisissent plutôt de mettre en évidence l'incidence des caractéristiques propres aux individus composant le ménage.

Tout d'abord, la trajectoire résidentielle des familles ne peut être considérée comme isolée par rapport aux autres trajectoires, professionnelle, familiale, sociale, scolaire ou encore économique, qui composent le parcours de vie des individus (Abramsson, 2012; Gaudet et al., 2013). En effet, la trajectoire résidentielle est liée à d'autres événements de la vie, comme le changement de taille et de composition du ménage ou le changement d'emploi par exemple. Ces événements au sein du cycle de vie correspondent souvent à une évolution des besoins résidentiels qui contraignent les choix de logement des ménages. Dans cette optique, plusieurs travaux ont souligné que la trajectoire professionnelle pouvait être déterminante pour comprendre les mobilités résidentielles, en particulier pour les déménagements de longue distance (Debrand & Taffin, 2006; Vignal, 2006). D'autres études ont montré que la trajectoire familiale jouait également un rôle essentiel dans les arbitrages résidentiels des ménages (Bonvalet, 1993), je développe cet aspect dans la deuxième section.

De plus, les trajectoires résidentielles sont aussi contraintes par les ressources individuelles des familles. La plupart des travaux ont mis en évidence l'importance des ressources financières des ménages dans un secteur du logement très marchandisé. En effet, « les ménages ne disposent pas du même pouvoir d'achat ni des mêmes opportunités d'accéder à tous les segments du marché » (Zhu & Leloup, 2007, p. 98). Cependant, pour comprendre ces trajectoires résidentielles, les chercheurs·se·s proposent de prendre en compte aussi bien le capital économique, que le capital social et culturel des ménages (Bourdieu, 1979). Par exemple, un certain nombre d'études ont montré que les familles avaient recours à des ressources à la fois sociales et culturelles pour trouver un logement (Bonvalet & Dureau, 2000; Bonvalet et al., 1993). Dans leur recherche sur les trajectoires résidentielles dans le périurbain, Berroir et al. (2016) ont montré l'importance de la

combinaison entre le capital économique et culturel pour différencier les parcours de logement dans cet espace spécifique. Par ailleurs, certain·e·s scientifiques ont également mis en évidence l'importance du capital spatial dans l'élaboration des choix résidentiels des ménages (Cailly, 2007).

À travers une interprétation fine de mes entretiens avec les familles immigrantes, l'idée est de dégager, parmi les multiples déterminants des trajectoires résidentielles, les éléments se rapportant au parcours de vie, de ceux qui relèvent des ressources propres aux ménages. Au-delà des ressources financières, je m'intéresse particulièrement aux différents types de capitaux détenus par les familles immigrantes : du capital social au capital culturel, en passant par le capital spatial.

#### 1.1.2.4 Préférences et aspirations résidentielles : la place de l'intentionnalité des ménages

Enfin, un grand nombre d'études s'intéressent à la question des préférences et des aspirations résidentielles des ménages quant aux modes de vie et aux manières d'habiter (Clark, 1992; Filion et al., 1999; Ham & Feijten, 2008; Karsten, 2010). Dans ces recherches, ces dernières peuvent concerner aussi bien le mode d'occupation, le type, la taille et la localisation du logement. Elles peuvent aussi dépasser la simple enveloppe bâtie de l'habitation et avoir trait plus généralement à l'environnement résidentiel. La plupart de ces travaux soulignent qu'il est difficile de mesurer les préférences en matière de logement, car ces dernières évoluent au cours du temps et car les ménages ajustent leurs préférences en fonction de leur capacité et de ce qui est disponible à un instant *t* sur le marché. La question du motif du choix résidentiel ou de la mobilité résidentielle est également un enjeu compliqué (Coulter & Scott, 2015). En effet, l'identification du motif du déménagement constitue souvent une rationalisation *a posteriori* de la part du ménage.

Ces préférences et ces aspirations résidentielles sont fortement déterminées par les représentations sociales que les ménages se font des différents quartiers et des différents types de logements. Souvent, elles sont un moyen pour les ménages de se distinguer socialement des autres, d'acquérir un certain statut ou, au contraire, de se rapprocher de personnes ayant le même statut qu'eux. Le choix d'un logement est aussi influencé par les goûts, les modes de vie et l'identité des individus (Michelson, 1977). En effet, les préférences et les aspirations résidentielles se forment selon le sexe, l'âge, le niveau d'éducation, le statut d'immigration ou encore l'origine ethnique et nationale. Certains chercheur·se·s soulignent également l'importance des valeurs émotionnelles attribuées à certains types de logement. Saunders (1990), par exemple, montre que le choix de la propriété individuelle n'est pas uniquement lié au statut social, mais dépend aussi des valeurs véhiculées par ce mode d'occupation comme la sécurité, le confort, la liberté ou encore l'indépendance. De plus, d'autres travaux mettent en évidence que les préférences et les aspirations résidentielles sont

façonnées par les expériences résidentielles antérieures, y compris celles vécues pendant l'enfance. Enfin, des études affirment qu'à un niveau de revenu ou à un statut professionnel identique, l'investissement résidentiel peut varier singulièrement : quand certains ménages engagent beaucoup de leurs revenus pour le logement, d'autres préfèrent les consacrer à d'autres ressources (Cailly, 2007).

En outre, il convient de souligner que les préférences et les aspirations résidentielles façonnent aussi bien les trajectoires résidentielles des ménages aisés que celles des ménages les plus démunis. En effet, comme le montrent Basolo & Yerena (2017) dans leur étude sur les ménages à faibles revenus bénéficiant du *Housing Choice Voucher Program (Section 8)* aux États-Unis, les principaux déterminants des mobilités résidentielles identifiés à l'aide d'une analyse multivariée sont la trajectoire de vie, mais également les représentations du marché du logement et la qualité du quartier, qu'elle soit perçue ou réelle pour ces familles.

Dans cette thèse, mon objectif est de montrer qu'il n'existe pas de relation causale unidirectionnelle entre les contraintes qui s'imposent aux ménages et la construction de leur parcours résidentiel. En effet, malgré leur situation de précarité importante, les familles immigrantes rencontrées ont des préférences pour un quartier plutôt qu'un autre, elles ont aussi des attentes, des désirs et certaines représentations sociales concernant les différents types de logements sur le marché et les quartiers montréalais. Enfin, elles se projettent et elles ont des espoirs particuliers pour leur avenir et celui des membres de leur famille, en particulier leurs enfants. Ces familles agissent donc en fonction de leur propre système de valeurs et font des choix à partir d'un arbitrage complexe entremêlant des logiques à la fois économiques, sociales, patrimoniales, culturelles et symboliques.

#### 1.1.2.5 *Comportement résidentiel choisi ou subi ? Les inégalités face à la contrainte*

Une des questions qui résulte de cette analyse du choix et de la contrainte au sein des trajectoires résidentielles est de savoir si l'on peut qualifier un comportement résidentiel de choisi ou subi.

Si la majorité des chercheurs se s'accordent sur le fait que tous les ménages sont déterminés au moment d'élaborer leurs choix résidentiels ou de déménager, ces derniers ne sont pas égaux face à la contrainte. D'après Grafmeyer & Authier (2015, p. 64) : « En matière de résidence comme en d'autres domaines, les acteurs sociaux disposent de marges de liberté très inégales, qui dépendent à la fois des ressources qu'ils peuvent mobiliser et des contraintes objectives qui délimitent leur champ d'action. ». Dans cette optique, je choisis de penser la contrainte comme une notion continue et multidimensionnelle.

Pour déterminer le degré de contrainte éprouvé par les ménages, il faut souvent passer par les exemples les plus extrêmes. Que signifie ne pas avoir le choix de son logement ? Qu'est-ce qu'une mobilité résidentielle forcée ? D'autres interrogations découlent de ces premières questions : Est-ce que les scientifiques doivent se limiter à l'évaluation des contraintes structurelles pour déterminer si une mobilité est contrainte ? Dans un contexte de gentrification, peut-on parler de mobilité forcée si les ménages évincés voulaient quitter leur logement ? En effet, pour savoir si une mobilité résidentielle est contrainte, il paraît également nécessaire d'analyser comment les individus interprètent par eux-mêmes la place de la contrainte au sein de leur trajectoire résidentielle (Dietrich-Ragon, 2013a).

Or, pour faire un choix résidentiel, les chercheurs précisent qu'il faut pouvoir sélectionner une option par rapport à différentes alternatives (Brown & King, 2005). Pour beaucoup de ménages, l'éventail de choix de logements disponibles et adaptés aux besoins de la famille est très limité. Pour d'autres, la contrainte est si forte qu'on peut dire qu'il n'existe pas de véritable choix résidentiel (Van Ham, 2012). Certains travaux ont également montré que les ménages bénéficiaires d'un logement social avaient rarement le choix entre différentes options (Wiesel & Easthope, 2016).

La contrainte dans le champ des trajectoires n'a pas seulement trait aux choix mais concerne aussi la mobilité résidentielle des ménages, en particulier le fait de rester ou de partir de son logement. Si, pendant longtemps, la mobilité résidentielle était considérée comme un privilège et l'immobilité résidentielle stigmatisée<sup>17</sup> et vue comme la cause et le résultat du désavantage social (Clapham, 2002), des travaux récents ont démontré que la mobilité résidentielle n'est pas forcément synonyme de mobilité sociale et inversement pour l'immobilité résidentielle (Fol, 2009; Fol et al., 2014). Coulton et al. (2012, p. 57) résumant d'ailleurs parfaitement dans l'extrait suivant les différentes significations que peuvent prendre les comportements résidentiels des ménages :

« La mobilité résidentielle peut refléter une amélioration de la situation familiale, comme l'achat d'une première maison, un déménagement pour se rapprocher d'un nouvel emploi ou un changement pour un logement ou un quartier de meilleure qualité. Elle peut également être le symptôme de l'instabilité et de l'insécurité, de nombreux ménages à faibles revenus effectuant des déménagements de courte distance en raison de conflits avec les propriétaires et les créanciers ou de mauvaises conditions de logement. De la même manière, le fait de rester sur place reflète parfois la sécurité, la satisfaction et la stabilité d'une famille par rapport à son foyer et à son quartier, mais dans d'autres cas, cela peut refléter le fait qu'une famille n'a pas les ressources nécessaires pour déménager dans un meilleur logement ou dans le quartier qu'elle préfère. »<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Le concept du *housing trap* correspond à cette idée d'immobilité résidentielle subie. Il est utilisé pour décrire la situation des travailleurs pauvres qui, n'ayant pas la capacité de changer de lieu de résidence, sont contraints de chercher un emploi sur les marchés du travail locaux où les possibilités d'emploi sont rares.

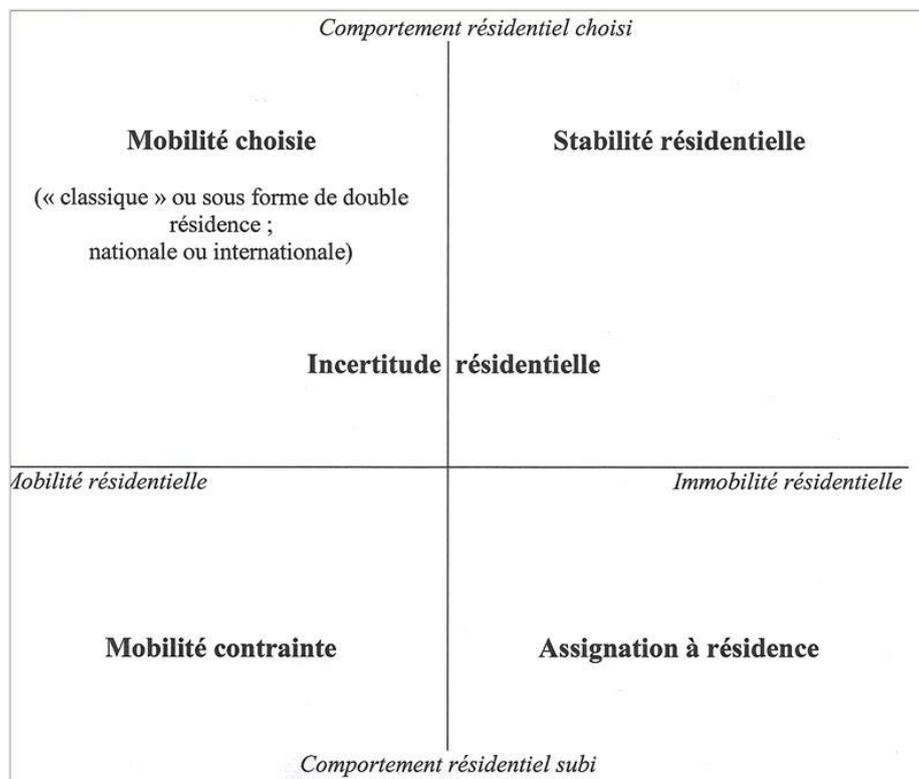
<sup>18</sup> "Residential mobility can reflect improvements in a family's circumstances, such as buying a home for the first time, moving to be close to a new job, or trading up to a better-quality housing unit or neighborhood. It can also be a

Dans cette même optique, Caradec (2010) schématise les comportements résidentiels des retraités selon deux grands axes :

- Sur l'axe horizontal, l'opposition entre mobilité et immobilité ;
- Sur l'axe vertical, le continuum entre comportement résidentiel choisi et celui subi.

Cette schématisation lui fait distinguer cinq types de comportements (la mobilité choisie, la stabilité résidentielle, la mobilité contrainte, l'assignation à résidence et, au centre des deux axes, l'incertitude résidentielle) qui permettent de dépasser la simple opposition entre mobilité volontaire et immobilité subie (cf. Figure 5).

Figure 5 - Cartographie des comportements résidentiels des retraités selon le degré de contrainte



Source : Caradec (2010)

Cependant, c'est la typologie proposée par Wiesel (2013) qui s'avère, d'après moi, la plus intéressante pour déterminer le degré de choix ou de contrainte au sein des trajectoires résidentielles. Ce dernier classe les mobilités en deux catégories : les mobilités privilégiées ou

---

symptom of instability and insecurity, with many low-income households making short-distance moves because of problems with landlords, creditors, or housing conditions. Similarly, staying in place sometimes reflects a family's security, satisfaction, and stability with its home and neighborhood surroundings, but in other cases it may reflect that a family lacks the resources to move to better housing or to a preferred neighborhood."

désavantagées. Dépassant une catégorisation fondée uniquement sur l'intentionnalité des ménages, il ajoute dans sa typologie d'autres caractéristiques essentielles, comme les représentations associées à la mobilité, la facilité de la mobilité ou encore les conséquences du déplacement. J'ai d'ailleurs construit un tableau à partir de son texte afin de différencier ces deux types de mobilité (cf. Tableau 1).

**Tableau 1 - Caractéristiques des mobilités résidentielles privilégiées ou désavantagées**

Type de mobilités résidentielles	Intention	Représentation	Commodité	Conséquences
<b>Privilégiées</b>	Volontaire	Valorisée	Facile et confortable	Amélioration de la qualité du logement et accumulation de capital
<b>Désavantagées</b>	Forcée	Stigmatisée	Pénible et coûteuse	Détérioration de la qualité des logements et la perte de capital

Auteure : C. Reiser, 2020 d'après Wiesel (2013).

Ainsi, dans cette thèse, j'adopte une position intermédiaire en essayant de déterminer à la fois les contraintes exogènes et endogènes qui pèsent sur les mobilités et les choix résidentiels des ménages, tout en m'intéressant aux préférences et aux aspirations résidentielles des familles. À travers l'évaluation minutieuse du degré de contrainte, j'essaie d'apprécier si le comportement résidentiel des familles participant à mon enquête est plus ou moins choisi ou subi.

### **1.1.3 Les effets des mobilités sur les territoires : une approche localisée des trajectoires résidentielles**

Comme l'affirme Authier dans le préambule de l'ouvrage *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques* (Fol et al., 2014) : « Si les trajectoires résidentielles sont pour partie structurées par les contextes locaux, elles ont, réciproquement, des effets sur les espaces résidentiels et les dynamiques territoriales. Ce sont des trajectoires résidentielles répétées ou, au contraire, en évolution qui font la stabilité ou l'évolution des divisions sociales de l'espace » (Authier, 2016, p. 32).

Dans cette optique, plusieurs études ont souligné les interactions qui existent entre les trajectoires résidentielles des ménages et les contextes locaux dans les espaces urbains. Tout d'abord, si j'ai parlé de l'influence des marchés locaux de l'habitat sur les trajectoires des ménages dans la sous-section précédente, certains travaux s'attachent à montrer le rôle spécifique des territoires traversés par les individus sur les trajectoires résidentielles. Par exemple, dans le champ des migrations, des

chercheur·se·s s'intéressent à l'influence sur le reste de la trajectoire résidentielle des immigrant·e·s du passage par les quartiers centraux d'immigration à l'arrivée dans le pays d'accueil (Simon, 1993). À l'inverse, d'autres études mettent en évidence l'impact des trajectoires résidentielles sur la transformation, ou non, des espaces urbains. D'après ces travaux, c'est l'observation des trajectoires résidentielles des ménages qui permet d'interpréter les grandes évolutions des territoires. En guise d'exemple, on peut citer les études sur la gentrification prônant une approche socioculturelle du processus. En effet, ces travaux expliquent la transformation des quartiers centraux des grandes villes par l'évolution des préférences résidentielles des ménages de classes moyennes et aisées, ces derniers souhaitant s'installer au centre-ville pour la proximité avec l'offre culturelle et leur lieu de travail (Ley, 1997). D'autres recherches montrent au contraire comment les choix résidentiels répétés et constants de la bourgeoisie permettent d'expliquer la stabilité des quartiers bourgeois (Pinçon & Pinçon-Charlot, 1989).

La plupart de ces études ayant pour objet l'analyse d'un espace résidentiel spécifique sur le temps long révèlent comment l'arrivée de générations successives de résident·e·s transforme les territoires (Giroud, 2007). C'est le cas de Lévy (2003) dans son article sur les trajectoires résidentielles observées sur le temps long en Seine-Saint-Denis. Il y expose la manière dont les trajectoires des ménages font évoluer la structure de l'espace résidentiel de ce territoire, en le réévaluant ou en le dévaluant, et comment elles modifient également la pente des trajectoires résidentielles futures des ménages. On associe alors aux territoires les mêmes adjectifs que ceux donnés aux trajectoires individuelles des ménages. On va parler par exemple de classement et de déclassement pour certains espaces en fonction de la succession des trajectoires résidentielles (Fournier, 2004).

Ainsi, un des derniers enjeux de cette thèse en lien avec la littérature sur les stratégies et les trajectoires résidentielles, consiste à croiser l'analyse des trajectoires individuelles des familles avec l'approche localisée des trajectoires des quartiers. L'idée est de montrer que les trajectoires des ménages ont des effets sur les espaces résidentiels et sur les dynamiques territoriales qui touchent ces espaces. Les trajectoires et stratégies résidentielles étudiées dans cette thèse sont celles des familles immigrantes.

## ***1.2 Croiser *Family studies*, *Migration studies* et *Housing studies* pour définir son objet***

Dans cette deuxième section de la revue de littérature, je souhaite définir qui sont les familles immigrantes au cœur de mon analyse. L'enjeu principal est également de saisir les rapports particuliers de ces ménages au logement.

Dans un premier temps, je mets en évidence la manière dont les familles immigrantes ont été étudiées et définies au sein des *family studies* et des *migration studies*. Dans un second temps, l'idée est de présenter les travaux faisant le lien entre les familles et le logement, notamment à travers la question spécifique de la place des enfants au sein de la trajectoire résidentielle de leurs parents. Enfin, je propose, dans la dernière sous-section, une approche croisée de ces différents champs disciplinaires en montrant quelles sont les spécificités des relations entre familles immigrantes et logement. La littérature mobilisée dans cette partie est largement pluridisciplinaire : géographie, sociologie, travail social ou encore études de genre s'entrecroisent pour dessiner les contours de la famille immigrante et de son rapport au logement.

### 1.2.1 L'immigration, une histoire de famille

Dans cette thèse, je cherche à faire le lien entre la trajectoire résidentielle et la trajectoire migratoire des familles que j'interroge. Or, l'analyse de la structure familiale et de son évolution est indispensable pour comprendre la trajectoire migratoire et le processus d'intégration et d'insertion sociale des immigrant·e·s (Vatz Laaroussi, 2006). Si l'étude des familles immigrantes a longtemps été lacunaire dans le champ des sciences sociales, de nouvelles recherches s'intéressent aujourd'hui aux liens particuliers qui unissent *family studies* et *migration studies*<sup>19</sup> (Bauder et al., 2019). Comment définir la famille immigrante ? Comment les trajectoires et les dynamiques familiales sont-elles affectées par le processus de migration, et inversement, comment ce dernier dépend des évolutions de la famille et de son entourage ? Cette section tâche de tisser les liens multiples qui existent entre trajectoire migratoire, processus d'établissement et dimension familiale.

#### 1.2.1.1 Prendre en compte la dimension familiale des migrations

La plupart des analyses sur la mobilité et l'établissement des immigrant·e·s ont eu tendance à se concentrer sur les individus et non sur les familles (Bauder, 2019; Glick, 2010). En effet, même si le regroupement familial est un des modes d'entrée dominants sur les territoires, la dimension familiale des migrations a longtemps été peu prise en compte dans la recherche, d'un point de vue à la fois théorique, méthodologique ou empirique (Kofman, 2004). La plupart du temps, l'accent est mis sur l'individu migrant comme acteur économique. Du reste, les données sur les migrations sont récoltées, le plus souvent, à l'échelle individuelle.

---

<sup>19</sup> Au Canada, on parle plus facilement des *Immigration and settlement studies* alors que dans le reste de la recherche, aussi bien aux États-Unis, qu'en Amérique centrale et latine, ou en Asie, ces réflexions relèvent des *migration studies*. Dans cette section, je m'appuie donc sur le champ plus vaste des *migrations studies*, même si je m'intéresse en particulier dans ma thèse au processus d'immigration, c'est-à-dire à l'établissement des immigrant·e·s dans le pays d'accueil.

Dans les quelques travaux s'intéressant aux familles immigrantes au sein des *migration studies*, le sujet a longtemps été restreint, dans une perspective assez essentialiste, aux études de genre sur les migrations féminines et la sphère privée. Du côté des *family studies* en sociologie, les chercheurs se sont plutôt intéressés à l'évolution et à l'organisation de la famille en général, qu'à leur transformation dans un contexte d'immigration.

Pourtant, à partir des années 1980, et en particulier au début des années 2000, des travaux de recherche sont développés sur l'aspect social des migrations et viennent remettre en question le mythe de l'individu migrant autosuffisant (Glick, 2010). En Amérique du Nord et en Asie-Pacifique, l'élaboration de recherches sur les diasporas et le transnationalisme a entraîné la production de nouvelles réflexions sur les « familles transnationales » (Bryceson & Vuorela, 2003; Le Gall, 2005; Levitt & Waters, 2006; Razy & Baby-Collin, 2011). Au Canada par exemple, des partenariats de recherche sont mis en place pour analyser les politiques de regroupement familial, tandis que d'autres travaux traitent de manière plus générale du rôle de la famille dans le cadre de l'expérience migratoire (Vanderplaat, 2006). Par ailleurs, de plus en plus de recherches pratiques en travail social, notamment sur l'intervention interculturelle, s'intéressent à la question complexe de la parentalité immigrante (Moro, 2008; Vatz Laaroussi & Messe Bessong, 2008).

Aujourd'hui, les travaux sur les familles immigrantes sont de plus en plus nombreux et prennent en compte la pluralité des expériences, les stratégies familiales multiples et les transmissions transgénérationnelles. L'ouvrage *Putting Family First, Migration and Integration in Canada* (Bauder, 2019) est représentatif de ces questionnements à la croisée des *family studies* et des *migration studies*. Somme des recherches menées au sein du partenariat *Integration trajectories of immigrant families*, ce livre, qui étudie l'expérience d'établissement des familles immigrantes dans la région du Grand Toronto, montre à quel point la famille joue un rôle crucial dans le processus d'installation et d'intégration des nouveaux et nouvelles arrivants au Canada.

#### 1.2.1.2 Définir la famille immigrante et ses proches

Si je choisis de m'intéresser aux familles immigrantes dans cette thèse, comment définir ce que j'entends derrière cette appellation ? Généralement, ce ne sont pas les immigrants qui déterminent qui constitue leur famille. En effet, la catégorie « famille immigrante » est une étiquette définie par la société d'accueil, le plus souvent par la puissance publique, en des termes très restrictifs (Kofman, 2004). Au Québec par exemple, une famille immigrante est une famille avec des enfants à charge dont au moins l'un des parents, père ou mère, est né à l'étranger et a vécu le processus d'immigration, c'est-à-dire le départ d'un pays pour un autre (Thiebault & Maffessoli,

2012). Cependant, si l'on s'appuie sur les règles administratives du parrainage familial, les personnes pouvant être parrainées sont l'époux ou l'épouse<sup>20</sup>, les enfants à charge, mais aussi les parents, les grands-parents, les frères et sœurs, les neveux et nièces, les petits-fils et petites-filles, ce qui dépasse le simple cadre de la cellule familiale nucléaire.

Malgré ces définitions juridiques strictes, la famille immigrante n'est pas une catégorie homogène et incarne des réalités très diverses. D'après Guerraoui & Sturm (2012, p. 296), les familles immigrantes sont une « combinaison complexe de subjectivités ». La trajectoire des familles varie beaucoup selon les conditions d'immigration dans le pays d'accueil, autrement dit selon la catégorie d'immigration, la structure familiale au moment d'immigrer, le niveau d'études reconnu et les qualifications professionnelles des différents membres, le statut socio-économique à l'arrivée, la maîtrise de la langue ou encore la définition du projet migratoire. La diversité des identités, notamment les origines géographiques et sociales, influence fortement les parcours.

D'après Vatz Laaroussi (2006), la caractéristique principale des familles immigrantes consiste à se définir comme des familles « en projet » et « en mouvement ». En effet, on parle de familles en projet parce que ces dernières sont tournées vers l'avenir et l'ailleurs. De plus, dans la plupart des études, les chercheurs se mettent en avant l'extrême fluidité des familles immigrantes (Guerraoui & Sturm, 2012). En effet, les identités familiales sont recomposées et renégociées de manière constante et s'adaptent aux différents espaces et temporalités de la trajectoire migratoire. D'après Thiebault & Maffessoli (2012, p. 22) : « La migration revisite les attentes, redéfinit les rôles ». Dans cette optique, des travaux s'intéressent à la redistribution des responsabilités parentales au cours de la migration (Guerraoui & Sturm, 2012). Les transformations observées ont des conséquences sur le processus de transmission intergénérationnelle, un autre pan de la recherche exploré dans ce domaine (Nauck, 2001).

Si l'on dépasse les définitions administratives et juridiques, qui fait partie de la famille immigrante ? Quel est le rôle de chacun des membres ? Comme je l'ai présenté dans la sous-section précédente, de nombreux travaux se sont intéressés à la place des femmes au sein de la famille dans le processus de migration (Al-Sharmani, 2010; Bernhard et al., 2005; Schmoll, 2020; Silvey, 2004; Vatz Laaroussi, 2005; Yeoh & Ramdas, 2014). Les chercheurs soulignent que, très souvent, les stratégies familiales d'intégration sont portées par les femmes. Celles-ci constituent des réseaux d'entraide, elles se chargent des médiations avec les institutions de la société d'accueil et partagent le capital social constitué avec le reste de leur famille, parfois resté dans le pays d'origine. Elles ont la responsabilité de nombreux aspects de l'établissement de la famille, comme la scolarisation des

---

<sup>20</sup> Ou conjoint/conjointe de fait ou partenaire conjugal.

enfants ou la recherche du logement par exemple (Ives et al., 2014). D'autres recherches documentent la place des jeunes et des enfants au sein de la structure familiale immigrante (Dobson, 2009; Orellana et al., 2001; Parada et al., 2019; Parreñas, 2005). Si la plupart des recherches sur la famille transnationale s'intéressent à la parentalité à distance et aux situations des enfants « laissés derrière » dans le processus de migration (Dreby, 2007; Hondagneu-Sotelo & Avila, 1997; Parreñas, 2001), je prends en compte dans mon étude des situations où les enfants participent à la migration au côté de leurs parents. Souvent à l'origine du projet migratoire, mais passifs dans la décision d'immigrer, ils sont par la suite placés au cœur du processus d'intégration de la famille. Ils partagent certains défis avec le reste des membres de la famille, notamment certaines expériences d'exclusion dans le pays d'accueil (Oxman-Martinez & Choi, 2014; Zaami, 2015). Ils font également face à de nouvelles attentes et responsabilités confiées par leurs parents dans cette situation exceptionnelle d'immigration (Suárez-Orozco, 2000).

Si je m'intéresse plus spécifiquement aux expériences des parents et des enfants qui constituent le cœur de la matrice familiale, je tiens compte également du réseau familial élargi pour comprendre l'expérience migratoire et les trajectoires résidentielles des familles participantes. En effet, les familles immigrantes font partie de réseaux transnationaux multiples et interconnectés, ces derniers ayant une influence certaine sur les prises de décision dans différents domaines.

### *1.2.1.3 Les choix concernant la migration et l'établissement : la famille comme ressource*

La dimension familiale est essentielle pour comprendre les motifs de l'immigration et le processus d'intégration des immigrant·e·s. Dans leur chapitre d'ouvrage "The Five W's of Migration and Settlement Decision Making"<sup>21</sup>, Guruge et al. (2019) montrent que la famille élargie est au cœur de la prise de décision en matière de migration et d'établissement des immigrant·e·s.

Tout d'abord, plusieurs travaux ont démontré que la famille est souvent le moteur principal du projet migratoire. En effet, les justifications évoquées par les parents immigrants sont, pour la plupart, en lien avec l'avenir familial : offrir de meilleures opportunités d'études à leurs enfants pour certains, choisir un espace de vie à l'abri et sécuritaire pour d'autres (Bauder et al., 2019). Par ailleurs, la famille et ses proches jouent aussi un rôle essentiel dans le processus d'insertion sociale et spatiale au sein du pays d'accueil. En effet, dans son article intitulé « Le nous familial, vecteur d'insertion pour les familles immigrantes », Vatz Laaroussi (2006, p. 74) affirme : « C'est aussi dans ces dynamiques et au sein des trajectoires que se mettront en œuvre des processus familiaux de prise de décision et les critères de choix dans certains moments clés de la trajectoire ». En effet,

---

<sup>21</sup> Les 5 W's : why ? where ? who ? when ? what ?

une grande partie des décisions relatives à l'établissement des immigrant·e·s dans le pays d'accueil, comme le choix du lieu de résidence ou les arbitrages concernant l'emploi et la reprise d'études de chacun des membres, sont habituellement prises en famille. Ces questions sont négociées au sein du couple et de la famille élargie et les choix sont centrés sur l'intérêt familial général.

Au cours de ce processus d'établissement dans le pays d'accueil, les familles immigrantes sont confrontées à de nombreux défis (Bauder et al., 2019; Vatz Laaroussi & Messe Bessong, 2008). Ces difficultés peuvent avoir des impacts sur la santé mentale des individus, mais aussi sur l'ensemble des relations au sein de la famille. Le stress prémigratoire et des facteurs fragilisants en contexte post-migratoire, notamment la précarité et le déclassement social, peuvent exacerber les conflits familiaux avec les enfants et/ou dans le couple par exemple. Néanmoins, d'après Vatz-Laaroussi & Messe Bessong (2008, p. 234) : « il ressort clairement que la culture et la dynamique familiale d'origine ne représentent pas les déterminants principaux des difficultés vécues par les immigrant·e·s dans leur insertion. [...] Ce sont plutôt les conditions sociales d'immigration et d'insertion qui ont des effets directs sur les actualisations possibles des différentes dimensions de la parentalité ».

Au contraire, face à ces difficultés, la famille et ses proches constitueraient plutôt un filet de protection et une force de résilience. Elle peut représenter à la fois un soutien financier, social et émotionnel (Kobayashi & Preston, 2007). Ainsi, pour dépasser les études sur les familles immigrantes envisagées uniquement comme vulnérables ou en difficulté, certaines recherches proposent d'envisager la famille comme ressource (Bergeron & Potter, 2006). On parle dans ce sens de « capital familial dans la migration » : la solidarité entre les membres, les dynamiques de transmission familiale et la fierté d'appartenance à la communauté constituent des invariants essentiels pour les familles immigrantes (Vatz Laaroussi & Messe Bessong, 2008). Les travaux d'Hernandez (2001) montrent d'ailleurs que le succès de l'intégration des familles serait en partie dépendant de la cohésion entre ses membres. En général, plus la zone d'installation est à faible densité d'immigration ou de réseaux communautaires, plus l'insertion sociale passe par la famille. Ainsi, au cours de la migration, les familles immigrantes construisent « un Nous familial fort, porteur d'un projet migratoire, vecteur d'insertion dans la nouvelle société de vie, médiateur avec les institutions sociales, catalyseur de résilience et quasi unique référent de continuité » (Vatz Laaroussi, 2006, p. 72).

## 1.2.2 La famille et les enfants, au cœur du projet résidentiel

Dans cette thèse, je m'intéresse à la manière dont la structure familiale des personnes enquêtées et son évolution affectent les trajectoires résidentielles des ménages. Je me préoccupe notamment du rôle des enfants au sein des stratégies résidentielles de leurs parents.

Si j'ai montré dans la première section que les travaux sur les trajectoires résidentielles octroient une place importante à l'autonomie des individus depuis les années 1980, ils accordent aussi, de manière plus récente, une attention particulière à la relation entre famille et logement (Dansereau & Grafmeyer, 1998). En effet, l'idée, résumée ici par Bonvalet et al. (1999, p. 1), dans leur ouvrage collectif *La famille et ses proches*, consiste à « dépasser l'approche classique du statut résidentiel dont l'unité de description est d'ordinaire l'individu ou le ménage en s'intéressant au groupe familial dans toute sa complexité ». Au sein de ce groupe familial, les enfants ont une place spécifique.

### 1.2.2.1 La famille comme déterminant des trajectoires résidentielles

Si l'ouvrage fondateur de Rossi (1955), *Why Families move ?*, s'intéresse au logement comme une affaire familiale dès les années 1950 aux États-Unis, il faut attendre les années 1990 pour que des recherches soient développées en géographie et en sociologie du logement sur les trajectoires résidentielles des familles. Les travaux de Bonvalet autour de l'Enquête « Proches et Parents » de l'Institut national d'études démographiques (INED) se mettent à prendre en compte, à partir des années 1990, la dimension familiale comme un des déterminants majeurs de l'orientation des trajectoires résidentielles des ménages (Bonvalet, 1993; Bonvalet et al., 1993, 1999).

À travers ces études, l'idée est d'analyser la complexité du rôle de la famille dans l'élaboration des choix résidentiels et dans la transformation des parcours de logement. L'objectif est également de dépasser l'échelle du « ménage-logement » pour penser un « système résidentiel » prenant en compte la famille étendue (Authier, 2010). Certains travaux montrent par exemple comment la famille peut apporter une aide financière dans les démarches d'accession à la propriété, ou comment elle peut offrir un soutien matériel pendant les périodes de crise ou de transition au sein de la trajectoire résidentielle (Godard et al., 1980; Santelli, 1993). D'autres recherches s'intéressent à la transmission familiale des représentations et des dispositions résidentielles aux enfants (Bonvalet et al., 1993; Thomas & Dorling, 2004). À ce titre, on peut donner l'exemple de l'article « Qui rêve du logement social ? » de Dietrich-Ragon (2013a) dans lequel elle démontre que la socialisation dans un milieu familial populaire et la construction d'une représentation positive du logement social par l'entourage, souvent logé dans ce secteur, sont déterminantes pour entrer dans une

« carrière » de demandeur·se de logement social. D'autres études encore mettent en avant l'influence des transformations de la famille sur le reste de la trajectoire résidentielle.

### 1.2.2.2 *Les enfants et l'habiter en ville*

Si les recherches sur les familles et le logement connaissent un fort développement depuis les années 1990, peu d'études s'intéressent encore aux enfants et leurs manières d'habiter dans les espaces urbains (Authier et al., 2016). Cela s'explique notamment parce que l'étude des enfants et des jeunes est longtemps restée un sujet marginal au sein des sciences sociales anglophones et francophones, en particulier en géographie (Lehman-Frisch & Vivet, 2012). Si l'on note quelques travaux précurseurs sur le lien entre enfants, jeunes et territoires élaborés en France et aux États-Unis à la suite des travaux pionniers de Lynch (1977), c'est seulement à la fin des années 1990 et dans les pays anglophones que s'ouvre un champ de recherche consacré aux enfants, les *Children Studies* (Holloway & Valentine, 2000). Ces études se mettent à considérer les enfants comme un groupe social et des individus à part entière. Elles analysent notamment la place des enfants en ville et leurs interactions avec la maison, le quartier et la communauté (Christensen & O'Brien, 2003). Ces travaux proposent de prendre en compte la sensibilité des enfants et leurs représentations pour repenser la ville afin qu'elle soit plus inclusive.

Dans cet ensemble de travaux, peu d'études interrogent les représentations et les pratiques de l'espace domestique chez les enfants. Pourtant, la maison est un des espaces clés pour ces derniers. En effet, au XIX<sup>e</sup> siècle, avec la séparation graduelle de l'espace de travail et de l'espace résidentiel en Amérique du Nord et en Europe, l'idéal domestique moderne de la famille nucléaire vivant sous le même toit, avec les enfants au centre, est promu (Allan & Crow, 1989). Plusieurs études montrent d'ailleurs comment le sens d'appartenance chez l'enfant se développe en premier lieu au domicile, ou à quel point le logement est une base importante pour construire les frontières du dedans et du dehors (Hallden, 2003; Proshansky & Fabian, 1987). D'autres recherches dépassent le cadre du logement et s'intéressent plus largement à l'environnement résidentiel, autrement dit aux manières d'habiter et de cohabiter des enfants dans les quartiers (Authier & Lehman-Frisch, 2012). Enfin, des travaux mettent en évidence l'influence de ces expériences résidentielles vécues dans l'enfance sur les choix résidentiels réalisés à l'âge adulte (Blauboer, 2010).

Dans cet ensemble déjà limité sur le rapport au logement des enfants, il existe encore moins de travaux sur les enfants que sur les adolescents (Lehman-Frisch & Vivet, 2012). Ce manque est souvent justifié par la plus grande complexité des méthodes à mettre en place avec les plus jeunes (Skelton et al., 2017). De plus, les scientifiques ont davantage travaillé sur les familles de classe

moyenne que sur les familles des milieux populaires (Clerval, 2008; Jean, 2014). D'ailleurs, seules quelques études s'intéressent aux enfants et aux familles dans une perspective intersectionnelle. La plus connue, *Unequal Childhood*, interroge comment la classe sociale et la race influence la manière d'être parent pour les familles blanches et noires nord-américaines et comment les inégalités sont reproduites au sein des familles (Lareau, 2011).

### 1.2.2.3 *La place des enfants dans les stratégies résidentielles des parents*

Si les enfants sont encore assez peu pris en compte dans la littérature sur le logement en tant qu'individus, plusieurs travaux montrent pourtant qu'ils jouent un rôle essentiel dans les trajectoires et les stratégies résidentielles de leurs parents (Authier et al., 2016).

Tout d'abord, certaines études ont prouvé que l'arrivée d'un enfant motive souvent un changement de statut d'occupation et/ou de localisation résidentielle. C'est le cas de plusieurs recherches menées sur des familles de classe moyenne en Europe et en Amérique du Nord qui montrent que l'arrivée du premier enfant est très souvent liée à l'achat d'une maison individuelle (Fagnani, 1993), dans un secteur résidentiel de faible densité en banlieue (Bonner, 1999; Filion et al., 1999). D'autres études indiquent que les enfants sont au cœur des arbitrages résidentiels complexes des familles, à l'instar du rapport au titre évocateur, *A good Place for children ?* de Silverman et al. (2005). Au sein de ces travaux, une grande partie des études est consacrée à la question des choix résidentiels en fonction de l'offre scolaire (Oberti, 2007), mais aussi relativement aux représentations du logement et de son environnement immédiat par les parents (comme sécuritaire ou non, sain ou non). Dans leur article traitant de l'idéal de mixité chez les parents de classes moyennes et supérieures dans deux quartiers gentrifiés de Paris et San Francisco, Authier & Lehman-Frisch (2014) montrent que les parents interrogés ont choisi leur quartier d'habitation parce que ce dernier leur semble « adapté aux enfants ». Cette représentation de l'environnement résidentiel s'appuie sur la présence d'équipements spécifiques (les parcs et les commerces de proximité par exemple), mais aussi sur des éléments plus symboliques, comme la forte représentation des familles avec enfants dans les espaces publics, ce qui fait penser aux parents que le quartier est familial. Dans son travail de doctorat sur les choix résidentiels des jeunes familles de classe moyenne dans la région métropolitaine de Montréal, Jean (2014) se penche sur les décisions des familles en faveur de la ville centrale ou de la banlieue. Elle souligne notamment que les familles avec enfants placent la recherche d'un environnement sain, sécuritaire et familial comme premier critère au moment de réaliser leurs choix résidentiels.

Ces différents travaux sur les liens entre familles et migration et entre famille et logement doivent être mis en regard avec les études élaborées sur le logement des immigrant·e·s. En effet, les personnes interrogées pour ce travail de thèse se caractérisent à la fois par leur situation familiale, mais aussi par leur identité immigrante.

### **1.2.3 Le logement des familles immigrantes, un vecteur d'intégration ?**

Cette dernière sous-section s'intéresse au lien particulier qui existe entre *migration studies* et *housing studies* en Amérique du Nord. Si de nombreuses études en sciences sociales soulignent le rôle essentiel du logement comme vecteur d'intégration pour les immigrant·e·s, d'autres travaux mettent en évidence les barrières spécifiques auxquelles sont confrontées les familles immigrantes tout au long de leur trajectoire résidentielle. Par ailleurs, certaines recherches s'interrogent sur les déterminants spécifiques des choix résidentiels de ces ménages, en lien avec leur situation d'immigration.

#### *1.2.3.1 L'intégration des immigrant·e·s par le logement : un modèle linéaire ?*

La place du logement dans le processus d'intégration des familles immigrantes a fait l'objet d'une grande attention de la part des chercheur·se·s depuis les travaux de l'École de Chicago. En effet, si le logement a une fonction de classement social pour la plupart des ménages, il serait aussi un vecteur d'intégration socioéconomique et d'insertion urbaine pour les familles immigrantes (Fong & Berry, 2017). En Amérique du Nord, la mobilité résidentielle et l'accès à la propriété individuelle ont longtemps été considérés comme les conditions essentielles de réalisation de l'assimilation des immigrant·e·s (Alba & Logan, 1992; Clark, 1998; Myers, 1982). En effet, les chercheur·se·s soulignent dans ce sens l'articulation du modèle social nord-américain fondé sur la propriété individuelle, l'idéal Jeffersonien, avec le modèle assimilationniste hérité de l'École de Chicago. Devenir propriétaire d'un logement en banlieue serait le but à atteindre pour les immigrant·e·s pour être intégré et participer pleinement à la société d'accueil comme citoyen·e néolibéral·e (Langley, 2006).

Pour comprendre ce processus d'intégration par le logement, la plupart des scientifiques soulignent l'importance de prendre en compte les trajectoires résidentielles des familles immigrantes sur le temps long (Simone & Newbold, 2014). En effet, les études montrent que les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s présentent, généralement, des situations de logement plus précaires par rapport à celles des populations immigrantes arrivées de manière plus ancienne dans le pays d'accueil. Les chercheur·se·s décrivent les trajectoires résidentielles ascendantes des familles immigrantes, c'est-

à-dire que les conditions de logement ont tendance à s'améliorer et le taux de propriété à augmenter au cours du temps dans la plupart des sociétés d'accueil (Myers, 1982; Myers & Lee, 1998).

Néanmoins, depuis les années 1980, on assiste à une remise en question de ce modèle d'intégration des immigrant·e·s par le logement dans les grandes villes nord-américaines. En effet, si les trajectoires résidentielles et migratoires s'entremêlent, elles ne sont pas pour autant linéaires et toutes orientées vers l'accès à la propriété et l'intégration réussie à la société d'accueil. Plusieurs travaux signalent d'ailleurs en ce sens la baisse importante du taux de propriété parmi les immigrant·e·s (Borjas, 2002; Haan, 2005). Bien que la majorité des familles connaisse encore une *progressive housing career*, de plus en plus d'immigrant·e·s se heurtent à des conditions de logement très précaires, parfois longtemps après leur arrivée (Hiebert, 2009; Murdie & Logan, 2011). Les études les plus récentes révèlent ainsi dans quel contexte le logement peut être un outil d'exclusion autant que d'intégration (Teixeira & Halliday, 2010). Dans cette optique, certains travaux s'intéressent aux enjeux comme l'itinérance (Francis, 2011; Murdie & Logan, 2011; Paradis et al., 2014) ou la surpopulation des logements chez les ménages immigrants (Haan, 2011; Myers et al., 1996). D'autres vont travailler sur les trajectoires résidentielles, considérées comme descendantes, de certaines familles immigrantes vers le logement social ou sur la précarité résidentielle des immigrant·e·s de seconde génération (Rosenbaum & Friedman, 2006).

#### 1.2.3.2 *Des barrières spécifiques et intersectionnelles sur les marchés du logement*

Ces études plus récentes ont mis en évidence les obstacles particuliers qui pèsent sur les familles immigrantes (Murdie & Logan, 2011). En effet, au-delà de l'éventuelle faiblesse de leurs revenus économiques, les chercheur·se·s montrent que les familles immigrantes sont confrontées à plusieurs désavantages spécifiques qui les rendent plus vulnérables que les familles natives sur le marché du logement (Leloup & Zhu, 2006; Teixeira & Li, 2015). En effet, rechercher un logement dans des marchés immobiliers complexes avec un taux d'inoccupation très bas est un défi difficile à relever pour les familles immigrantes, d'autant plus quand la barrière de la langue, le manque de connaissance concernant les marchés locaux de l'habitat et les droits des locataires, l'absence d'historique de crédit et/ou de garant et la discrimination viennent s'ajouter aux aléas de la recherche du logement (Teixeira, 2008). Les pratiques discriminatoires dans le secteur du logement des propriétaires, des agents et des prêteurs immobiliers ou encore des institutions ont été documentées dans plusieurs études à partir de différents contextes urbains nord-américains (Dion, 2001; Haan & Yu, 2015; Novac et al., 2002; Rosenbaum & Friedman, 2006). Ces agissements se retrouvent également sur les plateformes immobilières en ligne (Hogan & Berry, 2011). En effet, des travaux récents montrent notamment comment la numérisation du marché du logement sur ce

type de plateformes exacerbe les inégalités entre les ménages (Boeing, 2019; Fields, 2019). Par ailleurs, si la plupart de ces recherches sont consacrées aux obstacles rencontrés par les familles immigrantes dans le secteur privé, ces dernières se heurtent également à des barrières à l'accès au logement dans le secteur public (Leloup et al., 2009; Reiser, 2018).

Or, ces obstacles ne sont pas les mêmes ou n'ont pas la même intensité selon l'identité des familles immigrantes. Dans cette perspective, Fong & Berry (2017, p. 28) affirment : « La catégorie d'entrée des immigrants (par exemple réfugié, familiale, professionnelle/économique), le statut socio-économique, la maîtrise de la langue, l'acculturation et les caractéristiques relatives au pays d'origine (par exemple, le PIB, la similarité culturelle) contribuent tous à la réussite et aux défis des immigrants en matière de logement »<sup>22</sup>. En effet, les trajectoires résidentielles des familles immigrantes peuvent être affectées à la fois par des facteurs à l'échelle individuelle (ressources socio-économiques à l'arrivée, connaissance des langues officielles, familiarité culturelle avec la société d'accueil), des facteurs à l'échelle locale (la proximité avec la famille ou la présence des réseaux ethniques dans les quartiers,...) ou encore des facteurs à l'échelle nationale ou internationale (les politiques de logement et les politiques d'immigration).

Dans la continuité des recherches féministes, plusieurs travaux tentent alors de déterminer les différents marqueurs identitaires qui jouent dans le renforcement des inégalités de logement entre immigrant·e·s en adoptant une approche intersectionnelle (Bilge, 2009). Ray et Rose (2011) par exemple étudient la manière dont le genre associé au statut d'immigration influence les expériences d'établissement des familles immigrantes dans les grandes villes canadiennes et américaines. Hulchanski (1997) affirme pour sa part que la race et l'ethnicité sont des réalités sociales qui représentent autant de filtres dans la recherche de logement pour les immigrant·e·s. Dans son ouvrage *Minority within a Minority*, Madibbo (2006) montre que la langue, mais aussi l'accent, entrent dans la combinaison des rapports de pouvoir pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s francophones noir·e·s à la recherche d'un logement en contexte anglophone. Plusieurs études soulignent également comment le statut et la catégorie d'immigration à l'arrivée peuvent influencer la trajectoire résidentielle des familles immigrantes (Murdie, 2008). Généralement, les réfugié·e·s, les demandeur·se·s d'asile et les immigrant·e·s non accepté·e·s sont confronté·e·s aux situations de logement les plus difficiles dans les grandes villes canadiennes, en particulier quand ils ou elles sont des personnes racisées (Carter & Vitiello, 2012; Francis, 2011; Miraftab, 2000; Teixeira, 2008). Au sein de ce groupe, D'Addario et al. (2007) montrent comment l'accès au logement des

---

<sup>22</sup> « Immigrant entry classification (e.g., refugee, family, business/economic), socio-economic status, language fluency, acculturation and the relative characteristics of the origin country (e.g. GDP, cultural similarity) all contribute to the housing success and challenges of immigrants. »

personnes réfugiées ou demandeuses d'asile varie selon le capital social des individus. Hanley et al. (2019) explorent quant à elles les intersections entre la situation de santé et l'insécurité résidentielle des femmes migrantes. Du reste, ces expériences résidentielles variées dépendent aussi du contexte géographique et temporel étudié. En effet, l'approche intersectionnelle en géographie permet de souligner l'importance de l'espace en interaction avec ces différents marqueurs d'identité (Valentine, 2007). Certains travaux mettent ainsi en évidence les variations de l'accès au logement des immigrant·e·s selon le segment du marché immobilier observé, public ou privé, et selon le contexte spatio-temporel et institutionnel étudié (Reiser, 2018; Veronis & Ray, 2013). Comme le montrent Ray & Preston (2009) dans leur article traitant des différences de perception de la discrimination en fonction des espaces habités à Montréal, Toronto et Vancouver, certains espaces sont considérés comme plus inclusifs que d'autres par les immigrant·e·s. Ainsi, les expériences de logement ne seront pas les mêmes pour les familles immigrantes selon les villes et les quartiers habités.

### *1.2.3.3 Des stratégies résidentielles particulières pour les familles immigrantes ?*

Si la sous-section précédente abordait la question des contraintes spécifiques qui pèsent sur les immigrant·e·s au sein du marché du logement, un des objectifs de cette thèse est également de déterminer si les familles immigrantes ont des stratégies résidentielles distinctes des ménages natifs. Je me demande notamment si le fait d'être immigrant·e a une influence sur les arbitrages et les comportements résidentiels des familles que j'interroge.

Concernant la localisation résidentielle privilégiée, plusieurs études soulignent que les immigrant·e·s ont tendance à se regrouper au sein de quartier avec une forte concentration de personnes issues de leur communauté, ou dans des espaces avec un fort taux de diversité. Marois & Bélanger (2014) soulignent par exemple le caractère déterminant de la composition linguistique des quartiers pour expliquer les choix résidentiels des ménages immigrants à Montréal. Dans le même temps, d'autres recherches nuancent ces résultats et révèlent que ces choix varient beaucoup selon les communautés. Par exemple, les travaux de Garcia & Dansereau (2010) montrent que les immigrant·e·s latino-américain·e·s n'ont que très peu tendance à favoriser des quartiers spécifiques pour leur domicile.

Si l'on s'intéresse aux décisions concernant le type d'occupation résidentielle ou le type de logement, certaines études ont montré que l'idéal de l'accession à la propriété, en particulier à la maison individuelle, était très marqué chez les familles immigrantes en Amérique du Nord (Clark, 1998). D'après Ray et Moore (1991), l'esprit pionnier nord-américain a eu une incidence sur la

survalorisation de la propriété privée chez les immigrant·e·s. Dans son étude sur les communautés chinoises de deux quartiers suburbains de Los Angeles, Yu (2015) dévoile à quel point le fait de déménager en banlieue, dans une maison individuelle, représente un moyen de parachever le rêve américain pour les familles chinoises. Si l'achat d'une maison individuelle est désiré par un grand nombre d'immigrant·e·s en Amérique du Nord, la réalisation de ce projet résidentiel n'est pas toujours aisée. Des travaux de recherche montrent que les personnes immigrantes déploient des stratégies distinctes des individus natifs pour économiser les coûts de loyer. D'après Carter (2005), dans les premiers temps de la trajectoire, les immigrant·e·s sont plus disposé·e·s à vivre dans des logements plus petits et/ou à partager leur logement avec d'autres membres de leur famille ou de leur entourage que les personnes nées au Canada. Ghosh (2015) montre elle-aussi qu'une des stratégies résidentielles d'adaptation des Sri Lankais tamouls arrivant à Toronto consiste à vivre dans des logements insalubres ou surpeuplés avec d'autres personnes immigrantes de la même origine ethnique ou avec de la famille pour économiser avant d'aller s'installer en banlieue, une pratique que l'on désigne par le terme *doubling-up*. Ces stratégies résidentielles sont révélatrices à la fois des besoins économiques des familles immigrantes et des contraintes structurelles du marché du logement (Mensah & Williams, 2014).

De surcroît, plusieurs travaux ont montré que, pour leur recherche de logement, les familles immigrantes passent par des canaux spécifiques (Basolo & Nguyen, 2009; Teixeira, 2008). Elles font appel à des réseaux variés, qu'ils soient familiaux, amicaux ou religieux, pour trouver un logement. Dans cette perspective, Teixeira & Murdie (1997) montrent que les pratiques de recherche de logement des acheteur·se·s portugai·se·s à Toronto diffèrent sensiblement de celles des personnes nées au Canada car ils s'appuient davantage sur des sources d'information ethniques, notamment des agents immobiliers de la même origine ethnique. Certains travaux de recherche signalent d'ailleurs l'importance de plus en plus grandes des nouvelles technologies de l'information pour recourir à ces réseaux transnationaux (Moriah et al., 2004). Cependant, l'utilisation des réseaux de compatriotes pour l'accès au logement est variable dans le temps et selon l'histoire migratoire des individus (García & Dansereau, 2010). Dans cette perspective, certains travaux prennent d'ailleurs en compte la variété des configurations géographiques et sociétales et l'importance des héritages culturels pour comprendre pleinement les comportements résidentiels des immigrant·e·s (Veron et al., 2001). La représentation de l'emprunt selon les cultures et les religions ou encore l'expérience de la bureaucratie seraient, d'après ces chercheur·se·s, autant d'éléments pour comprendre les trajectoires résidentielles différenciées selon les groupes culturels (Mensah & Williams, 2013, 2014).

Si j'ai présenté dans cette section les travaux mettant en évidence l'existence de stratégies résidentielles spécifiques de la part des personnes immigrantes, l'idée n'est pas de faire du déterminisme. En effet, certaines études montrent que les préférences individuelles ou l'influence de la famille ont parfois plus de poids dans la caractérisation des choix résidentiels que l'appartenance à une communauté immigrante (Chicoine et al., 1997; Sirna, 2007). Un des objectifs de cette thèse consiste donc à déterminer si les familles immigrantes que j'interroge font des choix résidentiels d'abord en tant que parent, ou en tant qu'immigrant·e. En attendant, les trajectoires résidentielles des familles immigrantes définies dans cette section sont à articuler avec les transformations urbaines touchant les quartiers d'immigration centraux et péricentraux des grandes villes nord-américaines.

### **1.3 Articuler trajectoires résidentielles immigrantes et trajectoires des quartiers d'immigration dans les grandes villes nord-américaines**

Dans cette troisième et dernière section de la revue de littérature, je souhaite articuler les travaux sur les trajectoires résidentielles des familles immigrantes aux études sur les évolutions des marchés locaux de l'habitat dans les quartiers d'immigration des grandes villes nord-américaines. En effet, alors que plusieurs auteurs ont souligné, à la suite des travaux de Harvey (1973) ou de Smith (1979) sur la ville néolibérale, le lien entre les changements urbains physiques et sociaux et les marchés immobiliers (French et al., 2011; Gotham, 2009), peu d'études empiriques permettent de construire des faits spatialisés associant les régimes de production et de restructuration des marchés du logement aux trajectoires résidentielles individuelles des ménages (Bourne, 2007).

Dans un premier temps, je présente les recherches menées sur les schémas d'insertion résidentielle des familles immigrantes dans les grandes villes nord-américaines. Dans un second temps, je m'intéresse aux travaux réalisés sur les transformations du secteur du logement dans les quartiers d'immigration centraux et péricentraux des grandes villes nord-américaines. Enfin, la troisième section compile les recherches conduites sur les conséquences de ces changements urbains étudiés du point de vue des familles immigrantes. Comment ces ménages se représentent-ils le changement dans les quartiers d'immigration et quelles sont les résistances à ces transformations au sein de ces territoires ?

### 1.3.1 Schémas d'insertion résidentielle et distribution spatiale des familles immigrantes dans l'espace urbain nord-américain

Dans cette thèse, les familles immigrantes étudiées suivent un processus d'insertion résidentielle particulier et passent par différents types de quartiers. À quoi correspondent ces différents territoires au regard des évolutions de la géographie résidentielle des immigrant·e·s ?

La question de l'insertion résidentielle des immigrant·e·s en Amérique du Nord a fait l'objet, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, de nombreux travaux en sciences sociales, en particulier depuis l'École de Chicago (Fong & Berry, 2017). Néanmoins, il est très difficile de trouver un seul modèle pour représenter la complexité et la diversité des expériences résidentielles des différents groupes d'immigrant·e·s. Comme le disent Carter & Vitiello (2012, p. 92) : « La diversité des nouveaux arrivants et des marchés du logement en Amérique du Nord se traduit par des schémas si variés qu'il n'existe pas d'expérience typique de logement pour les immigrants »<sup>23</sup>. De plus, les transformations urbaines récentes et les nouvelles dynamiques migratoires affectent la distribution résidentielle des immigrant·e·s dans l'espace métropolitain et complexifient leur schéma d'insertion. Au sein de cette sous-section, il s'agit d'évoquer les théories jugées les plus pertinentes dans le cadre de ma recherche.

#### 1.3.1.1 Variété des modèles d'insertion résidentielle des immigrant·e·s

Dans leur chapitre « The Good, the Bad, and the Suburban : Tracing North American Theoretical Debates about Ethnic Enclaves, Ethnic Suburbs, and Housing Preference », Kataure & Walton-Roberts (2015) commencent par présenter une chronologie des différents types de modèles explicatifs élaborés sur l'établissement des immigrant·e·s en ville au Canada et aux États-Unis. D'après ces dernières, il existerait trois périodes théoriques qui correspondent chacune à de grandes évolutions migratoires et résidentielles en Amérique du Nord :

1. La première vague théorique se focalise sur le processus d'assimilation spatiale (*Post-war ethnic settlement : Urban areas*). Elle est développée après la Seconde Guerre mondiale et correspond à l'arrivée des immigrant·e·s européen·ne·s dans les grands centres urbains. Elle s'inspire des travaux de l'École de Chicago avec Burgess, Wirth et Park.
2. Avec l'arrivée plus importante, dans les années 1970-80, d'immigrant·e·s non européen·ne·s appartenant aux minorités visibles, la deuxième vague théorique s'intéresse aux effets de la

---

<sup>23</sup> “the diversity of newcomers and of housing markets across North America results in such varied patterns that there is no such thing as a typical immigrant housing experience”

racialisation et de l'ethnicité sur le lieu de résidence (*Effects of racialization*). La question de la ségrégation résidentielle des immigrant·e·s, c'est-à-dire de la séparation physique des immigrant·e·s par rapport aux natif·ve·s dans l'espace, est étudiée aussi bien comme un désavantage qu'une opportunité.

3. La troisième vague de théories étudie les préférences individuelles des immigrant·e·s (« *New immigration and globalization : Suburbs* »). En effet, avec la globalisation et la transformation des politiques d'immigration, on observe l'arrivée d'immigrant·e·s avec un capital financier et social plus important au Canada comme aux États-Unis. Ces derniers ont la possibilité de s'installer dès leur arrivée dans les localisations les plus désirées, notamment en banlieue.

Ces trois temps de développement théorique correspondent aux trois principaux modèles explicatifs élaborés par les chercheur·se·s pour analyser l'établissement des immigrant·e·s dans les villes nord-américaines (Fong & Berry, 2017) :

- **Le modèle d'assimilation spatiale (*Spatial Assimilation Model*) :**

Ce modèle tente de lier les mobilités sociales, économiques et résidentielles à la forme urbaine. Au fur et à mesure de l'acquisition de ressources socio-économiques et du temps passé dans le pays d'accueil, les immigrant·e·s déménagent du centre-ville où ils étaient concentrés dans des logements insalubres vers des quartiers plus mixtes et mieux nantis en périphérie. Cette évolution spatiale et sociale peut se faire sur plusieurs générations (Fong & Hou, 2009). Ce modèle est qualifié de « up and out » : les immigrant·e·s de première ou deuxième génération vont connaître une mobilité sociale et spatiale vers les zones plus attrayantes de la métropole et être absorbés au fur et à mesure par la communauté dominante. Dans ce modèle explicatif, les enclaves ethniques sont des établissements temporaires au début de la carrière résidentielle. La suburbanisation et la mixité sociale sont considérées comme des facteurs d'intégration.

- **Le modèle de stratification territoriale (*Place Stratification Model*) :**

Au contraire du premier modèle, le modèle de stratification territoriale permet de comprendre les difficultés éprouvées par certain·e·s immigrant·e·s à s'installer dans des quartiers avec une plus grande proportion du groupe majoritaire. En effet, la localisation est associée avec un certain statut et un prestige que le groupe majoritaire ne veut pas partager avec les groupes minoritaires, ici les immigrant·e·s. Ce modèle met en avant les pratiques discriminatoires mises en place par le groupe majoritaire pour maintenir une certaine hiérarchie spatiale. Les contraintes que subissent les immigrant·e·s sur le marché du logement participent à la création et à la perpétuation de forts taux de concentration résidentielle d'immigrant·e·s (Smith & Ley, 2008).

- **Le modèle de préférence individuelle (*Individual Preference Model*) :**

D'après le modèle de préférence individuelle, les différents schémas d'insertion résidentielle des immigrant·e·s reflètent la diversité des préférences résidentielles en matière de composition raciale et ethnique du quartier. Les immigrant·e·s auraient tendance à vouloir vivre à proximité de leur groupe ethnique et/ou dans un quartier avec une certaine diversité raciale et ethnique. Contrairement aux autres modèles, ce modèle explicatif s'intéresse aux goûts et aux choix résidentiels des immigrant·e·s pour ce qui est familier culturellement ou multiculturel.

On observe ici que les modèles explicatifs ont évolué d'un focus sur les structures socio-économiques à des explications fondées sur les ressources individuelles. Ce mouvement suit l'évolution des recherches sur les trajectoires résidentielles présentée dans la première section de la revue de littérature.

Les résultats des recherches empiriques pour privilégier l'un ou l'autre des modèles sont variés. En effet, il est nécessaire de les adapter à la catégorie de population, à l'histoire sociale ou encore au contexte métropolitain observé. Au Canada par exemple, l'étude du développement historique de grandes villes comme Montréal avec les quartiers d'accueil des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s à l'habitat dégradé au centre et des banlieues plus mixtes et plus aisées semble confirmer le modèle de l'assimilation spatiale (Dawson & Gettys, 1929). Cependant, d'autres recherches, comme celle d'Anderson (1987) sur le Chinatown de Vancouver, abondent plutôt dans le sens de la théorie de la stratification territoriale, avec le ghetto comme espace de relégation sociospatiale des immigrant·e·s, résultant de réglementations discriminatoires. Si des scientifiques comme Walks & Bourne (2006) ont montré qu'il était difficile de s'appuyer sur le modèle du ghetto américain pour décrire la situation canadienne, on note quand même le maintien de la ségrégation résidentielle pour certains ménages immigrants racisés et ce, malgré l'amélioration de leurs ressources sociales et économiques. Cette situation s'explique aussi bien par les discriminations subies par les immigrant·e·s sur les marchés du logement et du travail, que par les préférences individuelles en matière résidentielle (Balakrishnan et al., 2005). En effet, malgré l'amélioration de leurs ressources, les immigrant·e·s ne déménagent pas forcément dans des quartiers plus mixtes et certain·e·s font le choix de rester dans leur communauté ethnique, y compris dans les périphéries suburbaines canadiennes.

Dans cette thèse, je me place du côté du modèle de stratification territoriale en l'appliquant au contexte canadien. En effet, je cherche à mettre en évidence les filtres et les obstacles spécifiques qui s'imposent aux ménages immigrants afin de comprendre leur accès différencié aux différents segments du parc locatif.

### 1.3.1.2 Évolution des géographies résidentielles immigrantes dans les villes nord-américaines

À partir de ces modèles d'insertion résidentielle, les chercheurs·se·s s'intéressent aux configurations territoriales de l'immigration dans l'espace urbain et à leurs évolutions.

Pendant longtemps, la géographie résidentielle des immigrant·e·s dans les villes nord-américaines est marquée par des configurations très définies et délimitées dans l'espace. Que l'on parle de ghetto, de quartier fondateur (Rémy, 2020) ou d'enclave ethnique (Portes & Manning, 1986), les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s sont, le plus souvent, regroupés au sein de quartiers d'immigration centraux et péri-centraux. Si ces espaces ne sont pas les territoires exclusifs d'un seul groupe d'immigrant·e·s, ils sont caractérisés par la prédominance d'une communauté (Germain & Poirier, 2007). Depuis les années 1970, ces quartiers ethniques se diversifient. D'après Germain & Poirier, 2007 (p. 115) : « la figure du quartier ethnique a donc cédé la place à celle du quartier multiethnique ».

Par ailleurs, à la concentration historique des populations immigrantes dans les quartiers centraux des grandes villes succèdent aujourd'hui les *ethnoburbs*, des banlieues au profil ethnique très diversifié (Li, 2012). En effet, si les grandes métropoles nord-américaines continuent d'attirer les immigrant·e·s, une grande partie s'installe aujourd'hui directement dans les banlieues, proches ou plus éloignées du centre, et non dans les quartiers d'accueil traditionnels des centres-villes (Charbonneau & Germain, 2002). En guise d'exemple, Ghosh (2015) montre comment les familles sri lankaises tamoules de la première vague se sont d'abord installées dans les tours à appartements du centre-ville avant de s'établir en banlieue de Toronto, alors que les immigrant·e·s de la vague plus récente du milieu des années 1990 se sont installées directement en banlieue, notamment à cause des prix plus élevés au centre. Par ailleurs, si la plupart des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s continuent d'être attirés par les grandes aires urbaines, de plus en plus d'immigrant·e·s s'installent dans des villes petites et moyennes (Painter & Yu, 2010; Radford, 2007).

Ainsi, le portrait actuel de l'établissement des immigrant·e·s est beaucoup plus diversifié. D'après Poirier (2008), ces nouvelles configurations se caractérisent par leur superposition et leur diversité. Si certains groupes forment encore des enclaves ethniques, d'autres sont dispersés à travers la métropole dans des espaces qui n'avaient pas de véritable tradition d'accueil jusqu'alors (Teixeira & Li, 2015). Germain & Poirier (2007) parlent d'ailleurs de « territoires fluides de l'immigration » pour qualifier ces nouvelles géographies résidentielles immigrantes. Pour rendre compte de la dispersion spatiale de plus en plus grande des lieux de résidence des immigrant·e·s à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, Zelinsky & Lee (1998) créent le concept d'hétérolocalisme. Ils montrent comment les communautés ethniques parviennent à se maintenir dans l'espace urbain sans regroupement spatial

significatif. En effet, selon cette théorie, le lieu de travail, les lieux de consommation et le lieu de résidence sont séparés. Malgré cette absence de proximité spatiale, les liens se maintiennent entre les membres de la diaspora, notamment grâce aux réseaux sociaux. Dans sa thèse sur la communauté arménienne de Los Angeles, Mekdjian (2009) utilise l'image du kaléidoscope pour qualifier l'organisation réticulaire des immigrant·e·s arménien·ne·s, avec des quartiers et des lieux de référence qui subsistent malgré la disparition de l'enclave ethnique. Manai (2015) dans son étude sur le petit Maghreb, Garcia Lopez (2003) qui travaille sur les immigrant·e·s latino-américain·ne·s ou Richard (2011) sur les géographies résidentielles des russophones à Montréal, reprennent à leur compte ce concept d'hétérolocalisme pour expliquer la dispersion résidentielle des communautés immigrantes qu'ils étudient à Montréal. Cette complexité nouvelle des géographies résidentielles des immigrant·e·s pose d'ailleurs des défis en matière de gestion de la communication interculturelle ou de l'encouragement à l'inclusion sociale pour les décideurs politiques et les fournisseurs de services sociaux (Ray, 2003; Sandercock, 2003).

D'après Moos & Skaburskis (2010), la suburbanisation des emplois, la gentrification du centre-ville et la diversité croissante des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s auraient contribué à ces transformations.

### **1.3.2 Marchés du logement et changements urbains dans les quartiers d'immigration centraux et péri-centraux**

Les modifications des paysages résidentiels de l'immigration s'expliquent en partie par les transformations des marchés du logement à l'œuvre dans les quartiers centraux et péri-centraux des grandes villes nord-américaines. « Le logement apparaît à la fois comme matrice et enjeu des dynamiques métropolitaines » (Meyfroidt, 2016, p. 15). Si les immigrant·e·s participent aux transformations des marchés locaux de l'habitat, d'autres dynamiques métropolitaines contribuent également au changement urbain dans ces quartiers d'immigration.

Si un des objectifs de cette thèse est de montrer l'influence des marchés du logement sur les trajectoires des familles, il faut présenter leurs évolutions. J'analyse à la fois le rôle des familles immigrantes sur la reconfiguration des marchés du logement dans les quartiers étudiés, mais aussi les transformations plus générales qui affectent les quartiers d'immigration centraux et péri-centraux, notamment les dynamiques de gentrification.

### 1.3.2.1 Transformations des marchés du logement par les immigrant·e·s

Les familles immigrantes participent à transformer les marchés locaux de l'habitat en apportant de nouvelles préférences, attitudes et attentes dans leur pays d'accueil (Carter & Vitiello, 2012; Fong & Berry, 2017; Teixeira & Li, 2015).

Dans cette perspective, plusieurs études analysent la demande des immigrant·e·s en matière de logement et ses impacts sur la transformation de l'offre dans les grandes villes nord-américaines. Par exemple, des chercheur·se·s ont mis en évidence la corrélation entre l'inflation de la demande pour les grands logements et l'arrivée de ménages immigrants ayant plus d'enfants que les personnes nées au Canada (Ghosh, 2015; Kataure & Walton-Roberts, 2015; Yu, 2015). L'augmentation de la demande a d'ailleurs un impact en termes de prix. Dans leur étude statistique sur l'évolution des marchés du logement dans cinq états « portes d'entrée » américains entre 1970 et 2000, Myers & Liu (2005) dévoilent que les ménages nés à l'étranger représentent une part de plus en plus importante du total des ménages sur les marchés du logement aux États-Unis, en particulier au sein du marché locatif. Les ménages immigrants participent ainsi à la croissance de la demande et des prix des loyers et sont en train de devenir une force dominante sur le marché national. Carter (2005), qui s'intéresse aux marchés du logement à Toronto, Montréal et Vancouver, explique en grande partie l'augmentation de la demande et des prix dans ces trois grandes villes canadiennes par l'affluence d'immigrant·e·s plus aisés. Dans cette même optique, Moos & Skaburskis (2010) parlent des immigrant·e·s comme les agents principaux de la mondialisation du marché résidentiel à Vancouver. Par ailleurs, l'influence des immigrant·e·s sur l'offre de logement dépasse largement l'augmentation de la demande et des prix (Carter, 2005). Des travaux s'intéressent, par exemple, à la manière dont les immigrant·e·s laissent leur empreinte sur les paysages résidentiels des grandes villes à travers de nouvelles conceptions architecturales et la décoration ou le réaménagement, extérieurs ou intérieurs, de leur lieu de résidence (Buzzelli, 2001). Au Canada, plusieurs études ont été menées sur les modifications apportées aux logements par les immigrant·e·s italien·ne·s (Pascali, 2006) ou les ressortissant·e·s indien·ne·s par exemple (Agrawal, 2006). D'ailleurs, certains agents immobiliers se spécialisent en fonction de certaines communautés immigrantes (Teixeira, 1995).

Néanmoins, les marchés du logement ne s'adaptent pas toujours à cette nouvelle demande. Dans de nombreuses villes nord-américaines, l'offre d'appartements à louer adaptés aux familles immigrantes n'a pas forcément suivi le rythme de la demande, ce qui se traduit par des loyers plus élevés, un taux d'inoccupation faible et un manque de grandes unités abordables pour les immigrant·e·s au bas de l'échelle de revenus (Fong & Berry, 2017, p. 30). En effet, le marché du

logement en Amérique du Nord a majoritairement été conçu pour des familles nucléaires avec des appartements ou des maisons d'une ou deux chambres, peu adaptés aux besoins des familles nombreuses. Cette situation contraint souvent les ménages immigrants défavorisés à vivre dans des logements surpeuplés, parfois insalubres, dans les quartiers d'immigration centraux et péri-centraux. Cela peut également les pousser à devenir propriétaires en périphérie, malgré leurs ressources limitées, leur faisant courir le risque de voir leur bien saisi ou d'être évincé·e (Ghosh, 2015). Du reste, si le parc de logement social offre l'opportunité d'avoir accès à des logements avec deux ou trois chambres à un prix abordable, le système d'attribution empêche souvent les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s d'y avoir droit et les places sont chères pour les immigrant·e·s installés depuis longtemps au pays, le stock étant très faible dans les grandes villes nord-américaines (Carter & Vitiello, 2012).

#### *1.3.2.2 Abandon urbain et gentrification dans les quartiers d'immigration*

Dans un contexte de métropolisation et de compétition interurbaine grandissante, on observe une transformation des marchés du logement et un réarrangement des espaces urbains centraux et péri-centraux, avec des processus de gentrification dans certains territoires revitalisés et des phénomènes d'abandon ou de délaissement dans d'autres espaces moins investis. D'après Meyfroidt (2016, p. 15) : « Ces marchés du logement contribuent aussi à reproduire les effets parfois inégalitaires de la métropolisation, en investissant des espaces centraux ou en revalorisant des quartiers anciens, au risque d'encourager ségrégation et gentrification ». Fields & Uffer (2016), dans leur article sur la financiarisation du marché locatif, parlent, en ce sens, d'une augmentation de la polarisation des différents secteurs du marché du logement à l'œuvre dans les grandes villes.

En effet, les quartiers d'immigration centraux et péri-centraux font de plus en plus souvent l'objet de politiques de revitalisation dans les grandes villes nord-américaines (Ley & Dobson, 2008). Longtemps négligés par les promoteurs et les politiques publiques, ils sont aujourd'hui parmi les quartiers les plus touchés par la gentrification (Hwang, 2016). Alors qu'ils étaient généralement associés à des représentations racialisées du ghetto (pauvreté, criminalité et problèmes sociaux), ils sont récemment apparus comme des lieux de loisirs et de consommation (Aytar & Rath, 2012) et des lieux de résidence attractifs. En raison de leur position (péri)centrale, de leur accessibilité et de leurs loyers peu élevés, les quartiers d'immigration sont actuellement considérés comme une nouvelle manne pour les promoteurs immobiliers (Hackworth & Rekers, 2005) ; l'ethnicité du quartier est même brandie comme un argument de vente sur les marchés du logement (Kaltmeier, 2016). Les municipalités, qui prônent des politiques de diversité et d'inclusion, encouragent également ces investissements (Slater, 2004).

Au sein de la littérature très abondante sur la gentrification des quartiers centraux dans les villes nord-américaines, certaines études sont consacrées aux conséquences de la gentrification sur les marchés du logement dans les enclaves ethniques (Chan, 1986). En effet, des travaux démontrent que la gentrification des quartiers traditionnels d'accueil participe à la transformation de la structure des marchés locaux de l'habitat, à la réduction du tissu commercial et communautaire et à l'augmentation des prix de l'immobilier dans ces territoires (Mayorga-Gallo, 2014; Merceron, 2015; Murdie & Teixeira, 2011; Nyden et al., 2006; Schaffer & Smith, 1986). La perte d'abordabilité des loyers dans ces quartiers est d'ailleurs souvent citée comme l'impact le plus important de la gentrification pour les immigrant·e·s (Murdie & Teixeira, 2015).

Le déplacement des institutions religieuses et des organismes communautaires à cause des hausses de loyer, ainsi que la fermeture des restaurants et des commerces de détail ethniques déstabilisent les réseaux sociaux et économiques des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s (Slater, 2004). La gentrification des enclaves ethniques a donc un impact négatif sur la fonction d'accueil de ce type de quartier et influence ainsi le processus d'intégration des ménages immigrants (Walks & Maaranen, 2008, p. 320). En outre, d'après Murdie & Teixeira (2015) qui travaillent sur la gentrification du quartier Little Portugal à Toronto, l'augmentation du ressentiment et des conflits entre les communautés fait aussi partie des conséquences de la gentrification dans les quartiers d'immigration. D'ailleurs, dans cette même perspective, Ray (1998) montre que, derrière l'apparente recherche de cosmopolitisme, les gentrificateurs sont parfois peu tolérants à la diversité. Le manque d'abordabilité du logement et l'affaiblissement du soutien communautaire poussent les familles immigrantes à quitter ces quartiers centraux, au risque de perdre leur accès privilégié aux services et aux différentes ressources nécessaires à leur intégration (Merceron, 2015). Cette situation correspond à la définition du déplacement par exclusion (*exclusionary displacement*) proposée par Marcuse (1985) : les familles immigrantes à faibles revenus sont exclues de l'endroit où elles auraient initialement vécu et elles sont reléguées, dans la plupart des cas, à la périphérie (Desmond, 2016). On peut dire que la gentrification des quartiers d'immigration opère un filtrage social au profit des plus aisés.

Cependant, le filtrage n'est pas uniquement social dans ces quartiers d'immigration, il est aussi racial. En effet, si l'emphase est mise habituellement sur les questions de classe et de genre au sein des recherches sur la gentrification (Lees, 2000), les études menées sur les quartiers d'immigration permettent de mettre en évidence les liens qui existent entre race et gentrification (Lees, 2016; Murdie & Teixeira, 2015). Ces recherches, réalisées dans une perspective post-coloniale, défendent l'idée selon laquelle la gentrification est un processus raciste (Boyd, 2005) : l'arrivée de gentrificateurs, majoritairement blancs, provoquerait la marginalisation des résident·e·s racisé·e·s et précaires

jusqu'à leur déplacement hors de ces quartiers multiethniques. La gentrification réduirait alors la diversité sociale et raciale des quartiers multiethniques et participerait à leur « blanchiment » (*whitening*) (Merceron, 2015). Néanmoins, la grande majorité de ces études sont développées aux États-Unis dans un contexte racial particulier (Goetz, 2010; Lees, 2016; Mayorga-Gallo, 2014; Merceron, 2015; Nyden et al., 2006; Wyly & Hammel, 2016), qui n'est pas toujours applicable au Canada (Walks & Maaranen, 2008). Ce travail de thèse s'interroge donc sur la possibilité d'application de ces recherches dans un contexte urbain canadien.

### **1.3.3 Résister au changement et lutter pour le logement dans les quartiers d'immigration**

Dans cette dernière sous-section de la revue de littérature, l'idée est de présenter les travaux s'intéressant aux résistances multiples mises en place pour lutter contre les transformations des marchés du logement dans les quartiers d'immigration des grandes villes nord-américaines.

L'objectif est de présenter de manière générale les mouvements sociaux urbains en lien avec la question du logement, puis de voir quel est le rôle des organismes communautaires dans ces luttes au sein des quartiers, avant de s'interroger sur les différentes formes de participation immigrante à ce type d'action.

#### *1.3.3.1 Droit à la ville et mouvements sociaux urbains en lien avec le logement*

Depuis le début des années 2000, on observe un fort développement des travaux sur les mouvements sociaux en lien avec le droit à la ville. Si les villes ont longtemps été étudiées comme des espaces producteurs d'inégalités et d'oppressions, elles sont aussi vues comme le lieu d'une certaine libération politique. D'après Opillard (2018), l'espace urbain est à comprendre à la fois comme l'enjeu et le support de ces luttes urbaines. S'appuyant sur les travaux de Lefebvre (1968), les chercheur·se·s en études urbaines de la mouvance critique et radicale, les militant·e·s et les pouvoirs publics se sont réappropriés le concept de droit à la ville à différentes fins (Costes, 2010). Si pour les premiers, le concept est plutôt utilisé de manière critique pour théoriser la justice à l'échelle urbaine (Fainstein, 2010; Harvey, 2003; Mitchell, 2003; Purcell, 2002) ; pour les militant·e·s, le concept est un slogan mobilisé pour penser un programme de résistance et faire converger les mouvements sociaux autour de la question urbaine.

Le droit au logement est un des droits urbains essentiels, inclus dans la conceptualisation du droit à la ville. En effet, d'après Lefebvre (1968, p. 140) : « Le droit à la ville se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à

l'habiter. ». La problématique de l'accès à un logement décent et abordable fait d'ailleurs partie depuis longtemps des luttes sociales urbaines contre les inégalités ou la pauvreté en Europe et en Amérique du Nord, notamment au sein des mouvements ouvriers sur les conditions de vie. Cependant, depuis les années 1980, on peut noter une nette croissance du nombre de mouvements sociaux liés à la question du droit au logement et un élargissement des objectifs de lutte. Des liens sont notamment tissés avec d'autres types de luttes sur les thèmes de l'austérité ou tout autre mouvement dénonçant la néolibéralisation de l'économie et ses effets sur l'aménagement urbain (Deboulet, 2013). Cette augmentation des luttes pour le droit au logement serait à mettre en parallèle avec l'accentuation de la marchandisation du logement au sein de la plupart des grandes villes occidentales (Leloup, 2010). Utilisant plusieurs modes de résistance comme la manifestation ou le squat, ces mouvements ont un potentiel de mobilisation important des habitant·e·s exclu·e·s et marginalisé·e·s des quartiers populaires (Péchu, 1996). Les mouvements sociaux contre la gentrification rejoignent d'ailleurs les objectifs des luttes pour le droit au logement.

Ces mouvements sociaux pour le droit au logement ont plutôt été étudiés dans des grandes villes européennes comme Paris, Londres, Berlin ou Bruxelles ou dans les villes dites des pays en développement autour de la question des bidonvilles en particulier (Deboulet, 2013). Pourtant, si le contexte sociopolitique et juridique en Amérique du Nord est particulièrement prohibitif envers les actions de manifestation dans l'espace public ou d'occupation de l'espace privé, ce qui a restreint les expériences de squat par exemple (Parazelli et al., 2010), les luttes urbaines pour défendre le logement abordable et social existent bel et bien dans les grandes villes nord-américaines (Feldman & Stall, 2004; Gibbons, 2018; Lehman-Frisch, 2017; Wade, 1994).

### *1.3.3.2 Le rôle primordial des organismes communautaires dans la lutte pour le logement*

Ces mouvements sociaux pour le droit au logement sont avant tout des luttes collectives. En effet, au sein de la littérature, plusieurs travaux ont mis en évidence le rôle essentiel des organismes communautaires comme principaux soutiens des habitant·e·s en résistance dans les grandes villes nord-américaines. Par exemple, dans leur étude sur les déplacements causés par la gentrification à New-York, Newman & Wyly (2006) présentent les différentes actions et les stratégies de communication mises en place par les organismes communautaires dans leur lutte anti-gentrification. D'après les deux scientifiques, ce type d'actions collectives permet de ralentir les évictions et favorise le maintien des locataires précaires dans les quartiers centraux.

Si une grande partie des activités des organismes communautaires se tient à l'échelle locale, ces derniers interviennent également à d'autres échelles (Masson, 2009). En effet, une des stratégies

principales des organismes consiste à interpeller les pouvoirs publics, municipaux, provinciaux ou nationaux et à réclamer des politiques de logement abordable et social (Freeman & Braconi, 2004). Une des formes d'intervention publique identifiées par les groupes communautaires pour résister aux transformations dans les quartiers centraux consiste à préserver le stock de logement locatif et abordable. Elle passe notamment par des politiques de régulation des loyers. Cependant, dans leur article, Newman & Wyly (2006, p. 47) montrent à quel point les politiques municipales de régulation des loyers à New-York peuvent s'avérer inefficaces voire contre-productives lorsque des propriétaires abusent du système pour pouvoir plus facilement évincer des locataires. L'autre intervention publique réclamée par les organismes d'aide aux locataires consiste à développer le parc de logement social. Malheureusement, la production de logement social en Amérique du Nord reste très limitée et ne permet pas de répondre aux besoins. La grande majorité des programmes de développement s'appuient sur des politiques d'inclusion ou de mixité. Non restrictives, elles facilitent même parfois la gentrification en autorisant la conversion du zonage industriel ou commercial en zonage résidentiel, ce qui a un fort impact sur l'emploi local et le logement abordable dans les quartiers d'immigration touchés. Enfin, les politiques de lutte contre l'insalubrité sont aussi des moyens défendus par les organismes communautaires afin de lutter contre les dynamiques d'investissement/désinvestissement dans les quartiers d'immigration.

Si les organismes communautaires sont les principaux intermédiaires avec les pouvoirs publics, les résident·e·s immigrant·e·s qui subissent ces transformations urbaines développent également des formes de résistance, qu'elles soient individuelles ou collectives.

### *1.3.3.3 Stratégies collectives et individuelles de résistance des immigrant·e·s*

Dans les études sur la gentrification, plusieurs chercheur·se·s font le constat que la parole a été beaucoup plus donnée aux gentrifieur·se·s qu'aux gentrifié·e·s (Lees et al., 2008; Rose, 2004; Slater, 2006). Au sein de ces travaux, il existe peu de recherches s'intéressant au ressenti et à l'expérience des personnes gentrifiées appartenant aux groupes minoritaires et racisés (Lees, 2016; Lehman-Frisch, 2008; Nyden et al., 2006). Pourtant, ces ménages sont souvent touchés en premier, en particulier les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s et les immigrant·e·s au statut plus incertain comme les demandeurs d'asile par exemple. De plus, si certaines études abordent la question de l'expulsion et du déplacement (Desmond, 2016), il existe peu de travaux analysant la période précédant le déplacement (Jolivet et al., 2020 Soumis) et s'intéressant aux sensations de fermeture et aux représentations du changement chez les résident·e·s (Collins, 2018). Comment les familles immigrantes perçoivent-elles le changement et y réagissent dans les quartiers en proie à des transformations urbaines ?

Si l'on s'intéresse aux travaux sur la participation des immigrant·e·s, on remarque que la plupart des travaux sur les luttes auxquelles ils participent concernent des enjeux nationaux, voire transnationaux, comme l'égalité juridique ou le droit du travail dans un contexte de renforcement des politiques anti-migratoires (Nicholls & Uitermark, 2016; Sziarto & Leitner, 2010). Plusieurs recherches traitent par exemple de la mobilisation des travailleur·se·s migrant·e·s latinos aux États-Unis (Caraccioli et Wright, 2015 ; Zepeda-Millán, 2017). Cependant, très peu d'études s'interrogent sur l'engagement des immigrant·e·s au sein des luttes pour le droit à la ville à une échelle plus locale. En effet, les travaux sur les résistances aux opérations de réhabilitation ne mettent pas forcément en avant l'identité immigrante des militant·e·s. Comme exception, on note la réalisation de plusieurs études sociologiques sur la grève des loyers des résident·e·s des foyers de travailleur·se·s migrant·e·s qui s'est déroulée en France dans les années 1970 (Hmed, 2007), une mobilisation de longue durée d'immigrant·e·s précaires hors de l'espace des conflits du travail. Ces dernier·e·s revendiquaient de meilleures conditions générales de logement, ainsi que la baisse du niveau des redevances et une transformation du mode de gestion des foyers. Dans un contexte nord-américain, des travaux ont également été réalisés sur la grève des loyers des locataires de HLM, à New York, qui s'est tenue à la fin des années 1950 dans des quartiers à forte concentration immigrée (Lipsky, 1970). Les recherches montrent comment les résident·e·s se sont organisé·e·s pour protéger leur communauté, lutter contre les déplacements et résister aux opérations de réhabilitation. Certaines études ont d'ailleurs montré comment l'activisme de longue date mené par les résident·e·s dans les grands ensembles de logement public a pu servir de base aux efforts de mobilisation plus récents (Feldman & Stall, 2004).

Si ces études sur la participation immigrante à l'action collective sont peu nombreuses, c'est parce que la mobilisation n'est pas toujours aisée. En effet, plusieurs travaux sur la participation des personnes marginalisées au sein des luttes urbaines s'intéressent aux freins à l'engagement des immigrant·e·s dans les mouvements sociaux. Dans son article sur la résistance contre les opérations de revitalisation dans le quartier de Regent Park à Toronto, August (2016) identifie cinq freins à l'émergence d'une résistance organisée des locataires, majoritairement immigrant·e·s. Ces freins relèvent aussi bien de stratégies des acteurs publics et privés (faire croire que la revitalisation a été choisie par les résident·e·s, réduire les consultations publiques, employer des résident·e·s leaders politiques pour travailler au sein du programme de revitalisation), que de leur statut précaire (la peur des représailles, la résignation) : ce sont des populations captives. Quand les immigrant·e·s participent aux mouvements sociaux, cela s'explique souvent par la réactivation d'un « capital militant indigène » et/ou le soutien d'un réseau militant préexistant (Hmed, 2007). Si la participation des immigrant·e·s aux luttes urbaines est délicate, leur participation comme bénévoles

dans les organismes communautaires est très répandue en Amérique du Nord. Dans ces travaux, Veronis (2013 ; 2017) propose une approche critique de l'engagement bénévole des personnes migrantes au Canada. En effet, si la participation bénévole favorise l'intégration sociale des immigrant·e·s et leur permet de construire un réseau social et professionnel étendu, les bénéfices économiques de ce genre d'expérience restent mineurs et la pression exercée par les institutions pour en faire un « passage obligé » transforme la nature volontaire de cette activité.

Parmi les résistances à la gentrification, certaines recherches s'appuient sur les travaux des *Subaltern Studies* et déclarent qu'il existe des formes de résistance plus invisibles, à l'échelle de l'individu et de ses pratiques ordinaires. À partir des travaux de Scott et de sa conception de l'« infrapolitique » (Scott, 2006), l'idée est de montrer comment le simple fait de continuer d'habiter ou de pratiquer un quartier en gentrification peut être conçu comme une forme de résistance et de lutte pour le droit au logement aux côtés des expressions plus revendicatives et protestataires que sont les manifestations ou les squats politiques. Le travail de doctorat de Giroud (2007) sur les continuités populaires dans les quartiers centraux en renouvellement urbain de Grenoble et Lisbonne s'inscrit dans cette perspective. D'après ce dernier, il s'agit de montrer qu'à côté de mobilisations collectives, l'acte de résistance peut aussi émaner de pratiques résidentielles et quotidiennes inscrites dans l'espace et le temps. Dans cette thèse, je souhaite montrer, à la suite de ces travaux, la diversité des stratégies de résistance des familles immigrantes aux transformations des marchés du logement dans les quartiers d'immigration.

## **Conclusion : Un sujet nécessitant une approche interdisciplinaire**

Avec ce chapitre, l'objectif était de présenter la nature résolument interdisciplinaire de cette thèse. En effet, si je m'inscris principalement au sein de la géographie sociale et urbaine, le sujet que j'ai choisi sur les trajectoires résidentielles des familles immigrantes nécessite les apports de disciplines aussi variées que la sociologie, l'aménagement, les études de genre, le travail social ou encore l'anthropologie, au sein du champ plus vaste des études urbaines.

Afin de problématiser mon analyse, j'emprunte des concepts à la fois à la littérature anglophone et francophone. L'association des théories sur les déterminants des trajectoires résidentielles avec les concepts de stratégie résidentielle et de *housing pathway* me permet de construire un positionnement intermédiaire. En effet, je situe l'explication des trajectoires résidentielles de mes enquêté·e·s « au carrefour des logiques d'acteurs et des déterminants structurels » (Grafmeyer & Authier, 2015, p. 64), l'enjeu étant d'accorder une place à l'intention et aux représentations des ménages en matière

d'arbitrages résidentiels, tout en prenant en compte les structures qui contraignent les choix de ces derniers. Parmi ces différents filtres, je prends particulièrement en compte l'organisation des marchés locaux de l'habitat (Driant, 1995). Cette manière d'appréhender les trajectoires résidentielles correspond à l'approche qualifiée d'institutionnaliste ou de néo-wébérienne défendue notamment par Leloup (2007).

Par ailleurs, j'entrecroise deux par deux les champs des *migration studies*, des *family studies* et des *housing studies* afin de définir plus rigoureusement les familles immigrantes avec enfants au cœur de ma recherche. Je mets en évidence les travaux ayant examiné le rapport particulier que les familles immigrantes entretiennent avec leur logement. Je présente également les apports de la sociologie du logement (Bonvalet et al., 1993, 1999) et des études sur la famille transnationale (Bryceson & Vuorela, 2003) pour penser la place que les enfants occupent au sein de la trajectoire résidentielle et migratoire de leurs parents.

Enfin, j'articule les travaux sur les trajectoires résidentielles des familles immigrantes aux études sur les évolutions des marchés locaux de l'habitat dans les quartiers d'immigration des grandes villes nord-américaines. La présentation des théories classiques sur l'insertion résidentielle des immigrant·e·s permet de situer mon travail à la suite des travaux sur la *Place stratification*. En effet, pour comprendre la ségrégation résidentielle des ménages immigrants les plus pauvres, je souhaite mettre en évidence le système de filtrage qui s'opère au sein du marché du logement et les contraintes spécifiques auxquelles les familles immigrantes sont confrontées. Dans cette dernière section, je présente également les travaux réalisés sur les transformations urbaines qui affectent les quartiers d'immigration centraux et péri-centraux. Ces développements plus récents permettent de réfléchir à l'impact spécifique des dynamiques de gentrification sur les personnes immigrantes et racisées dans ce type de quartier (Doering, 2020). L'enjeu est également de penser les résistances et l'action communautaire au sein de ces espaces spécifiques, la participation des immigrant·e·s au sein de ces luttes urbaines étant encore assez peu étudiée.

La pluridisciplinarité de ce travail de thèse a des conséquences en termes méthodologiques. La combinaison de techniques d'enquête et de méthodes de traitement des données variées permet de saisir les différents aspects de cet objet de recherche complexe.

## **Chapitre 2 – Une méthodologie plurielle pour saisir la complexité des arbitrages résidentiels**

Pour répondre à mes différents objectifs de recherche, j'ai choisi de mettre en place un éventail de méthodes qualitatives complémentaires. La démarche méthodologique que j'ai établie se veut en accord avec mon positionnement, c'est-à-dire participative et engagée. En effet, mon objectif était de trouver des méthodes qui ne s'apparentent pas aux pratiques impérialistes et extractivistes de la recherche traditionnelle, en essayant de créer une situation de rencontre et d'échange avec les enquêté·e·s, plus que de prélèvement d'informations (Moss, 2002; Thien, 2009). L'observation participante active auprès d'organismes communautaires dans mes deux quartiers d'étude constitue la base empirique de ce travail de thèse et mon entrée sur le terrain. Les entretiens semi-directifs menés avec les familles immigrantes représentent quant à eux le cœur de ma méthode et l'essentiel de mon corpus de données. Enfin, les entretiens semi-directifs avec les acteur·rice·s de la production du logement social et communautaire ont été réalisés pour planter le cadre contextuel de la recherche et mieux comprendre le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat dans les deux quartiers.

Ce chapitre expose mes différentes stratégies de collecte et d'analyse des données tout en explicitant ma position de chercheuse. Dans un premier temps, je présente la construction des grands choix méthodologiques en lien avec mes lectures en géographies critique et féministe et l'évolution de mon statut sur le terrain. Dans la deuxième section, je décris les conditions de réalisation de la recherche et de la construction du corpus de données à travers trois ensembles de méthodes adaptés à chaque type de participant·e, tout en adoptant une position réflexive par rapport à mon implication à travers chacune de ces techniques d'enquête. Enfin, j'introduis dans la troisième section les deux méthodes d'analyse choisies pour traiter ce corpus très divers de données d'enquête. Si la méthodologie est essentiellement qualitative, l'analyse des données se fera aussi à l'aide de traitement quantitatif s'inspirant des techniques de l'analyse de séquence (Robette, 2011).

## 2.1 Cheminement réflexif et approche méthodologique

### Encadré 2 - Retour du Bombay Mahal

Ce soir, c'est le repas collectif de fin de terrain avec les étudiant·e·s de géographie de troisième année au Bombay Mahal, restaurant indien coin Jean-Talon/Acadie, connu à Parc-Extension comme un des 10 restos à « tester » dans le quartier. La clientèle est majoritairement blanche, les plats bons, mais pas si épicés. L'ambiance est festive, la formule « Apportez votre vin » aidant. Le repas est l'occasion d'un retour sur la semaine passée ensemble. L'altercation de lundi matin avec un militant, résident racisé du quartier, pendant la promenade commentée avec la mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension fait l'objet de beaucoup de réflexions du côté des étudiant·e·s. Les questions portent surtout sur les impacts réels de leur arrivée sur le campus et sur l'utilité de leur terrain de recherche. Je dois avouer que j'ai été moi aussi un peu bousculée. Après trois années passées à m'impliquer dans Parc-Extension, j'avais presque oublié que j'étais une intruse dans le quartier. Je pensais avoir compensé le fait d'être blanche, étudiante boursière, française, non résidente du quartier à coup de rédaction de comptes-rendus lors des assemblées de locataires ou de quelques maquillages réalisés lors des fêtes de quartier. J'avais l'impression de m'être protégée de ce genre d'attaque par des micro-actions concrètes dans le quartier... Me voilà remise à ma place ! Mes travaux académiques ne représentent pas une aide concrète pour les habitant·e·s du quartier. Ils ne stoppent ni les conversions en condos, ni les évictions. D'après l'homme croisé lundi, je porte l'héritage de mes ancêtres colons et génocidaires, je suis une gentrifieuse, résidente privilégiée du Villeray Vert et Vibrant tout proche. Je ne devrais même pas marcher sur la rue. « Stay on your fucking side of the track ! ». Sur le coup, c'est douloureux. Pas moyen d'en placer une, ni de se justifier maladroitement. L'agressivité des propos est pourtant relative face à la violence symbolique que représente notre groupe d'étudiant·e·s venu faire une « balade » urbaine dans Parc-Ex, témoins des « bientôt » vestiges industriels du quartier. L'étude et l'analyse des transformations urbaines sont encore une fois laissées à d'autres, étudiant·e·s extérieur·e·s au quartier, avec leurs lots de fantasmes sur le territoire. Retour sur mon vélo depuis la station de métro Acadie. Les rues sont très calmes, quelques hommes dans des parcs sont visibles uniquement grâce au faible halo des lampadaires. Les néons d'un dépanneur clignotent. La croix d'une église orthodoxe projette une lumière bleutée. Le restaurant grec Marven a encore l'air fermé. Des cartons sont éventrés et abandonnés au pied des immeubles. C'est ce moment où l'on comprend pourquoi les résident·e·s de Parc-Extension ont si peur des changements qui s'en viennent, de perdre la tranquillité, l'atmosphère paisible de ce quartier familial et résidentiel, finalement assez loin de son image exotique. Deux enfants jouent encore dans le parc près du passage à niveau, rue Saint-Roch. Deux personnes traversent la track à contre-sens du mien.

Source : Extrait du carnet de terrain du 29/08/2019.

Cet encadré, extrait de mon dernier carnet de terrain à Montréal, est représentatif des différents questionnements qui ont traversé ma recherche. En effet, cet échange avec un militant résident du quartier Parc-Extension lors d'un terrain organisé avec les étudiant·e·s de troisième année de l'Université de Montréal m'a confrontée aux nombreuses limites de mon approche méthodologique. Quel est l'impact véritable de ma recherche sur la réalité sociale que j'observe ?

Quels sont les bénéfices concrets de mon enquête pour les familles immigrantes ou le quartier ? Quelle est ma légitimité à étudier ce sujet et prendre la parole ? Est-il possible de compenser ma position d'étrangère et de privilégiée en participant sur le terrain auprès des organismes ? Si je n'ai pas encore réussi complètement à trouver les réponses à toutes ces questions, ces interrogations ont néanmoins guidé mes choix méthodologiques d'un bout à l'autre de la thèse.

Dans cette section, je présente la manière dont j'ai posé les bases méthodologiques d'une approche qualitative, participative et engagée. Pour ce faire, je pars du champ des géographies critiques et féministes, ces dernières ayant joué un rôle incontournable dans le renouvellement méthodologique de la discipline en augmentant considérablement l'utilisation et la variété des méthodes qualitatives et en adoptant une posture réflexive critique par rapport à leur positionnement scientifique et à leurs procédés de recherche (Moss, 2002; Thien, 2009).

### **2.1.1 La trajectoire de recherche**

Mon intérêt pour la question de l'accès au logement des immigrant·e·s remonte à mon mémoire de master 2 réalisé en 2015-2016 comme étudiante post-graduée en échange au département de géographie de l'Université d'Ottawa, ce travail étant encadré par Luisa Veronis et Julie Le Gall (Reiser, 2016). Alors que mes premiers pas dans la recherche étaient consacrés aux questions d'accès à l'alimentation des familles des *villas miserias* de l'agglomération de Buenos Aires, j'étudiais dans ce deuxième mémoire l'accès à un autre besoin essentiel, le logement. Mon sujet était plus exactement l'accès au logement social des familles de nouveaux arrivants francophones dans la ville frontière d'Ottawa-Gatineau. L'objectif de cette recherche était de montrer comment la trajectoire résidentielle de ces immigrant·e·s était contrainte à la fois par les limites de l'offre en logement social, par le manque de collaboration politique entre les différentes provinces sur les enjeux de logement et d'accueil des immigrant·e·s et par des facteurs individuels propres aux familles. Plusieurs intervenant·e·s communautaires interrogé·e·s lors de cette recherche m'avaient d'ailleurs encouragée à travailler sur la question du logement des familles immigrantes avec enfants, une population connaissant de plus en plus de difficultés sur le marché du logement dans plusieurs grandes villes canadiennes.

Plus qu'une simple entrée thématique sur la question du logement des familles immigrantes, cette année d'échange m'a aussi permis d'établir des premiers contacts avec des universitaires, des intervenant·e·s communautaires et des militant·e·s pour le droit au logement au Canada. J'ai ainsi pu m'insérer dans plusieurs groupes de recherche à Ottawa comme à Montréal, parmi lesquels le

Collectif de Recherche et d'Action sur l'habitat (CRACH)<sup>24</sup>. Ce collectif, qui regroupe des chercheur·se·s de différentes universités montréalaises (Université du Québec à Montréal, Université Concordia, Université de Montréal) et des membres des comités logement, a pour principe de mener des recherches participatives sur les enjeux de logement, orientées vers les besoins des groupes et très appliquées. Introduite par l'intermédiaire de Violaine Jolivet, co-chercheuse au sein du collectif, ma participation au CRACH a grandement orienté le cours de ma thèse, notamment en matière de méthodologie.

### 2.1.2 Une démarche participative et engagée

Un des objectifs principaux ayant guidé mes choix méthodologiques était de trouver des techniques d'enquête me permettant de faire bouger la structure hiérarchique classique enquêtrice / enquêté·e·s et d'amoindrir le rapport d'autorité au sein de la relation de recherche.

Les méthodes de recherche participative répondent en partie à cet objectif (Anadón, 2007). En effet, elles sont l'occasion de penser la recherche comme un processus de collaboration plus que d'appropriation (Watson & Till, 2010). Ces techniques de recherche, inspirées notamment des travaux de Freire (2003) sur l'éducation des adultes et des méthodologies féministes (Caretta & Riaño, 2016), peuvent être définies de la manière suivante : « des chercheur·se·s travaillant de manière conjointe avec les participant·e·s pour étudier des enjeux d'intérêt commun, en effectuant une analyse collective *in situ* afin de faciliter le co-apprentissage et d'engendrer un changement social »<sup>25</sup> (Kinpaisby-Hill, 2011, p. 217). Ces techniques d'enquête changent à la fois la manière dont s'opère la collecte de données et la façon dont sont réfléchis les impacts et les bénéfices de la recherche pour les participant·e·s (Kindon et al., 2010; Pain, 2004).

Si ma démarche méthodologique n'a pas été celle d'une recherche action rigoureuse, au sens où le sujet et les questions de recherche n'ont pas été définis en étroite collaboration avec les participant·e·s, l'observation participante active auprès des organismes communautaires ou encore la démarche de photographie participative menée avec les familles immigrantes relèvent du domaine de la recherche participative. J'ai par ailleurs réorienté mes questions de recherche au fur et à mesure du terrain pour que mon enquête fasse le plus de sens possible pour les participant·e·s. En outre, la temporalité du doctorat, plus longue que celle de la maîtrise, constituait le cadre idéal pour mener ce type de démarche qui nécessite forcément une implication sur le long terme.

---

<sup>24</sup> Le CRACH fonctionne à partir de 2017 sur une subvention FRQSC Soutien aux équipes de recherche.

<sup>25</sup> « Researchers working together with participants to examine issues of mutual interest, undertaking collective analysis in situ in order to facilitate co-learning and engender social change ».

À Parc-Extension, j'étais bénévole au sein du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), un comité logement (cf. Encadré 3) implanté au complexe William Hingston, un centre communautaire qui abrite plusieurs organisations, parmi lesquelles une grande école de francisation, une bibliothèque, une salle de diffusion de la maison de la culture, une piscine intérieure, plusieurs locaux d'organismes communautaires, une cafétaria solidaire ou encore une annexe de l'école primaire. Il est situé en plein cœur de Parc-Extension, sur la rue Saint-Roch.

### **Encadré 3 - Qu'est-ce qu'un comité logement ?**

Les comités logement sont des associations de défense des droits des locataires qui cherchent à améliorer les conditions de vie dans les quartiers.

Nés de regroupements de résident·e·s dans les années 1970 à la suite de problèmes locaux touchant certains quartiers montréalais, ils ont deux missions principales. La première consiste à informer, accueillir et accompagner administrativement et juridiquement les ménages du quartier en prise avec des problèmes de logement (hausse de loyer, conflit entre voisins, éviction, situation d'insalubrité, etc.). La deuxième repose sur des activités de mobilisation citoyenne autour des questions du logement à différentes échelles (du quartier au gouvernement fédéral). L'implication politique dans la lutte pour le droit au logement varie beaucoup en fonction des enjeux du quartier et de la politisation des membres.

Habituellement, les comités logement sont constitués d'un·e à quatre employé·e·s. Un conseil d'administration regroupant les résident·e·s membres décide de l'emploi des travailleur·se·s sociaux et des orientations pour l'année. Dans certains comités logement, l'équipe reçoit des stagiaires, le plus souvent en droit ou en travail social. La plupart des groupes accueillent également des bénévoles.

On compterait plus de 45 comités logement au Québec, dont une vingtaine à Montréal.

Sources : Breault (2014); Simard (2019) ; Entretien 2017-2018.

À Saint-Michel, j'ai collaboré avec la concertation habitation de la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé. La concertation habitation à Saint-Michel regroupe des organismes communautaires, des institutions, des entreprises et des citoyen.ne.s, souhaitant agir collectivement en faveur de l'accès à un logement décent, salubre et abordable à Saint-Michel. Au sein de la concertation, j'étais notamment impliquée dans le projet de lutte contre l'insalubrité des logements qui regroupe quatre organismes du quartier : le Bureau Info Logement (BIL), le Carrefour Populaire Saint-Michel, la Joujouthèque de Saint-Michel et Mon Resto Saint-Michel. J'ai d'ailleurs suivi plus particulièrement les activités mises en place par le BIL, un organisme de défense des droits des locataires, pour informer, sensibiliser et soutenir les personnes ayant des besoins en matière de logement. Si le BIL a des missions très similaires au CAPE, certaines personnes refusent de le désigner comme un comité logement, du fait de son intégration au sein de la table de quartier

(cf. Encadré 4) et de ses activités moins portées sur la défense collective des droits comme je le présenterai dans le chapitre 8.

#### Encadré 4 - Qu'est-ce qu'une table de quartier ?

« Les Tables de quartier ont comme objectif de contribuer à l'amélioration des conditions et du cadre de vie des populations locales. Ce sont des instances locales de concertation intersectorielles et multiréseaux. Cela signifie qu'elles rassemblent le plus possible d'acteurs et d'actrices du quartier de divers horizons : des organismes communautaires, des institutions, le milieu culturel, le milieu des affaires, et, surtout, des citoyens et citoyennes. Ensemble, les partenaires établissent un portrait du quartier puis organisent différentes consultations de la population afin de connaître les préoccupations locales (forums, sondages...). Ils déterminent ensuite des priorités d'action dans différents domaines : habitation, aménagement urbain, sécurité alimentaire, environnement, transport, etc. Le quartier passe ensuite à l'action ! Il y a 30 Tables de quartier à Montréal, qui ont chacune leur mode de fonctionnement, leur identité... tout comme chaque quartier ! »

Source : Site internet de la Coalition montréalaise des Tables de quartiers.

Si cette position intermédiaire découlant des démarches de recherche participative, à mi-chemin entre recherche et militantisme, a fait l'objet de publications en sociologie (Dunezat, 2011), elle a été beaucoup moins abordée en géographie (Opillard, 2018).

Pour ma part, mon engagement à travers cette recherche est pluriel. Il est en premier lieu théorique. En effet, l'essentiel de la littérature que je mobilise vient de la géographie radicale et critique sur la question du logement. Ma participation au CRACH, un collectif de recherche qui se donne pour mission de développer des recherches sur la ville dans une perspective critique, féministe et intersectionnelle, m'a d'ailleurs permis de confirmer ce positionnement scientifique critique. L'idée est de « mettre les connaissances produites par les sciences sociales au service des luttes pour le droit au logement, la justice sociale et les droits des locataires » (CRACH, 2015a). En effet, plus qu'un simple positionnement scientifique, l'objectif est de participer à l'élaboration d'alternatives politiques et sociales que je considère comme des politiques de logement plus justes pour les familles immigrantes. Cet engagement passe aussi bien par des écrits engagés politiquement (lettre ouverte et tribune dans des journaux), que par des actions plus physiques, comme le fait d'occuper la rue aux côtés des groupes lors de manifestations (Routledge, 2001). Mon engagement s'est d'ailleurs renforcé sur le terrain, à la fois en étant témoin de la violence des processus observés, mais aussi au contact des réalités et des émotions des enquêté·e·s (Bernardie-Tahir & Schmoll, 2012; Opillard, 2018).

Cet engagement « à découvert » a forcément eu une incidence sur les relations avec les participant·e·s à l'enquête, mais il n'a pas obligatoirement bloqué les rencontres comme le montre l'extrait d'entretien suivant avec Kenny Harrouche, le soutien aux élu·e·s en urbanisme de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Pour notre entretien, ce dernier avait imprimé la tribune Libre Opinion du *Devoir* intitulée « Les nouveaux espaces convoités de la métropole » et co-écrite avec Violaine Jolivet un mois auparavant, tribune qui a fait l'objet d'une discussion intéressante sur le rôle des différents acteur·rice·s dans le processus de gentrification.

Chloé : Est-ce qu'il y a des points de la tribune sur lesquels tu voulais revenir d'ailleurs ? J'ai vu que tu l'avais imprimée.

Kenny : Hé, c'est beaucoup des choses dont on a parlé aujourd'hui... J'ai souligné des choses mais je ne veux pas faire le professeur non plus. Quand vous dites « sous couvert d'initiatives pour développer la ville durable et intelligente », tu sais c'est... Je me demandais ce que vous vouliez dire par là. Je veux dire le campus MIL et tout ça...ces mouvements-là... C'est pas des initiatives orchestrées par une main, genre la main du capital au-dessus qui essaye de déplacer la population tu vois. Au contraire, 100 % des élus te diraient : « Oh non, nous on veut conserver ce beau caractère de Parc-Extension ». Ce qui est compliqué, c'est comment on s'y prend ? C'est là où on s'entend moins avec les comités logement.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, novembre 2018**

Cette démarche participative et engagée n'a été possible qu'avec la mise en place d'un cadre institutionnel particulier.

### **2.1.3 Cadre institutionnel et enjeux éthiques : une thèse en cotutelle internationale**

Avant de présenter plus en détails le calendrier du terrain, une des précisions importantes à apporter concerne l'encadrement institutionnel de cette thèse. En effet, ce dernier est déterminant pour comprendre l'enchaînement des différentes étapes du doctorat et les enjeux rencontrés au niveau éthique.

Mon statut d'étudiante a évolué tout au long de la thèse. J'ai commencé mon doctorat en septembre 2016 à l'Université Paris-Diderot inscrite en codirection. Lors de cette première année universitaire, j'étais accueillie à l'Université de Montréal comme étudiante française invitée en séjour de recherche pour réaliser mon terrain. J'ai commencé à ce moment l'observation participante au CAPE et à VSMS et j'ai mené des premiers entretiens auprès des familles avec un formulaire de consentement français respectant notamment les exigences du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Ce séjour de recherche a renforcé notre envie de mettre en place une cotutelle avec mon

directeur et ma directrice de recherche, démarche qui s'est concrétisée à l'automne 2017 où j'ai pu être inscrite officiellement en cotutelle internationale de thèse à l'Université de Montréal. C'est à ce moment que j'ai lancé la procédure éthique auprès du Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités (CERAH) de l'Université de Montréal. J'ai obtenu mon certificat d'approbation éthique le 22 février 2018 (cf. Annexe 1), date à partir de laquelle j'ai pu lancer ma deuxième phase d'entretiens. Avec cette inscription en cotutelle, je suis devenue officiellement étudiante des cycles supérieurs, ce qui m'a permis d'obtenir un contrat d'assistante de recherche au CRACH grâce auquel j'ai mené une recherche-action sur les initiatives de lutte contre l'insalubrité des comités logement à Montréal (Reiser, 2019). Avec ce statut, j'ai également obtenu des contrats au sein du département de géographie de l'Université de Montréal m'accordant la possibilité d'expérimenter l'enseignement au Canada.

Les questions éthiques ont traversé ma démarche de recherche du début à la fin de la thèse, des premiers questionnements à l'interprétation des données, en passant par la réflexion sur la restitution des résultats aux enquêté·e·s (Fassin, 2008; Valentine, 2005). Mon statut d'étudiante en cotutelle entre la France et le Canada a influencé ces interrogations. En effet, alors qu'en France, les obligations éthiques en recherche sont surtout réservées aux domaines des sciences de la vie et de la médecine ou concernent certains traitements de données statistiques, les chercheur·se·s canadien·ne·s de toute discipline sont soumis·e·s à des démarches spécifiques. Si ces procédures sont avant tout un moyen pour l'université d'évaluer la bonne conduite du ou de la chercheur·se et de se protéger en termes juridiques d'éventuelles poursuites, elles poussent également les universitaires à faire preuve de plus de réflexivité par rapport à leur travail de recherche.

Le fait de devoir passer par l'évaluation d'un comité éthique canadien m'a donc poussé à me poser de nombreuses questions structurantes sur mon travail de chercheuse, mes responsabilités dans le cadre de ce métier, le sujet de la recherche, sa conduite et ses justifications méthodologiques, et son impact éventuel sur les participant·e·s et la société. Par exemple, encouragée par les questions du formulaire éthique concernant ma manière de restituer les résultats aux enquêté·e·s, j'ai réfléchi à différents moyens de maintenir le contact avec les participant·e·s et de les tenir au courant régulièrement des avancées de ma recherche. La question de la rémunération des familles m'a également posé question. En effet, au Canada, la plupart des chercheur·se·s rémunèrent leurs participant·e·s pour des enquêtes alors que, dans un contexte français, certaines idées préconçues sont propagées sur les biais provoqués par le fait de rémunérer les enquêté·e·s. Pour ma part, je pense que les familles interrogées étaient pour la plupart dans un état de précarité qui justifiait amplement le fait d'être rémunérée, d'autant plus que, par rapport aux professionnel·le·s, les entretiens se déroulaient en dehors de l'exercice de leur fonction professionnelle. D'après moi,

l'investissement en termes de temps de l'entretien et d'interruption du quotidien doit être pris en compte. L'idée est de reconnaître que la participation à une recherche est un « travail en soi » (Vogler, 2020).

Cependant, ce référentiel normatif assez rigide s'est parfois avéré contraignant dans la mise en place de la méthodologie (Cefaï, 2010). En effet, il a été plus difficile d'adapter et de transformer les techniques d'enquête au fur et à mesure du terrain comme on le ferait fréquemment dans une démarche hypothético-déductive. De plus, les exigences éthiques ont parfois restreint le champ des possibles en ce qui concerne les techniques d'enquête ou les groupes enquêtés. En effet, au Canada, les comités d'éthique sont particulièrement pointilleux par rapport aux méthodes visuelles quand il y a des éventualités de rupture d'anonymat. Par ailleurs, les comités d'éthique sont assez frileux en ce qui concerne les enquêtes menées auprès des personnes mineures. La technique de *Photo Voice* que je souhaitais mener auprès d'enfants habitant des logements sociaux et communautaires a donc fait l'objet de plusieurs allers-retours avec le comité, ce qui a retardé sa mise en place sur le terrain. Enfin, certaines démarches imposées par le comité d'éthique peuvent parfois modifier la situation d'entretien. En effet, l'énumération des précautions énoncées dans le texte du formulaire de consentement en début d'entretien pouvait parfois provoquer de la méfiance chez certain·e·s participant·e·s. J'ai donc choisi de laisser les familles lire ces précautions par elles-mêmes, pendant un moment où je me plaçais en retrait de la situation d'entretien.

#### **2.1.4 Un terrain mené sur le temps long**

Le terrain a été découpé en trois temps. Ces différentes périodes correspondent à la mise en œuvre de certaines techniques d'enquête ou à l'approche de certaines catégories de participant·e·s.

- La première période de terrain a duré cinq mois de début mars 2017 à fin juillet 2017. L'idée était de réaliser un terrain exploratoire pour choisir les quartiers d'enquête et commencer les entretiens avec les professionnel·le·s et les familles. Dès mon arrivée à Montréal, je deviens bénévole au CAPE et à VSMS. Pendant ce premier terrain, je réalise également une grande partie des entretiens avec les professionnel·le·s sur la production du logement social et communautaire à Montréal. Les deux derniers mois, je commence les entretiens avec les familles vivant en logement social dans mes deux quartiers d'étude. Enfin, j'effectue un court terrain d'exploration d'une semaine à Toronto afin d'évaluer la possibilité de mener un travail comparatif entre les deux villes. Pendant cette première période, je suis sous régime français.

- Le deuxième terrain s’est déroulé de début mars à fin décembre 2018. Pendant cette année quasi-complète à Montréal, je continue l’observation participante active au CAPE et à la concertation habitation de VSMS. Ce deuxième terrain est surtout l’occasion de compléter mes entretiens avec les familles immigrantes en interrogeant cette fois plus particulièrement des ménages en attente d’un logement social dans le secteur privé. C’est pendant ce terrain que j’obtiens mon contrat au CRACH comme assistante de recherche et coordinatrice de l’axe insalubrité.
- Enfin, la dernière période de terrain s’est déroulée de juin à octobre 2019. Lors de cette troisième phase, je participe plus ponctuellement aux activités du CAPE et de VSMS et je mène principalement des entretiens avec des professionnel·le·s, notamment des élu·e·s et des urbanistes. Ma participation comme assistante au cours de terrain de géographie donné par Violaine Jolivet aux étudiant·e·s de troisième année de l’Université de Montréal sur le nouveau campus MIL, ainsi que le projet de documentaire développé au sein du laboratoire TRAMES, m’ont permis d’avoir accès à des données complémentaires pour mon analyse. J’explique les différentes situations dans l’annexe 2 à la fin de la thèse.

La durée et la répétition des périodes que j’ai passées sur le terrain à Montréal ont été de grands atouts pour mener à bien mon projet doctoral. Par exemple, j’ai pu revoir plusieurs fois certaines familles immigrantes avant de les interroger et ainsi instaurer une relation de confiance sincère. L’ancrage construit au fil des mois sur le terrain m’a aidé à obtenir des informations plus précises et plus intimes de la part des enquêté·e·s. J’ai aussi pu accorder un véritable espace à mon action comme bénévole et à mon engagement dans différents projets parallèles à la thèse. En outre, les allers-retours transatlantiques m’ont permis de prendre de la distance par rapport au terrain et de réviser mes stratégies d’enquête pour le séjour suivant quand cela était nécessaire. Enfin, le fait d’avoir réalisé deux longs terrains et un terrain court à des moments très différents de l’année m’a aidé à couvrir la variété des événements du calendrier local. Par exemple, lors de l’observation participante au CAPE, j’ai pu assister aussi bien à la période des plaintes contre les hausses des loyers, ces dernières étant plutôt traitées autour du mois d’avril<sup>26</sup>, qu’à la « saison » des dossiers sur l’insalubrité des logements qui commence au début de l’été, après les déménagements du premier juillet et alors que la chaleur favorise le développement des coquerelles et des punaises de lit.

---

<sup>26</sup> Les propriétaires doivent faire part aux locataires des hausses de loyer au moins trois mois avant le renouvellement du bail. La plupart des baux au Québec commencent le 1<sup>er</sup> juillet.

## **2.2 Croiser les techniques d'enquête pour diversifier les points de vue**

Dans cette thèse, j'utilise un large éventail de techniques d'enquête qualitatives qui, si elles sont assez classiques en sciences sociales, sont originales par leur articulation. L'observation participante au sein des groupes de défense des droits des locataires est au commencement de mon travail de recherche ; de cette technique d'enquête découle toutes les autres méthodes. Pourtant, elle a débuté en même temps que les entretiens semi-directifs auprès des professionnel·le·s du secteur du logement. Les entretiens avec les familles immigrantes constituent le plus vaste ensemble de données et le cœur de la thèse. La démarche photographique a, quant à elle, joué un rôle majeur tout au long de mon travail de recherche.

Croiser les techniques d'enquête permet tout d'abord de croiser les points de vue des acteurs·rices. Si l'accent est mis sur les perceptions des familles immigrantes et leur façon de concevoir leurs arbitrages résidentiels, l'observation participante avec les organismes communautaires du quartier et les entretiens semi-directifs avec les professionnel·le·s sont aussi le moyen d'apporter un point de vue extérieur sur les structures qui s'imposent aux familles.

Enfin, ce croisement de points de vue est l'occasion d'aborder la question de recherche à différentes échelles, de l'analyse des politiques de logement à l'échelle nationale à l'élaboration des stratégies résidentielles à l'échelle du ménage, en passant par les marchés locaux de l'habitat à l'échelle de la ville et du quartier.

### **2.2.1 L'observation participante auprès des organismes communautaires, une introduction cruciale aux quartiers tremplins**

L'observation participante a été mise en place dès mon arrivée sur le terrain montréalais en mars 2017. Préalable indispensable aux entretiens avec les familles immigrantes, cette technique d'enquête m'a permis de comprendre de manière plus incarnée les politiques de logement aux différents échelons administratifs et la structuration des marchés locaux de l'habitat dans mes deux quartiers d'étude.

#### *2.2.1.1 Les objectifs de l'observation participante auprès des groupes de défense des droits des locataires*

L'observation participante est une technique de recherche qui consiste à étudier un phénomène en participant aux activités d'un organisme et/ou en s'immergeant dans la vie sociale d'un quartier sur le temps long (Allsop et al., 2010; Morange & Schmoll, 2016; Watson & Till, 2010). En devenant

bénévole au sein du CAPE et de la table de concertation en habitation à VSMS, mon rôle a rapidement dépassé celui d'une simple observatrice distanciée. Selon la typologie élaborée par Adler & Adler (1987), ce degré d'intégration au sein des organismes communautaires correspond plutôt à de « l'observation participante active ». En prenant part à la plupart des activités, en épousant les valeurs principales des groupes étudiés et en acquérant un statut de bénévole au sein de ces organismes, ma démarche d'observation participante s'est transformée en participation observante (Soulé, 2007), la priorité étant accordée à la participation.

Cette technique d'enquête a été d'une grande richesse pour la thèse et m'a permis de remplir différents objectifs. Dans un premier temps, j'ai pu étudier les effets des politiques publiques de logement sur les parcours résidentiels des familles en passant par ces acteurs incontournables que sont les comités logement et les tables de quartier. En effet, ces derniers font le lien entre les politiques de logement décidées à différents échelons administratifs et les familles immigrantes à l'échelle des quartiers. J'ai également pu décrypter, à l'échelle des quartiers, la structuration et l'évolution des marchés locaux de l'habitat grâce à des données inédites provenant de l'expérience de terrain de ces organismes communautaires. En effet, les groupes étudiés disposent à la fois de fichiers de données provenant de leurs interventions individuelles auprès des locataires, mais aussi d'autres informations issues de leurs sessions de porte-à-porte. Au CAPE par exemple, certain·e·s intervenant·e·s ont élaboré des fichiers de suivi sur les ménages subissant des évictions ou sur les nouveaux projets immobiliers construits dans le quartier. Ces données originales sont encore très peu exploitées par les organismes communautaires à cause du manque de temps et de ressources humaines pour leur traitement, statistique ou cartographique. Pour un projet de recherche parallèle mené avec le CRACH, j'ai notamment pu obtenir et traiter des données originales sur l'insalubrité du CAPE et de la table de concertation en habitat de VSMS (Reiser, 2019). L'observation participante a également été l'occasion de rencontrer une première fois les familles immigrantes et d'être témoin de certaines trajectoires résidentielles au sein des quartiers. Les employé·e·s des deux structures associatives enquêtées sont d'ailleurs devenus des personnes ressources pour trouver des participant·e·s lors des entretiens avec les familles, comme je l'explique dans la sous-partie qui suit.

#### *2.2.1.2 Les conditions de l'observation participante*

La mise en place de l'observation participante a suivi les premiers entretiens d'exploration que je menais afin de sélectionner mes quartiers d'enquête. Alors que je souhaitais simplement interroger les deux organismes communautaires en entretiens semi-directifs, j'ai proposé de manière spontanée mon aide à la fin de la rencontre et les intervenants m'ont offert de revenir, d'abord en tant qu'observatrice lors des périodes d'accueil de locataires et les réunions, puis rapidement

comme bénévole. Cette méthode d'observation participante s'est donc imposée sur le terrain et n'a pas été l'objet d'une décision prise *a priori* (Opillard, 2018). Le fait d'être disponible et de s'impliquer sur le long terme faisaient partie des conditions essentielles pour devenir bénévole dans les deux organismes, au CAPE et à la table de concertation en habitation de VSMS, comme le montre l'extrait d'entretien avec André Trépanier et le courriel de Jean Panet-Raymond réunis dans l'encadré 5.

**Encadré 5 - Généalogie de la mise en place de l'observation participante à Parc-Extension et Saint-Michel**

**Extrait du premier entretien avec André Trépanier du CAPE, le 10/03/2017**

André : Et toi tes travaux ils sont censés finir quand ?

Chloé : Ha ! Ben mes travaux, ils sont censés finir dans plus de deux ans. Donc j'ai encore le temps pour avancer et pour définir un peu plus précisément mon projet. J'sais pas encore très bien comment je vais aborder la chose mais en tous les cas ça m'intéresse de suivre vos actions... Et puis, si j'peux me rendre utile pour certaines manifestations ou pour écrire des billets, faire de la bibliographie sur un sujet, prendre des photos... Si t'as besoin de choses, je peux aussi m'impliquer comme ça.

André : Ok, ben oui, oui.

Chloé : Après j'sais que vous êtes 4 employés donc vous n'avez peut-être pas besoin d'aide supplémentaire...

André : J'dirai pas qu'on a réellement besoin d'aide pour quelque chose en particulier là tout de suite, mais pourquoi pas, ça peut nous intéresser !

Chloé : En tous les cas, je vais être présente et étudier dans le quartier si jamais.

André : Et puis, c'est quel mois que tu repartirais ?

Chloé : Je pars fin juillet, puis je reviens ensuite l'hiver prochain. En fait je dois donner des cours à Paris à la fac.

André : La fac, c'est-tu l'université ?

Chloé : Oui, l'université, désolée. Je donne des cours de géographie. Mais, je vais être à Montréal assez souvent.

André : Ok. À réfléchir. Je vais aller fumer une cigarette, tu m'accompagnes ?

**Courriel d'André Trépanier le lundi suivant, le 13/03/2017**

Allo Chloé,

Appelle-moi demain matin pas trop tard ! Il y aura possiblement une visite à domicile en fin de matinée ou en courant de journée.

**Courriel de Jean Panet-Raymond, le 17/03/2017**

Bonjour Chloé,

Heureux d'avoir fait connaissance hier et de savoir que tu es intéressée à donner un coup de main pendant ton séjour ici (> juillet 2017).

Je t'envoie un rapport de l'an 2 du projet de lutte contre l'insalubrité des logements.

La prochaine rencontre des agents de participation citoyenne avec le BIL et Julie est le jeudi 23 mars à 9h00, au CLSC<sup>27</sup>, sur Jarry près Saint-Michel (heure et salle à confirmer par Julie). Elle portera sur deux points plus particulièrement : les interventions d'urgence auprès des locataires vivant dans des situations d'insalubrité et la rencontre aux HTSM (avec Coralie) prévue le 30 mars de 5 à 7 sur des enjeux d'aménagement, insalubrité...et commencer à créer des liens entre les résidents.

**Extrait du courriel bilan de la première semaine de terrain envoyé à Violaine Jolivet le 18/03/2017**

Cette semaine a été l'occasion d'aller à Parc-Extension et Saint-Michel et de rencontrer quelques acteurs clés travaillant sur les enjeux de logement dans les deux quartiers. J'étais agréablement surprise d'être si bien accueillie au Comité d'action de Parc Extension et à Vivre Saint-Michel en Santé. Pour chacune de ces organisations, on m'a proposé de revenir de manière hebdomadaire et de travailler en collaboration avec la structure, de me fournir la documentation nécessaire à ma recherche et de me mettre en lien avec les autres acteurs du quartier sur ces questions de logement. Au CAPE, André Trépanier me propose de venir une matinée par semaine (à voir), je ferai à la fois de l'observation de la manière dont fonctionne le comité et des interventions auprès des locataires (appel pour mobiliser à une manifestation, aide pour remplir les demandes de logements sociaux, visite dans les appartements insalubres...). À VSMS, Jean Panet-Raymond me propose de venir régulièrement le jeudi pour participer aux rencontres de la table de concertation Habitat, qui vient de se reformer avec une nouvelle responsable de la table. Les questions concernent majoritairement l'insalubrité mais aussi d'autres questions d'aménagement dans le quartier. [...]

Sources : Entretiens et courriels, mars 2017.

Au CAPE, j'étais présente dans la structure à raison d'une à deux demi-journées par semaine en moyenne, pendant cinq mois lors de mon premier terrain et six mois la deuxième année de thèse. En tant que bénévole, j'ai pu assister à la fois aux différentes interventions lors de l'accueil aux locataires, aux réunions en interne entre les membres de l'équipe ou encore aux rencontres avec d'autres organismes du quartier, à l'instar des réunions du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) qui s'occupe d'élaborer une stratégie d'aménagement urbain correspondant aux besoins des citoyen·ne·s du quartier. J'ai également participé à l'organisation d'autres réunions plus spécifiques avec des résident·e·s, l'objectif étant de trouver des réponses collectives aux problèmes de logement que ces locataires avaient en commun (cf. Figure 6). J'ai ainsi été impliquée dans la démarche de mobilisation menée par le CAPE auprès des locataires des immeubles RAAMCO, une compagnie à numéro<sup>28</sup> négligente. Dans ce cadre, je suis allée soutenir une des

<sup>27</sup> Un Centre local de services communautaires (CLSC) est, au Québec, un organisme public offrant des services de santé et des services sociaux à l'échelle locale et dont les ancêtres sont les cliniques populaires. A Montréal, il en existe environ un par quartier sociologique.

<sup>28</sup> Lorsque l'on constitue une compagnie, on peut choisir de lui donner un nom ou on peut demander à l'autorité qui octroie l'incorporation de donner un nom d'office à l'entreprise, lequel est un numéro, d'où le terme de « compagnie à numéro ». Si l'identité des propriétaires de ce type de compagnie est publique, la stratégie sous-jacente est souvent de

locataires à une audience à la Régie du logement. Dès la première semaine, j'ai pu faire du porte-à-porte dans le quartier, accompagnée d'un ou deux employé·e·s de l'organisme. Après avoir reçu une formation sur l'insalubrité (formation 401 du RCLALQ), j'ai même pu un peu participer au service d'accueil des locataires au local du CAPE. Enfin, j'ai participé à plusieurs occasions à la mobilisation des locataires pour des manifestations visant à promouvoir l'accès à un logement abordable et sécuritaire pour les résident·e·s les plus vulnérables.

À Saint-Michel, mon implication a été un peu moindre qu'à Parc-Extension. Les employé·e·s de la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé m'ont proposé de participer aux rencontres récurrentes de la concertation habitation qui regroupe différents organismes communautaires de Saint-Michel. Contrairement à Parc-Extension où ma présence sur le terrain était hebdomadaire au sein d'un organisme, mon implication à Saint-Michel a donc été plus ponctuelle. J'ai principalement assisté aux différentes réunions de la démarche de lutte contre l'insalubrité. J'ai notamment fait partie des quelques sessions de porte-à-porte dans le nord-est du quartier avec différents organismes. J'ai également participé aux activités se tenant aux Habitations Terrasses Saint-Michel (HTSM), un ensemble de logements communautaires où la table soutient un comité de locataires, les Amis des HTSM. J'ai enfin pris part à plusieurs événements organisés par le Bureau Info Logement (BIL) sur la question du logement, le plus souvent au Centre éducatif et communautaire René Goupil (CECRG), mais aussi à la maison d'Haïti, au Carrefour populaire de Saint-Michel ou encore dans des écoles du quartier.

---

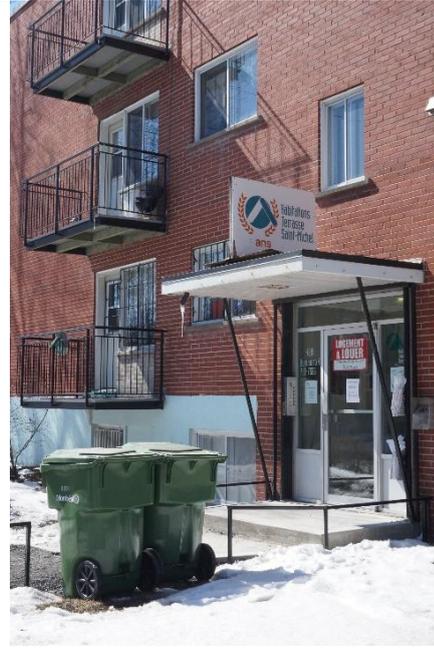
masquer la structure de la propriété. En effet, l'entreprise peut choisir par la suite de conduire ses affaires selon différents noms. Plusieurs grandes compagnies immobilières font ce choix.

Figure 6 - Les activités variées et comparées de l'observation participante

À Parc-Extension	À Saint-Michel
	
<p>Équipe du CAPE dans ses locaux le 13/06/2018</p>	<p>Première rencontre à VSMS le 16/03/2017</p>
	
<p>Assemblée sur le logement le 05/05/2018</p>	<p>Assemblée Pour de meilleurs logements le 20/06/2018</p>
	
<p>Réunion de mobilisation des locataires de la compagnie RAAMCO le 05/07/2017</p>	<p>Réunion de mobilisation des résident·e·s des HTSM le 30/03/2017</p>



Porte-à-porte le 15/03/2017



Porte-à-porte le 23/03/2017



Événement femmes et logement le 16/08/2018



Barbecue festif des Amis des HTSM le 13/10/2018

Auteure : C. Reiser, 2017-2018.

Ces multiples situations d'observations au sein des organismes ont été retranscrites et compilées au jour le jour dans un carnet de terrain. Elles concernent aussi bien la description du travail quotidien, les interactions routinières et les situations plus inhabituelles au sein de l'organisme, que mes sentiments ou mes analyses à chaud (Cloke et al., 2004) comme on peut le voir dans l'extrait de carnet d'observation en annexe (cf. Annexe 3). La prise de notes n'est pas toujours facile à réaliser sur le moment en public. La plupart du temps, j'écris seulement quelques observations dans mon carnet en style télégraphique, puis je retranscris le soir *a posteriori* les éléments dont je me souviens, en particulier quand les situations sont difficiles ou sensibles à retranscrire en temps réel. C'est le cas par exemple de certaines situations que j'observe pendant le service d'accueil aux locataires au

CAPE. Très souvent, les locataires sont bouleversé·e·s par le récit de leurs problèmes de logement, ce qui nécessite un soutien particulier, peu compatible avec la prise de notes. L'idée est d'éviter de mettre une distance avec les enquêté·e·s et de les traiter comme des objets de connaissance (Watson & Till, 2010).

### 2.2.1.3 *Une identité et une participation à négocier avec les organismes*

Pour les organismes communautaires pour lesquels j'étais bénévole, mon identité a évolué tout au long de mon implication sur le terrain (Opillard, 2018). En effet, lors de mon premier séjour montréalais, je suis d'abord considérée comme une étudiante étrangère, ce qui fait qu'on prend le temps pour m'expliquer les politiques de logement québécoises et qu'on me présente d'autres groupes communautaires et certains résident·e·s du quartier. En devenant plus active au sein des organismes, je suis progressivement considérée comme une bénévole à part-entière et une étudiante engagée, ce qui s'explique aussi car je laisse mon appartenance politique paraître plus clairement. Quand je reviens à Montréal l'année suivante pour un terrain de validation et d'approfondissement, j'ai un nouveau statut d'étudiante en cotutelle de l'Université de Montréal. Au sein du CRACH, je deviens coordinatrice d'une recherche sur les initiatives de lutte contre l'insalubrité des groupes communautaires, ce qui me permet d'étendre mon réseau militant et de participer à un grand nombre d'activités. On m'identifie maintenant à la fois comme une étudiante engagée de l'UdeM et une alliée du réseau militant des défenseurs du droit au logement. À l'été 2019, lors de mon troisième et dernier séjour, qui s'apparente à un terrain de confirmation, je réalise moins d'observation participante régulière pour me concentrer sur les derniers entretiens avec les professionnel·le·s et commencer la rédaction. Je continue de participer à des événements plus ponctuels à la demande des organisateur·rice·s communautaires. J'acquière alors un statut plus distant de productrice de discours. Je suis mobilisée par les groupes pour rédiger quelques lettres d'appui pour des demandes de subvention par exemple.

Ces relations avec les organismes communautaires participent d'un équilibre négocié (McKian, 2010). En effet, la démarche d'observation participante se construit autour d'un intérêt partagé à travailler ensemble et se rendre mutuellement service. Les organismes savent que ma participation aux activités sert à faire avancer ma recherche. Le soutien des intervenant·e·s dans les deux organismes a d'ailleurs été d'une aide considérable pour mener à bien ce travail. D'un autre côté, mes capacités de rédaction ou ma position d'étudiante à l'Université de Montréal sont parfois mises à contribution pour interpeller les politiques sur les sujets qui leur tiennent à cœur.

À certains moments, il m'a semblé gênant de faire passer mon intérêt de recherche avant les besoins concrets sur le terrain (cf. Encadré 6). Les moments où j'ai pris de la distance avec le terrain, généralement pendant des périodes avec des obligations académiques plus fortes comme l'examen de synthèse, n'ont pas toujours été faciles à gérer avec les groupes auprès desquels j'avais envie de rester pleinement engagée.

**Encadré 6 - Tournage avorté du Block Party « Parc-Ex n'est pas à vendre »**

Ce samedi 8 août 2019, c'est le Block Party contre la gentrification et les évictions au parc Saint-Roch de Parc-Ex. Avec Je veux filmer quelques plans pour le documentaire que Violaine réalise. Arrivée au parc vers 15h30, je discute avec Amy et Sasha de la semaine de terrain avec les étudiants de géographie à Parc-Ex. Ensuite, je parle avec Sohnia que je n'ai pas vu depuis un bout de temps. Elle a passé les vacances avec sa fille au Pakistan cet été. Elle me présente Cécile, une résidente du quartier engagée dans différentes associations locales. Phil du RCLALQ m'interpelle, il y a une file d'au moins 15 enfants du quartier qui attendent sagement pour des maquillages. Finalement, l'après-midi prise de vues pour le documentaire se transforme en atelier maquillage. On arrête à 18h, malgré les enfants qui continuent de faire la queue. J'ai juste le temps de filmer quelques images du pugilat qui suit la rupture de la *piñata* en forme de campus MIL et Phil qui retire les banderoles des grillages.

**Figure 7 - Attroupement post-rupture de la piñata**



Source : Extrait du carnet de terrain, capture vidéo, C. Reiser, 2019.

## **2.2.2 Les entretiens avec les familles immigrantes ou l'analyse biographique des parcours résidentiels**

Les entretiens semi-directifs menés auprès des familles immigrantes se sont déroulés sur une période s'étendant de juin 2017 au mois de décembre 2018. Ils constituent le cœur du protocole

mis en place sur le terrain et la source principale de données de la recherche. En effet, avec ces entretiens, l'idée est de répondre aux deux premiers objectifs de la thèse, c'est-à-dire de suivre les trajectoires résidentielles des familles sur le temps long et d'analyser avec précision la manière dont s'opèrent les arbitrages résidentiels de ces ménages à travers « le sens que les personnes elles-mêmes accordent aux expériences qu'elles ont connues et au déroulement de leur propre existence » (Grafmeyer & Authier, 2015, p. 23). Il s'agit de laisser les familles immigrantes prendre la parole afin de comprendre, à travers leur récit, à la fois les pratiques, mais aussi les représentations et les perceptions qui façonnent les expériences individuelles et collectives (Lawson, 2000).

#### *2.2.2.1 La sélection des familles immigrantes à rencontrer : s'éloigner des approches culturelles*

J'ai volontairement retenu des critères de sélection assez larges pour ne pas manquer des témoignages potentiellement riches. Les trois critères principaux pour sélectionner les familles sont les suivants :

- Avoir au moins un enfant à charge ;
- Être une famille immigrante, c'est-à-dire que l'unique parent, dans le cas d'une famille monoparentale, ou les deux parents, dans celui d'une famille biparentale, ne sont pas nés au Canada ;
- Résider en logement social et communautaires ou être en attente d'un logement social dans un de mes deux quartiers d'étude, Parc-Extension ou Saint-Michel, à Montréal.

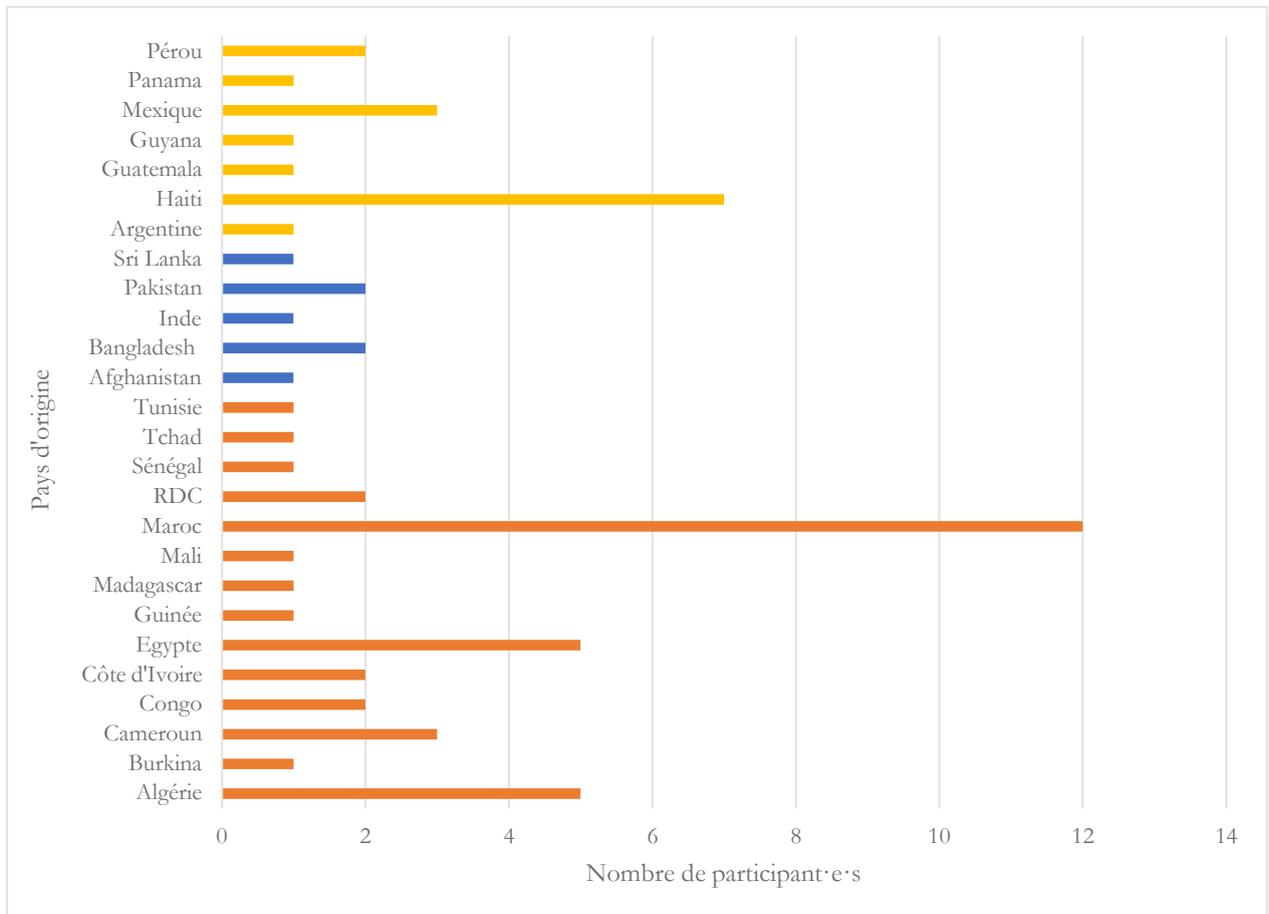
Par ailleurs, pour me distinguer des interprétations ethnoculturelles ou générationnelle des trajectoires résidentielles, j'ai fait le choix de ne faire aucune sélection des familles par rapport à leur origine ou à leur date d'arrivée au Canada. Par conséquent, les statuts d'immigration à l'arrivée, les pays d'origine et les dates d'arrivée des familles rencontrées sont assez variés (cf. Tableau 2 et Figure 8). Pour le détail des caractéristiques du soutien principal, on peut se reporter à l'annexe 4.

Tableau 2 - Caractéristiques des participant·e·s à l'enquête

Caractéristiques des participant·e·s	Modalités	Effectif (N=61)	% du total
<b>Sexe</b>			
	Femme	50	82
	Homme	11	18
<b>Situation familiale</b>			
	Biparentale	38	62
	Monoparentale	23	38
<b>Nombre d'enfants</b>			
	1	11	18
	2	18	30
	3 ou plus	32	52
<b>Année d'arrivée au Canada</b>			
	Médiane	2007	
<b>Catégorie d'admission</b>			
	Réfugié·e	17	28
	Immigrant·e économique	27	44
	Immigrant·e parrainé·e par la famille	17	28
<b>Statut juridique actuel</b>			
	Citoyen·ne canadien·ne	41	67
	Résident·e permanent·e	19	31
	Demandeur·se d'asile	1	2
<b>Plus haut diplôme obtenu</b>			
	Certificat, diplôme, grade d'études postsecondaires	38	62
	Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	4	7
	Aucun certificat, diplôme ou grade	19	31
<b>Situation d'emploi</b>			
	Actif·ve	31	51
	Inactif·ve	30	49

Sources : Entretiens familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

**Figure 8 - Pays d'origine des participant·e·s interrogé·e·s**



Note de lecture : J'ai classé les pays d'origine des participant·e·s selon trois ensembles géographiques : en jaune, les pays appartenant à l'Amérique du Sud et aux Caraïbes ; en bleu, les pays asiatiques ; en rouge, les pays du continent africain.

Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

Le choix de ces critères de sélection s'est précisé à la suite de mon premier terrain en 2017. En effet, lors de la première phase d'entretiens auprès des familles immigrantes, j'avais choisi d'interroger essentiellement des ménages vivant en logement social et communautaire dans mes deux quartiers d'étude. L'objectif était de savoir quelle avait été la trajectoire résidentielle de ces familles ayant reçu un certain soutien pendant leur parcours de logement. Néanmoins, avec cette première vague d'entretiens et grâce à l'observation participante dans les groupes communautaires, je me suis rapidement aperçue de l'exceptionnalisme de ces parcours de logement à Parc-Extension et Saint-Michel. En effet, alors que la majorité des personnes rencontrées dans les organismes de défense des droits des locataires vit d'importants problèmes de logement dans le secteur privé, les familles immigrantes qui parviennent à obtenir une unité de logement social sont rares. Lors de la deuxième campagne d'entretiens, j'ai donc décidé de compléter mon échantillon avec des ménages

vivant dans le privé en attente d'un logement social. L'objectif était d'analyser les trajectoires de ces familles immigrantes n'ayant pas (encore) réussi à obtenir un logement social et de les comparer avec les premières pour essayer de trouver les déterminants de ces expériences résidentielles différenciées. Cette deuxième campagne d'entretiens a aussi été l'occasion de compléter les rencontres avec des familles habitant à Saint-Michel, un quartier d'étude que j'avais un peu moins exploré lors du premier terrain. L'équilibre relatif entre les entretiens menés dans chacun des deux quartiers et les différentes situations de logement des ménages a été trouvé sur le temps long (cf. Tableau 3). En effet, comme pour beaucoup d'études qualitatives sur les trajectoires résidentielles, je ne visais pas, avec mon échantillon, une représentativité parfaite des parcours de logement des familles immigrantes. L'idée était plutôt de trouver des individus différents au sein de la population observée pour dégager des trajectoires typiques. Ainsi, au moment de l'entretien, 31 ménages vivent en logement communautaire, soit en coopérative, soit en organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL), 30 ménages sont en attente d'un logement social dans le parc privé. 27 ménages résident à Parc-Extension, 22 familles habitent à Saint-Michel ; 12 familles résident dans le secteur nord-est de Villeray à proximité immédiate de Saint-Michel.

**Tableau 3 - Répartition des entretiens semi-directifs avec les familles immigrantes selon la situation d'habitation et le quartier d'étude au moment de l'entretien**

Ménages interrogés	À Parc-Extension	À Saint-Michel
Familles en OSBL d'habitation	HAPOPEX : 13 entretiens	HTSM : 6 entretiens
Familles en COOP d'habitation	Coopérative Durocher D'Anvers : 3 entretiens	Coopérative la Fraternité Michelloise : 5 entretiens
		Coopérative Côté Soleil : 1 entretien
		Coopérative les Ambassadeurs : 1 entretien
Familles en attente d'un logement subventionné	11 entretiens	9 entretiens
Familles vivant en dehors des deux quartiers d'étude	12 entretiens, dont 2 en coopérative	

Sources : Entretiens familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

### 2.2.2.2 Des stratégies d'approche variées selon la situation de logement

Le recrutement des familles immigrantes n'a pas toujours été chose aisée. J'ai dû cumuler plusieurs tactiques pour provoquer la rencontre avec ces dernières et j'ai développé différentes stratégies d'intéressement sur le terrain. L'observation participante a souvent été un préalable indispensable

à l'obtention des entrevues. En effet, pour plus d'un tiers des entretiens, j'avais déjà croisé une première fois les participant·e·s lors d'un événement festif ou pendant une activité communautaire avant de les interroger (22 sur 61). Pour les familles que je n'avais pas rencontrées en amont de l'entretien, j'avais été, dans près de la moitié des cas, introduite par l'intermédiaire d'un·e intervenant·e communautaire (18 sur 39).

Les stratégies d'approche étaient différentes selon la situation de logement que je voulais enquêter. Pour contacter les familles résidant en OSBL d'habitation, je suis passée par l'intermédiaire des intervenant·e·s communautaires ou des gestionnaires. En effet, ces personnes sont en lien direct et quotidien avec les familles immigrantes. Comme il existe un seul OSBL dans chacun de mes quartiers d'étude, les Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) et les Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM), j'ai redoublé d'efforts pour rencontrer les familles. Pour les résident·e·s d'HAPOPEX, nous avons établi une procédure en concertation avec l'intervenante de milieu, Chantal Labrosse. Les stagiaires en travail social de l'organisme ont appelé par téléphone la plupart des ménages immigrants des immeubles de volet 1, des unités de logement communautaire destinées aux familles. Elles profitaient d'un appel téléphonique à propos d'une activité HAPOPEX pour leur parler de mon projet et savoir si les familles souhaitaient y participer. Les personnes intéressées me rappelaient ou laissaient leur numéro. En contrepartie, j'aidais ces mêmes stagiaires à l'organisation de réunions de locataires. Je profitais également de ces rencontres pour présenter les objectifs de ma recherche, ainsi que les modalités concrètes du déroulement de l'entretien et donner mes coordonnées aux personnes intéressées. Aux HTSM, les aléas du changement de personnel, révélateurs du manque de financement dans le secteur communautaire, m'ont compliqué la tâche. En effet, alors que j'avais établi de bons contacts avec la gestionnaire des HTSM et un intervenant communautaire travaillant dans les immeubles lors du premier terrain, les deux sont partis après seulement quelques mois en fonction. Lors du deuxième terrain, j'ai donc changé ma tactique d'approche en participant à différentes rencontres et activités de l'association des locataires de l'OSBL, Les Amis des Habitations Terrasse Saint-Michel (cf. Figure 9). Organisées de manière conjointe par la nouvelle gestionnaire des HTSM, l'organisation Action Saint-Michel Est, le BIL, la table de quartier et les résident·e·s, c'est par cet intermédiaire que j'ai finalement réussi à obtenir des entretiens les familles des HTSM.

Figure 9 - Atelier bricolage lors du barbecue festif des Amis des Habitations Terrasse Saint-Michel



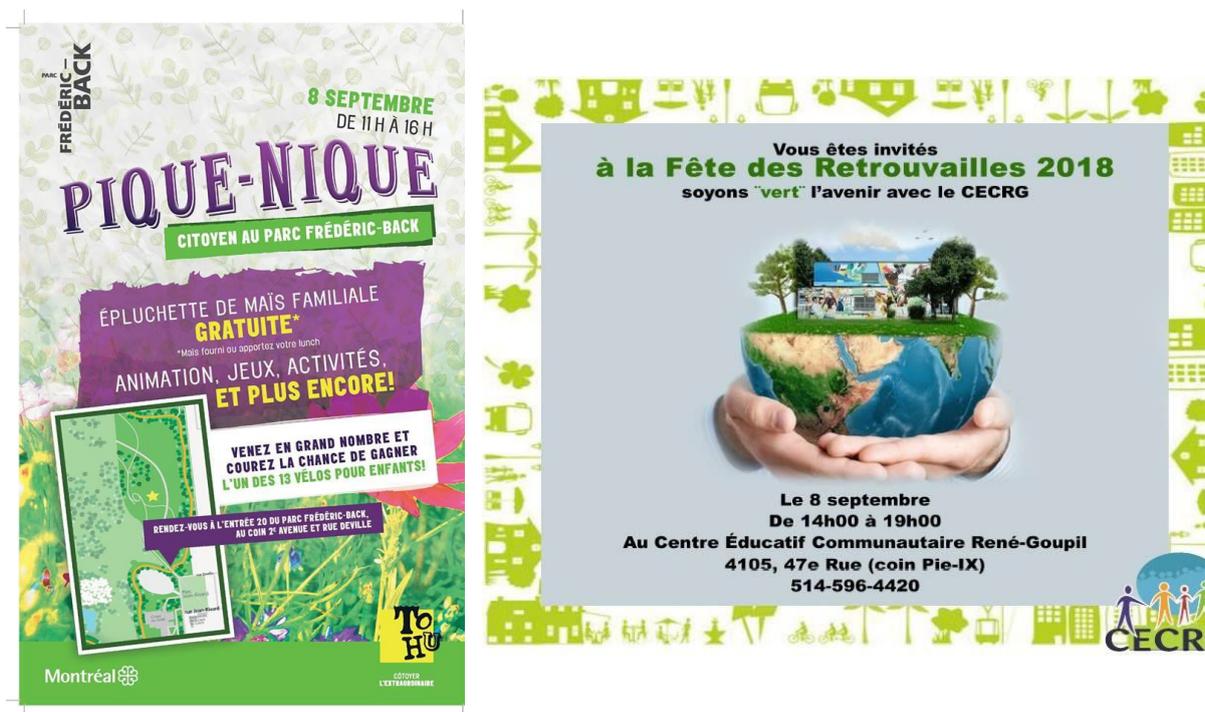
Auteure : B. Eyer, 2018.

Pour les résident·e·s de coopératives d'habitation, le lien a été encore plus difficile à établir. En effet, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) ne donne pas les contacts téléphoniques des président·e·s de coopérative et les courriels ne sont presque jamais disponibles sur Internet. Je suis donc passée par mes contacts associatifs préexistants pour rejoindre les familles. John Ngoie Benababo, agent mobilisateur de la Joujouthèque de Saint-Michel et lui-même membre fondateur et président de la coopérative d'habitation la Fraternité Micheloise m'a mise en contact avec certain·e·s de ses voisin·e·s à Saint-Michel. Denis Trépanier du CAPE a appelé pour moi deux familles de la coopérative Durocher d'Anvers à Parc-Extension. José de l'association Mon Resto Saint-Michel a participé à la création de la coopérative Les Ambassadeurs. Il m'a donné le numéro de l'ancienne présidente. Enfin, Javier Darío Montoya Martínez, animateur en participation citoyenne du Carrefour populaire de Saint-Michel, m'a donné le contact d'une résidente de la coopérative Côté Soleil qui fréquentait régulièrement le centre. Une fois le pied dans la coopérative, l'effet boule de neige fonctionne assez bien car les affinités sont en général plus importantes entre les voisin·e·s comme on va le voir dans le chapitre 4.

Pour les personnes en attente d'un logement subventionné vivant dans le secteur privé, j'ai d'abord fait jouer mes contacts avec les organismes communautaires présents dans les deux quartiers, en particulier le CAPE et le BIL, mais aussi les organismes Femmes Relais Saint-Michel, la Maison de l'Inde ou encore la Ressource Action-Alimentation de Parc-Extension. Le passage par les organisateur·rice·s communautaires pour recruter des familles a parfois occasionné quelques confusions sur mon statut.

Pour diversifier les profils des familles et éviter d'obtenir uniquement des trajectoires de familles immigrantes avec des problèmes de logement, j'ai aussi réalisé une dizaine d'entretiens plus courts (entre 30 et 45 minutes) et spontanés lors d'événements publics à destination des familles dans les deux quartiers d'étude. Le pique-nique citoyen au parc Frédéric Back ou encore la fête des retrouvailles du CECRG à Saint-Michel ont été l'occasion de mener certains de ces entretiens (cf. Figures 10 et 11).

Figure 10 - Diversifier les profils des familles à interroger : les affiches des deux événements familiaux



Sources : Ville de Montréal et site internet du CECRG, 2018.

Figure 11 - Pique-nique citoyen au parc Frédéric Back et fête des retrouvailles du CECRG de Saint-Michel



Auteure : C. Reiser, 2018.

Un des principaux biais du recrutement est relatif à la barrière de la langue. En effet, les enquêté·e·s ne parlant ni français, ni anglais représente une faible part dans mon échantillon alors qu'ils·elles constituent une part importante de la population dans mes deux quartiers d'étude. La deuxième année, avec l'aide précieuse de Sohnia Karamat Ali, employée du CAPE parlant hindi, urdu et bengali, comme traductrice, j'ai pu interroger des familles originaires du sud asiatique ne parlant ni anglais ni français.

### 2.2.2.3 *Entre entretien semi-directif à composante biographique et récit de vie*

La technique d'enquête mise en place auprès des familles immigrantes s'apparente sur le plan formel à un entretien semi-directif (Ramos, 2015; Secor, 2010). En effet, j'ai utilisé un guide qui comporte différentes parties et sous-parties au sein desquelles les questions sont organisées selon des grandes thématiques dans le but de reconstituer la trajectoire résidentielle des ménages interrogés. Cependant, sur le plan du contenu, elle s'inspire beaucoup de la technique du récit de vie comme la définit Bertaux (2010). En effet, plusieurs interrogations sont des questions ouvertes qui encouragent les individus à mettre en récit leur histoire résidentielle et migratoire sur la longue durée. Il s'agit de laisser les familles s'exprimer avec leurs propres mots sur leur trajectoire. Loin d'une conception de la recherche objective et positiviste, l'idée est de prendre en compte un point de vue subjectif et de laisser les familles immigrantes réécrire, réinterpréter voire réarranger et reconstruire leur histoire *a posteriori* (Smith, 2015). En prenant le risque de l'illusion biographique, ce type d'enquête place l'expérience et la voix des familles immigrantes au centre.

J'ai utilisé le même guide d'entretien pour tout·e·s les participant·e·s. Il est divisé en trois grandes sections thématiques qui suivent plus ou moins la trame temporelle de la trajectoire résidentielle et migratoire des ménages (cf. Tableau 4)<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> J'ai testé cette grille d'entretien en mai 2017 avec deux personnes immigrantes résidant en logement communautaire en dehors de mes deux quartiers d'étude.

**Tableau 4 - Trame synthétique des entretiens avec les familles immigrantes**

<b>Thème 1 : Aujourd'hui</b>	Accès au logement actuel
	Caractéristiques du logement habité et de la famille
	Satisfaction par rapport au logement et au quartier
	Manière de faire ses recherches de logement et d'élaborer ses choix résidentiels
	Ressenti par rapport à l'expérience d'établissement
	Rapport au logement social
<b>Thème 2 : Hier</b>	Parcours migratoire
	Le choix du Canada et de Montréal
	Expérience de logement antérieures depuis la première nuit au Canada
	Expériences de logement avant l'arrivée au Canada
	Motifs des différents changements de domicile
<b>Thème 3 : Demain</b>	Projets résidentiels à court terme
	Représentations des différents quartiers montréalais
	Aspirations résidentielles à long terme / Rêves d'habitation

Auteure : C. Reiser, 2017.

Lors de la deuxième campagne d'entretien, j'avais ajouté des questions sur le ressenti des familles par rapport aux transformations de leur quartier. Par ailleurs, quelques questions différaient selon que les familles vivaient en logement social ou se trouvaient en attente d'un logement subventionné.

La méthode du *focus group*, utilisée de manière exploratoire en décembre 2018 avec un groupe de femmes immigrantes de l'association Villeray dans l'Est, aurait pu constituer une alternative aux entretiens semi-directifs et contrer certaines difficultés de recrutement. En effet, cette technique d'enquête est considérée comme plus flexible et moins hiérarchique que les entretiens semi-directifs (Cameron, 2000; Veronis, 2015). Elle participe également d'une dynamique de production de la connaissance plus collective (Secor, 2010). Pourtant, la dimension intime apportée par les entretiens semi-directifs à domicile s'est avérée particulièrement intéressante pour comprendre les rapports au logement.

#### 2.2.2.4 *Enquêter à la maison et en famille*

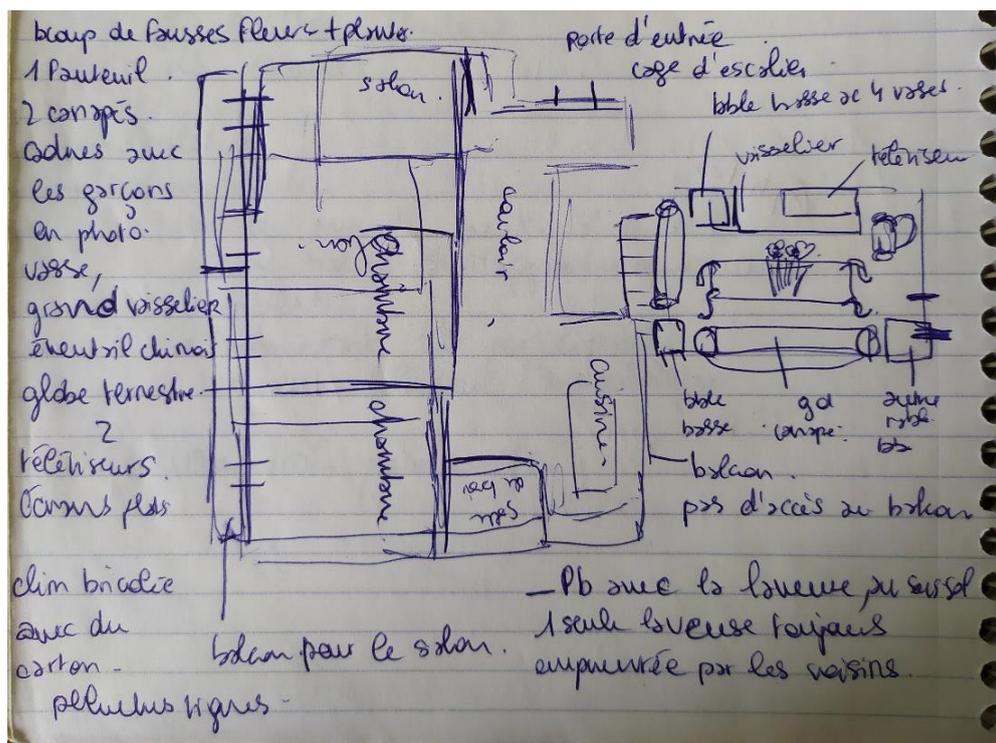
Plusieurs recherches ont démontré l'influence des circonstances de l'entretien sur le comportement et les réponses des enquêtés (Morange & Schmoll, 2016). En effet, dans le cadre de mon enquête, le lieu (le plus souvent au domicile) et la présence de tierces personnes (conjoint, enfants, membre

de la famille ou ami) ont considérablement transformé le déroulement des entretiens avec les familles immigrantes.

Au moment de la prise de contact par téléphone, je proposais à la personne enquêtée de choisir le lieu de l'entretien. Dans plus de 50 % des cas, les personnes interrogées ont choisi leur domicile. Pour les familles qui ne souhaitaient pas me recevoir chez elles, nous nous sommes rencontrées à la bibliothèque, dans des parcs ou dans des locaux associatifs. Une seule famille a été interrogée dans un café. Ces lieux de rencontre sont à la fois représentatifs des pratiques des familles immigrantes, mais aussi du faible nombre d'espaces publics en intérieur dans mes deux quartiers d'enquête.

Généralement, les entretiens qui se sont déroulés à domicile se sont avérés plus longs et plus riches que ceux qui se sont tenus dans un lieu public à l'extérieur du logement (Dubucs, 2009). Tout d'abord, pour des questions de commodités pratiques, le calme et l'installation confortable dans les salons aidant à recréer une atmosphère plus intime. Il devient alors plus facile d'aborder des questions sensibles comme les problèmes d'insalubrité ou les relations parfois compliquées avec les voisin·e·s ou les propriétaires. En outre, ces rencontres me permettent de combiner entretien et observation des conditions de logement des enquêté·e·s. J'en profite souvent pour faire des croquis du plan de l'appartement et pour prendre des notes sur les éléments décoratifs (cf. Figure 12). Certain·e·s enquêté·e·s vont d'ailleurs enrichir leur discours en mobilisant des objets autour d'eux·elles.

Figure 12 - Croquis du logement d'une famille enquêtée



Source : Extrait carnet de terrain, 2017.

J'interroge la plupart du temps un seul membre du ménage<sup>30</sup>, celui dont j'ai eu le contact. Néanmoins, très souvent, l'entretien s'est transformé en entrevue collective. Parfois, le conjoint ou la conjointe, un membre extérieur de la famille ou un·e ami·e se sont invité·e·s dans la discussion. Ces présences modifient fortement les interactions et les réponses des participant·e·s comme cela a été commenté dans plusieurs études qualitatives sur les familles (Beitin, 2008; Boeije, 2004). En outre, de nombreux entretiens se sont déroulés en présence des enfants, ces derniers interagissant plus ou moins avec moi ou leur parent. Si l'influence de la présence des parents dans des enquêtes conduites auprès des enfants a déjà été étudiée en sciences sociales (Gardner & Randall, 2012), il existe moins de recherches analysant l'impact de la présence des enfants sur le discours des enquêté·e·s adultes. Pourtant, leur influence sur la situation d'entretien et les réponses de leurs parents est certaine comme le montrent les deux extraits d'entretien suivants. Dans le premier extrait, Jaivanti refuse d'aborder certains sujets difficiles en présence de sa fille ; dans le deuxième, la fille de Muhaiminul pousse sa mère à faire preuve de plus de sincérité dans sa réponse sur les relations conflictuelles au sein de leur immeuble.

<sup>30</sup> Lorsque je cite les extraits d'entretien avec les familles, j'indique le prénom modifié de la personne participante.

[La fille de Javanti lit dans le salon. Javanti m'entraîne dehors sur le balcon à l'arrière de la maison. On fait la première partie de l'entretien dans les escaliers de secours. Au bout d'un certain temps, elle me propose de rentrer] On peut rentrer maintenant si tu veux parce qu'on a fini de parler des choses tristes. Je voulais pas qu'elle entende ce que je te disais sur son père et l'histoire de la maison.

#### Entretien Famille, Javanti, juin 2018

Chloé : Qu'est-ce que tu penses de votre logement actuel ? Est-ce que tu es satisfaite ? Est-ce que tu t'y sens bien ?

Muhaiminul : Oui, tout est bien. J'aime cette maison. Personne ne nous dérange.

Fille : Personne ne nous dérange, quoi ? [Ironique]

Muhaiminul : Non, non, ici c'est ok.

Fille : Mais il y a des voisins qui nous dérangent tout le temps avec le bruit ! C'est même toi qui dis ça !

Muhaiminul : Oui, mais HAPOPEX, c'est ok. Le voisin nous dérange, mais HAPOPEX ok.

#### Entretien Famille, Muhaiminul, juillet 2017

Au début de chaque entretien, je présente le formulaire de consentement en expliquant précisément les enjeux de ma recherche et en garantissant l'anonymat des personnes enquêtées<sup>31</sup>. J'explique les raisons pour lesquelles je souhaite enregistrer l'échange, l'idée étant de faciliter la prise de notes pendant l'entretien et de retranscrire le plus fidèlement possible les propos des familles. Aucune famille n'a refusé l'enregistrement audio.

##### 2.2.2.5 *Ma position d'enquêtrice avec les familles : des relations de pouvoir évolutives*

Comment le fait d'être une femme, étudiante, jeune, blanche, étrangère, d'un pays occidental, impliquée dans la situation d'enquête comme bénévole, etc. a pu influencer à la fois la probabilité de décrocher des entretiens, mais aussi leur conduite, leur nature, ainsi que leurs résultats ? Ce type d'interrogation relève de la théorie du savoir situé, ou *standpoint theory*, défendue à partir des années 1980 par des chercheur·se·s féministes comme Haraway (1988). Elle a eu beaucoup d'impact sur les pratiques des universitaires en réintégrant les questions de subjectivité et d'identité du chercheur·e au centre de la recherche. Selon cette théorie, il n'existe pas de position ontologique et objective dans la recherche, seulement des positions politiques à partir d'expériences vécues. Cette position théorique féministe encourage ainsi les chercheur·se·s à avoir une certaine réflexivité

---

<sup>31</sup> Pour protéger l'identité des participant·e·s et la confidentialité de leurs renseignements personnels, les prénoms et les noms ont été remplacés par des pseudonymes. Je suis la seule à avoir accès à la clef permettant de relier les pseudonymes aux véritables prénoms et noms des participant·e·s.

par rapport à leur expérience et à leur identité afin de voir comment ces dernières peuvent influencer leur travail de recherche. Il s'agit de prendre du recul par rapport aux préjugés qui interviennent dans la formulation de la pensée et de comprendre les effets de pouvoir dans la rencontre de recherche avec les participant·e·s (Moss, 2002).

Si la majorité des familles que j'ai rencontré sont considérées comme à des familles à faibles revenus, parfois marginalisées, la hiérarchie au sein de la relation de pouvoir n'était pas toujours si évidente à déterminer. En effet, j'étais très souvent plus jeune que les enquêté·e·s et je n'avais pas d'enfants, ce qui fait que beaucoup de participant·e·s se sont placé·e·s dans une posture parentale à mon égard. Par ailleurs, la plupart des personnes enquêtées disposaient d'un diplôme d'études supérieures (cf. Annexe 4) au moment de l'entretien ; cela contribuait d'ailleurs à faire accepter les entretiens. Le plus souvent, les participant·e·s comprenaient très bien les enjeux de la recherche comme le montre cet échange dans l'extrait d'entretien suivant.

Chloé : Voilà, c'est l'enregistreur, c'est pour m'aider à retranscrire l'entretien. Est-ce que tu es d'accord pour que je l'utilise ?

Julia : Oui, oui, c'est correct ! Je comprends parce que moi aussi j'ai fait les études en licence dans mon pays. Là-bas c'est le diplôme ! Ici, je dois faire une mise à niveau pour aller jusqu'au doctorat. Donc, oui, qu'est-ce que tu voulais savoir ?

#### **Entretien Familles, Julia, mai 2017**

Le fait d'être moi-même étrangère en situation de mobilité a également eu une incidence dans ma relation avec les enquêté·e·s. Certes, au regard de mon statut d'étudiante avec un permis longue durée et des financements, mais aussi parce que je suis blanche et que je viens d'un pays du nord global, je suis une immigrante privilégiée. Pourtant, plusieurs familles ont mentionné le fait que je sois étrangère au Canada comme un point commun. Cela a d'ailleurs occasionné des renversements de la situation d'enquête au cours des entretiens que je présente dans l'encadré 7. La plupart des familles se sont mises à me poser à leur tour des questions, à la fois sur ma trajectoire résidentielle et mon projet migratoire au Canada. Ces renversements de la situation d'enquête ont perturbé les hiérarchies de pouvoir asymétriques qui pouvaient exister avec certain·e·s participant·e·s (Dempsey, 2018).

**Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

Marisol : Toi, t'habites dans le quartier ?

Chloé : Moi j'habite dans Villeray. J'ai juste à traverser le parc en vélo pour venir ici.

Marisol : Mon amie habite là aussi, plus vers Crémazie, c'est ça ? Je vois la différence avec Parc-Extension. En traversant le parc, les prix augmentent beaucoup... Mais bon, tu sais, des fois ça vaut la peine de payer plus cher, crois-moi !

**Entretien Familles, Julia, mai 2017**

Chloé : Et ton diplôme, c'est quoi ?

Julia : Moi je suis enseignante pour le primaire dans mon pays. Mais seulement ici, la certification n'est pas valide. Je dois finir le Cégep. Maintenant, comme mes enfants ils sont grands, je vais pouvoir commencer à faire ce que je veux. Pour le français, c'est très dur. Pour toi, c'est plus facile avec le français, non ?

Chloé : Oui, c'est sûr.

Julia : Est-ce que tu fais des examens ici aussi pour une équivalence comme professeure ?

Chloé : Non. Moi non plus, je n'ai pas d'équivalence pour enseigner au Canada.

Julia : Oui, mais si tu le fais, je pense que ça sera plus facile avec les études que tu fais déjà ici, non ?

**Entretien Familles, Nour, juin 2017**

Nour : Ça fait combien d'années que vous êtes ici ?

Chloé : Ça fait pas si longtemps. J'ai passé un an à Ottawa-Gatineau l'année dernière et puis là je suis revenue en mars dernier seulement.

Nour : Ah, c'est pas beaucoup encore ! Non mais c'est sûr, vous allez aimer avec les études et tout, vous allez aimer... Il y a plus d'opportunités que la France. La France maintenant, toutes les personnes se plaignent.

Sources : Entretiens Familles, 2017-2018.

Par ailleurs, le fait d'habiter dans un quartier du centre nord de Montréal, entre les deux terrains d'étude, a renforcé cette impression de proximité pour les familles rencontrées. Je partageais également l'expérience d'avoir moi-même vécue à mon arrivée à Montréal des problèmes de logement dans mon appartement comme le montre l'extrait d'entretien suivant.

Naoual : Tu sais, c'est les pires propriétaires que j'ai vu dans ma vie ! Il y a toujours quelque chose avec les appartements à louer dans le quartier, mais des appartements comme ça, jamais ! Je veux juste qu'ils nous laissent partir. Avec eux, c'est vraiment décourageant... Toi, c'est comment ta maison ?

Chloé : Moi, j'ai de la moisissure dans la salle de bain. On a demandé au propriétaire de changer la ventilation qui ne marche pas, mais il ne veut pas. Il nous a dit que c'était de notre faute les tâches. Même chose avec nos radiateurs. Ils ne marchaient plus, il en a rajouté des nouveaux attachés avec des bouts de plastique sur les anciens...

Naoual : Ohlala. My god ! C'est exactement la même chose que je vis avec le propriétaire en dessous.

### Entretien Familles, Naoual, juin 2018

Enfin, l'accès à l'espace domestique a été considérablement facilité par le fait que je sois une femme. En effet, j'avais l'impression d'inspirer plus de confiance chez les enquêté·e·s, aussi bien homme que femme<sup>32</sup>, et j'ai donc sûrement pu entrer dans les logements plus facilement que si j'avais été un homme (Domosh, 1998; Nast, 1994).

### 2.2.3 Les entretiens avec les professionnel·le·s, un regard distancié sur les structures

En complément de l'observation participante auprès des organismes et des entretiens avec les familles immigrantes, une trentaine d'entretiens semi-directifs a été menée<sup>33</sup> avec différents types de professionnel·e·s lié·e·s à la question du logement social et communautaire à Montréal, et dans mes deux quartiers d'étude en particulier (cf. Annexe 5). Ces entretiens semi-directifs m'ont permis d'obtenir des données de cadrage essentielles pour comprendre la structuration des marchés locaux de l'habitat et les politiques de logement abordable menées à différents échelons administratifs, ce qui répond spécifiquement au troisième objectif de la thèse. Avec ces entretiens, il s'agit d'apporter un point de vue extérieur sur les structures qui s'imposent aux familles et sur les transformations en cours dans les deux quartiers tremplins.

Pour désigner ce type de personnes enquêtées, j'ai préféré l'emploi du terme professionnel·le·s à celui d'informateur·rice·s clé·e·s. L'idée était de différencier ces personnes interrogées dans le cadre de leur fonction professionnelle des familles. En outre, je considère les familles immigrantes interrogées, au même titre que les professionnel·e·s, comme des expert·e·s.

#### 2.2.3.1 *La sélection des professionnel·le·s*

Qui sont les acteur·rice·s ayant une implication dans la production, la gestion et/ou la promotion du logement social et communautaire ? Cette question posée en début de thèse était assez vaste et faisait appel à des acteur·rice·s politiques, économiques ou associatifs variés. J'avais donc identifié quatre types de professionnel·le·s à interroger :

---

<sup>32</sup> Il faut préciser ici que plus de 80 % des personnes participant à l'enquête sont des femmes.

<sup>33</sup> Deux entretiens ont été menés de concert avec Violaine Jolivet pour notre projet d'article et de documentaire, un entretien a été réalisé avec Renaud Le Goix lors de son passage sur le terrain à Montréal en mars 2017.

- Les organismes communautaires qui participent à la promotion du logement social et à l'élaboration de projets de logements communautaires dans leur quartier ;
- Les bailleurs sociaux et les président·e·s de coopératives, souvent gestionnaires de logements sociaux et communautaires, parfois également développeurs de projets d'habitation ;
- Les Groupes de ressources techniques (GRT) qui participent à la réalisation, et parfois à la gestion, des logements communautaires à travers le programme Accès Logis Québec ;
- Les urbanistes et les élu·e·s locaux, qui donnent l'impulsion nécessaire pour les projets.

Si plusieurs professionnel·le·s ont un lien direct avec mes quartiers d'étude, à l'instar des élu·e·s d'arrondissement ou des intervenant·e·s au sein des organismes communautaires, d'autres acteur·rice·s interviennent à l'échelle de la Ville de Montréal et n'ont pas forcément d'expertise concernant les marchés du logement à Parc-Extension et Saint-Michel, comme c'est le cas pour l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) ou la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Après mon premier terrain en 2017 et la réorientation de ma question de recherche vers les trajectoires et les stratégies résidentielles des familles immigrantes, la question de la production du logement social et communautaire est devenue une donnée plus contextuelle. J'ai alors choisi de resserrer mon échantillon de professionnel·le·s et de ne m'intéresser qu'aux personnes intervenant dans mes deux quartiers d'étude ou expertes sur la question du logement des immigrant·e·s. Les élu·e·s et les urbanistes ont été les derniers à être interrogés au moment de clore le terrain à l'été 2019.

#### *2.2.3.2 La prise de contact et le déroulement des entretiens*

La prise de contact avec les professionnel·le·s s'est faite la plupart du temps par courriel à l'aide d'un texte très générique qui présentait les principaux enjeux de la thèse (cf. Encadré 8). L'observation participante au sein du CAPE et de la table de concertation en habitation de VSMS ont aussi été le moyen d'établir un premier contact avec les organismes communautaires.

Ces entretiens avec des individus qui parlent au nom de leur institution ou de leur organisation ont été beaucoup plus faciles à obtenir que les entretiens avec les familles immigrante. Le fait d'être candidate au doctorat à l'Université de Montréal en géographie – j'ajoutais parfois la mention aménagement de mon diplôme - a été un avantage certain pour être prise au sérieux, notamment par les professionnel·le·s du secteur immobilier comme les GRT.

**Encadré 8 - Courriel modèle de sollicitation des professionnel·le·s validé par le comité d'éthique**

Madame, Monsieur,

Doctorante en géographie à l'Université de Montréal sous la direction de Violaine Jolivet et Renaud Le Goix, je réalise dans le cadre de mon travail de thèse une étude sur le logement social et communautaire et les trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans différents quartiers de Montréal. Pour la première phase de mon travail, je mène des entretiens avec des acteurs institutionnels des services de la Ville de Montréal travaillant sur la question du logement social, ainsi qu'avec des dirigeants de centres communautaires ou d'associations aidant les immigrant·e·s à s'établir à Montréal.

J'aurais vivement souhaité m'entretenir avec vous sur ces différents sujets si votre emploi du temps le permet. La participation à l'entretien consistera essentiellement à répondre à plusieurs questions ouvertes sur votre parcours professionnel, les activités et les objectifs de votre institution ou de votre association et le profil des bénéficiaires. L'entretien peut se dérouler à l'endroit de votre choix et au moment qui vous convient le mieux. Sachez seulement que je ne peux garantir la confidentialité de votre participation si l'entretien se déroule sur votre lieu de travail. Il sera effectué en français ou en anglais et durera environ une heure, vous déciderez du jour et de l'horaire.

Seriez-vous disponible pour participer à un tel entretien dans les prochaines semaines ? Si vous n'êtes pas la personne appropriée, pouvez-vous transférer mon mail à une personne au sein de votre service ou de votre organisation ?

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous souhaite une belle semaine,

Chloé Reiser

Source : C. Reiser, validé le 20/02/2018 par le CERAH.

Les personnes interrogées ont généralement choisi de faire l'entretien pendant leur horaire de travail et sur leur lieu d'exercice. Ces entretiens, d'une durée variant d'une à trois heures, ont été pour la plupart enregistrés. La grande majorité des entretiens a été réalisée en français. Le guide d'entretien était adapté en fonction des quatre types de professionnel·le·s présentés dans la sous-partie précédente. J'avais également ajusté mes questions en fonction des informations déjà présentes sur les sites Internet, notamment dans les rapports d'activités. Néanmoins, la trame générale de questions était assez similaire. Je proposais dans un premier temps à la personne interrogée de se présenter et de m'expliquer sa place et son travail au sein de l'institution ou de l'organisme. Je lui demandais ensuite sa définition et son rapport particulier avec le logement social. J'avais ensuite des questions plus classiques sur l'institution ou l'organisme (historique, structure, espace d'action, finances et gouvernance, services proposés). Quand cela était possible, je posais des questions sur la vision des quartiers d'étude.

Pour compléter ces données et en dehors de l'observation participante menée au sein des organismes de défense des droits des locataires, j'ai également assisté à plusieurs assemblées générales d'organismes communautaires et de bailleurs sociaux. De plus, j'ai suivi les débats électoraux pour les élections fédérales, provinciales et les élections des conseillers d'arrondissement

(cf. Figure 13). Les différentes situations d'observation menées en dehors de l'observation participante sont présentées dans l'annexe 6.

Figure 13 - Trois débats politiques, deux échelons administratifs

<p>Débat pour élire un·e représentant·e au conseil d'arrondissement de VSMPE pour le district Viau à Saint-Michel le 20/09/2018</p>	
<p>Débat pour élire un·e représentant·e de la circonscription Laurier Dorion à l'échelon provincial le 22/09/2018</p>	
<p>Débat sur le logement communautaire organisé par la FOHM et la FECHIMM au moment des élections provinciales du Québec le 18/09/2018</p>	

Auteur·e·s : C. Reiser, 2018 pour les deux premières photos, Site internet de la FOHM pour la troisième photo, 2018.

## 2.2.4 La démarche photographique, une approche sensible des trajectoires

Enfin, dernière méthode de recueil de données présentée dans ce chapitre, la démarche photographique a une place singulière au sein de mon travail de recherche. En effet, elle représente un élément visuel indispensable et complémentaire à l'observation et aux entretiens. Elle a également une forte portée interprétative et m'a permis d'ouvrir des perspectives de recherche difficiles à atteindre avec d'autres outils plus classiques, notamment sur les dimensions du chez-soi des familles immigrantes.

Si l'utilisation de la photographie est très répandue chez les géographes, elle fait encore assez peu l'objet de commentaires sur les modalités et les implications de son usage dans la recherche (Marshall, 2009). Par ailleurs, peu de travaux explicitent précisément le contexte de production des images ou s'intéressent à la subjectivité des chercheur·se·s derrière la prise de vue (Clair et al., 2016).

Pour ma part, j'utilise la photographie à la fois de manière conventionnelle pour documenter les transformations urbaines et les pratiques spatiales à l'œuvre dans mes deux quartiers d'étude, mais aussi de manière plus singulière à travers la photo-élicitation lors des entretiens avec les familles enquêtées, une pratique photographique que je définis dans cette section. La photographie fait également partie de mon travail d'observation participante auprès des organismes communautaires.

### 2.2.4.1 *Photographier pour donner à voir les transformations dans les quartiers d'étude*

La démarche photographique constitue une des modalités de l'observation sur le terrain. En effet, si une grande partie de la collecte de données est passée par l'audio et l'écrit, la photographie a été un moyen d'accroître ma capacité de mémorisation. Comme l'affirme Conord (2007) dans son article sur les usages et les fonctions de la photographie en ethnographie, « un regard, même attentif, porté sur un environnement, un décor, une action, reste sélectif et ne suffit pas à enregistrer, à lui seul, les moindres détails du monde visible » (Conord, 2007, p. 16). Les photographies forment ainsi un « journal de terrain visuel » au sein duquel je recueille pour chaque cliché le contexte, le lieu, la date et l'heure de la prise de vue. Ces visuels permettent d'ailleurs une meilleure appropriation du terrain (Le Bigot, 2017). Il s'agit de donner à voir ce dernier et de montrer, avec le plus de détails possibles, l'organisation sociale et spatiale des quartiers étudiés. La majorité des prises de vue sont des photographies de rue pour mettre au jour certaines règles de l'espace public comme la présence ou l'absence de certains groupes par exemple. Une partie de mes photographies sont d'ailleurs prises pendant les fêtes de quartier, très nombreuses dans les deux espaces tremplins étudiés (cf. Figure 14).

Figure 14 - Fête de l'Indépendance du Pakistan à Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2019.

Les photographies sont également le moyen d'exposer les dynamiques de changement en cours dans les quartiers tremplins, notamment en ce qui concerne les transformations du parc locatif. En effet, j'ai passé beaucoup de temps à photographier à la fois les nouveaux projets de logements sociaux et communautaires, mais aussi les rénovations d'immeubles ou encore la construction de condominiums dans mes deux quartiers d'étude. L'objectif avec ces photos est de favoriser l'analyse descriptive des marchés locaux de l'habitat dans les deux quartiers et de montrer les évolutions temporelles des phénomènes géographiques étudiés.

#### 2.2.4.2 *La photographie comme témoin des luttes*

La photographie a également fait partie de ma démarche d'observation participante auprès des groupes communautaires. En effet, en tant que bénévole, j'étais souvent chargée de couvrir photographiquement les manifestations ou les événements organisés par les organismes de défense des droits des locataires. Ces photographies ont parfois été utilisées lors de la promotion des activités sur les sites internet, dans les rapports d'activités annuels ou sur les réseaux sociaux des groupes. En guise d'exemple, on peut donner la brochure réalisée par l'organisme sans but lucratif l'Autre Montréal afin de promouvoir la visite guidée « Le bien commun en action dans Parc-Extension » (cf. Figure 15)

Figure 15 - Brochure du circuit d'exploration urbaine de Parc-Extension



Source : L'Autre Montréal, 2018.

Par ailleurs, ces clichés étaient aussi une opportunité pour moi de construire une base de données sur les moyens de la mobilisation collective à Montréal, en particulier sur les mouvements sociaux pour favoriser le développement du logement social et communautaire. En lien avec ces photographies, j'ai aussi collecté systématiquement les tracts, affiches et outils d'éducation populaire disponibles dans les comités logement ou les autres organismes communautaires, ce qui m'a permis de constituer un « répertoire visuel de l'action collective » (Tilly, 1984) en faveur du droit au logement (cf. Figure 16).

Figure 16 - Répertoire visuel d'actions collectives pour le droit au logement



Source : Affiche FRAPRU 2017, Photos : Auteurs : C. Reiser, 2017, 2018.

### 2.2.4.3 La photo élicitation interview, une démarche de photographie participative

Si les entretiens semi-directifs avec les familles immigrantes permettent de retracer les trajectoires sur le temps long, un des enjeux de la thèse consiste à analyser leur expérience résidentielle. La démarche de photographie participative menée auprès des ménages permet d'accéder aux représentations du chez-soi (Serfaty-Garzon, 2003). Ces photographies ont un statut particulier par rapport aux autres prises de vue décrites dans les sous-parties précédentes. En effet, elles représentent la trace du point de vue original des familles enquêtées sur leur logement. J'ai pu mettre cette technique en place lors des trente-deux entretiens qui se sont déroulés à domicile.

La *photo elicitation interview* est une technique de recherche inspirée des *Visual Studies*, dont l'objectif est de « susciter un discours chez l'enquêté·e, de lui faire adopter une posture réflexive sur un thème précis, et/ou de faire émerger sa sensibilité » à partir d'une photographie (Bigando, 2013). La technique de la double élicitation propose aux enquêté·e·s de réaliser leurs propres photographies, avant de les commenter. Cette technique fait partie de l'ensemble plus large des méthodes de photographie participative, l'idée étant d'engager les individus dans le processus de recherche en leur confiant l'appareil photo. Les sujets deviennent alors réalisateurs des images et la photographie, médiatrice de discours.

En début d'entretien, je propose aux personnes interrogées de prendre un cliché d'un endroit ou d'un objet qu'elles apprécient particulièrement dans leur logement avec mon appareil photo. Même démarche pour un endroit ou un objet qu'elles n'aiment pas ou moins, ou qu'elles aimeraient changer. En général, j'enregistre les commentaires audios. Lorsque l'enregistreuse est éteinte, j'écris un résumé des commentaires dans mon carnet de terrain. La plupart du temps, j'envoie à leur demande les clichés aux participant·e·s par courriel ou par message WhatsApp. Si pour certains ménages, ces photographies sont une fierté d'avoir un bel intérieur ; pour d'autres familles enquêtées, ces prises de vue représentent moyen de constituer un dossier pour insalubrité à la Régie du logement.

Au départ pensée comme une simple activité brise-glace, cette technique d'enquête photographique s'est avérée très efficace pour développer le dialogue sur les enjeux de logement importants que vivent les familles immigrantes et aborder des sujets plus sensibles, comme l'insalubrité ou le harcèlement des propriétaires, sans se montrer trop intrusive. En effet, l'espace domestique faisant partie du domaine de l'intime, je ressentais une certaine gêne à l'idée de photographier par moi-même le logement des familles, en particulier quand les participant·e·s étaient aux prises avec des problèmes d'insalubrité. Cette technique photographique devient d'ailleurs pour certain·e·s locataires un moyen de dénoncer les formes de dégradation qui leur sont imposées. En donnant l'appareil aux enquêté·e·s, le rapport de pouvoir est inversé avec le propriétaire. Cette technique devient alors un moyen de sortir de sa condition de vulnérabilité pour les participant·e·s (Budig et al., 2018).

Cependant, la mise en place de cette technique d'enquête a posé quelques difficultés. Tout d'abord, si la plupart des personnes ne s'opposent pas, voire apprécient le fait de prendre des photos de leur logement, plusieurs familles préfèrent que je prenne la photo à leur place. Généralement, les personnes enquêtées m'indiquent avec les bras l'angle de la prise de vue comme le montre le premier extrait d'entretien avec Lucienne et la photo dans l'encadré 9. En outre, le moment choisi

pour mettre en place cette démarche photographique n'est pas toujours évident à déterminer. Parfois, certaines familles préfèrent réaliser les clichés en fin d'entretien, quand elles ont l'impression de mieux me connaître. C'est le cas de Norberte dont l'expérience est retranscrite dans le deuxième extrait d'entretien de l'encadré 9. Enfin, plusieurs individus ne respectent pas l'entière de la consigne et choisissent de photographier uniquement ce qu'ils aiment dans leur logement, j'en explique plus précisément les raisons dans le quatrième chapitre de cette thèse.

**Encadré 9 - Deux réactions différentes face à la *photo elicitation interview***

**Entretien Familles, Lucienne, juillet 2017**

Chloé : Est-ce que tu veux prendre un endroit que tu aimes bien dans ton appartement ?

Lucienne : Oh oui, j'ai pas de problème ! [Rires. Elle s'assoit sur le canapé et prend la pose face à l'objectif]

Chloé : D'habitude, je propose de prendre toi-même la photo avec mon appareil...

Lucienne : Non, je préfère que ça soit toi qui prenne la photo. Tu fais mieux.

Chloé : Ok, j'en prends une comme ça alors ! ça te va comme angle [je lui montre l'angle que je veux prendre avec mes bras] ?

Lucienne : Oui, je vais aller regarder.

Chloé : Voilà. [Je lui tends l'appareil]

Lucienne : C'est très bien. On peut se prendre toutes les deux aussi.

Chloé : Ok. [Je prends la photo en selfie] Voilà regarde. C'est un peu sombre peut-être ?

Lucienne : Ah oui ! Pis, j'ai pas coiffé mes cheveux ! [Rires]

Chloé : Est-ce que tu veux prendre une photo d'un endroit que tu aimes moins dans ton logement ?

Lucienne : Non, ça va, merci. J'aime tout là.

Chloé : Tu veux que je t'envoie les photos sur WhatsApp ?

Lucienne : Oh oui, je veux bien ma chérie. Le même numéro que t'as appelé.

Figure 17 - Photo demandée par Lucienne installée dans son salon



Auteure : C. Reiset, 2017.

#### Entretien Familles, Norberte, juin 2017

Chloé : Qu'est-ce que tu veux prendre en photo comme endroit que tu n'aimes pas dans ton appartement ?

Norberte : La salle de bain, c'est vraiment pas beau !

Chloé : Et un endroit que tu aimes vraiment bien dans ta maison ?

Norberte : Ok. [Elle réfléchit]

Oncle : Hé, mais elle est pas professionnelle là ! [Rires]

Chloé : [Rires] Je comprends mais je préfère que ce soit elle qui prenne la photo.

Norberte : [Rires, elle roule les yeux] Ohlalala.

Oncle : Moi je pense que le salon, c'est la place la plus belle de l'appartement.

Chloé : C'est Norberte qui choisit. Je te laisse faire [Je lui tends l'appareil]. Ça va, tu y arrives ?

Norberte : Oui. Je vais prendre le plafond là dans la salle de bain, c'est moche ! [Rires. Elle prend la photo.]

Oncle : Tu peux prendre le salon après.

Chloé : Oui, vous avez une belle collection de vases, de fleurs, ...

Norberte : Oui. [Rires. Elle prend la photo du salon.] Je sais pas si ça te convient. Tu peux en prendre d'autres si tu veux !

Source : Entretiens Familles, Lucienne et Norberte, 2017.

## 2.3 Deux méthodes de traitement pour un vaste corpus de données

Ces différentes techniques d'enquête m'ont permis de constituer un vaste corpus de données associant les *verbatim*s complets des entretiens semi-directifs menés auprès des familles immigrantes et des professionnel·le·s, les notes d'observation prises dans les deux organismes de défenses des droits des locataires, les différents types de photographies réalisées sur le terrain, ainsi que toute la littérature grise (rapports, brochure, tracts, journaux, etc.) collectée pendant l'enquête. Pour traiter ce corpus de données variées, j'ai choisi d'utiliser une méthode qualitative d'analyse de contenu. Par ailleurs, le travail d'encodage systématique des entretiens au moment de la retranscription m'a aidé à construire une base de données relationnelle permettant de traiter les données sur les trajectoires résidentielles des familles à un niveau plus agrégé.

### 2.3.1 La retranscription des entretiens et l'analyse de contenu

Si la retranscription intégrale des entretiens avec les professionnel·le·s et les familles immigrantes a occupé une bonne partie de la thèse, elle m'a également permis d'obtenir une connaissance intime de mon matériau d'enquête et de commencer rapidement l'analyse.

Pour le traitement de l'ensemble des matériaux qualitatifs, j'ai utilisé la méthode de l'analyse de contenu de L'Écuyer (L'Écuyer, 2011). Contrairement à l'analyse de discours, l'analyse de contenu cherche à dégager de manière inductive des grandes lignes explicatives afin d'interpréter les différents types de données collectées sur le terrain. L'analyse de contenu nécessite la création d'un livre de codes permettant de faire émerger les thématiques récurrentes au fur et à mesure de la retranscription (Saldaña, 2009). Ce travail de codage est entièrement laissé à la responsabilité du chercheur ou de la chercheuse, selon les recommandations de Lejeune (2015, 2017). En codant mes entretiens, j'identifie des tendances et des thématiques générales et je mets à jour des connexions et des relations entre des thématiques ou des enquêté·e·s (Watson & Till, 2010).

La création de logiciels CAQDAS (*Computer Aided Qualitative Data Analysis Systems*), des systèmes d'analyse de données qualitatives assistées par ordinateur, a transformé les représentations et les modalités de recherche qualitative, en permettant le traitement du corpus sur la base d'hypothèses bien définies. Pour ma part, j'utilise QDA Miner, un logiciel offert aux étudiants de l'Université de Montréal et utilisé dans mon équipe de recherche à Montréal, le laboratoire Transnationalismes et Métropoles (TRAMES). Ces outils permettent de rassembler et de traiter un grand corpus de données qualitatives variées, de tracer les différentes tendances, de gérer de manière itérative l'arborescence de codes et de faire les liens ou trouver les oppositions entre les différentes thématiques. L'avantage de ces logiciels est également d'organiser une grande base de données

qualitatives, classifiées et catégorisées et de faire plus facilement des recherches au sein de cette bibliothèque.

Si ces logiciels facilitent la gestion d'un grand éventail de données, ils ne sont que des aides mais ne font pas le travail d'analyse de données qualitatives à la place du scientifique (Bandeira-De-Mello & Garreau, 2011). Sans une réflexion sur l'analyse des données, ces logiciels ne sont pas des garanties de la qualité d'interprétation des résultats de recherche. De la même manière, la facilité du codage dans ces logiciels peut pousser le chercheur à produire un trop grand nombre de codes et ainsi, détacher les données du contexte original de la recherche (Gilbert, 2002). Comme le disent Bandeira-De-Mello & Garreau (2011) : « Un logiciel CAQDAS transforme un chercheur incompetent en chercheur encore plus incompetent ».

Pour la création de l'arborescence de codes, je suis partie des thématiques de la grille d'entretien, puis j'ai subdivisé les codes au fur et à mesure en sous-catégories. L'idée est cependant de ne pas réduire l'aspect riche et foisonnant des entretiens à des phrases ou paragraphes délimités selon des thématiques. Dans cette démarche analytique, je ne souhaite pas omettre le caractère narratif des récits de vie, notamment la manière dont les familles décrivent leurs trajectoires sur le temps long. Je réalise une analyse thématique de mes données qualitatives tout en prenant en compte les stratégies narratives et la fluidité des récits de vie. Pour ce faire, j'utilise, en plus de la fonction codage, la fonction hyperlien du logiciel qui me permet de relier ou de mettre en opposition les thématiques et les enjeux abordés au cours des entretiens.

### **2.3.2 La création de la base de données relationnelle et son traitement cartographique et séquentielle**

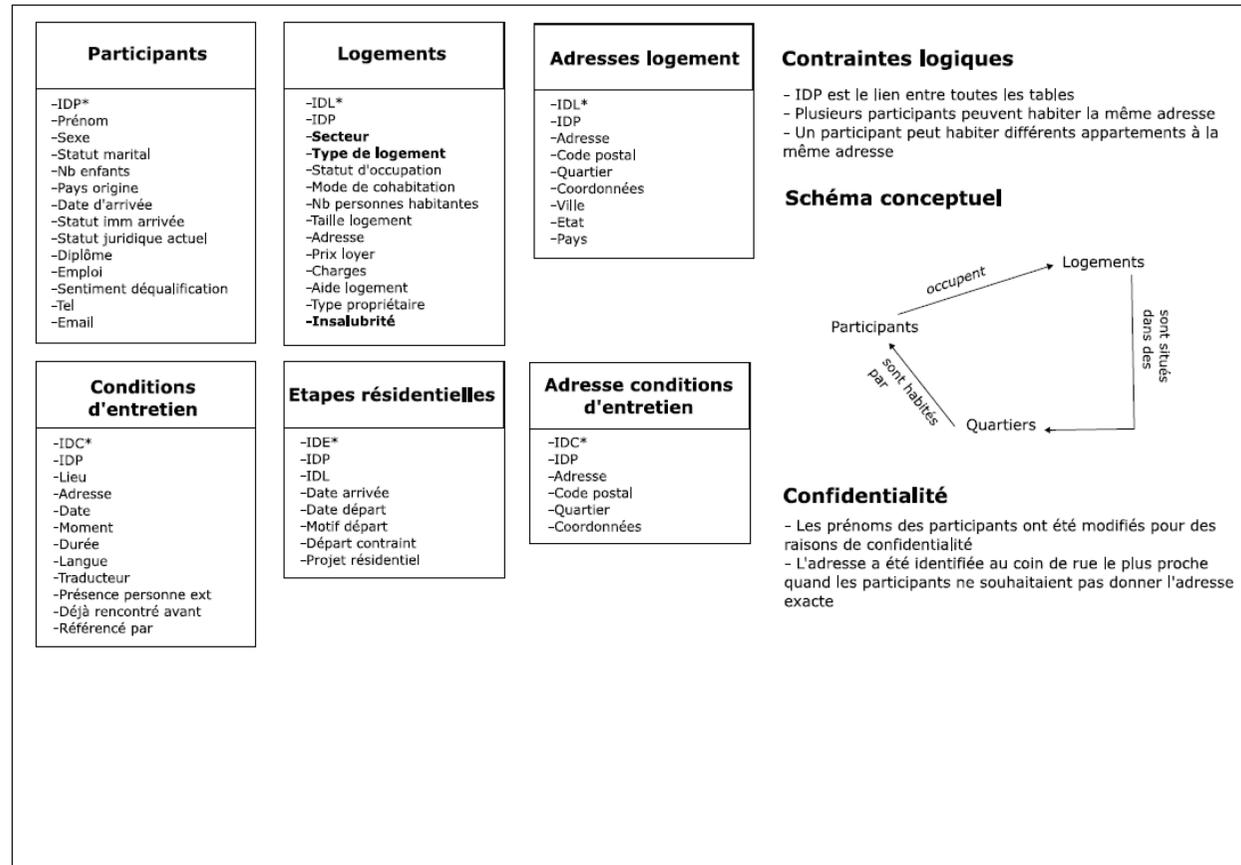
Ce premier travail d'écoute et de retranscription des entretiens avec les familles m'a d'ailleurs été particulièrement utile pour construire une base de données relationnelle des trajectoires résidentielles des familles enquêtées. Comme le soulignent Grafmeyer & Authier (2015, p. 23) : « La méthode biographique n'est cependant pas incompatible avec la recherche de régularités et la comparaison systématique de nombreuses histoires individuelles caractérisées par une certaine communauté de destin ». Ainsi, à partir de la retranscription des entretiens, j'ai relevé systématiquement dès cette première écoute une multitude d'informations sur les caractéristiques des participant·e·s et l'évolution de leur situation de logement au cours du temps. J'ai notamment recensé les différentes adresses habitées par les familles depuis leur arrivée à Montréal et les dates des déménagements.

Cette collecte de données micro-individuelles longitudinales inédite m'a permis de construire une base de données relationnelle que j'intitule *Trajectoires Résidentielles Familiales Immigrantes* (TRFI). Celle-ci est constituée de six tables reliées entre elles par le lien IDP, un indicatif unique pour chaque participant·e.

- La table sur les participant·e·s et les caractéristiques de leur famille ;
- La table sur les conditions d'entretien avec les personnes enquêtées ;
- La table sur les caractéristiques des logements habités depuis l'arrivée au Canada ;
- La table sur les étapes résidentielles où je consigne la date de départ et la date d'arrivée pour chacun des logements ainsi que le motif du départ donné par les participant·e·s ;
- La tables des adresses des logements pour faciliter la cartographie des trajectoires résidentielles.

Dans la figure 18, je propose un schéma synthétique des données présentes dans chacune des tables. En croisant les informations des différentes tables, il est possible de reconstituer la trajectoire résidentielle dans le temps et dans l'espace des familles rencontrées (cf. Figure 19).

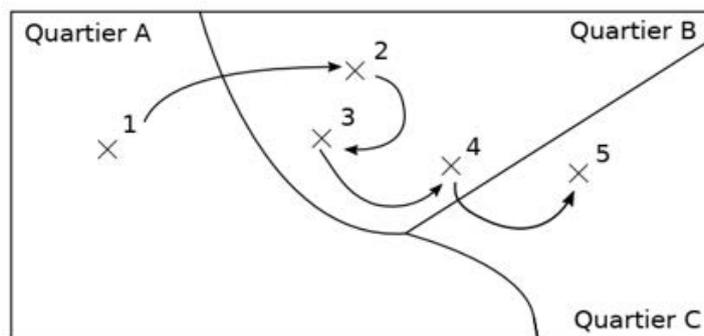
Figure 18 - Schéma des tables composant la base de données relationnelle



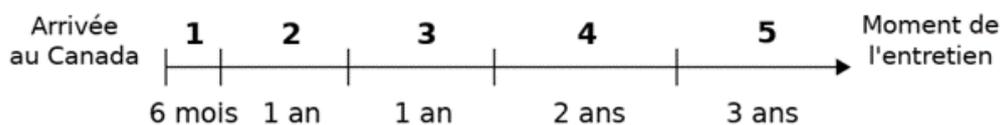
Auteure : C. Reiser, 2019.

Figure 19 - Trajectoire résidentielle dans le temps et l'espace déduite à partir des entretiens avec les familles immigrantes

### Trajectoire résidentielle dans l'espace pour un enquêté



### Trajectoire résidentielle dans le temps pour un enquêté



Auteure : C. Reiser, 2019.

La création de cette base de données relationnelle est rapidement devenue une aide indispensable à la visualisation et au traitement plus agrégé des trajectoires résidentielles des enquêtés·es. En effet, les données géoréférencées sur les différents logements habités par les ménages m'ont permis de représenter cartographiquement la spatialité des trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans le chapitre 5. Par ailleurs, le croisement des tables sur les différents logements occupés et sur les étapes résidentielles est la base d'une analyse exploratoire des trajectoires des ménages s'inspirant des récents développements des méthodes d'analyse quantitative des trajectoires biographiques (Robette, 2011). Sans prétendre réaliser une analyse quantitative de ces trajectoires, l'objectif est de mettre en avant les récurrences au sein des parcours résidentiels des personnes enquêtées afin de dégager plus facilement, de manière qualitative cette fois, des typologies. Il s'agit d'expliquer la manière dont les positions s'enchaînent et se redéfinissent au cours de l'existence. À cet effet, j'utilise une méthode proche du séquençage avec TraMineR. Ces différentes visualisations des trajectoires résidentielles sont présentées dans le chapitre 6.

## **Conclusion : Une entreprise de triangulation méthodologique**

Ce chapitre a développé un ensemble de méthodes relativement diverses, dont l'articulation trouvée sur le long terme au cours des différentes phases de terrain, a pour objectif d'appréhender l'objet complexe que constitue les arbitrages résidentiels des familles immigrantes.

Cette combinaison de méthodes s'est construite autour d'une démarche de recherche qui se veut participative et engagée, dans la continuité d'une trajectoire scientifique entre le Canada et la France et d'une trajectoire personnelle à mi-chemin entre recherche et militantisme. Fortement inspirée des méthodologies féministes et critiques, le choix de la méthodologie repose sur la volonté d'amoindrir le rapport d'autorité au sein de la relation de recherche. Ma position d'enquêtrice est constamment réinterrogée en relation avec celle des différents individus participant à l'étude.

La durée et la répétition des périodes passées à Montréal ont été de grands atouts pour mener à bien ce projet de recherche. L'observation participante active au sein des organismes de défense des droits des locataires a constitué une entrée singulière sur le terrain. En effet, l'intégration comme bénévole m'a permis de développer des liens forts au sein des deux quartiers et de dessiner avec précision les transformations urbaines en cours dans les espaces d'étude. Les entretiens semi-directifs à tendance biographique et la démarche originale de photographie participative menés auprès des familles immigrantes constituent le cœur de la recherche. Bien que facilitée par l'observation participante, la mise en place de ces techniques d'enquête a nécessité le déploiement

de stratégies d'approche multiples afin de diversifier les trajectoires au sein du groupe. Menés la plupart du temps dans l'atmosphère intime du domicile, ces entretiens et la démarche photographique sont les moyens de reconstituer de manière sensible les parcours résidentiels sur le temps long et de comprendre comment s'opèrent les choix en matière de logement du point de vue des familles. Enfin, les entretiens semi-directifs menés auprès de plusieurs professionnel·le·s du secteur du logement dans les deux quartiers d'étude apportent une nouvelle perspective sur les contraintes structurelles qui s'imposent aux ménages. En effet, alors que les entretiens avec les familles racontent au plus près les expériences résidentielles vécues dans les quartiers tremplins, ces entretiens avec les professionnel·le·s offrent un éclairage complémentaire et distancié sur la manière dont s'opèrent les mécanismes de filtrage des ménages, dans le secteur public et privé.

Ces différentes techniques d'enquête permettent de construire un vaste corpus de données. Or, si je traite de manière assez classique les différents matériaux issus du travail de terrain à travers une analyse de contenu, le travail d'encodage systématique des entretiens offre de nouvelles perspectives en matière de visualisation des trajectoires résidentielles des familles enquêtées et permet de tirer des conclusions à une échelle plus agrégée.

L'action de faire émerger différentes perspectives autour d'un objet de recherche à partir du croisement de différentes techniques de collecte de données et de différentes méthodes d'analyse correspond à ce que plusieurs chercheurs·se·s nomment la triangulation méthodologique (Caillaud & Flick, 2016; Flick, 2011). En variant les approches et les sources d'informations, l'agencement des différentes méthodes de collecte et de traitement permet de saisir la complexité des trajectoires résidentielles des familles immigrantes.

Le prochain chapitre présente comment s'est opéré le choix des deux cas d'étude comparés, Saint-Michel et Parc-Extension, *inner suburbs* d'immigration montréalais, considérées par les chercheur·se·s comme des quartiers tremplins au sein de la métropole. L'investissement sur le temps long et la complémentarité entre le terrain et l'analyse exploratoire ont également été les préalables nécessaires à la sélection des deux quartiers.

## Chapitre 3 – Comparer deux quartiers tremplins montréalais

Ma démarche repose sur une approche localisée des trajectoires résidentielles des familles immigrantes à l'échelle des quartiers (Lévy, 2003). En effet, un des objectifs est de souligner les interactions qui existent entre les mobilités résidentielles de ces ménages et les contextes locaux au sein desquels ils évoluent. L'idée est ainsi de déterminer quel est le rôle des quartiers d'immigration traversés par les familles lors de leur trajectoire résidentielle, mais aussi quel est l'impact de ces trajectoires sur la transformation de ces espaces urbains particuliers.

Dans le cadre de cette recherche, on choisit les quartiers de Saint-Michel et Parc-Extension qui appartiennent tous deux à l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension<sup>34</sup> à Montréal. Situés dans ce qu'on appelle le centre nord de l'île, ces deux quartiers se trouvent dans une position péricentrale par rapport au centre-ville. Pour qualifier ces zones de transition entre la ville d'avant-guerre et la ville post-Seconde Guerre mondiale dans les grandes villes nord-américaines, les chercheurs anglophones parlent d'*inner suburbs* (Hanlon, 2012; Lee & Leigh, 2005). Au départ banlieues anciennes (*mature suburbs*) de la première couronne de Montréal, les deux quartiers sont aujourd'hui totalement intégrés au noyau urbain (*urban core*). Originellement marqués par leur fonction industrielle et longtemps considérés comme périphériques par les politiques publiques, ces espaces intermédiaires jouent aujourd'hui un rôle stratégique dans la réorganisation socio-spatiale de la métropole (Jolivet & Carré, 2017). Au sein des *inner suburbs* montréalaises, Saint-Michel et Parc-Extension se distinguent comme des espaces multiethniques (Germain, 1999; Germain & Poirier, 2007). En effet, selon les chiffres du dernier recensement de 2016, plus du tiers de la population est immigrante dans les deux quartiers et les origines ethnoculturelles des habitants sont très diverses. Espaces porte d'entrée pour de nombreux nouveaux et nouvelles arrivants, ils sont souvent désignés comme des « quartiers tremplins » de la métropole montréalaise, une notion qui va être définie plus en détail dans ce chapitre tout comme celle d'*inner suburbs*.

Si Saint-Michel et Parc-Extension présentent de nombreuses caractéristiques spatiales et socio-économiques communes, leur comparaison « au carré » au sein des études urbaines montréalaises est assez inédite. En effet, s'ils appartiennent tous les deux à cette couronne péricentrale défavorisée et immigrée que Rose & Twigge-Molecey (2013) désignent comme la « ville n°3 » dans leur rapport

---

<sup>34</sup> La création de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension date de 1988, mais la dernière modification de son dessin date de 2006.

*Une métropole à trois vitesses ?*, Saint-Michel est plus éloigné du centre et moins accessible que Parc-Extension, ce qui influence beaucoup sa trajectoire urbaine. Il est décrit comme à la marge des dynamiques de gentrification (Jolivet & Carré, 2017). D'ailleurs, dans leur rapport intitulé *La diversité des milieux de vie de la région métropolitaine de Montréal et la place de l'immigration* réalisé à partir des données du recensement de 2006, Dansereau et al. (2012) classent Parc-Extension et Saint-Michel dans deux catégories différentes : le premier comme une « enclave d'accueil d'immigrants récents à faibles revenus » et le second comme un « quartier péricentral à revenus modestes ayant une longue tradition d'accueil et d'établissement des immigrants ».

Ce chapitre présente et défend la sélection des deux quartiers retenus pour l'enquête et les compare avec d'autres *inner suburbs* d'immigration, à Montréal et dans d'autres grandes villes canadiennes ou européennes. L'objectif n'est pas de présenter les deux quartiers en soi, mais bien de comprendre les divergences et les convergences entre ces derniers, ainsi que leur évolution urbaine par rapport aux grandes dynamiques métropolitaines à l'œuvre à Montréal. Comme l'affirme Wacquant (2007a, p. 12), il est indispensable de « replacer l'état et le destin d'un quartier (qu'il soit huppé ou déshérité, noble ou ignoble) dans la série diachronique des transformations historiques dont ils sont l'expression matérielle, des transformations qui ne trouvent jamais leur source et leur principe au sein des quartiers en question ». En outre, il s'agit de questionner la tension problématique qui existe entre la notion de quartier enclavé, spatialement et socialement, et celle de quartier tremplin, un terme qui sous-entend la mobilité sociale et spatiale des immigrant·e·s à Parc-Extension et Saint-Michel.

### **3.1 Choisir les quartiers à comparer**

Si l'échelle du quartier s'est rapidement imposée pour étudier de manière fine les trajectoires résidentielles des familles immigrantes en lien avec les transformations socio-spatiales des *inner suburbs* d'immigration, l'approche comparative au carré permet d'éviter la monographie d'un seul quartier. Le processus de sélection des quartiers tremplins retenus pour l'enquête s'est déroulé en deux temps. Il a nécessité un premier travail d'analyse exploratoire de données multivariée, ainsi que des premiers entretiens avec des professionnel·le·s sur le terrain.

#### **3.1.1 Le quartier comme objet de recherche**

Le quartier est une échelle d'étude privilégiée en sciences sociales. D'après Grafmeyer, le quartier est l'unité d'observation de la complexité urbaine (Grafmeyer, 2007). Il est aussi une « échelle intermédiaire entre l'espace du logement et la ville toute entière » (Navez-Bouchanine, 2007, p.

164). Cependant, plus qu'une simple échelle d'analyse, je considère le quartier comme un objet d'étude à part entière dans cette thèse.

La notion de quartier a fait l'objet de nombreux travaux anglophones et francophones en sciences sociales (Authier et al., 2007). Du côté francophone, les chercheurs se sont plutôt mis l'accent sur l'analyse du quartier comme lieu de socialisation ou comme référent identitaire. Aux États-Unis, les *neighbourhood-based studies*, notamment inspirées de l'École de Chicago, ont quant à elles explorées les processus de transformation socio-spatiales des quartiers et la question controversée des « effets de quartier », théorie selon laquelle la concentration de la pauvreté économique et/ou des minorités ethniques dans un même quartier aurait des effets négatifs sur les opportunités et les conditions de vie des individus qui y habitent (Friedrichs et al., 2003). Ces premières études, reposant sur la théorie de l'*underclass* (Wilson, 1987, 1997), ont été vivement critiquées car considérées, à juste titre, comme réductrices et déterministes. En effet, plusieurs scientifiques soulignent que l'importance explicative de la forme urbaine, des histoires sociales ou encore des structures institutionnelles locales n'a pas assez été prise en compte pour expliquer les effets de quartier (Bacqué & Fol, 2007a). En outre, ces travaux d'écologie urbaine ont eu des implications politiques et opérationnelles (ils ont notamment orienté des politiques de logement sur la mixité sociale) dont les résultats restent aujourd'hui très mitigés et contrastés selon les contextes observés.

Dans la lignée de ces travaux américains sur les effets de quartier, des recherches ont également été réalisées dans les grandes villes canadiennes pour tenter d'établir des relations statistiques entre les caractéristiques des individus et les attributs des quartiers dans lesquels ils vivent (Ross et al., 2004). Cependant, les différences qui existent avec les États-Unis concernant les caractéristiques des populations pauvres, leur distribution spatiale, ainsi que l'infrastructure sociale et communautaire au Canada, rendent l'import des théories sur les effets de quartier difficile. Comme le disent Rose & Séguin (2007, p. 219) : « Les inégalités socio-spatiales intramétropolitaines sont beaucoup moins aiguës au Canada qu'aux États-Unis en raison d'un meilleur filet de protection sociale, des mécanismes redistributifs de la richesse sociale en matière d'éducation, de santé et de services sociaux et des modalités de financement des équipements et services publics municipaux ». Ces travaux ont d'ailleurs donné lieu à plusieurs débats concernant les dynamiques de quartier et la possibilité d'employer le terme de ghetto au Canada. D'après les analyses de Walks & Bourne (2006) et contrairement à la situation états-unienne, la concentration des minorités raciales n'est pas nécessairement associée avec une plus grande pauvreté des quartiers au sein des villes canadiennes.

En effet, les inégalités de revenus au sein des groupes de minorités visibles<sup>35</sup> sont aussi importantes que les inégalités entre ces groupes.

Cependant, plusieurs recherches récentes ont remis au goût du jour la question des effets de quartier, à l'instar de la publication remarquable de Sampson (2013), *Great American City: Chicago and the enduring neighborhood effect*. En effet, à travers une étude longitudinale d'une très grande ampleur sur la population de Chicago, Sampson s'attache à considérer à la fois les « comportements individuels comme les dynamiques collectives et les effets structurels » pour comprendre les effets de quartier et leur persistance dans le temps (Pacalet, 2014). Réfutant la « théorie de la vitre brisée »<sup>36</sup>, il montre que l'enracinement spatial de la pauvreté s'explique non seulement par les conséquences directes de l'environnement dégradé sur les habitant·e·s, mais aussi par la stigmatisation territoriale qui pèse sur les quartiers défavorisés, des perceptions collectives souvent très différentes de la réalité vécue. Par ailleurs, Sampson souligne également l'importance des dynamiques qui s'opèrent à l'échelle de l'agglomération, notamment l'influence que les quartiers entretiennent les uns sur les autres à travers les mobilités résidentielles. Contrairement aux premières études sur les effets de quartier, les analyses de Sampson réintroduisent l'importance du contexte et s'opposent aux politiques de gentrification qui visent à disperser les populations.

Ce travail se place à la suite de ces nouvelles études sur les effets de quartier. En effet, je souhaite démontrer l'influence sur les trajectoires résidentielles des familles du passage par des quartiers spécifiques, en particulier par les quartiers tremplins définis dans la troisième section de ce chapitre. Je m'intéresse aux représentations et aux usages du quartier par les habitant·e·s à travers la question du logement et en quoi ce dernier peut constituer une ressource ou participer à la stigmatisation de ses résident·e·s. Néanmoins, je distingue ce qui est attribuable au quartier, de ce qui est attribuable aux caractéristiques sociales des familles (Ellen & Turner, 1997). Je prends aussi en compte le contexte spécifique au sein duquel s'établit cette recherche, effectuée en territoire canadien et montréalais.

Un des défis de ces études sur les quartiers consiste à les délimiter. Or, la notion de quartier peut faire allusion à des unités spatiales très variées. Cette recherche s'intéresse au quartier, à la fois

---

<sup>35</sup> Le concept de minorité visible est utilisé au Canada tant dans la législation, que dans les statistiques officielles. L'article 3 de la Loi sur l'équité en matière d'emploi de 1995 précise que font partie des minorités visibles « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». Les données sur les minorités visibles au Canada sont collectées sur une base déclarative, en fonction du sentiment d'appartenance des personnes recensées à une ou plusieurs ethnies réparties en un nombre limité de catégories : Chinois, Sud-Asiatique, Noir, Philippin, Latino-Américain, Asiatique du Sud-Est, Arabe, Asiatique occidental, Japonais, Coréen et les habitants des îles du Pacifique.

<sup>36</sup> La « théorie de la vitre brisée » (ou *broken windows theory*) est une théorie selon laquelle les signes matériels de délabrement de l'environnement physique stimuleraient les actes de dégradation et l'indifférence des autorités à l'égard du quartier.

compris au sens d'espace physique (en premier l'offre de logement mais aussi la proximité des transports, des services et autres infrastructures), d'espace social et de cohabitation (voisinage, réseaux et organismes communautaires) et d'espace symbolique (territoire vécu, approprié et représenté). L'idée est d'étudier le quartier comme un territoire non figé : il se construit à la fois à travers les mobilités résidentielles des habitant·e·s et leur ancrage local, à travers les pratiques spatiales et les représentations. Par ailleurs, le quartier n'a de sens que s'il est confronté à d'autres échelles et à d'autres espaces urbains.

Aux quartiers politiques (districts électoraux) ou administratifs (arrondissements), j'ai donc préféré m'attacher au maillage des quartiers sociologiques proposé par la municipalité de Montréal. Il en existe 32 sur le territoire de la Ville de Montréal (cf. Figure 20). Ces quartiers sociologiques ne renvoient pas à un découpage administratif formel. En effet, ce sont des territoires identifiés et reconnus par les acteur·rice·s locaux·les « sur la base de l'historique, de l'appartenance et de l'organisation sociocommunautaire et des enjeux en présence » (Ville de Montréal, 2014). C'est notamment ce découpage qu'utilisent les comités logement pour établir leur territoire d'action. Ce maillage qui correspond à la fois à l'espace de proximité des familles immigrantes interrogées, mais aussi au territoire d'action des groupes communautaires luttant pour le droit au logement, s'avère parfaitement adapté à mes objectifs de recherche. Dans l'extrait suivant, la mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension présente aux étudiant·e·s de troisième année de l'Université de Montréal la différence entre le Parc-Extension sociologique et le Parc-Extension administratif lors d'une promenade commentée organisée par Violaine Jolivet pour le cours de terrain de géographie :

Alors, il y a ce qu'on appelle le Parc-Ex sociologique et y'a le Parc-Ex plus administratif. [Elle s'adresse aux étudiants] Est-ce que vous savez la différence entre l'un et l'autre ? Alors, il y en a un qui s'arrête au chemin de fer. Donc celui-là c'est pour les résidents et les résidentes de Parc-Extension et c'était aussi ce que le CLSC<sup>37</sup> à l'époque utilisait pour faire ses analyses. [...] Le Parc-Extension administratif termine sur la rue Casgrain, deux rues à l'est du boulevard Saint-Laurent, en plein milieu du quartier Villeray. Alors ça veut dire que les gens de Villeray ne s'identifient pas à Parc-Ex. Souvent, c'est au moment de venir voter, là ils se rendent compte : Ah, je vote dans Parc-Ex en fait !

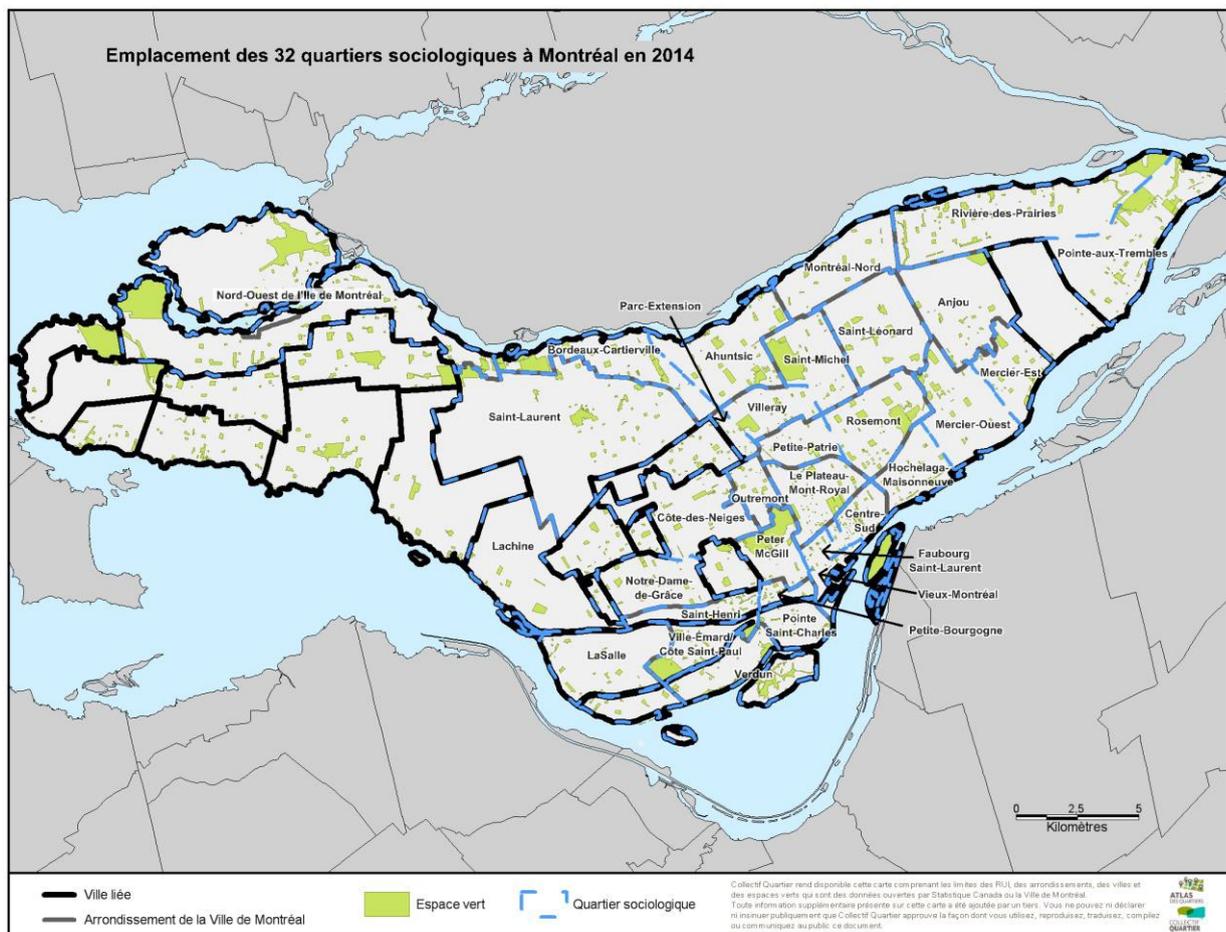
**Promenade commentée, Terrain UdeM, Giuliana Fumagalli, VSMPE, août 2019**

À partir de cette citation, on comprend que derrière la notion de quartier sociologique s'entrecroisent à la fois l'espace vécu et approprié par les résident·e·s et le territoire de base de la mobilisation collective (Di Méo, 1990).

---

<sup>37</sup> Au Québec, les Centres locaux de services communautaires (CLSC) sont des organismes publics offrant des services de première ligne en matière de santé et d'assistance sociale à l'échelle locale.

Figure 20 - Carte de la délimitation des quartiers sociologiques de la Ville de Montréal<sup>38</sup>



Source : Ville de Montréal, Service de la diversité et de l'inclusion sociale, 2014.

### 3.1.2 La sélection des cas d'étude : deux quartiers au croisement de différents facteurs de vulnérabilité

Moins utilisée en sociologie et en géographie urbaine que les théories classiques du ghetto (Anderson, 1987), de l'enclave (Dear & Flusty, 1998; Portes & Manning, 1986) ou de la multi-clave ethnique (Scott & Soja, 1998), la notion de quartier tremplin est une façon de réfléchir aux quartiers d'immigration à travers les trajectoires socio-économiques et spatiales de leurs résident·e·s, plutôt qu'à travers la fermeture et l'isolement, recherchée ou non par ces dernier·ère·s (Saunders, 2012). Dans leur rapport de recherche *Ville ordinaire, citadins précaires : Transition ou disparition programmée des quartiers tremplins ?*, Bouillon et al. (2017, p. 8) définissent les quartiers tremplins comme « des

<sup>38</sup> Dans la légende, les « villes liées » sont des municipalités dont le territoire était entièrement compris dans celui de la Ville de Montréal avant la réorganisation territoriale de 2006. Ce sont des villes dont les citoyen·ne·s ont souhaité la défusion municipale. Par ailleurs, on remarque l'orientation originale de la carte qui ne correspond pas au nord géographique. C'est le nord vu par les Montréalais qui est représenté.

quartiers de transit qui, dans un contexte de migrations mondialisées, accueillent les migrants (ruraux et internationaux) et leur permettent de se faire une place dans la ville ».

Par définition, un quartier tremplin est un espace urbain qui est censé permettre la mobilité spatiale et sociale des immigrant·e·s. Ce sont des quartiers que j'appelle « machines à intégrer », où les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s établissent leurs premiers contacts et développent leur réseau d'entraide afin de trouver un premier logement, apprendre les langues officielles du pays d'accueil ou encore faire leur entrée sur le marché du travail, et ce, souvent avec l'aide des organismes communautaires présents dans le quartier (Simon, 1998). D'après Saunders (2012), pour faire office de tremplin, ces quartiers doivent présenter un minimum de services publics (notamment un certain accès aux transports en commun), des opportunités pour le développement de petites entreprises ainsi qu'une offre de logement financièrement accessible. L'abordabilité du parc de logement, locatif et propriétaire, est essentiel pour comprendre le fonctionnement des quartiers tremplins comme machine intégratrice de la métropole. Elle favorise l'arrivée de populations pauvres, pour la plupart des immigrant·e·s défavorisés ou des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s au statut précaire et leur permet de faire des économies. Généralement, les logements sont moins chers qu'ailleurs car ils sont vétustes et délabrés. En outre, les quartiers tremplins sont des espaces denses où la mobilité résidentielle est forte. Une fois mieux dotés socialement et économiquement, les immigrant·e·s partent le plus souvent s'établir dans d'autres quartiers de la ville ou en banlieue. La mobilité sociale vécue par les résident·e·s s'accompagne donc d'une mobilité spatiale.

Si on parle majoritairement des quartiers tremplins comme des zones de transition vers d'autres espaces urbains, ils peuvent aussi offrir une certaine stabilité résidentielle à court (quelques mois), voire à moyen terme (entre un et cinq ans) pour les immigrant·e·s. Selon Dansereau et al. (2012, p. 79) : "Si certains groupes ne font qu'y passer, d'autres s'y sont établis et ont développé des racines et des liens communautaires qui favorisent la stabilité résidentielle ». Ainsi, les quartiers tremplins sont à la fois des lieux de transit, mais aussi des espaces d'établissement et d'intégration sur le plus long terme (Poirier, 2006).

Enfin, les quartiers tremplins sont confrontés à différentes dynamiques sociales et urbaines qui modifient le caractère transitoire de ces espaces, notamment des processus de gentrification qui s'étendent aujourd'hui au-delà du centre urbain. En effet, ces quartiers péri-centraux, relativement bien connectés au centre-ville, sont de plus en plus convoités par les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers (Reiser & Jolivet, 2018). On peut donc parler de quartiers de transit « en transition » (Bouillon et al., 2017).

La sélection des quartiers tremplins retenus pour l'étude s'est opérée en deux temps. Dans un premier temps, je me suis appuyée sur une démarche exploratoire d'analyse de données socio-économiques en milieu urbain construite à l'échelle de l'aire de diffusion<sup>39</sup> à partir des données du dernier recensement canadien de 2016. L'objectif est de mieux comprendre les divisions socio-économiques internes de la métropole montréalaise et de répertorier les quartiers tremplins de la couronne péricentrale en s'appuyant sur les différents éléments de définition présentés ci-dessus.

Après des tests de corrélation (cf. Annexe 7), j'ai finalement retenu 21 variables classées en quatre grandes thématiques qui me permettent de réunir les différentes dimensions d'un quartier tremplin, d'un point de vue à la fois démographique, socioéconomique et morphologique (cf. Encadré 10). Ces quartiers tremplins cumulent différentes formes de vulnérabilité. J'ai également ajouté des variables concernant la dimension familiale car je souhaitais interroger plus particulièrement des familles avec enfants lors de mon enquête. La figure 21 représente des explorations univariées avec quatre variables clés : la valeur médiane, les frais de logement, le taux d'effort des ménages et le taux d'immigration.

---

<sup>39</sup> Une aire de diffusion (AD) est la plus petite région géographique normalisée pour laquelle l'ensemble des données du recensement canadien sont diffusées. Elle est formée d'un ou de plusieurs îlots avoisinants.

**Encadré 10 - Les 21 variables retenues pour l'analyse multivariée avec leur code**

**Population immigrante et mobile :**

- Taux de mobilité aux 5 ans (pMob5ans) +
- Taux d'immigrants (pImm) +
- Taux de nouveaux arrivants (pNvxarriv) +
- Taux de minorités visibles (pMinVis) +
- Taux de personnes ne parlant ni anglais ni français (pNiEnNiFr) +

**Population jeune et familiale :**

- Taux de familles de 3 enfants et plus (familles de 3 enfants, de 4 enfants, de 5 enfants et plus) (pFam3plus) +
- Taux de ménages monoparentaux (pFamMono) +
- Taux de moins de 19 ans (pop de 0-14 ans, pop de 15 à 19ans) (pAge\_019) +
- Densité (Densite) +

**Ménages défavorisés :**

- Revenu médian avant impôt par famille (RevFamMed) -
- Taux de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement (pLoc30) +
- Taux de personnes sans certificat ou diplôme (pEdu0) +
- Taux de personnes avec un diplôme du secondaire (pEduSec)
- Taux de personnes avec transport collectif comme moyen de transport principal (pNavComm) +

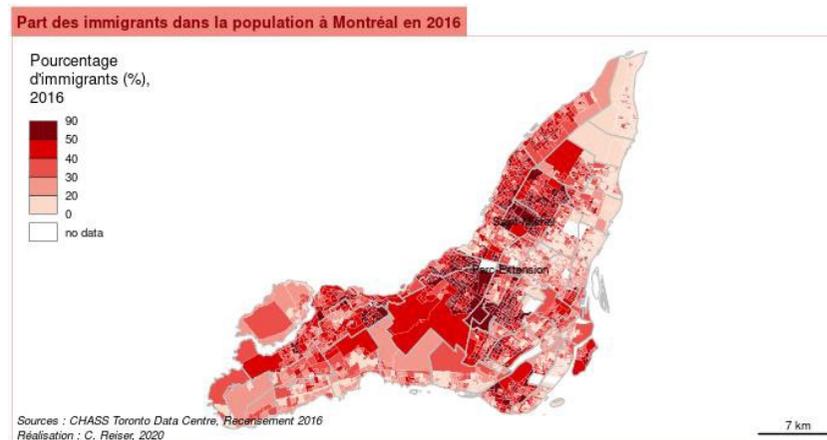
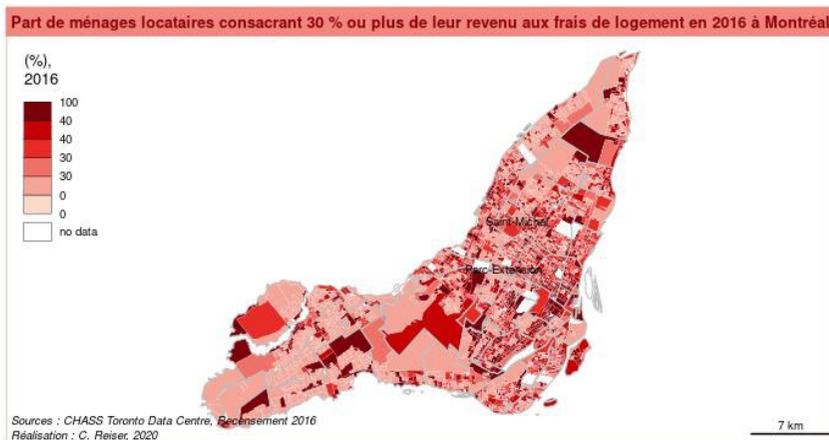
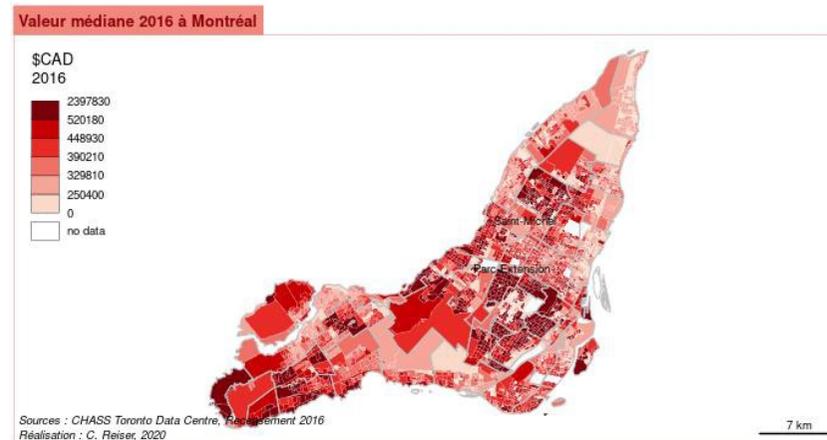
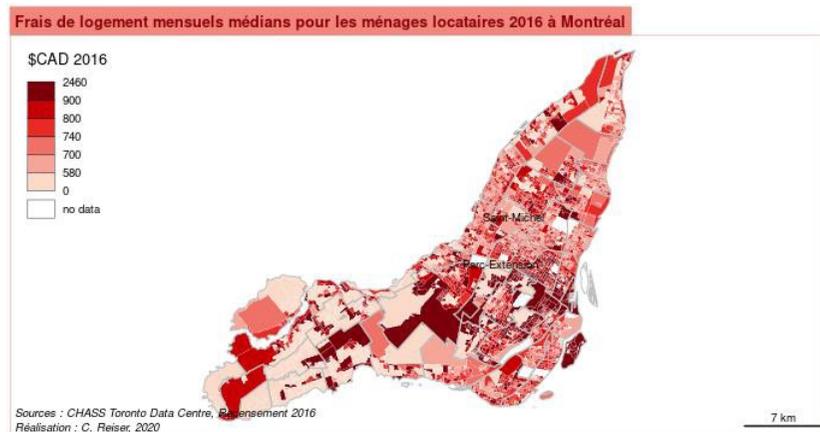
**Parc de logement peu cher mais dégradé :**

- Valeur médiane des logements (VAL\_MED) -
- Frais de logement médians pour les ménages locataires (Fraislogloc\_MED) -
- Taux de ménages locataires (pOccuploc) +
- Taux de logement nécessitant des réparations majeures (pLogRepMa) +
- Taux de logement de taille insuffisante (pLogPetit) +
- Taux de locataires subventionnés (pLocSubv) -
- Taux de logement construits entre 1961 et 1980<sup>40</sup> (pLogCons6180) +

---

<sup>40</sup> La variable concernant le taux de logement privés construits entre 1961 et 1980 a été choisie en fonction du contexte urbain spécifique car la période entre 1960 et 1980 est une époque de construction rapide à Montréal avec des matériaux de piètre qualité.

Figure 21 - Exploration univariée sur quatre variables clés



L'Analyse en composante principale (ACP) (cf. Annexe 7) puis la classification ascendante hiérarchique (CAH)<sup>41</sup>, me permettent de faire ressortir cinq profils types d'aires de diffusion (cf. Figure 22). Le nombre de classes a été déterminé par le principal saut d'inertie du dendrogramme pour minimiser l'écart entre individus dans les classes et maximiser l'écart entre les classes.

- **Profil 1 « *Suburbs* familiales de propriétaires aisés »** : Aires de diffusion caractérisées par une surreprésentation des ménages blancs propriétaires. Revenus médians élevés par rapport à la moyenne montréalaise. Familles nombreuses avec jeunes enfants. Très peu d'immigrant·e·s et de nouveaux et nouvelles arrivant·e·s parmi la population. Faible densité de population. Très faible mobilité résidentielle.
- **Profil 2 « *Suburbs* de classe moyenne blanche »** : Profil proche de la catégorie précédente caractérisé par un revenu médian un peu moins élevé, une présence un peu plus importante de ménages locataires. Il y a moins de familles et d'enfants que dans le profil 1. Faible présence d'immigrant·e·s, de nouveaux et nouvelles arrivant·e·s et de minorités visibles.
- **Profil 3 « Quartiers centraux de locataires sans enfants »** : Quartiers centraux denses. Nette surreprésentation des locataires et des ménages sans enfants. Très forte mobilité résidentielle. Quartiers anciens. Densité plus forte que dans les autres profils. Majorité blanche. Important taux d'effort concernant les loyers. Revenus un peu inférieurs à la moyenne montréalaise.
- **Profil 4 « Quartiers mixtes d'établissement durable des immigrant·e·s »** : Aires de diffusion caractérisées par une faible mobilité résidentielle. Grand nombre de familles avec enfants. Proportion relativement élevée d'immigrant·e·s et de minorités visibles, mais peu de nouveaux et nouvelles arrivant·e·s. Revenu médian faible, mais pas de taux d'effort très élevé.
- **Profil 5 « Quartiers tremplins péricentraux »** : Très forte densité. Population jeune et familiale. Les locataires y sont largement représentés. Grand part du parc constituée de logements de taille insuffisante et nécessitant des réparations majeures. Surreprésentation des immigrant·e·s et des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s parmi la population. Forte mobilité résidentielle. Fort taux d'effort associé à un faible revenu médian.

---

<sup>41</sup> Pour justifier cette méthodologie, on s'appuie sur près de soixante-dix ans d'analyse factorielle menée dans les grandes villes nord-américaines. Si Montréal est parfois comparée à des métropoles européennes, elle est tout de même construite sur un modèle urbain anglophone et on s'attend à une division socio-spatiale importante à l'échelle infraurbaine. Cette classification est menée sur près de 3 202 entités spatiales.

Figure 22 - Profils socio-économiques des aires de diffusion en fonction des 21 variables du recensement canadien de 2016 (valeurs standardisées)

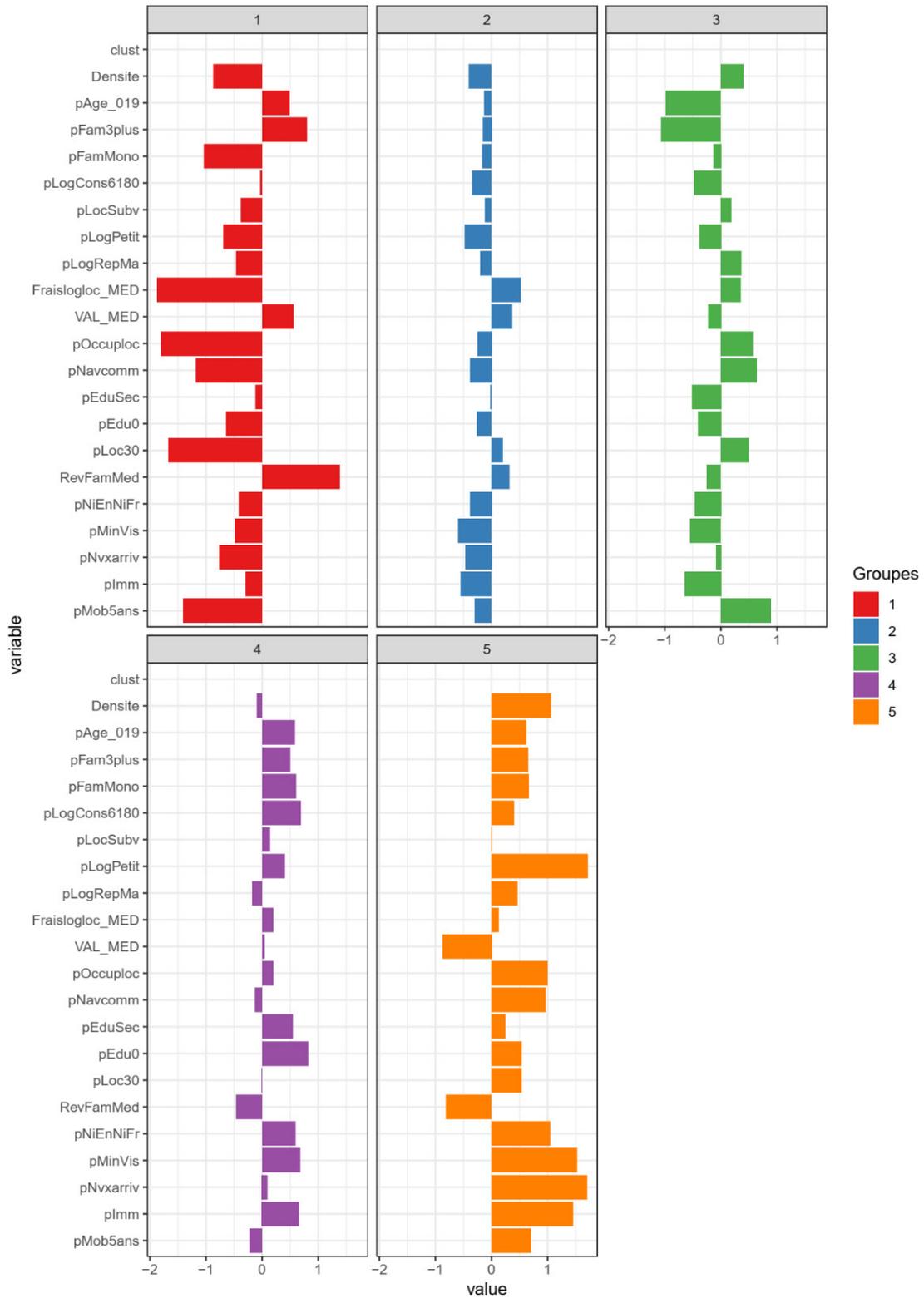
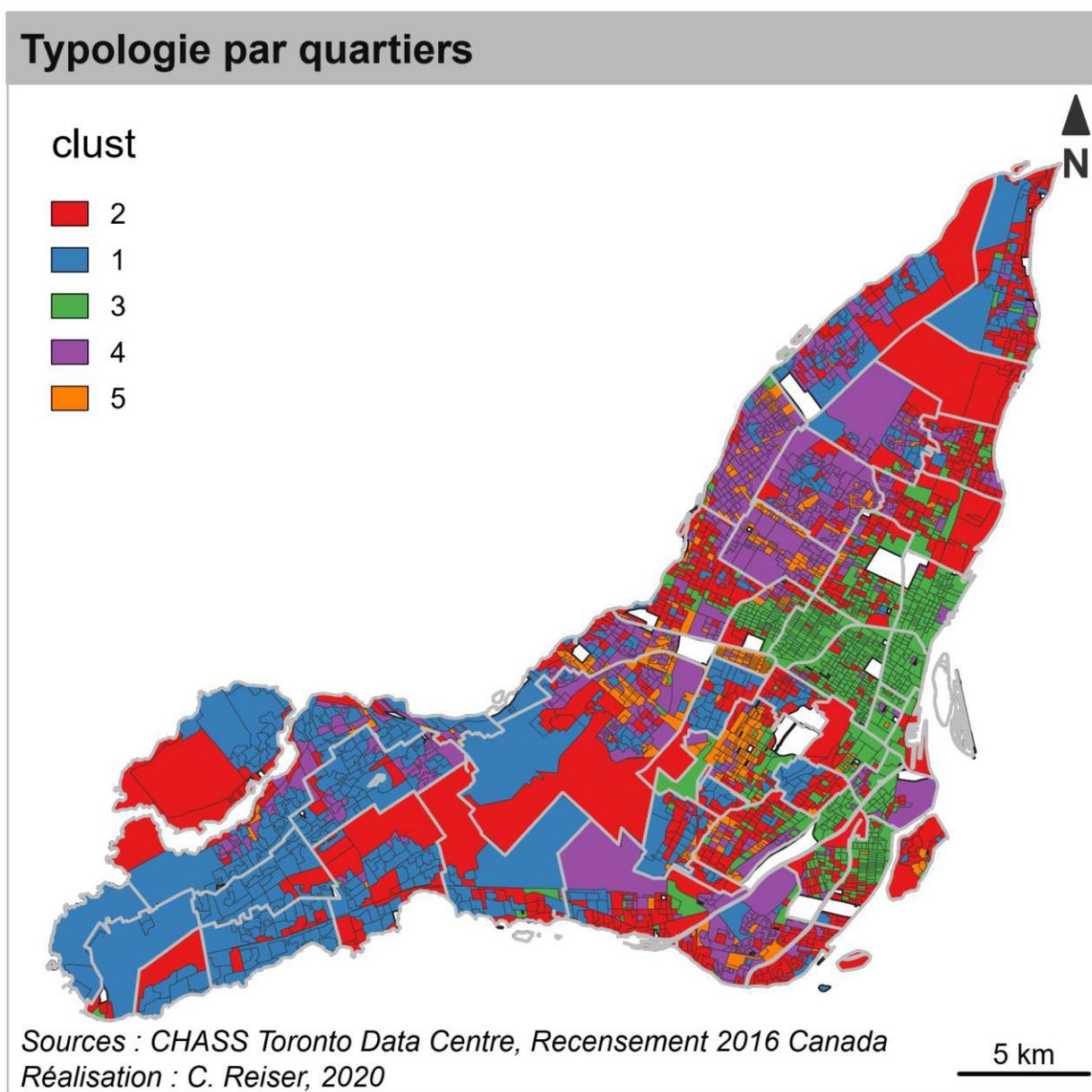


Figure 23 - Typologie des profils socio-économiques de l'agglomération de Montréal en 2016



Note de lecture : les clusters correspondent aux cinq profils de quartier de la typologie : 1= *Suburbs* familiales de propriétaires aisés; 2 = *Suburbs* de classe moyenne blanche; 3 = Quartiers centraux de locataires sans enfants; 4 = Quartiers mixtes d'établissement durable des immigrants; 5 = Quartiers tremplins péricentraux.

À partir de la figure 23 de la division sociale de l'espace montréalais, il est aisé de repérer les quartiers où les aires de diffusion appartenant à la cinquième catégorie, le profil « quartiers tremplins péricentraux » sont les plus fréquentes. Grâce à cette typologie, j'ai retenu des quartiers d'immigration de la première couronne comme Côte-des-Neiges, Notre-Dame de Grâce, Saint-

Michel et Parc-Extension, ainsi que des quartiers de banlieue un peu plus éloignées du centre comme Montréal-Nord, Saint-Laurent ou Bordeaux-Cartierville.

En outre, à la suite de cette première sélection, j'ai réalisé un terrain exploratoire afin de choisir mes deux quartiers d'enquête. Ce terrain consistait à réaliser des entretiens avec des intervenant·e·s d'organismes communautaires de défense des droits des locataires présents dans les différents quartiers. La sélection finale des deux quartiers d'étude a donc été déterminée par les possibilités de la recherche offertes sur le terrain (cf. Tableau 5).

**Tableau 5 - Avantages et désavantages des quartiers présélectionnés au moment de la confrontation avec le terrain**

<b>Quartiers</b>	<b>Avantages</b>	<b>Désavantages</b>
<b>Saint-Michel</b>	Intégration possible à la table de quartier VSMS De nombreux organismes communautaires sont intégrés à la table	Des familles en HLM ont déjà été interrogés dans le cadre d'une étude récente de l'OMHM dans le secteur René Goupil Territoire très étendu et fragmenté
<b>Parc-Extension</b>	Contact aisé avec les organismes communautaires du centre William Hingston Observation participante possible au CAPE et à HAPOPEX, un OSBL d'habitation Quartier peu étendu, facile à arpenter	Très peu d'unités HLM dans le parc de logements Les coopératives d'habitation ne sont pas faciles à contacter d'après les groupes
<b>Côte-des-Neiges</b>	Deux organismes communautaires en lien avec le droit au logement accueillants (Projet Genèse et (EIL))	Quartier d'immigration déjà très étudié notamment à cause de la proximité avec l'Université de Montréal
<b>Notre-Dame-de-Grâce</b>		Aucun organisme communautaire en lien avec le logement au moment où je commence l'enquête
<b>Saint-Laurent</b>	Création récente d'un groupe de travail sur le logement au sein du Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL)	Comité logement assez débordé Territoire très étendu avec certains espaces très résidentiels et essentiellement du marché privé
<b>Montréal-Nord</b>	Deux organismes présents dans le quartier : le Comité logement de Montréal Nord et la SHAPEM, un OSBL d'habitation	Deux étudiant·e·s du labo TRAMES travaillent déjà sur le quartier Moins d'organismes communautaires que dans les autres quartiers

Source : Notes carnet de terrain, 2017. Auteure : C. Reiser, 2020.

Saint-Michel et Parc-Extension se dégagent des autres quartiers, à la fois comme deux espaces relativement moins étudiés, où j'avais une vraie possibilité de faire de l'observation participante et où il était plus facile de me déplacer régulièrement en habitant dans le nord-est de Montréal.

### 3.1.3 Une approche comparative au carré

L'approche comparative est à la base du raisonnement en sciences sociales (Verdalle et al., 2012). Elle est d'ailleurs considérée par de nombreux·ses chercheur·se·s comme l'origine des études urbaines (Mcfarlane, 2010). D'après Robinson (2016, p. 5) : « tout acte de théorisation urbaine est par nécessité un geste comparatif mettant une perspective éclairée par un contexte ou un résultat en conversation avec des concepts inventés et diffusés ailleurs »<sup>42</sup>.

Dans cette thèse, j'étudie les quartiers de Saint-Michel et Parc-Extension à travers une approche comparative que je nomme « au carré ». En effet, l'idée est d'appliquer une grille de lecture commune à deux espaces de même type (Viana Cerqueira, 2018), ici deux *inner suburbs* d'immigration montréalaises. Cependant, plus que de simplement comparer les caractéristiques socio-économiques de ces territoires, l'ambition est surtout de mettre en parallèle les processus urbains de transition qui s'opèrent dans les deux quartiers (Nijman, 2007). L'objectif est de prendre mes distances à l'égard d'une démarche de type monographique et d'éviter l'étude de l'exceptionnalisme à travers l'analyse des singularités d'un seul quartier. Suivant cette méthode, je fais dialoguer les études de cas pour que celles-ci puissent s'éclairer mutuellement et fassent émerger de nouvelles interrogations à la manière de Verdalle et al. (2012). L'équilibre est à trouver entre réduire la complexité afin de dégager un schéma et des processus urbains généraux, sans pour autant effacer la richesse des tendances urbaines locales et la spécificité des systèmes d'interdépendance entre les acteur·rice·s et les différentes échelles dans chacun des quartiers (Pierre, 2005). Il s'agit de « décentrer le regard, en resituant le quartier étudié dans son contexte urbain et dans une histoire de son rôle au sein de ce contexte » (Giroud, 2007, p. 88). Si je cherche à établir des critères de comparaison homogènes pour les deux quartiers d'étude, les aléas du terrain et les affinités différentes développées dans les deux quartiers font que la comparaison n'est pas totalement symétrique. En effet, comme je le souligne dans le chapitre précédant, mon implication sur le terrain a été beaucoup plus ponctuelle à Saint-Michel qu'à Parc-Extension.

Mon intérêt pour l'approche comparative remonte à mon travail de maîtrise à l'Université d'Ottawa où j'évaluais l'accès aux logements des familles immigrantes francophones entre les municipalités

---

<sup>42</sup> “any act of urban theorization is by necessity a comparative gesture putting a perspective informed by one context or outcome into conversation with concepts invented and circulated elsewhere”

d'Ottawa et de Gatineau, deux villes séparées par la frontière interprovinciale, mais appartenant à la même région métropolitaine (Reiser, 2016). À l'instar de cette première recherche, j'avais d'abord pensé comparer pour mon doctorat des *inner suburbs* d'immigration à Montréal, Ottawa-Gatineau et Toronto. Cependant, la comparaison de politiques publiques de logement et d'accueil très différentes entre le Québec et l'Ontario m'est rapidement apparue comme une difficulté qui pouvait faire obstacle à la démarche empirique dans le temps de réalisation de la thèse, d'autant que les histoires urbaines et les contextes linguistique et culturel entre les trois villes sont très distincts. De plus, les marchés de l'habitat que j'observe sont essentiellement locaux (Driant, 1995). Enfin, la volonté d'établir une méthodologie participative sur le temps long m'a poussé finalement à choisir une comparaison entre deux quartiers à une échelle infra-urbaine. Je propose tout de même de faire des liens avec les trajectoires de certains quartiers tremplins péricentraux de Toronto où j'ai mené un court terrain exploratoire en 2017. En effet, les quartiers de Mount Dennis, Long Branch et Alderwood à l'ouest de la métropole torontoise, ou encore le quartier d'Oakridge à l'est<sup>43</sup> apportent un éclairage intéressant pour comprendre les trajectoires d'*inner suburbs* de Saint-Michel et Parc-Extension comme le montre l'encadré 11.

**Encadré 11 - Mount Dennis, Long Branch et Alderwood, trois quartiers péricentraux d'immigration à l'ouest de Toronto**

**Mount Dennis** se trouve à l'ouest du centre, dans le district de York. C'est un quartier caractérisé à la fois par sa grande proportion d'immigrants et de ménages à faible revenu. Il est traversé par Weston road, rue commerçante bordée de magasins jamaïcains. Bien qu'accessible en bus ou en tramway depuis la station de métro Dundas West ou Keele dans le centre, le quartier donne une forte impression d'enclavement dû à la voie ferrée et à la rivière Humber qui l'encercle. S'il reste identifié comme un lieu d'accueil pour les nouveaux arrivants, le quartier connaît des dynamiques de gentrification récentes à cause de sa proximité immédiate avec le centre de Toronto et du développement de nouveaux hubs de transport à ses portes. Cette gentrification se traduit par la transformation des commerces sur Weston Road et le rachat et la rénovation de maisons vétérans par des jeunes familles.

Les quartiers de **Long Branch** et **Alderwood**, situés à la limite ouest entre la ville de Toronto et la région du Grand Toronto, à proximité des rives du lac Ontario, peuvent également être considérés comme des quartiers d'immigration péricentraux. Ils font partie du district plus vaste d'Etobicoke. On peut remarquer une division très nette au sein du quartier entre la partie avant-guerre au nord et la partie après-guerre au sud. Beaucoup de bungalows ont été construits post-Seconde Guerre mondiale. On note également la présence de quelques condos plus récents et de piètre qualité. L'école Twentieth Street Junior School est connue pour les graves problèmes sociaux de ces élèves, la plupart sont des enfants d'immigrants appartenant à une minorité visible. Malgré leur position en périphérie immédiate du centre-ville, ils sont à plus d'une heure de transport en commun depuis le centre-ville en tramway ou en bus, ce qui fait que les dynamiques de gentrification se font moins sentir qu'à Mount Dennis.

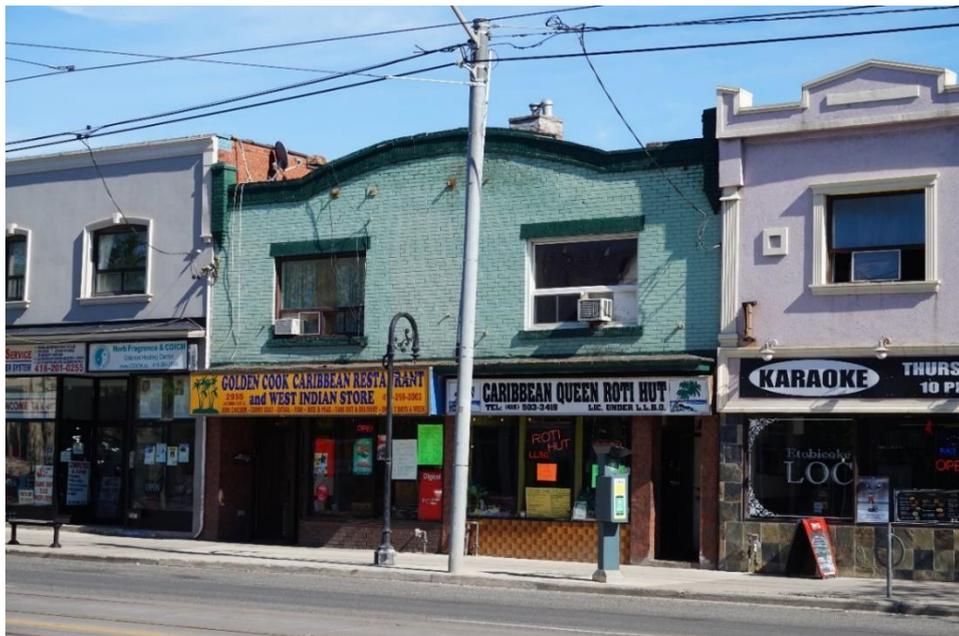
<sup>43</sup> Sur les conseils notamment d'Alan Walks (Université de Toronto) et de Luisa Veronis (Université d'Ottawa).

Ces trois quartiers de l'ouest de Toronto accueillent des immigrants d'origines très diverses, venant de Somalie, du Moyen-Orient, d'Asie du Sud, du Népal ou encore de la Jamaïque. Ils n'ont bénéficié d'aucun plan de développement de la municipalité torontoise, on peut remarquer encore beaucoup de terrains vagues ou de zones industrielles abandonnées. Une des grandes différences par rapport à Parc-Extension et Saint-Michel concerne la densité dans ces quartiers. En effet, contrairement à mes deux quartiers d'étude, il y a beaucoup plus de tours d'habitation.

**Figure 24 - Typologie du bâti à Mount Dennis, duplex et tours d'habitation de l'après-guerre**



**Figure 25 - Rue commerçante de Long Branch avec devantures de restaurants caribéens**



Source : Notes de carnet de terrain, juin 2017. Photos : C. Reiser, 2017.

Par ailleurs, les travaux de Luisa Veronis, avec qui j'ai effectué mon M2, sur les espaces suburbains d'accueil d'Ottawa-Gatineau ont également inspiré mes analyses. En effet, cette dernière compare avec son équipe de recherche trois quartiers d'immigration péri-centraux, Ledbury-Heron Gate, Mont-Bleu et Overbrook-Cummings, tous les trois caractérisés par la mixité de leur parc de logement, une forte proportion d'immigrant·e·s et de minorités visibles au sein de la population, ainsi qu'un grand nombre de résident·e·s à faible revenu (Veronis et al., 2019).

Si j'ai présenté dans la première section la façon dont s'est opérée la sélection des deux études de cas, la deuxième section propose de replacer les deux quartiers retenus au sein de la longue histoire des *inner suburbs*, des espaces caractéristiques des grandes villes nord-américaines.

### **3.2 Parc-Extension et Saint-Michel, une trajectoire d'*inner suburb***

Parc-Extension et Saint-Michel sont ce qu'on appelle dans la littérature anglophone des *first-ring suburbs* ou *inner suburbs* (Hanlon, 2012), deux termes traduits en français par banlieues proches ou encore banlieues de la première couronne (Albecker, 2014). Ces territoires, aujourd'hui partie intégrante de la ville de Montréal, sont caractérisés à la fois par leur position en périphérie immédiate avec le centre-ville et par l'ancienneté de leur développement urbain. Anciens faubourgs industriels, ces deux quartiers ont évolué progressivement après la Seconde Guerre mondiale vers une fonction plus résidentielle, même si leur tissu urbain comporte encore de nombreux témoins de la période industrielle. Comme c'est le cas dans de nombreuses villes au Canada et aux États-Unis, ces *inner suburbs* forment un anneau de pauvreté autour du centre-ville (Hanlon, 2008; Nussbaum, 2019a; Short et al., 2007; Stapleton et al., 2012). Quartiers longtemps laissés à la marge des politiques urbaines, ils connaissent aujourd'hui une transition socio-économique rapide due au processus de métropolisation qui fait augmenter leur valeur immobilière et leur redonne une position centrale au sein de la métropole (Lee & Leigh, 2005).

L'objectif de cette section consiste à décrire l'histoire urbaine spécifique de Saint-Michel et Parc-Extension et à la mettre en parallèle avec les travaux réalisés sur les différents cycles des *inner suburbs* dans les grandes villes nord-américaines.

#### **3.2.1 Des franges urbaines progressivement urbanisées à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle**

L'urbanisation de Parc-Extension et Saint-Michel commence à la fin du XIX<sup>e</sup>, au moment de l'expansion du réseau de transport en commun et du déplacement de certaines industries lourdes aux frontières urbaines de la ville de Montréal.

Pour qualifier ces quartiers nés au moment du développement du tramway entre les années 1890 et 1930 en Amérique du Nord, les chercheurs en études urbaines parlent de *Streetcar Suburbs* (Lang et al., 2006) traduit par l'expression « banlieues de tramway » par les francophones (Germain et al., 2012; Le Goix, 2016). En effet, l'arrivée du chemin de fer et du tramway électrique dans le nord de l'île de Montréal a été déterminante dans la transformation du paysage rural de ces deux territoires, encore considérés comme des paroisses agricoles jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle <sup>44</sup> (Favretti, 2011; Fontaine & Thibault, 2008). À partir de l'annonce de l'installation de ces équipements de transport, des spéculateurs fonciers achètent les grandes parcelles disponibles de ces anciens villages ruraux avec l'objectif de les transformer en lotissement et d'y attirer des résidents, « aspirants - sans gros moyens - au rêve de la banlieue » (Germain et al., 2012, p. 1112). À Parc-Extension, la *Park Realty Company of Montreal Ltd.* acquiert la majorité des terres agricoles situées le long de la voie ferrée du Canadien Pacifique, au sud-est du quartier (Favretti, 2011). Le territoire tire d'ailleurs son nom du fait qu'il se situe dans le prolongement de l'avenue du Parc. À Saint-Michel, c'est la *Ross Realty Company* qui se procure en 1912 une grande fraction des terrains dans la partie sud du quartier (Fontaine & Thibault, 2008). Au même moment, Beique et Charton conçoivent les plans du Shaughnessy Park, aujourd'hui parc François Perrault, selon les principes des cités jardins d'Howard. En quelques années, tout le territoire des deux quartiers est divisé en lot à bâtir et les rues principales sont tracées. Cependant, la date tardive du raccordement au réseau de tramway (en 1921 pour Parc-Extension et en 1925 pour Saint-Michel cf. Figure 27), l'éloignement relatif au centre-ville et l'enserrment des axes de transport retardent l'urbanisation des deux quartiers par rapport à d'autres espaces du nord de l'île, comme le quartier Villeray (Germain et al., 2012). À Parc-Extension par exemple, les voies de chemin de fer du Canadien Pacifique et la gare de triage d'Outremont contraignent fortement le développement urbain du secteur et ce, jusqu'à la construction de la gare Park Avenue Station<sup>45</sup> et de deux viaducs ferroviaires au-dessus de l'avenue de Parc et de la rue Jean-Talon en 1931 (cf. Figure 26).

---

<sup>44</sup> Le village de Saint-Michel devient ville Saint-Michel en 1915. Le territoire de Parc-Extension fait partie de la paroisse Saint-Laurent jusqu'en 1910 avant que les terrains ne soient annexés par la Ville de Montréal (Favretti, 2011)

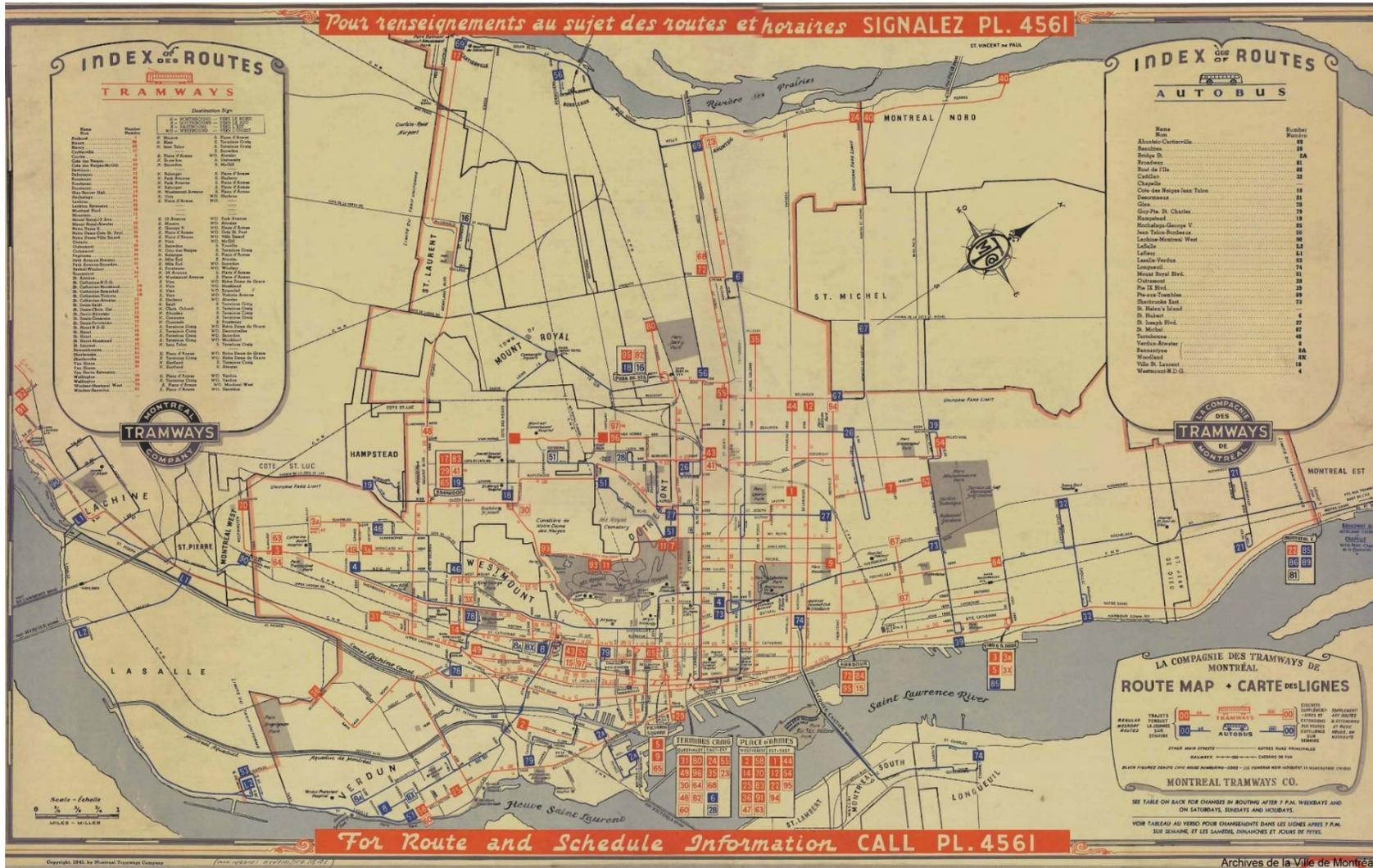
<sup>45</sup> Aujourd'hui la gare Jean-Talon.

Figure 26 - Le viaduc ferroviaire au-dessus de la rue Jean-Talon observé depuis la rue Marconi



Auteure : C. Reiser, 2019

Figure 27 - Plan des lignes de tramway et des lignes de bus de la compagnie des tramways de Montréal en 1941



Source : Archives de la Ville de Montréal, 1941.

Si l'urbanisation de ces *inner suburbs* commence avec la connexion au système de transport en commun, la majeure partie du développement urbain de Saint-Michel et Parc-Extension date de l'après-guerre, au moment de la première vague de périurbanisation entre 1945 et 1970. En effet, la période qui suit la Seconde Guerre mondiale est synonyme d'essor industriel, mais aussi de crise du logement dans plusieurs grandes villes nord-américaines dont Montréal. Les besoins en logement sont très importants avec le retour au pays des soldats, la hausse de la natalité, l'arrivée de nombreux immigrant·e·s et les grands travaux d'aménagement du centre-ville qui provoquent le déplacement des ouvrier·ère·s à faible revenu en périphérie de Montréal. Dans les années 1950, Saint-Michel et Parc-Extension connaissent alors un véritable boom immobilier qui se traduit par la construction rapide de lotissements résidentiels sans véritable plan d'aménagement du territoire, les habitations, duplex en rangée et petits immeubles à logement, côtoyant très souvent des zones industrielles. C'est ce qu'explique Jean Panet-Raymond de VSMS à propos de Saint-Michel dans l'extrait d'entretien suivant :

Au moment de l'après-guerre, de 1945 à 1965, il y a un développement fulgurant de Saint-Michel. La population est décuplée ! Et donc les terres agricoles deviennent des maisons, des petits commerces, etc, d'où l'aménagement un peu voire très anarchique !

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

À Parc-Extension, entre 1945 et 1970, près de 10 600 logements sont construits, soit plus de 88 % du parc de logements actuel (Favretti, 2011). À Saint-Michel, ce sont près des trois quarts des logements qui sont édifiés entre 1945 et les années 1960 (Fontaine & Thibault, 2008). Les maisons de vétérans, maisonnées conçues par la SCHL pour répondre à la crise du logement, ainsi que les conciergeries, des multiplex de deux à trois étages constitués de petites unités résidentielles souvent de piètre qualité, sont les témoins de cette période d'effervescence immobilière dans les deux quartiers. Les photographies 28 et 29 présentent ces deux types de construction après-guerre, typiques des *inner suburbs* montréalaises. La figure 30 présente les différentes phases d'urbanisation de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

**Figure 28 - Un exemple de maison de vétérán sur la 24<sup>e</sup> Avenue à Saint-Michel**



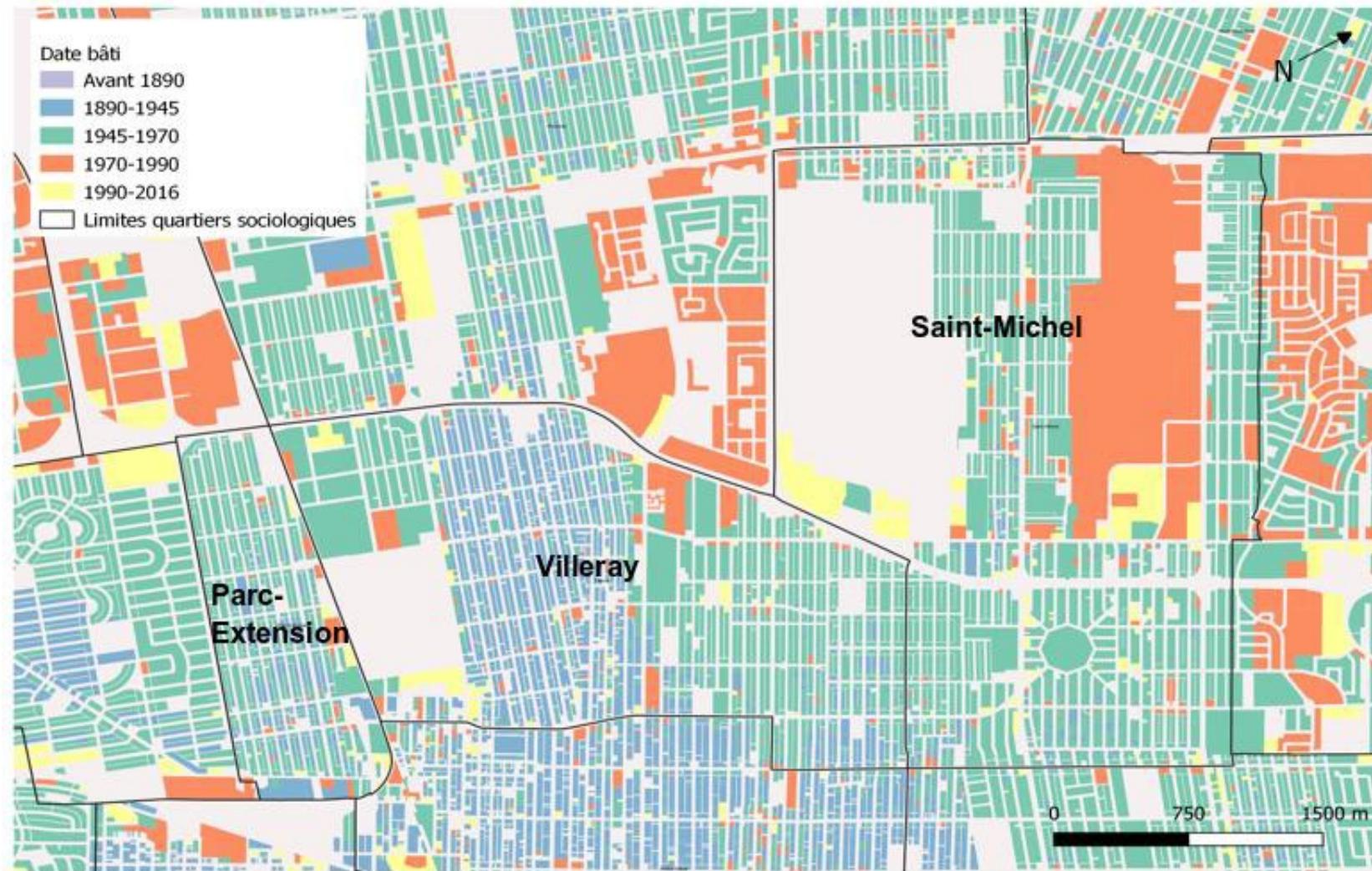
Auteure : C. Reiser, 2017.

**Figure 29 - Une conciergerie dans le nord du quartier à Parc-Extension**



Auteure : C. Reiser, 2018.

Figure 30 - Carte des vagues d'urbanisation successives dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension



Source : Couche *shapefile* sur l'utilisation du sol de la Communauté métropolitaine de Montréal. Auteure : C. Reiser, 2020.

L'expansion des industries et des manufactures est un autre facteur explicatif du développement urbain de Parc-Extension et Saint-Michel à cette période. En effet, à Saint-Michel, les carrières Miron et Francon, respectivement 192 et 94 hectares soit 42 % de la superficie totale du quartier, connaissent une forte activité après la Seconde Guerre mondiale jusqu'à la fin des années 1960. Les ouvrier·ière·s et leurs familles, pour la plupart des immigrant·e·s italien·ne·s et portugais·e·s, s'installent directement en bordure de leur lieu de travail. Entre 1946 et 1964, la population passe de 6 000 à 68 000 habitant·e·s (Fontaine & Thibault, 2008). À Parc-Extension, la gare de triage du Canadien Pacifique et les manufactures, notamment textiles, attirent des immigrant·e·s venu·e·s de toute l'Europe dans le quartier. Comptant 7 000 habitant·e·s en 1941, le quartier abrite plus de 27 000 habitant·e·s en 1961.

### **3.2.2 Des quartiers périphériques en déclin à partir des années 1980**

À partir des années 1980, Parc-Extension et Saint-Michel connaissent tous les deux un processus général de déclin, typique des *inner suburbs* nord-américaines (Hanlon, 2008; Lee & Leigh, 2005), qui se traduit par un double phénomène d'ethnisation et de paupérisation de leur population (Short et al., 2007). Les causes de ce déclin sont multiples et doivent se comprendre en lien avec d'autres dynamiques métropolitaines à l'œuvre à Montréal.

Tout d'abord, ces quartiers péricentraux sont « à leur tour victimes du mouvement du capital vers les périphéries qui a participé au déclin des villes-centres » (Nussbaum, 2019a). Encore majoritairement ouvriers à la fin des années 1970, Parc-Extension et Saint-Michel sont fortement touchés par la délocalisation des activités industrielles et la crise économique mondiale qui affectent Montréal dans les années 1980. À Saint-Michel, à la fin des années 1970, les activités d'extraction de calcaire dans les deux carrières ralentissent jusqu'à leur arrêt définitif dans les années 1980. Après l'expropriation et le rachat des terrains par la Ville de Montréal en 1984, la carrière Miron devient un site d'enfouissement des déchets et la carrière Francon, un site de dépôt à neige encore en activité aujourd'hui (Jolivet & Carré, 2017). D'après Patrick Bourbeau, organisateur communautaire au Bureau Info Logement de Saint-Michel :

La fermeture des carrières dans les années 1980 a été un véritable désastre pour Saint-Michel. Le quartier déclare faillite, les ouvriers des carrières se retrouvent tous au chômage. C'est vraiment une période sombre pour le quartier...

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Aux prises avec de sérieux problèmes financiers et de sous-équipement, Saint-Michel, ancienne municipalité autonome sous autorité financière<sup>46</sup> de Montréal, est annexée à la Ville de Montréal en 1968. À Parc-Extension, la fermeture progressive des manufactures textiles et le ralentissement de l'industrie ferroviaire avec l'arrêt de la gare de triage du Canadien Pacifique en 1983 affectent grandement le quartier. Au fur et à mesure que la désindustrialisation s'opère, le taux de chômage augmente et les indicateurs socio-économiques se dégradent dans les deux quartiers. En 1991, Parc-Extension concentre le plus fort taux de chômage de Montréal, soit 24 %, comparé à 14 % pour l'ensemble de la ville. Alors qu'en 1981, les revenus des habitant·e·s de Parc-Extension sont en moyenne 20 % inférieur à la moyenne montréalaise, cet écart passe à 40 % dix ans plus tard (Favretti, 2011).

La paupérisation de ces *inner suburbs* montréalaises s'explique également par la poursuite de la suburbanisation et l'évolution des préférences résidentielles des ménages de classe moyenne dans les années 1970 (Filion et al., 2015). Comme l'affirme Hanlon (2012, p. 90) : « les *inner-ring suburbs* sont laissées pour compte, prises entre l'étalement suburbain et la revitalisation du centre-ville »<sup>47</sup>. En effet, l'offre de logement dans ces deux quartiers péricentraux, majoritairement constituée d'unités de taille modeste assez délabrées, ne répond pas à la demande des classes moyennes, qui préfèrent partir en banlieue plus lointaine<sup>48</sup> ou revenir au centre. Par ailleurs, les premières vagues de gentrification qui touchent les quartiers centraux dans les années 1970 poussent les ménages à faible revenu, en grande partie des immigrant·e·s, à quitter le centre-ville et à venir s'établir dans ces quartiers péricentraux où les loyers sont à un prix abordable, transformant ainsi la géographie des lieux d'établissement à Montréal. Dans l'extrait suivant du journal la Presse, André (1995) présente les dynamiques de déclassement et d'ethnisation qui s'opèrent dans les quartiers péricentraux de Montréal, en particulier à Saint-Michel dans les années 1990 (cf. Encadré 12).

---

<sup>46</sup> Dès les années 1920, certaines municipalités de banlieue comme Saint-Michel sont déficitaires et demandent leur rattachement à Montréal. À l'époque, la Ville refuse de les annexer sans la venue d'autres municipalités plus riches comme Outremont ou Westmount. En contrepartie, la Commission métropolitaine de Montréal est créé en 1921 et place Saint-Michel sous le contrôle financier de Montréal (Fontaine & Thibault, 2008).

<sup>47</sup> « *inner-ring suburbs* are left behind, caught in the middle between suburban sprawl and downtown revitalization. »

<sup>48</sup> Ce mouvement de population à Montréal ne correspond pas exactement à ce qu'on appelle le *White Flight* aux États-Unis car ce ne sont pas uniquement les classes moyennes blanches qui partent en banlieue, mais aussi des ménages immigrants plus aisés (Poitras & Hamel, 2020).

La pauvreté est désormais aussi présente dans le centre-nord de Montréal que dans le centre-sud, ont constaté hier les participants au Sommet socio-économique des quartiers Parc Extension, Villeray et Saint-Michel. « Avant, on parlait du T inversé de la pauvreté, avec une zone très pauvre étendue dans le bas de la ville, la barre du T étant constituée par la rue Saint-Denis. Puis, on a parlé du S de la pauvreté ; et maintenant, la pauvreté s'étale vers le nord comme les trois sommets du W », a indiqué Bernard Normand, directeur de la Corporation de développement économique du centre-nord (CIDEDEC). La paroisse la plus pauvre du Québec se trouve dans le quartier Saint-Michel : il s'agit de la paroisse René-Goupil, près de Montréal-Nord, a dit M. Normand. Mais c'est tout l'arrondissement qui s'appauvrit rapidement.

Un portrait, remis lors du Sommet socio-économique, brosse une situation plutôt triste:

- Le nombre de ménages prestataires de la sécurité du revenu est passé à près de 17 000 l'an dernier, alors qu'il était de 13 000 trois ans plus tôt. Un enfant sur trois vit de l'aide sociale.
- Le taux de chômage n'a cessé de s'accroître, si bien qu'il est désormais de 3% plus élevé que la moyenne montréalaise. Le revenu d'emploi moyen est beaucoup plus bas dans l'arrondissement : 18 000 \$ par année plutôt que 22 500 \$.
- La baisse de population a été plus importante que dans le reste de l'île : 30 % en 25 ans. « **Une partie des classes moyennes de Villeray, et à un moindre degré de Saint-Michel, a quitté notre territoire pour s'installer en banlieue ; en contrepartie, des nouveaux arrivants à plus faible revenu - dont une partie venant de l'immigration et une autre, repoussée par le mouvement de gentrification près du centre-ville - sont venus résider dans nos quartiers.** », explique le document.

### Haïtiens mal logés

Des milliers d'Haïtiens, notamment, habitent désormais le quartier Saint-Michel. Ils vivent souvent dans des conditions précaires. Beaucoup de familles haïtiennes habitent des logements exigus dans des conciergeries. À ce portrait social s'ajoute la présence de la carrière Francon et de la gigantesque décharge municipale, aménagée dans l'ancienne carrière

Miron, et qui constitue un des plus grands dépotoirs d'Amérique du Nord. Les mauvaises odeurs incommodes régulièrement les citoyens. Les autorités municipales promettent de fermer le dépotoir depuis plus de dix ans, mais reportent cette fermeture d'année en année. Dernier argument : il faut bien des déchets pour combler l'énorme trou.

**De surcroît, les autorités publiques ont été sensibilisées depuis longtemps au sort des autres quartiers pauvres de Montréal, comme Saint-Henri ou le centre-sud, et ont eu tendance à négliger le centre-nord.**

Il n'existe même pas d'association de marchands le long des rues commerçantes, comme on en voit sur la rue Fleury ou la rue Saint-Hubert.

Malgré toutes ces difficultés, quelque 400 personnes, venant de tous les milieux, se sont réunies dans une école de Saint-Michel, hier, et ont décidé de se retrousser les manches. Le président de la CIDEDEC<sup>49</sup> locale, Guy Cousineau, a expliqué que les groupes communautaires sont en train de motiver les commerçants et les industriels pour qu'ils participent à la relance de l'arrondissement. La CIDEDEC et divers groupes tentent notamment de convaincre les

<sup>49</sup> La CIDEDEC est la Commission d'initiative et de développement culturels.

commerçants d'embaucher d'abord des gens de leur quartier. Ces nouveaux travailleurs ont ensuite les moyens de faire plus d'achats et, éventuellement, d'améliorer leurs logements.

L'arrondissement peut par ailleurs s'appuyer sur un réseau important d'infrastructures, grands axes routiers, nombreux hôpitaux, CLSC, services municipaux, écoles, etc. La densité de population est très élevée, si on exclut les superficies des carrières Miron et Francon. Il y a moyen, selon M. Cousineau, de tabler sur ces facteurs positifs et de mobiliser la population pour que la roue, un jour, tourne dans l'autre sens : celui de l'enrichissement collectif.

Source : André (1995) « Paupérisation rapide du centre-nord de Montréal » *La Presse*.

Cependant, il n'existe pas de dynamique d'hyper-ghettoïsation comme on peut en trouver aux États-Unis (Walks & Bourne, 2006). En effet, si l'on observe des concentrations de minorités visibles pauvres dans certains quartiers à l'offre de logements dégradée comme à Parc-Extension et Saint-Michel, les membres les plus riches des minorités visibles sont mobiles et se regroupent dans d'autres quartiers.

Enfin, l'inaction des décideurs publics et des promoteurs immobiliers pendant cette période a également participé de manière indirecte au déclin des *inner suburbs* en favorisant la détérioration du parc immobilier. En effet, les projets urbains dans les deux quartiers se font rares, l'attention étant portée prioritairement sur les quartiers pauvres du centre urbain comme le souligne l'extrait d'article de l'encadré 12. Pour souligner cet abandon des acteurs publics, certain·e·s chercheur·se·s utilisent l'expression *disinvested inner-suburban neighbourhood* (Mazer & Rankin, 2011; Rankin & McLean, 2015), tandis que Bouillon et al. (2017) qui traitent des quartiers péricentraux dans un contexte français parlent de ces quartiers comme des « espaces en marge de la ville vitrine ».

Pourtant, si la récession économique marque fortement les deux quartiers à la fin des années 1980, elle est aussi à l'origine d'un mouvement de mobilisation et solidarité citoyenne qui se traduit par la création de nombreux organismes communautaires et regroupements locaux. À Saint-Michel, cette solidarité s'exprime à travers les luttes populaires qui animent le quartier autour de la question de la qualité de vie des Michelois·se·s. L'année 1992 marque notamment la mise en place de la table de concertation de quartier, Vivre Saint-Michel en Santé, basée sur un nouveau modèle d'action communautaire impliquant « la collaboration intersectorielle et la participation citoyenne » (Fontaine & Thibault, 2008, p. 35). À Parc-Extension, plusieurs organismes communautaires sont constitués à la même époque pour revitaliser le quartier, comme le Comité d'Action de Parc-Extension (CAPE), créé par un groupe de citoyen·ne·s en novembre 1986, ou le Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) qui réunit plusieurs organismes du quartier intéressés à l'aménagement et au développement communautaire à partir de 1990. Les années 1990

sont aussi le moment du développement d'une première table de quartier à Parc-Extension, sur le modèle de la démarche « quartier en santé » (Favretti, 2011).

### 3.2.3 Un réinvestissement de ces deux espaces depuis les années 2000

Dans les années 2000, le renversement des dynamiques de réinvestissement des *inner suburbs* s'opère dans plusieurs villes nord-américaines. En effet, après avoir revitalisé les centres villes et créé de nouvelles centralités en banlieue, les urbanistes et les aménageurs ciblent dorénavant les *inner suburbs* comme des espaces à requalifier. Ainsi, la restructuration de l'économie métropolitaine fait passer ces quartiers du statut d'espaces industriels délaissés à celui de nouveau front de l'urbanisation (Smith, 2002). Ces dynamiques de réinvestissement inégales sont favorisées par le prix faible du foncier et des loyers dans ce type de quartiers. Cette requalification des *inner suburbs* passe notamment par la mise en place de grands projets réfléchis à l'échelle métropolitaine en lien avec le développement des transports et/ou d'activités ciblées comme les industries créatives. Ces projets sont aussi bien des initiatives venant d'acteurs publics que privés. Pour les municipalités, c'est notamment le moyen d'attirer les investissements et d'augmenter la valeur foncière et les recettes fiscales sur leur territoire dans un contexte de compétitivité interurbaine grandissante.

À Montréal, les espaces industriels péricentraux comme Saint-Michel et Parc-Extension deviennent des espaces disponibles pour la transition économique. La requalification de Saint-Michel commence avec le développement de la ligne bleue du métro et l'arrivée de la compagnie du Cirque du Soleil dans le quartier en 1994, puis la création de la Cité des arts du Cirque<sup>50</sup> en 2003, sur le site de l'ancienne carrière Miron devenue dépotoir. Sur la figure 31, on peut observer la Tohu, un des équipements culturels de la Cité des arts du Cirque. Ce grand projet devient rapidement le symbole de la transition de Saint-Michel vers une économie de la connaissance et de la création (Jolivet & Carré, 2017; Trudelle et al., 2016). Dans son article du *Journal de Montréal*, Nardi (2017) confirme cette redécouverte du quartier par les investisseurs : « Souvent oublié à cause de son éloignement des quartiers centraux, le secteur de Saint-Michel, situé au nord de l'autoroute Métropolitaine, est devenu un véritable noyau de l'industrie créative ».

Par ailleurs, le projet de revitalisation urbaine et sociale de Saint-Michel initié par la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé à partir de 2005 correspond également à ce moment de réinvestissement du quartier. En effet, la mobilisation citoyenne dans Saint-Michel est majoritairement concentrée au sein de la table de quartier. Cette dernière a pour objectif

---

<sup>50</sup> La Cité des arts du Cirque abrite le siège social international du Cirque du Soleil et son centre d'hébergement des artistes, l'École nationale du cirque (ENC), les bureaux d'En Piste ainsi que le pavillon public de la Tohu (Trudelle et al., 2016).

l'élaboration d'un plan de quartier, comprenant notamment le développement de l'habitation sociale et communautaire, parmi d'autres priorités comme la sécurité alimentaire, le développement de la culture, des sports et des loisirs ou encore la participation citoyenne.

Si ce quartier péricentral fait l'objet de plusieurs projets de développement majeurs dès le début des années 2000, c'est la création du Complexe environnemental de Saint-Michel, auquel s'ajoute un « parc d'envergure métropolitaine » (Fontaine & Thibault, 2008), le parc Frédéric Bach (cf. Figure 32), qui représente le mieux ces stratégies de développement et de rayonnement à l'échelle métropolitaine (Baumann-Lapierre, 2019; Jolivet & Carré, 2017). Inauguré en 2017 sur le site de l'ancienne carrière Miron, le projet fait basculer ce lieu « d'espace fonctionnel localisé dans un quartier marginal, où s'accumulent les externalités négatives, à celui de haut-lieu de la métropole créative et durable, où sont appelés à se concentrer les investissements et la connaissance » (Jolivet & Carré, 2017, p. 16).

Enfin, la transformation de la carrière Francon, la carrière jumelle de la carrière Miron, située au nord-est de Saint-Michel et acquise par la Ville en 1984, est un nouveau projet de requalification urbaine qui se dessine dans le quartier (Bérubé, 2020). En effet, si l'objectif est de raccorder cet espace enclavé au reste du quartier, il s'agit également d'un projet de revitalisation d'importance métropolitaine qui suit la volonté politique de la Ville de Montréal de redynamiser l'Est de l'île.

Figure 31 - L'esplanade de la salle de spectacle la Tohu lors de la fête des cerfs-volants à Saint-Michel



Auteure : C. Reiser, 2018.

Figure 32 - Le Parc Frédéric-Bach au sein du complexe environnemental à Saint-Michel



Auteure : C. Reiser, 2017.

À Parc-Extension, le réaménagement autour de la place de la Gare Jean-Talon en 2001 annonce le réinvestissement de ce territoire péricentral par les aménageur·se·s. En effet, les années 2000 sont

considérées comme des années de « rattrapage important en termes d'aménagement urbain et d'infrastructures » (Favretti, 2011, p. 77). Plusieurs travaux améliorent l'aspect général du quartier ou tentent de rattraper le manque important de services et d'équipements sur le territoire. C'est le cas de la revitalisation de la rue Saint-Roch ou encore de la reconversion de l'école polyvalente William Hingston en centre communautaire avec la création d'une bibliothèque multilingue en 2003, d'une salle de diffusion de la maison de la culture et d'une piscine publique, des équipements culturels et de loisirs qui répondent aux besoins d'une population en croissance et aux demandes anciennes des organismes communautaires (cf. Figure 33).

**Figure 33 - Le centre communautaire William Hingston**



Auteure : C. Reiser, 2017.

Si quelques voix s'élèvent contre certains projets dès le début des années 2000, les oppositions aux différents projets de revitalisation se font plus importantes ces cinq dernières années. En 2017, lors d'une consultation publique sur la possible mise en place d'un marché public sur la place de la gare Jean-Talon, plusieurs affiches d'opposition au projet fleurissent dans le quartier engageant les gentrificateurs à rester de leur bord de la voie ferrée (cf. Figure 34).

Figure 34 - Affiche d'opposition au projet d'espace public sur la place de la gare Jean-Talon à Parc-Ex



Source : Move-px. Auteure de la photo : C. Reiser, 2017.

Cependant, c'est surtout le projet MIL, avec la construction du nouveau campus de l'Université de Montréal sur le site de l'ancienne gare de triage Outremont au sud de Parc-Extension (cf. Figure 35), qui place ce quartier péricentral au cœur des stratégies de développement de la métropole montréalaise.

Figure 35 - Le campus MIL de l'UdeM et sa passerelle observés depuis l'avenue Beaumont à Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2019.

En effet, la construction du campus MIL accélère considérablement les mutations socio-économiques du quartier et le propulse comme nouvel « espace convoité de la métropole » en moins de trois ans (Reiser & Jolivet, 2018). Germain et al. (2012) notent d'ailleurs des signes précurseurs de gentrification dans le secteur sud du quartier, avec la construction de condos et la conversion de duplex, à proximité du site du nouveau campus.

Si au début de mon doctorat en 2017, les intervenant·e·s du quartier osent à peine employer le terme pour me parler de la transition socio-économique en train de s'opérer à Parc-Extension, la question de la gentrification est aujourd'hui dans toutes les bouches, des élu·e·s politiques aux organismes communautaires, en passant par les médias. La situation géographique de Parc-Extension, mieux desservie par les transports en commun, et à proximité directe avec des quartiers en gentrification ou déjà gentrifiés, permet d'expliquer en partie ce décalage temporel avec Saint-Michel comme l'affirme André Trépanier, organisateur communautaire au CAPE :

C'est-à-dire que, si tu prends le quartier du Plateau de Mont-Royal, qui est le quartier par excellence de la gentrification vraiment accompli, ensuite le point le plus chaud aujourd'hui à Montréal, c'est le Mile End : il y a des bons cafés, pis il y a des artistes, pis

il y a des hipsters, il y a des Français, l'animateur de télé, la chanteuse, le cinéaste... Donc, ça c'est assez accompli depuis la fin des années 1990, début des années 2000. Là, il y a eu des nouvelles zones qui sont devenues à la mode : la nouvelle zone près du marché Jean Talon, l'Ouest de Villeray, la rue Castelnau Ouest, là on s'approche encore de Parc-Ex. Et puis là, la zone entre Jean-Talon et Beaubien, entre Parc et Saint-Laurent : autrefois on appelait ça le secteur Marconi-Alexandra, une place avec les usines de viande, des hangars de réparation de voitures, maintenant on appelle ça le Mile-Ex, contraction entre le Mile-End et Parc Extension. Ça c'est juste voisin d'ici quand on traverse Jean Talon et Parc. C'est maintenant le quartier des architectes, un quartier en plein développement de l'immobilier, des restaurants à la mode, des bars à la mode aussi... Voilà, donc Parc Ex est entouré de ça. Donc les gens qui sont à la recherche de nouveaux spots hot savent où aller... Ça commence ici à Parc-Ex, ce phénomène-là parce que Parc-Extension devient à la mode maintenant. Il y a l'université de Montréal qui développe un nouveau campus à Outremont de l'autre côté de la track. [...] Parc-Extension, c'est un quartier assez méconnu et enclavé mais qui commence à devenir attrayant pour diverses raisons. La première raison c'est les prix du loyer, c'est un petit peu moins cher qu'ailleurs, et aussi le transport en commun.

**Entretien professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

À Parc-Extension, la transition socio-économique s'opère de manière très rapide. Entre 2006 et 2016, le taux de personnes titulaires d'un diplôme de baccalauréat dans le quartier est passé de 15 % à 21 %, tandis que le taux de ménage ayant des revenus de 80 000 \$ et plus par année est passé de 4,6 % à 16,5 % (Reiser & Jolivet, 2018). Les premiers signes de la gentrification commencent au sud du quartier, avec une multiplication des reconversions en copropriété dans les immeubles situés à proximité des stations de métro Parc et Acadie. Sasha Dyck, militant et résident du quartier, interrogé lors d'une promenade commentée organisée par Violaine Jolivet pour le cours de terrain de géographie des étudiant·e·s de troisième année à l'UdeM, fait d'ailleurs un parallèle intéressant entre l'industrialisation et l'embourgeoisement, deux processus ayant commencé au sud du quartier :

Là, tout comme l'industrialisation a commencé dans le sud avec Beaumont, on voit aussi que l'embourgeoisement commence dans le sud et c'est une vague qui s'en va vers le nord. On a été témoin autour de 2010 de l'arrivée de plus en plus de familles qui ne pouvaient plus acheter dans Rosemont ou dans le Plateau et qui se tournaient vers Parc-Ex où il faut dire que l'ensemble du marché locatif n'a pas été très bien entretenu alors c'était pas trop cher d'acheter un duplex et de louer le 2<sup>e</sup> étage pour aider à payer l'hypothèque.

**Promenade commentée, terrain UdeM, Sasha Dyck, militant, août 2019**

À Saint-Michel, malgré les grands projets urbains présentés, le rattrapage socio-économique dans le quartier reste très limité spatialement. D'après Jean Panet-Raymond et Luz Cuadrado de la table de quartier VSMS, seul le secteur situé au sud de la métropolitaine et à proximité de la station de métro Saint-Michel, montre des signes de transition avec l'installation de jeunes familles plus aisées

dans des duplex et des maisons de vétérans. Le reste du territoire, plus enclavé, serait encore en attente des retombées du développement urbain dans le quartier.

Dans le sud, on voit beaucoup de construction de condos, quelques évictions. On est conscients du danger de gentrification, ça a été d'ailleurs nommé dans le plan 2008 pour la première fois comme une préoccupation. On ne l'aurait jamais cru à Saint-Michel ! Parce que, tu sais, c'est pas un quartier très sexy pour le commun des mortels tu comprends. Mais l'accès au métro dans ce coin, c'est quand même un peu attractif. [...] On explique ça parce que le développement qui suit l'apparition du métro est plutôt lent. En général à Montréal, c'est comme 10 à 15 ans plus tard qu'on voit l'impact du développement des transports sur les quartiers. Hochelaga-Maisonneuve vois-tu, ça fait à peine 5 à 10 ans qu'on voit la gentrification et le métro date d'il y a plus 25 ans. C'est dans ce sens-là qu'on est encore dans une zone grise, une zone intermédiaire... La gentrification dont on te parlait, on n'en voit pas beaucoup de signes dans le quartier encore !

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Pourtant, lors d'un entretien mené avec Violaine Jolivet en juin 2018, la mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Giuliana Fumagalli, affirme que l'on commence à observer les effets de l'aménagement du parc Frédéric Bach sur le quartier Saint-Michel, notamment un début d'embourgeoisement dans la partie nord-est du parc, le long de la rue Iberville.

Ces dynamiques de réinvestissement et les transformations du marché locatif, dans le secteur public et privé, qui en découle dans les deux quartiers seront étudiées plus précisément dans le chapitre 7 de cette thèse.

### **3.3 Parc-Extension et Saint-Michel, deux quartiers enclavés pourtant tremplins**

L'histoire de l'urbanisation des *inner suburbs* a largement participé de la représentation de ces quartiers périphériques comme des espaces enclavés, à la fois en termes de morphologie urbaine, mais aussi en termes de caractéristiques socio-économiques des ménages. Pourtant, s'ils se définissent encore aujourd'hui par un fort enclavement social et spatial, Parc-Extension et Saint-Michel ont servi et servent encore de lieu de passage et d'établissement pour de nombreux nouveaux et nouvelles arrivant·e·s à Montréal. Ces contradictions entre les dimensions d'enclavement et de tremplin de ces quartiers contribuent aux débats scientifiques sur les quartiers pauvres d'immigration pensés comme espace d'enfermement ou comme ressource et font l'objet de cette dernière section.

### 3.3.1 Un enclavement multidimensionnel

Parc-Extension et Saint-Michel sont décrits par de nombreux décideur·se·s politiques et résident·e·s comme deux quartiers enclavés. Il est intéressant d'observer que cette notion ressort fortement dans les discours des acteur·rice·s interrogé·e·s alors que les deux quartiers semblent, d'un premier abord, relativement bien connectés au centre.

Le terme enclavement est ici polysémique. D'après Debrie & Steck (2001), l'enclavement<sup>51</sup> en géographie doit être envisagé comme un degré d'ouverture (ou de fermeture, les deux étant indissociablement liées). Pour Cristofol (2017), l'enclavement se situe au croisement de trois dimensions en géographie que sont la fermeture, l'isolement et la différenciation. Ce n'est donc pas un mécanisme inhérent à l'espace, mais dépendant des caractéristiques aussi bien du territoire que de ses habitant·e·s. Ainsi, l'enclavement désigne aussi bien le manque de continuité urbaine physique et les fractures spatiales au sein et entre les territoires, le manque d'intégration dans les réseaux physiques et la situation géographique périphérique, que des éléments plus symboliques comme la marginalité sociale, la situation d'exclusion ou la perception de la distance. L'enclavement d'un quartier correspond alors à « un processus concernant tout ou partie des habitants d'un espace qui, par choix ou par contrainte (absences de ressources économiques, sociales ou culturelles), ne parviennent à sortir de leur espace résidentiel » (Boquet, 2008, p. 113). Ainsi, plus que s'intéresser aux conséquences sociales et économiques de l'enclavement, il s'agit d'étudier ici les mécanismes permettant d'expliquer cette situation, les pratiques et les perceptions qui y sont liées, ainsi que les stratégies d'acteurs associées (Debrie & Steck, 2001).

Dans le cas de mes deux quartiers d'étude, l'enclavement est multiple, à la fois physique, socio-économique et symbolique. De plus, il est majoritairement subi par les résident·e·s. En effet, ce sont plus des dynamiques d'exclusion, d'abandon et d'assignation résidentielle qui sont à l'œuvre à Parc-Extension et Saint-Michel plutôt que de l'isolement choisi<sup>52</sup>. Ainsi, si j'ai choisi de parler de quartiers enclavés, je m'appuie également pour analyser ces deux espaces sur la littérature concernant les territoires de l'exclusion, la notion de marge urbaine étant définie par rapport au centre et à la norme. Il s'agit d'étudier aussi bien l'enclavement physique de ces deux quartiers que les facteurs socio-économiques et les politiques de l'exclusion qui participent à la différenciation de ces espaces par rapport aux quartiers alentours. Enfin, la notion d'enclavement me permet

---

<sup>51</sup> Il faut noter que le terme d'enclavement trouve assez peu d'écho au sein de la littérature nord-américaine. En effet, on parlera plutôt de discontinuités dans les travaux anglophones.

<sup>52</sup> Voir ici toute la littérature renvoyant à l'enclavement choisi des *gated communities* ou résidences fermées (Blakely & Snyder, 1997; Le Goix & Webster, 2008).

également de critiquer la notion de ghetto et d'enclave ethnique et ainsi de rompre avec la question des effets de quartier dans un contexte canadien (Rose & Séguin, 2007).

### *3.3.1.1 Enclavement spatial et mobilités*

Tout d'abord, d'un point de vue spatial, les limites des deux quartiers sont marquées dans l'espace par de fortes barrières physiques, typiques du paysage des banlieues proches post-industrielles. En effet, les voies de communication et les friches industrielles constituent de véritables frontières avec les autres quartiers.

Parc-Extension est cerné au nord par l'autoroute métropolitaine l'A40, au sud par l'ancienne cour de triage du Canadien Pacifique aujourd'hui lieu d'implantation du nouveau campus de l'Université de Montréal, à l'est par la voie ferrée et à l'ouest par un grand boulevard à six voies, le boulevard de l'Acadie, chacune de ces barrières étant difficiles à franchir.

Si vous voyez quelles sont nos limites, ça veut dire que Parc-Ex est enclavé n'est-ce pas ? Parce que la 40 est difficile à franchir, le chemin de fer même chose - il y a un seul passage-, le boulevard de l'Acadie, pas tant l'Acadie, mais la clôture avec Ville-Mont-Royal et le chemin de fer qui est au Sud aussi, on ne peut pas passer. Donc de part et d'autre, on est vraiment un quartier qui est enclavé !

#### **Promenade commentée, terrain UdeM, Sasha Dyck, militant, août 2019**

Saint-Michel est quant à lui délimité par le boulevard industriel au nord, l'avenue Papineau à l'ouest, la 25<sup>e</sup> Avenue à l'est, deux rues après le boulevard Pie IX, et l'autoroute 40 et la rue Bélanger au sud.

À l'ouest, tu as une rue très passante qui est l'avenue Papineau. Elle donne pas envie de s'promener et se transforme en autoroute au nord du quartier, à l'est, le boulevard Pie IX, très passant aussi, qui permet de vider tout le trafic de Montréal, pis l'autoroute 40 au sud et enfin, au nord, la voie ferrée et le boulevard industriel.

#### **Entretien Professionnel-le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Si l'enclavement est un défi d'aménagement pour les deux quartiers, Saint-Michel présente de plus grandes discontinuités au sein même de son territoire par rapport à Parc-Extension. En effet, à Parc-Extension, les quelques industries, manufactures et friches industrielles sont concentrées au sud du quartier, le long de l'avenue Beaumont et au nord, le long de la rue Jarry. À Saint-Michel, si la fonction résidentielle prédomine aujourd'hui dans le quartier, les espaces industriels, les friches urbaines et les voies de communication au sein du tissu urbain découpent encore l'espace en

différents sous-ensembles et rendent difficile la circulation d'un bout à l'autre du territoire. Les anciennes carrières sont les principales discontinuités à l'intérieur du quartier : elles occupent près de 40 % du territoire et rendent les déplacements entre le sud et le nord et l'est et l'ouest très compliqués pour les résidents. Les autres zones industrielles sont situées majoritairement au nord de l'autoroute métropolitaine et à l'est de la carrière Francon, le long du boulevard Pie IX. Marcel Lebel, ancien chargé de la priorité habitation pour la table de quartier de Saint-Michel, présente les différentes fractures au sein du quartier dans la citation suivante :

Le quartier Saint-Michel, c'est d'abord un quartier coupé en deux par la métropolitaine entre le nord et le sud. Elle date de 1960. À l'époque, on coupe six paroisses en deux, on détruit de nombreuses fermes. C'est des choix urbanistiques des années 1960 dont on paye encore les conséquences aujourd'hui. [...] Pis, il y a deux anciennes carrières aussi. Ces carrières, ça rend vraiment difficile la circulation est-ouest. Donc en fait, on peut dire littéralement qu'on est coupé en quatre !

**Entretien Professionnel·le·s, Marcel Lebel, ancien VSMS, mai 2017**

Jean Panet-Raymond souligne à son tour la spécificité de Saint-Michel en termes d'enclavement et compare cette situation à celle de Parc-Extension dans l'extrait d'entretien suivant :

Jean : Écoute, on est unique à tout point de vue ! [Rires] À ce point problématique à Montréal ? Non, on est unique. Quand je parlais du défi d'enclavement, des barrières physiques, humaines, il y a d'autres quartiers enclavés bien sûr...  
Chloé : Parc-Ex par exemple ?  
Jean : Parc-Ex, c'est sûr, c'est très enclavé, mais c'est un microcosme. C'est c'est ... C'est enclavé, mais c'est urbain, y'a pas de parc industriel à l'intérieur du quartier. Tu peux circuler facilement à pied. Il y a des commerces de proximité de tous les pays du monde... C'est un autre défi mais c'est enclavé, je suis d'accord.

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Parc-Extension et Saint-Michel se différencient également par leur taille, 1,6 km<sup>2</sup> pour Parc-Ex contre 9,3 km<sup>2</sup> pour Saint-Michel. Ces dimensions, ainsi que les discontinuités urbaines abordées plus haut, expliquent en partie les différences en termes de mobilité et d'accessibilité entre les deux quartiers. En effet, Parc-Extension se pratique beaucoup plus facilement à pied que Saint-Michel. Patrick Bourbeau du BIL de Saint-Michel et André Trépanier du CAPE abordent tous les deux la question des déplacements au sein de leur quartier dans le cadre de leur fonction.

Tu sais, il n'y a qu'une seule école secondaire dans le quartier de Saint-Michel. Les enfants qui habitent de ce côté de Pie IX, ils ne peuvent pas la plupart du temps se payer le bus alors ils font près d'une heure de marche pour contourner la carrière. [...] Et moi, c'est sûr, je dessers surtout la population du secteur Pie IX dans un rayon proche parce que les autres habitants de Saint-Michel, ils ne se déplacent pas depuis l'ouest pour venir me voir et moi, j'ai du mal à me déplacer aussi à l'autre bout du quartier.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Saint-Michel, par exemple, c'est énorme comme territoire, alors que moi en 15 minutes environ, je me rends à pied partout dans le quartier.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Le désenclavement physique des deux quartiers fait d'ailleurs l'objet de nombreuses demandes citoyennes et représente encore un défi urbain de taille pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et la Ville de Montréal comme le présente dans la citation suivante la mairesse de l'arrondissement, Giuliana Fumagalli :

Ça a été une demande citoyenne depuis toujours de désenclaver Parc-Extension parce que c'était perçu comme un empêchement de circulation. Et lorsque l'on regarde la clôture qui est du côté est, là où il y a le chemin de fer, vous allez remarquer qu'elle a été coupée à plusieurs endroits... Et ça, même depuis que ma mère est arrivée dans les années 50. Elle aussi me raconte que même à l'époque, on coupait la clôture pour passer au travers et aller à l'usine.

**Promenade commentée, terrain UdeM, Giuliana Fumagalli, VSMPE, août 2019**

### *3.3.1.2 Enclavement socio-économique : des quartiers marqués par la précarité*

Les deux quartiers sont également caractérisés par leur enclavement socio-économique par rapport aux territoires qui les entourent. En effet, les indicateurs dans les deux quartiers sont très différenciés par rapport à ceux des quartiers mitoyens et à la moyenne montréalaise. Le tableau 6 présente un résumé statistique des différentes caractéristiques socio-économiques pour les deux quartiers et les compare avec la moyenne montréalaise à partir des données du recensement 2016.

**Tableau 6 - Résumé statistique des caractéristiques socio-économiques en 2016**

Catégories	Variables	Saint-Michel	Parc-Ex	Ville de Montréal
	Population	56 430	28 285	1 939 980
	Unités d'habitation	22 845	12 015	870 450
	Densité (hab/km <sup>2</sup> )	6 067	20 734	4 668
<b>Distribution par âge</b>				
	Moins de 14 ans (%)	20	17,2	15,7
	15-64 ans (%)	66,1	67,1	67,7
	Plus de 65 ans (%)	13,9	15,7	16,6
<b>Statut socio-économique ménages</b>				
	Revenu ménages médian (\$CAD) <sup>53</sup>	42 698	34 781	57 900
	Mesure Faible revenu (%)	30,1	38,5	21,3
	Taux d'effort logement (%)	34,1	39,6	36,4
	Chômage (%)	13,7	14,4	9
<b>Éducation</b>				
	Aucun certificat, diplôme ou grade (%)	32,5	33,5	16,9
<b>Langues, minorité visibles et immigration</b>				
	Non connaissance du français et de l'anglais (%)	5,7	9,7	2,4
	Minorité visible (%)	60,2	63,5	32,9
	Immigrant·e·s (%)	49,4	56,5	34
	Nouveaux et nouvelles arrivant·e·s (%)	10,1	10,1	7,3
<b>Statut d'occupation</b>				
	Locataires (%)	69,3	79	60
	Propriétaires (%)	30,7	21	40

Sources : Données du recensement, Statistiques Canada, 2016. Auteure : C. Reiser, 2020 avec l'aide de Y. Baumann-Lapierre.

Quand on analyse ces chiffres, on observe que le revenu médian annuel des ménages est nettement plus faible que la moyenne montréalaise. Le taux de chômage est plus élevé dans les deux quartiers, bien que la majorité des résident·e·s de Saint-Michel et Parc-Extension soient des travailleur·se·s pauvres (Leloup et al., 2016). Les deux quartiers se caractérisent également par une part plus élevée de personnes ne présentant aucun diplôme et ne parlant aucune des deux langues officielles. Le taux de locataires est également très élevé dans les deux quartiers.

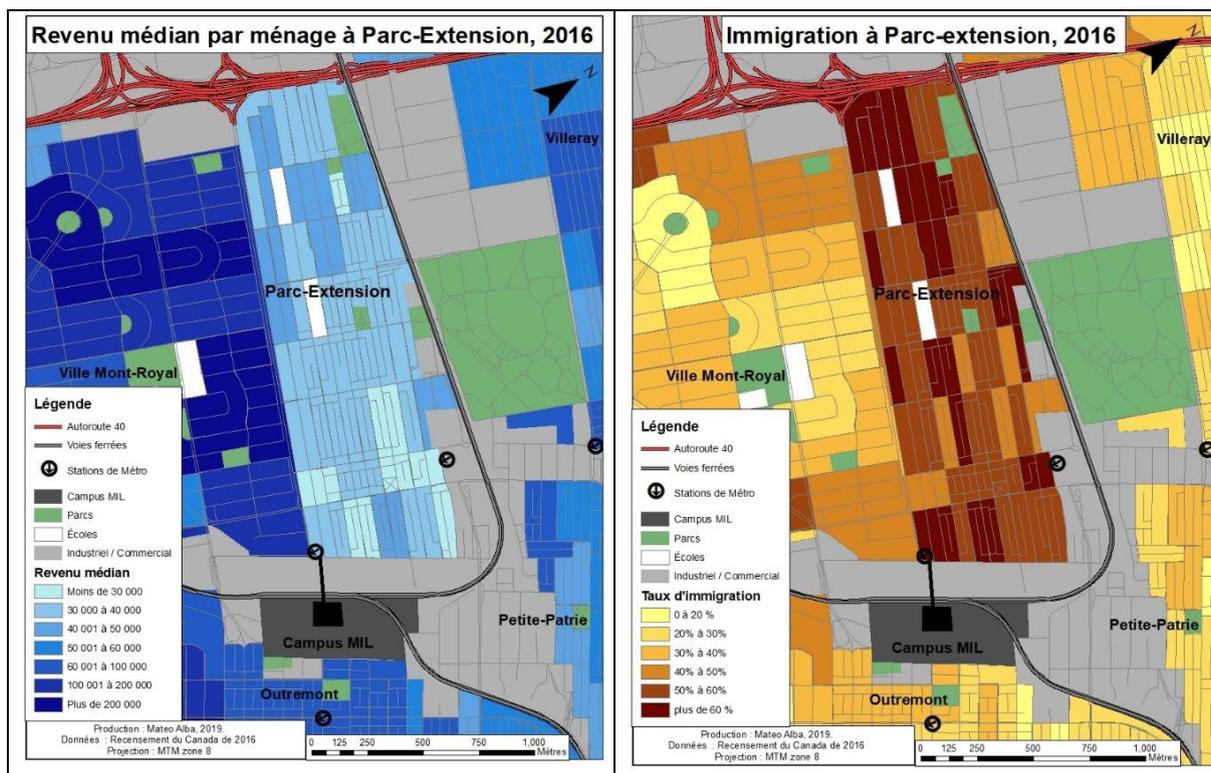
<sup>53</sup> Le calcul du revenu médian par territoire a été réalisé à partir d'une moyenne pondérée en fonction du nombre de ménages (comme toutes les autres données du tableau). Il est donc différent du revenu calculé de manière agrégée par la Ville de Montréal.

Si l'on prend l'exemple du revenu médian et du taux d'immigration à Parc-Extension<sup>54</sup>, on observe une forte différenciation spatiale avec les quartiers alentours (cf. Figure 36). Ces différences socio-économiques se lisent également dans le paysage urbain. Sur la figure 37, on note un fort contraste entre le couvert végétal de Parc-Extension et celui de Ville-Mont-Royal, municipalité indépendante et « cité modèle » inspirée des cités-jardins, située à l'ouest du quartier.

---

<sup>54</sup> Pour une carte du revenu médian à l'échelle de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, se reporter à l'Annexe 8 à la fin de cette thèse.

Figure 36 - Comparaison du revenu médian et du taux d'immigration des aires de diffusion à Parc-Extension par rapport aux quartiers alentours en 2016



Sources : Recensement 2016. Auteur : M. Alba, 2019.

Figure 37 - Photographie aérienne du boulevard de l'Acadie délimitant Parc-Extension et Ville-Mont-Royal prise depuis le nord du quartier



Source : H. Hayaud, série pastorales montréalaises, 2017.

En outre, on note également des différences socio-économiques internes aux deux quartiers, notamment entre le nord, plus pauvre, et le sud, plus aisé. Cette division sociale de l'espace entre

nord et sud s'explique en grande partie par l'accès aux transports en commun, les stations de métro de la ligne bleue étant principalement situées au sud des deux quartiers. À Saint-Michel, le nord-est, le long du boulevard Pie IX, est la zone la plus défavorisée du quartier, tandis qu'à Parc-Extension, c'est le secteur au nord de Liège qui accueille la population la plus pauvre. Ces contrastes socio-économiques entre le nord et le sud des deux quartiers seront explorés à travers les trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans le chapitre 5 de cette thèse.

### 3.3.1.3 *Stigmatisation territoriale*

L'enclavement des deux quartiers est enfin symbolique. En effet, la situation socio-économique des ménages habitant les deux secteurs, ainsi que leur enclavement spatial ont longtemps favorisé la diffusion d'une image très dégradée des deux quartiers, considérés parmi les endroits les moins désirables où s'établir dans la métropole montréalaise. Saint-Michel et Parc-Extension sont souvent associés à des images de marginalité et/ou de précarité. En outre, à l'instar d'autres quartiers comme Montréal-Nord, Saint-Michel fait partie des territoires surreprésentés dans les médias par rapport aux enjeux de criminalité et de gangs de rue (Vogler, 2020). En effet, au début des années 2000, Saint-Michel fait la manchette des journaux et est présenté comme un espace fréquenté par les gangs de rue. D'après Marcel Lebel, chargé de la concertation en habitation, en parlant de la partie nord-est de Saint-Michel : « À cette époque, on jasait de ça comme le Petit Bronx ! » (Entretien Professionnel·le·s, mai 2017).

Ces images et ces discours médiatiques participent à la stigmatisation territoriale des deux quartiers et de leurs résident·e·s ; stigmatisation qui peut être à la fois la cause et le renforcement de l'enclavement (Pereira & Queirós, 2014; Slater, 2015; Wacquant, 2007b). Jean Panet-Raymond aborde ce sujet au moment de me présenter le quartier Saint-Michel lors de notre première rencontre :

Jean : Alors, c'est un quartier qui a une belle réputation, qui est connu pour deux choses ... Toi, tu sais les deux ressources naturelles auxquelles on pense quand on parle de Saint-Michel ? [La question est posée avec une pointe d'ironie]

Chloé : Je dirai que j'ai connu le quartier à cause des carrières, comme c'est un dépotoir à neige ...

Jean : Oui, donc poubelles et ? ... Et gangs de rue ! Violences urbaines, rivalités entre bandes, trafics de cannabis, d'héroïne... C'est de l'économie sociale alternative en quelque sorte ! [Rires] Avec la violence qui accompagne bien sûr les rivalités. Donc ça c'est un peu pour te faire comprendre la réputation négative du quartier.

**Entretien Professionnel·le·s Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Or, cette mauvaise réputation de Saint-Michel et Parc-Extension doit se comprendre en lien direct avec le désintérêt des acteurs publics et le désinvestissement du privé.

Aujourd'hui, les élu·e·s et les organismes communautaires tentent de changer les représentations sur ces « quartiers mal aimés » avec plus ou moins de succès. L'arrondissement VSMPE tente d'enrayer le phénomène avec la mise en place de programmes de prévention et d'intervention auprès des jeunes, notamment à travers le financement d'associations sportives dans les deux quartiers. À Saint-Michel, la table Vivre Saint-Michel en Santé cherche à favoriser le changement d'image progressif du quartier comme le raconte Jean Panet-Raymond à travers la présentation des projets de la table d'insalubrité aux Habitations Terrasses Saint-Michel, un organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL) au nord-est du quartier :

Les HTSM qui sont à côté du plan HLM Saint-Michel, plus connu sous le nom de Plan Robert, on y est allé parce qu'ils avaient un sérieux problème d'insalubrité. C'était le bordel, les ordures... Il y avait des conteneurs utilisés par les voisins, de la violence. Faut dire aussi que, à tout moment, il éclatait des petites guerres de gangs et ça se tire dessus donc ça créé un émoi. C'est une région plus chaude de Saint-Michel, je dirais. Donc on a décidé d'intervenir de façon large sur l'insalubrité et aussi, de créer des lieux d'échange, fêtes des voisins, jardins communautaires, ... On a amorcé un projet d'intervention insalubrité au sens très large parce qu'on travaille à améliorer l'environnement immédiat et les lieux de rencontres. Moi je dis toujours notre défi c'est de transformer les arènes en agora. On partage et on améliore l'état des lieux physiquement et relationnellement aussi.

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Ces initiatives mises en place pour redorer l'image des deux quartiers révèlent les contradictions de ces territoires que j'évoquais dans l'introduction de la section. Malgré leur enclavement spatial, socio-économique et symbolique, les deux quartiers continuent d'accueillir des familles immigrantes à faible revenu.

### **3.3.2 Des quartiers de transition pour les familles immigrantes**

Parc-Extension et Saint-Michel se classent parmi les quartiers où l'on retrouve la plus forte concentration d'immigrant·e·s et de minorités visibles à Montréal. En effet, les deux quartiers sont respectivement au deuxième rang et troisième rang des quartiers avec le plus haut taux de nouveaux et nouvelles arrivant·e·s à Montréal juste après le quartier Saint-Laurent. Si la population de Saint-Michel est un peu moins variée en nombre de communautés comme le soulignent les intervenant·e·s communautaires dans les deux extraits d'entretien ci-dessous, ils sont tous les deux considérés comme des quartiers multiethniques.

Au niveau population, c'est sûr qu'à Parc-Ex, on est beaucoup plus en présence de gens de partout ... je pense c'est encore plus multiculturel qu'à Saint-Michel !

**Entretien Professionnel·le·s, Chantal Labrosse, HAPOPEX, mars 2017**

Je te dirais que la population immigrante est un peu moins variée et complexe par rapport à Parc-Extension qui est le quartier le plus multiculturel du Canada. Mais bon, dans Saint-Michel, les populations immigrantes sont quand même très diverses : maghrébines, haïtiennes, italiennes et latino-américaines surtout.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Les deux murales réalisées par l'organisme MU<sup>55</sup> illustrent d'ailleurs l'aspect multiethnique des deux quartiers (cf. Figure 38).

---

<sup>55</sup> MU est un organisme sans but lucratif qui souhaite transformer Montréal en « musée d'art à ciel ouvert ». Sa mission est d'éduquer la population à l'importance de l'art dans l'espace public, en réalisant des murales ancrées dans la communauté. Ses interventions sont basées sur la démocratisation de l'art et du développement social.

Figure 38 - Le caractère multiethnique de Parc-Extension et de Saint-Michel souligné dans les murales des deux quartiers



Auteurs : C. Reiser, 2017, 2018.

### 3.3.2.1 *Des quartiers portes d'entrée et les vagues d'immigration successives*

À Montréal, Parc-Extension et Saint-Michel jouent depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale le rôle de lieux d'accueil et d'intégration des vagues successives d'immigration. Dans les années 1950-1960, ils connaissent « les transformations historiquement décrites par les sociologues de l'École de Chicago en matière de processus d'invasion et de succession » (Germain et al., 2012, p. 1111) et deviennent des espaces d'établissement pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s avec la saturation du centre-ville.

Si Parc-Extension a toujours accueilli de nombreuses cultures depuis son annexion par la Ville de Montréal en 1910, les années 1950 sont un tournant majeur pour le quartier. En effet, l'immigration internationale augmente considérablement et le quartier devient un prolongement du corridor d'immigration le long de l'avenue Saint-Laurent (Poulot, 2018). À l'issue de la Seconde Guerre mondiale, de nombreux·ses arrivant·se·s d'Europe du Sud et de l'Est, issue·s en majorité de la classe ouvrière et originaires de la campagne, viennent s'y installer (Germain et al., 2012). Les Grecs, mais aussi les Juifs, les Italiens, les Hongrois, les Ukrainiens et les Arméniens, constituent l'essentiel de cet afflux massif d'immigrant·e·s entre les années 1950 et 1970. À titre d'exemple, il y avait 414 Grecs dans le quartier en 1951, il sont plus de 14 600 vingt ans plus tard en 1971 (Favretti, 2011). Plusieurs chercheuses parlent d'ailleurs de Parc-Extension comme le quartier fondateur pour le peuple grec à Montréal (Dansereau, 1995; Germain & Blanc, 1998). Aujourd'hui, si la deuxième génération de personnes grecques a quitté le quartier pour aller s'installer en banlieue, principalement à Laval, sur la Rive-Sud et dans l'ouest de l'île, ils participent encore aux festivités dans le quartier comme le montre la figure 39, une photographie prise pendant la parade de la fête nationale de la Grèce qui se tient tous les ans à Parc-Extension. À partir des années 1970, le quartier connaît une rapide transition ethnique « lorsque les immeubles à logements de qualité médiocre et les plex délaissés dans le sillage du mouvement d'exode vers les banlieues commencent à attirer des nouveaux immigrants aux revenus moins élevés » (Germain et al., 2012, p. 1124). Ce sont d'abord des Turcs, des Arméniens et des Ghanéens qui s'installent, puis un peu plus tard, dans les années 1980, des immigrant·e·s sud-asiatiques venus d'Inde, du Pakistan, du Sri Lanka et du Bangladesh, ces dernier·ière·s constituant aujourd'hui la majorité des résident·e·s du quartier<sup>57</sup>. Parc-Extension accueille aujourd'hui des immigrant·e·s venant d'un large éventail de pays, avec plus de 75 communautés ethniques différentes. Si la plupart des immigrant·e·s grecs et asiatiques parlent l'anglais, on note une augmentation récente du nombre de résident·e·s parlant le français en raison de l'arrivée de familles venues d'Afrique subsaharienne (Guinée, Congo, Cameroun), d'Haïti et du

---

<sup>57</sup> Près de 45 % des immigrant·e·s résidant à Parc-Extension viennent d'Asie du Sud lors du dernier recensement de 2016.

Maghreb à partir des années 2000 dans le quartier. Ce multiculturalisme a une influence sur les langues parlées au sein des organismes communautaires du quartier. À Parc-Extension, André Trépanier, intervenant communautaire au CAPE, explique cette transition : « Par exemple, quand il y a une dizaine d'années au Comité d'action, près de 80 % de notre travail se passait en anglais, maintenant c'est plutôt 50 % de notre travail qui est en anglais. » (Entretien Professionnel·le·s, mars 2017).

**Figure 39 - Fête nationale de la Grèce sur la rue Jean-Talon Ouest**



La photographie capture une scène qui se passe sur le trottoir de la rue Jean-Talon Ouest en arrière de la parade pour la fête nationale de la Grèce. Elle illustre d'après moi parfaitement les deux principales vagues d'immigration à Parc-Extension :

- Au premier plan, des personnes d'origine grecque revenus en famille dans le quartier pour participer à la parade. Ils représentent la première vague d'immigration grecque des années 1950.
- En arrière-plan, les devantures d'un centre d'appel et de transferts de fonds, un restaurant de cuisine pakistanaise, indienne et chinoise, ainsi que la boucherie halal illustrent les arrivées dans le quartier à partir des années 1980.

Auteure : C. Reiser, 2017

À Saint-Michel, l'immigration a d'abord été essentiellement italienne. Dans les années 1950, les premiers immigrant·e·s à s'installer dans le quartier viennent d'Italie du sud, de Calabre en particulier, et sont majoritairement des travailleur·se·s manuel·le·s peu scolarisé·e·s. Dans les années 1960-1970, ce sont des réfugié·e·s politiques du Régime Duvalier en Haïti qui constituent la plus grande part des arrivées dans le quartier. Venant plutôt de la petite bourgeoisie éduquée, ils

trouvent rapidement des emplois dans les secteurs publics de la santé et de l'éducation et dans les services sociaux en plein développement à cette période au Québec. Cette première vague d'immigration haïtienne a d'ailleurs permis l'établissement de plusieurs institutions haïtiennes dans le quartier, certaines perdurant encore aujourd'hui (Jolivet, 2017). Les années 1980 marquent la venue à Saint-Michel d'immigrant·e·s d'Asie du sud-est, majoritairement des *boat people* réfugiés de la guerre du Vietnam ; ces derniers ont participé au développement des petits commerces de proximité dans le quartier. C'est aussi le moment de la deuxième vague d'immigration haïtienne, plus importante en termes de nombre d'arrivées et principalement pour des raisons économiques. Ces personnes haïtiennes sont d'origine plus rurale et moins scolarisées que la vague précédente ; elles occupent des emplois dans les secteurs manufacturiers et de service. Le déménagement à Saint-Michel en 1983 de la Maison d'Haïti, organisme né en 1972 dans le Mile-End, suit l'installation de ces nouveaux et nouvelles arrivant·e·s à Saint-Michel. Dans les années 1980-1990, on note l'arrivée dans le quartier de populations latino-américaines, surtout en provenance d'Amérique centrale, avec beaucoup de réfugié·e·s politiques victimes des guerres au Honduras, au Guatemala ou au Salvador. Ces populations seront suivies par des ressortissant·e·s colombien·ne·s et péruvien·ne·s. Enfin, depuis les années 1990, on assiste à une vague d'arrivées massive de populations maghrébines à Saint-Michel, majoritairement du Maroc et d'Algérie. Ce sont pour beaucoup des populations qualifiées, urbaines et scolarisées. Au sud-est du quartier, les quelques blocs autour de la rue Jean Talon ont pris le nom de "Petit Maghreb". Si seuls 10 % des immigrant·e·s d'origine maghrébine viennent s'installer à Saint-Michel, nombre d'entre eux·elles viennent y faire leurs achats ou échanger avec leurs compatriotes (Ferhi, 2013; Manaï, 2018). Par ailleurs, le séisme de 2010 a amené une nouvelle vague d'immigration haïtienne dans le quartier. Enfin, plus récemment, quelques familles de réfugié·e·s syrien·ne·s accueillies par le Canada à partir de janvier 2016 et des demandeur·se·s d'asile haïtien·ne·s ayant traversé la frontière avec les États-Unis à l'été 2017 sont venu·e·s s'installer à Saint-Michel (Jolivet, 2017).

D'après les chercheur·se·s, les élu·e·s et les intervenant·e·s communautaires, cette forte attraction des familles immigrantes pour Saint-Michel et Parc-Extension s'explique principalement car les deux quartiers disposent d'une offre de logement abordable et d'un réseau commercial, religieux et communautaire diversifié.

### 3.3.2.2 *Un réseau commercial, religieux et communautaire varié*

En effet, ces deux quartiers de la proche banlieue de Montréal possèdent une offre commerciale variée, des lieux de culte pour de nombreuses confessions, ainsi que des services gouvernementaux et des organismes communautaires spécialisés dans l'accueil des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s.

À Saint-Michel, parmi les organismes communautaires du quartier fréquentés par les immigrant·e·s, on cite le plus souvent le Carrefour Populaire Saint-Michel au sud sur la métropolitaine, la Joujouthèque au nord-ouest, la maison d'Haïti ou encore la Maison de la famille proche du boulevard Saint-Michel, Mon Resto et le CECRG à l'est. À Parc-Extension, la majorité des activités sont réunies au sein du centre William Hingston qui accueillent près de 20 organismes communautaires, parmi lesquels la bibliothèque multiculturelle, le plus grand centre de francisation du Québec, la Ressource action-alimentation ou encore le CAPE.

### 3.3.2.3 Une offre de logement abordable, mais dégradée

De plus, Parc-Extension et Saint-Michel présentent une forte concentration de logements locatifs dont les prix des loyers sont largement inférieurs au reste de l'île de Montréal (cf. Tableau 7). Si ces prix sont plus bas, cela est dû en partie à la qualité moindre du parc locatif. En effet, le tissu urbain locatif dans les deux quartiers est largement dégradé, voire insalubre. Dans le tableau 7, on remarque que près de 10 % des logements nécessitent des réparations majeures dans les deux quartiers. Par ailleurs, d'après une étude de la Direction de la Santé Publique sur la santé respiratoire des enfants (2011), 25 % des domiciles avec enfants de Parc-Extension ont des coquerelles, 38 % des infiltrations d'eau et de la moisissure et 18 % des souris ou des rats en 2012.

**Tableau 7 - Données du recensement 2016 sur les marchés immobiliers locaux dans les deux quartiers**

Caractéristiques générales des logements	Parc-Extension	Saint-Michel	Ville de Montréal
Loyer moyen 2CC (\$)	714	711	835
Proportion d'unités locatives par rapport à l'ensemble du parc (%)	74	72	63
Logements sociaux (%)	7	6	8,5
Logements nécessitant des réparations majeures (%)	10	10	8,5

Sources : Données du recensement, Statistiques Canada, 2016. Auteure : C. Reiser, 2020.

Cet état du logement n'est pas compensé par la présence de logements sociaux. En effet, dans les deux quartiers, il existe peu de logements subventionnés, publics et communautaires, et ce, malgré une forte demande. En outre, si les loyers sont abordables, l'accès à la propriété est difficile dans ces quartiers.

Cette rareté des options de logement social et communautaire et les difficultés d'accèsion à la propriété rendent difficile l'établissement à long terme des immigrant·e·s dans les deux quartiers et favorisent une assez grande mobilité au sein du parc de logement. Dès qu'ils ont suffisamment de

ressources financières, de nombreux résident·e·s quittent ces deux quartiers pour s'installer dans la banlieue de Montréal comme l'explique Jean Panet-Raymond de VSMS dans l'extrait d'entretien qui suit :

Donc on est un quartier tremplin d'immigration où, dès qu'on réussit à sortir le nez de l'eau, on va ailleurs. C'est un lieu d'atterrissage, une porte d'entrée, les loyers sont pas chers, mais dès qu'on va mieux, on quitte, on va ailleurs dans des meilleurs quartiers !

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, 2017**

La mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension souligne également la forte mobilité sociale et résidentielle qui s'opère dans les deux quartiers dans la citation suivante :

Et à chaque cinq ans, on me dit que la moitié de la population de l'arrondissement déménage... Elle déménage souvent parce que, en termes de mobilité sociale, ça veut dire qu'on a réussi à accumuler assez pour pouvoir peut-être s'acheter une résidence, par exemple, en banlieue.

**Promenade commentée, terrain UdeM, Giuliana Fumagalli, VSMPE, août 2019**

## **Conclusion : Des quartiers désavantagés et stigmatisés**

Ce chapitre a répondu à plusieurs objectifs. Si l'enjeu principal consistait à présenter comment s'est opérée la sélection des deux quartiers tremplins, il s'agissait également de proposer un premier aperçu de ces deux espaces, à la fois en les replaçant au sein d'une histoire urbaine plus vaste, mais également en exposant les dynamiques contradictoires qui animent les deux territoires à l'étude.

Dans un premier temps, j'ai expliqué mon choix de travailler à l'échelle du quartier, une échelle à mi-chemin entre l'espace intime du logement et la ville, appropriée par les résident·e·s et les organismes communautaires et particulièrement pertinente pour appréhender les transformations des marchés locaux de l'habitat à l'œuvre à Montréal. Les deux études de cas ont été sélectionnées à travers une démarche exploratoire fondée sur une analyse de données multivariée permettant de croiser différents marqueurs de vulnérabilité caractéristiques des quartiers tremplins. J'ai complété cette analyse par des entretiens afin de confirmer les possibilités de la recherche sur le terrain.

Les deux quartiers retenus pour l'analyse sont replacés au sein de l'histoire urbaine plus vaste des *inner suburbs* d'immigration en Amérique du Nord. Ces espaces périurbains, rapidement urbanisés au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, ont longtemps été laissés à la marge de la métropole. Or, depuis les années 1990, on observe un réinvestissement récent de ces territoires par les pouvoirs publics. Si cette phase de réinvestissement n'a pas les mêmes effets en termes socio-économiques

sur les deux quartiers, on verra par la suite qu'elle participe aux transformations du marché locatif dans les deux espaces.

En lien avec l'exploration de ces dynamiques contraires d'abandon et de réinvestissement de la part des acteurs économiques et de la puissance publique, j'ai proposé une mise en tension des notions d'enclavement et de transition pour souligner les contradictions qui animent ces deux territoires. En effet, alors que les deux quartiers sont enclavés physiquement et socio-économiquement, ils représentent des espaces indispensables pour l'accueil des différentes vagues de nouveaux et nouvelles arrivant·e·s et remplissent une fonction tremplin au sein de la métropole.

Un des éléments majeurs qui ressort de ces dernières analyses, c'est la stigmatisation territoriale importante dont font l'objet les deux quartiers d'étude. En effet, ces deux espaces désavantagés sont associés à des images négatives qui renforcent la paupérisation. Ainsi, l'enracinement spatial de la pauvreté à Parc-Extension et Saint-Michel ne serait pas seulement une conséquence de l'enclavement et de la dégradation du bâti, mais s'expliquerait également par la dévalorisation des deux quartiers dont sont en partie responsables les pouvoirs publics.

Le chapitre suivant propose de continuer ces réflexions sur les quartiers tremplins en prenant cette fois-ci le point de vue des familles immigrantes qui y résident. À travers des techniques d'enquête participatives, l'objectif est d'interroger les ménages sur leur rapport au logement et au quartier et d'apporter ainsi d'autres éléments permettant de mieux définir les contours de ces espaces tremplins.

## Chapitre 4 – Vivre à Parc-Extension et Saint-Michel : des expériences résidentielles variées en quartier tremplin

Lors des entretiens semi-directifs menés avec les familles immigrantes, je commence la rencontre par plusieurs questions autour de l'expérience résidentielle présente des ménages interrogés : « Qu'est-ce que vous pensez de votre logement actuel ? De votre quartier ? » et « Est-ce que vous considérez habiter dans un environnement sain et sécuritaire ? Est-ce que vous trouvez que c'est un bon logement / un bon quartier pour élever des enfants ? ». À travers ces interrogations, l'idée était d'aborder le vécu résidentiel particulier des ménages enquêtés au moment même où je propose mon entretien.

En m'appuyant sur l'analyse des réponses des familles enquêtées à ces questions liminaires, l'objectif de ce premier chapitre est de comprendre comment se construisent les rapports aux lieux spécifiques des familles immigrantes avec enfants dans les deux quartiers tremplins montréalais à l'étude.

Pour ce faire, je m'inspire d'une approche ethnographique relationnelle du rapport au logement et à son environnement dans la lignée des travaux de Clapham (2002) et Desmond (2016) au sein des *housing studies*. L'idée est de dépasser la simple enveloppe bâtie pour s'intéresser également aux multiples relations qui sous-tendent le rapport au logement des familles immigrantes, en particulier avec le propriétaire et le voisinage. Par ailleurs, je mobilise les nombreuses études développées sur la notion du chez-soi, ou *meaning of home*, chez les personnes immigrantes (Blunt & Dowling, 2006; Gustafson, 2001; Levitt & Waters, 2006). Ces recherches, qui s'inspirent des travaux sur les familles transnationales permettent de repenser le logement et le quartier comme des espaces de mouvement et d'ancrage. Je m'appuie plus particulièrement sur la définition de Ralph & Staeheli (2011) qui parlent du *home* « à la fois comme un lieu et un ensemble de relations qui façonnent les identités et les sentiments d'appartenance »<sup>58</sup>. Comment penser les rapports spécifiques au logement et au quartier des familles immigrantes ? Quelle est la valeur accordée à ces deux types d'espaces et comment joue-t-elle sur leur sentiment ancrage ?

Dans ce chapitre, je compare à la fois l'attachement au quartier entre Saint-Michel et Parc-Extension et les expériences résidentielles des familles entre logement social et communautaire et logement privé. Au moment de l'entretien, la moitié des familles que j'interroge habite en logement

---

<sup>58</sup> “both as a location and as a set of relationships that shape identities and feelings of belonging”.

communautaire (organisme sans but lucratif ou coopérative d'habitation), tandis que l'autre moitié réside dans le secteur privé en attente d'un logement social.

## **4.1 L'attachement à l'environnement résidentiel dans les quartiers tremplins**

Comme l'affirme Jean (2014, p. 169) dans sa thèse sur les rapports au quartier des jeunes familles de classes moyennes à Montréal, il est assez difficile de rendre compte de l'attachement au quartier : « celui-ci ne se laissant souvent appréhender que de façon intangible, par des commentaires parfois anodins ou anecdotiques ». Effet, l'attachement au quartier est lié non seulement aux pratiques spatiales des ménages, mais aussi aux sentiments, aux ambiances ou encore aux ressentis des personnes enquêtées. Les représentations individuelles des habitant·e·s se lisent aussi bien à travers les discours que dans les signaux non-verbaux et nécessitent une approche sensible.

Cette analyse est particulièrement intéressante à mener du point de vue de familles immigrantes arrivées plus ou moins récemment à Montréal. En effet, Guérin-Pace (2007) montre dans ses recherches le rapport spécifique que les populations d'origine immigrée entretiennent avec leur quartier. D'après elle, « Le quartier semble ainsi affectivement investi par les personnes qui ont vécu une rupture migratoire et qui reconstruisent un ancrage local au sein du lieu d'accueil » (p. 158).

Dans cette section, j'analyse les différentes dimensions de l'attachement au quartier des familles immigrantes habitant à Saint-Michel et Parc-Extension. Qu'est-ce que les familles valorisent dans les quartiers tremplins ? À partir des travaux menés sur la question, notamment dans le domaine de la psychologie environnementale (Hidalgo & Hernández, 2001; Lewicka, 2010), je retiens trois dimensions principales pour comprendre comment se construit le rapport des familles immigrantes au quartier tremplin :

- L'attachement physique aux caractéristiques morphologiques et fonctionnelles du quartier ;
- L'attachement social à la composition démographique et aux relations sociales développées au sein du quartier ;
- L'attachement symbolique aux représentations du quartier.

L'idée est également de montrer les convergences et les divergences dans ce qui a trait au rapport au quartier tremplin entre les deux cas d'étude. Est-ce qu'il existe un attachement plus fort à Parc-Extension qu'à Saint-Michel ? Si oui, pour quelles raisons ?

#### **4.1.1 « Un quartier où il y a plein de ressources et où elles sont à proximité »<sup>59</sup> : la dimension fonctionnelle de l'attachement à Parc-Ex et Saint-Michel**

Les familles interrogées justifient leur attachement aux deux quartiers d'étude pour des raisons majoritairement fonctionnelles. Tout d'abord, les familles trouvent que Parc-Extension et Saint-Michel présentent l'avantage d'être assez bien desservis par les transports et relativement centraux par rapport au reste de l'agglomération.

Olivia, résidente de Parc-Extension, et Lucienne, habitante de Saint-Michel, soulignent toutes les deux la forte accessibilité grâce au réseau de transports en commun (bus et métro) dans les deux extraits d'entretien suivants.

Le quartier, c'est bien parce que tout est à proximité. Il y a des bus, il y a le métro à côté. C'est vraiment bien desservi, c'est pour ça que mes enfants aiment bien ici. Parce que tout est proche. Tu vas au centre-ville, c'est 15 min, à l'université, c'est 20-30 min.

##### **Entretien Familles, Olivia, juillet 2018**

Lucienne : Quand j'étais arrivée ici, la première chose que j'ai regardé, je vois le logement, mais ce qui me plaît beaucoup, c'est l'arrêt.

Chloé : L'arrêt de bus ?

Lucienne : Oui ! ça m'a plu beaucoup de prendre l'autobus et de retrouver le 439 sur Pie IX qui nous amène au métro très vite. Même si on est en retard, on a l'espoir que l'on peut arriver très vite au travail !

##### **Entretien Familles, Lucienne, juillet 2017**

À Saint-Michel, plusieurs familles valorisent également la proximité avec l'autoroute métropolitaine à l'instar de Farid, père de cinq enfants et chauffeur de taxi : « Ce que j'apprécie, c'est que c'est vraiment proche de tout Saint-Michel. Pour un travailleur de route comme moi, tu es proche de tout, la métropolitaine, les grands axes. » (Entretien Familles, septembre 2018).

Alors que l'enclavement est cité par la plupart des groupes communautaires et des élus pour décrire les deux quartiers comme on a pu le voir dans le chapitre précédent, seules deux familles, une à Saint-Michel et une à Parc-Extension, évoquent l'enclavement comme un désavantage. Fanta trouve son environnement à Parc-Extension « plus restreint » par rapport à son expérience

---

<sup>59</sup> Entretien Familles, Justin, juin 2017.

résidentielle antérieure à Saint-Léonard, elle dit se sentir « un peu coincée » par l'autoroute et les constructions (Entretien Familles, juillet 2017).

Cette valorisation de la proximité s'applique également aux services et aux commerces disponibles dans le quartier ou à ses alentours. En effet, plusieurs familles interrogées se disent attachées à Saint-Michel et Parc-Extension car elles ont accès facilement à de nombreux services de proximité et à des équipements publics destinés aux familles (écoles, CLSC, centre communautaire, bibliothèque, piscine, parcs...). Plusieurs parents citent la proximité avec les écoles et l'offre en activités extrascolaires comme éléments forts de leur attachement au quartier à l'instar de Farah, mère célibataire active de deux enfants à Saint-Michel et d'Amel, mère de deux enfants au sein d'un couple biactif à Parc-Extension. Pour ces dernières, cette proximité leur permet de concilier plus facilement vie familiale et vie professionnelle.

Oui j'aime à cause de l'école, parce qu'elle est proche, j'y vais à pied. Parce que mon fils, l'année prochaine ça sera sa première année d'école, c'est pour ça que j'ai bien aimé le quartier. Et puis, il y a la bibliothèque, la piscine aussi, ... Tout est à côté.

**Entretien Familles, Farah, octobre 2018**

Et puis ce qui est bien, c'est qu'on a beaucoup d'accessibilité pour les enfants, les activités parascolaires, les clubs de soccer au parc Jarry... Donc il y a beaucoup d'activités pour que les enfants, ils ne s'ennuient pas et ça accomode aussi le fait que, quand on travaille, j'ai l'esprit plus tranquille quand ils sont dans une activité.

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

**Figure 40 - Retour de l'école à pied pour des parents du nord-est de Saint-Michel**



Auteure : C. Reiser, 2017.

Les familles enquêtées mettent aussi en évidence la proximité et la diversité de l'offre commerciale comme facteur d'attachement aux deux quartiers tremplins. Yasmin m'explique à quel point la proximité des magasins a favorisé son ancrage à Parc-Extension. Moussa, Marocain passé par le quartier Côte-Saint-Luc à son arrivée, me cite la présence de nombreux commerces ethniques comme un avantage certain d'habiter à Saint-Michel.

Mais si t'aime pas magasiner loin, il y a des dépanneurs à côté, des magasins, des supermarchés, tu peux acheter pour dépanner une journée ou deux journées. C'est à cause de ça on est resté ici beaucoup d'années. C'est pour ça qu'on aime le quartier.

#### **Entretien Yasmin, juillet 2017**

Avant, quand j'habitais dans l'autre quartier à Côte Saint-Luc, le problème qu'on a rencontré là-bas, c'était surtout pour la bouffe qu'on voulait manger. On ne trouve pas les ingrédients pour cuisiner. Pour trouver ça, il faut voyager, il faut venir à Jean-Talon ou ailleurs pour trouver mais ici, tout est proche !

#### **Entretien Familles, Moussa, octobre 2018**

Relativement aux différences de superficie des deux quartiers présentées dans le chapitre précédent, on observe que la proximité n'a pas le même sens pour les familles de Saint-Michel et Parc-Extension. En effet, le fait de « marcher le quartier » est beaucoup plus présent dans les argumentaires des ménages habitant à Parc-Extension comme le montrent les deux extraits d'entretien suivants avec Amel et Tanvi, alors que la proximité évoquée par les familles michelloises est plus souvent une proximité en voiture ou en bus.

Je peux mettre ma petite babouche comme on dit et aller acheter des fruits frais, ça c'est un avantage. Je fais à pied, à côté de chez moi, ça prend deux minutes.

#### **Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Parce que tout est à distance de marche, les épiceries, le métro, les bus, les écoles, la bibliothèque, le parc, les piscines, .... Donc je l'adore ! Comme je suis une mère célibataire, je devais toujours restée avec mes enfants. Pour faire les courses par exemple, il me suffisait de traverser la rue. Pour aller à la station de bus, j'avais juste à traverser la rue aussi. Il y a Mc Donald si j'ai faim, il y a des cafétarias. C'est vraiment confortable vous savez.

#### **Entretien Familles, Tanvi, novembre 2018**

Concernant le type de commerce pratiqué par les familles interrogées, celles de Parc-Extension fréquentent majoritairement les ressources à l'intérieur du quartier, les dépanneurs et les petites épiceries locales (cf. Figure 41). Seuls quelques ménages enquêtés disent se rendre dans des plus

grandes surfaces, au marché central et au centre Rockland au nord du quartier ou au Provigo, au sud, à l'instar de Priya, Bangladaise.

Je vais au Provigo, aux grands magasins à Rockland, je vais aussi aux petits magasins de mon pays aussi, au marché BK sur Jean-Talon, aux épicerie sur Liège, toutes les choses je les trouve ici, dans mon quartier.

Entretien Familles, Priya, juin 2018

Figure 41 - Petite épicerie sur la rue Liège au nord de Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2017.

Les familles de Saint-Michel ont tendance à utiliser plus souvent leur voiture ou le bus pour accéder à des ressources commerciales situées aux limites du quartier. Ces résultats viennent confirmer les développements du chapitre précédent sur les différences en termes d'enclavement entre les deux quartiers. Les ménages interrogés fréquentent majoritairement des grandes surfaces (Super C sur Pie IX, Sami Fruit et Kim Phat sur Jarry, Maxi sur Pie IX, Costco à Saint-Léonard) à l'instar de Madelie, résidente du nord-est de Saint-Michel.

J'aime bien ici parce que je peux aller facilement à Maxi sur Pie IX et Costco et Super C. Mais ça, j'y vais en voiture. Costco par exemple c'est bien parce que j'achète le jus en gros pour le mois pour qu'elle amène à l'école. Costco, c'est Saint-Léonard, et Super C, c'est proche, c'est d'Hérelle.

Entretien Familles, Madelie, octobre 2018

Figure 42 - Kim Hour, supermarché cambodgien sur le boulevard Saint-Michel



Auteure : C. Reiser, 2019.

Enfin, l'abordabilité des prix, que l'on parle des loyers ou des produits dans les commerces, fonctionne également comme un facteur d'attachement fonctionnel aux deux quartiers pour les ménages. En effet, plusieurs enquêtés mentionnent l'avantage que représente la vie moins chère dans les deux quartiers. Ali, Pakistanais, père de 4 enfants, employé de supermarché, souligne parmi les aspects positifs de la vie à Parc-Extension, l'abordabilité des logements et de la nourriture dans le quartier. Il met aussi en évidence l'importance de l'aide communautaire pour répondre aux besoins des familles défavorisées. Ces derniers éléments sont à garder à l'esprit pour comprendre l'influence des dynamiques de gentrification commerciale dans les deux quartiers, une perspective qui sera développée notamment dans le chapitre 7.

Ali : Pour les familles avec des enfants, quand tu es pauvre, c'est vraiment bien ici. Si tu vas dans d'autres quartiers, c'est vraiment très cher. Tu vois, c'est pas seulement le logement qui coûte pas cher à Parc-Ex. Même la nourriture c'est moins cher. Les épiceries, le PEYO, tu peux trouver de la nourriture pas chère.

Chloé : Oui, c'est vrai. C'est 3\$ le repas complet, c'est ça ?

Femme de Ali : Oui, c'est 20\$ par mois pour la cantine pour les enfants. Dans d'autres quartiers, ça n'existe même pas ce genre d'initiatives ! Il y a plusieurs organisations communautaires qui te donnent de l'aide ici.

Entretien Familles, Ali, juillet 2017

Seules la qualité du bâti et la propreté générale de l'environnement résidentiel viennent diminuer l'attachement des familles immigrantes au quartier. Pour Rabia, mère célibataire afghane de trois enfants et résidente de Parc-Extension, c'est la faible qualité urbanistique qui affecte le plus son lien au quartier : « Les appartements, c'est plutôt pourri dans ce quartier. » (Entretien Familles, septembre 2018). Pour Fanta, également résidente de Parc-Extension, c'est surtout le manque d'entretien du quartier qui laisse à désirer : « L'hygiène du quartier en général, par rapport à là où j'étais avant, je trouve que c'est pas propre, c'est ça qui me fatigue un peu, qui fait que j'aime moins. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Ainsi, l'accessibilité relative au centre, la proximité des services et l'abordabilité des commerces et des loyers sont des éléments centraux pour comprendre l'attachement aux quartiers tremplins des familles immigrantes.

#### **4.1.2 « C'est comme le monde en mini »<sup>60</sup> : attachement social et rapports à l'Autre dans les quartiers tremplins**

L'attachement au quartier des familles immigrantes est également de nature sociale. En effet, plusieurs ménages enquêtés expliquent leur attachement au quartier du fait de la proximité avec leurs proches et avec des membres de leur communauté culturelle. Kerline, haïtienne, m'affirme qu'elle est très attachée au quartier Saint-Michel parce que les membres de sa famille, son frère et sa sœur, habitent « juste à côté » (Entretien Familles, juillet 2018). Pour Antonio, péruvien, son attachement au quartier dépend de la proximité avec ses proches et sa communauté religieuse : son quartier, c'est celui où se trouve sa mère et son église (cf. Figure 43).

Chloé : Est-ce que vous aimez ce quartier ?

Antonio : Oui, parce que maman s'est déplacée ici, près de Durocher à côté de Jean-Talon et nous, on se rassemble proche de la maman. C'est pour ça qu'on s'est déplacé proche dans le quartier. Ça, c'est la coutume du Pérou, on reste très proche. Ma mère habite à Durocher depuis 30 ans maintenant. On a nos relations ici. C'est ici aussi que j'ai mon église. Ça fait presque 25 ans que j'y vais, je suis à trois minutes.

Sa femme : Il aime ici pour l'église. Il va toujours à l'église. Il habite à l'église ! [Rires]

**Entretien Familles, Antonio, juillet 2017**

---

<sup>60</sup> Entretien Familles, Julia, mai 2017.

Figure 43 - L'église multiculturelle d'Antonio à Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2017.

Jamila, marocaine, trouve que la présence de compatriotes marocains et algériens à Saint-Michel facilite le développement de liens sociaux et donc son attachement au quartier (Entretien Familles, septembre 2018). En effet, l'existence du Petit Maghreb au sud du quartier, une forte centralité commerciale pour la communauté maghrébine de Montréal explique en partie ces présences immigrées à Saint-Michel (Manai, 2018). Merline quant à elle apprécie la présence de sa communauté haïtienne dans le quartier : « Tu vois, c'est pour ça que j'aime bien Saint-Michel, j'ai plein d'amis haïtiens. C'est bien quand tu es une mère toute seule avec tes enfants, tu peux demander de l'aide. » (Entretien Familles, septembre 2018). Enfin, pour Ali, pakistanais ne maîtrisant pas le français, le fait de pouvoir s'exprimer dans sa langue d'origine renforce son affection pour Parc-Extension.

Il y a beaucoup de Pakistanais, d'Indiens, dans le quartier. Quand je sors à l'extérieur, j'ai l'impression d'être ailleurs parfois. Dans les autres parties de la ville, ce n'est pas comme ça, on n'entend pas toutes ces langues. C'est pour ça que j'aime bien ce quartier, je peux parler anglais, je peux parler ma langue aussi...

Entretien Familles, Ali, juillet 2017

Par ailleurs, toujours au sein de cette dimension sociale de l'attachement, plusieurs familles immigrantes interrogées valorisent la forte vie de quartier et l'animation communautaire des deux espaces tremplins. Par exemple, Malika, mère célibataire, apprécie particulièrement la qualité des relations sociales entre les habitant·e·s de Parc-Extension : « Ici tout le monde se parle. Les gens, ils sont ouverts vers les autres nationalités. C'est sûr que les gens vivent beaucoup avec leur propre communauté, mais au moins, ils s'entraident et se disent bonjour. » (Entretien Familles, novembre 2018). Julia souligne d'ailleurs que les résident·e·s de Parc-Extension ont une autre manière de pratiquer l'espace public : « Quand je suis venue ici, j'ai vu qu'il y a beaucoup de personnes dans la rue qui se promènent, j'ai beaucoup aimé ça. » (Entretien Familles, mai 2017). Pour Chantal et Farah, toutes les deux résidentes de Saint-Michel rencontrées à une fête familiale au parc Frédéric-Back, ce sont les fêtes de quartier et les activités fréquentes à destination des familles qui participent à amplifier leur attachement au quartier (Entretien Familles, septembre 2018). Enfin, Justin, Congolais, explique également son affection pour Saint-Michel par rapport à la vie communautaire du quartier : « Ce qui fait la force de Saint-Michel, ce sont les organismes pour les familles, les associations, tout ça ! » (Entretien Familles, juin 2017).

**Figure 44 - Festival des Nations de Saint-Michel au parc François Perrault**



Auteure : C. Reiser, 2018.

Enfin, certain·e·s participant·e·s mentionnent d'ailleurs explicitement le cosmopolitisme des deux quartiers comme un atout à l'instar d'Amel, marocaine, résidente de Parc-Extension, dans la citation suivante.

C'est un quartier qui me plaît beaucoup parce que c'est multiculturel. Je suis quelqu'un qui aime vraiment la diversité, c'est pour ça que j'ai choisi Parc-Extension. Il y a aussi parce que moi, j'aime beaucoup découvrir. Ici, j'ai pu découvrir le côté pakistanais, indien, ... J'ai pu découvrir les autres cultures. Je suis rendue une abonnée des restaurants indiens ! J'aime beaucoup aussi les vêtements, les saris, je suis rendue une abonnée aussi d'ailleurs ! [Rires]

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

La plupart des familles envisagent l'exposition de leurs enfants à cette diversité culturelle comme un élément très positif. Par exemple, pour Mamadou, sénégalais père de deux enfants, habiter à Parc-Extension est une opportunité pour ses enfants d'être confrontés à d'autres cultures et de parler anglais avec leurs camarades de classe (Entretien Familles, juillet 2017).

Cependant, quelques familles immigrantes émettent des réserves face à ce qu'ils considèrent comme une trop grande diversité des deux quartiers. Olivia, résidente malgache de Parc-Extension, pense que le quartier est « trop mixte même » et que les immigrant·e·s récents donnent un mauvais exemple aux enfants, en particulier concernant l'apprentissage du français : « Il y a trop d'Hindous. Désolée pour les nommer, je ne suis pas raciste mais... Tu sais, ils prononcent n'importe comment le français, ça ne me plaît pas trop. C'est pas du très beau français pour les enfants. » (Entretien Familles, juillet 2018). Fanta, ivoirienne, regrette que ses enfants ne soient pas mélangés avec plus de Québécois·e·s au sein de leur milieu scolaire. D'après elle, la trop grande diversité des écolier·ère·s à Parc-Extension retarderait les apprentissages pour ses enfants : « Quand les gens arrivent, les immigrants qui commencent ici, ils ont tous la même culture, la même manière de penser que dans leur pays d'origine. Quand les enfants vont à l'école ici, ils évoluent moins vite que s'ils étaient avec des Québécois. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Ainsi, plusieurs enquêté·e·s valorisent le fait d'avoir des membres de leur famille ou de leur communauté au sein de leur quartier. D'autres mentionnent leur fort attachement à la vie de quartier et à l'aspect multiculturel à Parc-Extension et Saint-Michel. Seules quelques familles immigrantes se distinguent en affirmant que la composition démographique diverse du quartier peut s'avérer un facteur répulsif.

### 4.1.3 « Défavorisé n'est pas égal à négativité »<sup>61</sup> : les quartiers tremplins et la dimension symbolique de l'attachement résidentiel

L'attachement symbolique au quartier s'avère plus difficile à déterminer car il relève d'un lien émotionnel à l'espace davantage subjectif et parce qu'il s'appuie sur les représentations des ménages plus que sur leurs pratiques.

Comme je l'ai montré dans le chapitre précédent, la réputation des deux quartiers péricentraux est assez mauvaise au sein de l'imaginaire spatial montréalais et cette stigmatisation territoriale peut jouer sur l'attachement des ménages. Plusieurs familles ont d'ailleurs intégré les discours médiatiques sur les quartiers et rapportent les rumeurs concernant la mauvaise fréquentation des écoles ou les problèmes de sécurité, en particulier à Saint-Michel. Aissata par exemple explique dans l'extrait d'entretien suivant que la réputation de son secteur, en particulier celle concernant le plan Robert, un grand ensemble d'habitation HLM situé dans le nord-est du quartier<sup>62</sup> (cf. Figure 45), l'intimidait. Il a fallu du temps avant qu'elle commence à apprécier le quartier.

Aissata : À mon arrivée, voyant le quartier et ce que j'entendais, j'avais peur. Je voulais quitter même. Surtout que j'entends beaucoup de choses sur le secteur Pie IX, mais maintenant que je suis stabilisée, j'ai vraiment aimé. Le point d'interrogation, c'était là surtout, le Plan Robert.

Chloé : Tu veux parler des HLM ?

Aissata : Oui, depuis qu'ils sont partis<sup>63</sup>, je pense que le quartier commence à être correct. C'est plus calme, il y a moins de trafics, de gens qui traînent.

**Entretien Familles, Aissata, octobre 2018**

---

<sup>61</sup> Entretien Familles, Marisol, mai 2017.

<sup>62</sup> Ce « grand ensemble » de 185 unités HLM construit dans les années 1970 à Saint-Michel fait figure d'exception au sein du parc social québécois majoritairement axé sur la dispersion des HLM à travers la ville (Apparicio & Séguin, 2006).

<sup>63</sup> Pour pouvoir effectuer une très grande opération de rénovation du Plan Robert, les résidents ont été relogés un peu partout dans les HLM montréalais.

Figure 45 - L'ensemble HLM du Plan Robert avant sa démolition



Auteure : C. Reiser, 2017.

Par ailleurs, cette mauvaise réputation du quartier peut rejaillir sur les habitant·e·s, comme l'atteste cet échange avec la fille de Kerline, qui explique à quel point le fait de venir de Saint-Michel, un quartier diffamé, a pu contraindre sa trajectoire de vie.

On a fait nos études, on a fait nos affaires. Ma sœur c'est l'université, et moi, c'est le Cégep. Non, on a fait nos affaires mais c'est le quartier tu sais. C'est juste ça que le quartier offre, apporte. Oui, tu as un meilleur emploi, t'es pas au salaire minimum, mais quand t'habites là, tu pourras pas atteindre tout ce que tu veux... C'est ça le Québec ! On n'est pas né sous cette bonne étoile nous ! [Rires] Après, on est bien quand même ! On est bien quand même. On n'est pas au plus bas.

#### Entretien Familles, Kerline, juillet 2018

Or, si les familles connaissent la réputation de leur espace de résidence, elles affirment que leur expérience quotidienne est très différente des rumeurs rapportées sur Parc-Extension et Saint-Michel. La plupart valorisent le calme et l'aspect sécuritaire de leur quartier pour élever des enfants. C'est le cas de Justin et Julia pour qui la réputation de leur quartier influence peu leur satisfaction résidentielle et leur attachement au quartier. Dans le premier extrait d'entretien présenté, Justin relativise les problèmes de sécurité à Saint-Michel et souligne au contraire l'ambiance familiale du quartier. Julia, quant à elle, tempère la réputation de défavorisation de Parc-Extension et atteste d'une ambiance chaleureuse au sein du quartier. Dans le dernier extrait, Madelie, résidente des

HTSM au nord de Saint-Michel, précise que, malgré la défavorisation du quartier, le voisinage est tranquille.

C'est aussi un quartier où on parle du problème des gangs de rue. Mais je peux dire que c'est dans tous les quartiers qu'on vit ça ! Et qu'ici, on travaille très fort avec les organismes communautaires et la police pour qu'on puisse enrayer le fléau. Mais ça reste un bon quartier pour élever ses enfants, sauf qu'il ne faut pas les laisser comme ça, il faut leur offrir un encadrement adéquat.

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

Je sais, comme on dit que Parc-Extension c'est moins favorisé, c'est plus des maisons vieilles, ... etc. On dit beaucoup de choses sur le quartier, mais je vois que les personnes elles vivent heureuses ici avec leurs enfants. Il y a des gens qui disent qu'il y a des personnes itinérantes. Oui, il y a des défauts, mais on doit accepter du moment que nous, nous sommes bien. Ici toutes les personnes sont bienheureuses, elles se parlent entre elles, elles communiquent entre les personnes de différentes nationalités. C'est mon quartier ! Je suis attachée à ce quartier. Ma sœur elle dit : « Qu'est-ce que tu fais encore à Parc-Extension ? » Moi je dis : « Non, c'est plus chaleureux ici, je préfère ! ».

#### **Entretien Familles, Julia, mai 2017**

Ce qui est bien ici, c'est que tu vois personne ! Même si c'est un quartier défavorisé, tu n'entends personne. C'est vraiment calme ici ! C'est rare on voit quelqu'un, c'est rare très rare. Il y a pas de bruits même s'il y a beaucoup d'enfants tu sais. C'est ça, il y a pas de bruit, c'est vraiment calme. J'aime vraiment cet aspect malgré ce que les gens disent.

#### **Entretien Familles, Madelie, octobre 2018**

**Figure 46 - Une ambiance familiale au parc Howard au nord de Parc-Extension**



Auteure : C. Reiser, 2017.

Ainsi, on peut voir que la réputation du quartier peut jouer sur l'attachement au quartier des familles, mais qu'elle n'est pas essentielle quand on la compare au vécu des ménages.

#### **4.1.4 Un fort attachement général des familles immigrantes à Saint-Michel et Parc-Extension**

La grande majorité des familles immigrantes interrogées (78% des ménages enquêtés) se disent très attachées à leur quartier de résidence, qu'elles habitent du côté de Parc-Extension ou Saint-Michel. Par ailleurs, si de nombreuses familles souhaitent changer de logement, la plupart veut rester dans le quartier. C'est le cas de Muhaiminul, mère bangladaise de deux enfants, qui m'explique par l'intermédiaire de sa fille qui fait la traduction, qu'elle a préféré refuser un logement social, plutôt que de devoir changer de quartier.

Ils m'ont proposé un autre endroit mais je ne voulais pas. J'aime trop ce quartier. Je suis venue en 2000, je veux seulement ce quartier.

##### **Entretien Familles, Muhaiminul, juillet 2017**

Plusieurs enquêtés·es expliquent leur fort attachement à travers leur trajectoire migratoire. En effet, c'est le quartier où ces familles immigrantes sont arrivées et où elles ont développé leurs premiers liens sociaux au Canada. Dans les deux extraits d'entretien suivants, Priya, résidente de Parc-Extension, et Farah, habitante de Saint-Michel, justifient en ce sens leur attachement particulier à leur quartier de résidence.

Chloé : Et comment tu te sens dans ce quartier ?

Priya : J'aime beaucoup ce quartier, beaucoup ! Je ne sais pas pourquoi... Parce que... Peut-être parce que, depuis que je suis arrivée, je connais seulement Parc-Extension, peut-être pour ça, je ne sais pas...

##### **Entretien Familles, Priya, juin 2018**

J'ai aimé Saint-Michel. [Rires] Oh oui ! Moi j'ai pas trouvé mieux que ce quartier-là ! ... Peut-être parce que je suis venue ici la première fois.

##### **Entretien Familles, Farah, octobre 2018**

Le temps passé dans le quartier renforcerait le sentiment d'attachement au quartier, les familles ayant développé des liens de voisinage et une certaine familiarité avec leur lieu de résidence. Pour Sadiya, sri-lankaise arrivée en 1996 comme réfugiée, son attachement à Parc-Extension est directement lié à son cercle social et à l'ambiance du quartier qui lui rappelle son pays d'origine. Pour Kenza, algérienne arrivée en 2010, ce sont les habitudes qu'elle s'est créées et ses connaissances

concernant les ressources du quartier qui expliquent son attachement à Saint-Michel. Merline, haïtienne, mère célibataire divorcée, m'indique qu'elle repartirait de zéro si jamais elle devait changer de quartier : « Aller ailleurs, c'est tout recommencer tu sais » (Entretien Familles, septembre 2018).

Parc-Extension, c'est celui auquel je suis la plus attachée. Parce que ça fait très longtemps que j'habite ici, je connais les gens, et aussi parce que j'ai l'impression de vivre dans le pays de ma mère. Je pense : Oh mon dieu, c'est mon quartier maintenant ! Je ne sais pas comment je pourrais quitter ce quartier.

**Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

Chloé : Est-ce que vous aimez vivre à Parc-Extension ?

Kenza : Oui, j'aime ici, je suis habituée parce que je suis venue ici directement quand je suis arrivée. On connaît les épiceries ici, les écoles. On connaît les ressources, où chercher des informations...

**Entretien Familles, Kenza, novembre 2018**

Par ailleurs, on note une certaine différenciation des réponses en fonction du genre de l'enquêté·e. En effet, quelques femmes au foyer me disent trop peu pratiquer le quartier pour pouvoir se prononcer sur leur attachement au quartier. En effet, Ces femmes ne sortent pas beaucoup de chez elles, soit par évitement de l'espace public pour des raisons religieuses, soit par manque de temps à l'instar de Norberte, mère célibataire préposée aux bénéficiaires et résidente de Parc-Extension.

A vrai dire, pour être sincère avec toi, j'habite vraiment sans jeter des coups d'œil. Je fais juste entrer et sortir de chez moi. Quelques fois, je suis allée au parc avec mes enfants ok, mais je n'ai pas une grande idée. Je ne sais même pas ce qui se passe dans le quartier. Il faut que je prenne l'autobus à 5h15, après je finis à 14h, je rentre à la maison, j'ai passé un peu d'eau sur mon visage, et je repars au boulot pour ne pas perdre du temps.

**Entretien Familles, Norberte, juin 2017**

Dans le tableau 1, je compile les différents facteurs attractifs et répulsifs évoqués par les enquêté·e·s. Ils permettent de comprendre à la fois comment se construit l'attachement au quartier pour les familles immigrantes et de comparer l'attachement au quartier entre Parc-Extension et Saint-Michel.

**Tableau 8 - Les différents éléments permettant d'expliquer l'attachement au quartier des familles à Saint-Michel et Parc-Extension**

<b>Dimensions de l'attachement au quartier</b>	<b>Facteurs attractifs ou répulsifs</b>	<b>Parc-Extension</b>	<b>Saint-Michel</b>
<b>Attachement physique</b>	Localisation dans l'agglomération	+	+
	Accès aux transports	+	~
	Offre de commerces et services	+	+
	Coût de la vie	+	+
	Morphologie du quartier	-	-
	Cadre bâti et entretien du quartier	-	-
<b>Attachement social</b>	Proximité de la famille et des proches	+	+
	Sociabilités	+	+
	Fête de quartier et vie communautaire	+	+
	Diversité culturelle	~	~
<b>Attachement symbolique</b>	Réputation	-	-
	Ambiance	+	+

Note de lecture : + signifie que le facteur est attractif, - signifie que le facteur est répulsif, ~ signifie que le facteur peut-être les deux.

Source : Entretiens familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

L'analyse de l'attachement au quartier des familles immigrantes de Parc-Extension et Saint-Michel m'a permis de dessiner, à travers les différents éléments évoqués, les contours des quartiers tremplins montréalais. L'accès facilité à des services et à des ressources variées et abordables, le fait de devenir des minorités en majorité, ainsi que l'ambiance sécuritaire et familiale favorisent le développement d'un fort attachement au quartier. Parc-Extension et Saint-Michel fonctionnent comme des quartiers refuges pour ces familles modestes ; la plupart affirment qu'elles éprouveraient un sentiment de perte si elles devaient déménager.

## **4.2 La satisfaction résidentielle des familles immigrantes : un rapport au logement différencié entre social et privé**

Si lors des entretiens semi-directifs j'ai interrogé principalement le vécu des ménages en quartier tremplin, j'avais également des questions sur la satisfaction résidentielle des familles immigrantes par rapport à leur logement actuel. Dans une perspective plus relationnelle du rapport au logement (Desmond, 2014), plusieurs questions étaient posées sur les liens que les ménages entretiennent avec leur propriétaire ou leur gestionnaire de logement, ou encore leurs voisins d'immeuble, aussi bien dans le secteur privé que social.

En outre, j'ai complété ces questions sur le rapport au logement des familles par un travail de photo-élicitation afin d'atteindre la dimension plus sensible et plus intime du rapport au logement des familles. L'idée est de donner à voir le logement directement à travers les yeux des enquêté·e·s et non par mon intermédiaire. La démarche de photographie participative menée auprès des enquêté·e·s avait pour but d'atteindre la dimension plus affective du rapport au logement des familles immigrantes. Avec cette technique, l'objectif était de déduire des photos et des discours associés les déterminants de la satisfaction résidentielle et de l'appropriation de l'espace du logement pour les familles rencontrées. En effet, plus que l'étude des photos, c'est l'analyse des raisons qui ont conduit les familles à sélectionner telle ou telle pièce, ou tel ou tel élément décoratif, qui m'intéresse par rapport à ma question de recherche (Bigando, 2013). Sur les 61 familles rencontrées, 25 ménages enquêtés ont participé<sup>64</sup> à la fois dans le secteur social et dans le secteur privé.

#### **4.2.1 Vivre dans le secteur privé, expériences de mal-logement en quartier tremplin**

Bien qu'hétérogènes, les conditions d'habitat des familles immigrantes interrogées dans le secteur privé sont considérées par les ménages comme mauvaises à plusieurs points de vue. En effet, parmi les familles interrogées à Saint-Michel et Parc-Extension dans le secteur privé, ce sont près de 70 % qui s'estiment insatisfaites par leur logement. Les raisons sont multiples et souvent cumulées.

##### *4.2.1.1 « Même 700 \$, c'est quand même beaucoup »<sup>65</sup> : un taux d'effort important dans le secteur privé*

Les familles immigrantes rencontrées dans le secteur privé se disent plutôt satisfaites du prix de leur loyer à Saint-Michel et Parc-Extension quand elles le comparent au prix du logement dans les autres quartiers montréalais. Priya, résidente depuis 13 ans au moment de l'entretien dans la même unité d'habitation à Parc-Extension justifie son faible loyer à la fois par son ancienneté dans le logement, mais aussi car ils ont pris beaucoup de travaux à leur charge dans leur appartement.

Chloé : Et d'ailleurs le loyer, tu payes combien ?

Priya : 630 \$ pour un grand 5 1/2<sup>66</sup>.

Chloé : Et c'est beaucoup pour toi ?

---

<sup>64</sup> Ces chiffres s'expliquent d'une part car il n'était pas possible de mettre en place la démarche de photographie participative quand les entretiens se déroulaient à l'extérieur du logement, d'autres part parce que, dans quelques cas où l'entretien était difficile émotionnellement, j'ai préféré ne pas proposer l'activité.

<sup>65</sup> Entretien Familles, Chantal, septembre 2018.

<sup>66</sup> Au Québec, un 5 1/2 est un logement qui possède trois chambres à coucher, une cuisine, un salon et une salle de bain. La description des différents types de logement est donnée dans le glossaire à la fin de la thèse.

Priya : Ça va, mais c'est parce que ça fait longtemps j'habite là. Pis chaque fois qu'il y a des petites choses à faire, des réparations, on appelle quelqu'un et on paye nous-même. On essaye de fixer tous les deux avec mon mari mais si ça marche pas, on appelle les gens. Mais le propriétaire non, jamais, il fait rien lui.

#### **Entretien Familles, Priya, juin 2018**

Pourtant, malgré des montants moins élevés que la moyenne montréalaise, plusieurs familles interrogées éprouvent des difficultés financières à payer leur loyer dans le secteur privé (cf. Chapitre 3). En effet, le taux d'effort chez les ménages locataires est particulièrement élevé dans les deux quartiers. Selon les chiffres du recensement 2016, à Parc-Extension, près de 40 % des ménages consacrent 30 % et plus de leur revenu à se loger, tandis qu'à Saint-Michel c'est un ménage sur trois (32,5 %) qui accorde plus de 30 % de ses revenus à des dépenses de logement.

On retrouve majoritairement dans cette situation des mères célibataires à l'instar de Chantal, résidente de Saint-Michel et travailleuse à temps partiel en garderie et de Sadiya, Sri Lankaise bénéficiant du programme fédéral d'aide sociale à Parc-Extension.

Moi je suis femme monoparentale, je gagne vraiment pas beaucoup, 19 000 \$ [l'année], je ne peux pas me payer un logement. Ici, c'est cher les logements, c'est 700 \$ pour un 4 ½. Mettons que tu gagnes 500 \$ par quinzaine, c'est difficile. Même 700 \$, c'est quand même beaucoup !

#### **Entretien Familles, Chantal, septembre 2018**

Chloé : Qu'est-ce que tu payes pour ton loyer ?

Sadiya : 850 \$. C'est cher pour moi parce que je suis sur le bien-être social, ils me donnent que 690 \$. Je suis venue ici [au CAPE], on a demandé une aide au loyer. J'ai eu 50 \$ d'aide. Mais après le propriétaire, il m'a demandé encore une augmentation de 15 \$. J'ai dit non pour cette fois-là. Et puis il m'a redemandé cette année, j'ai dit oui pour 10 \$. Je lui ai dit : « L'année prochaine, vous ne me refaites pas. Si vous faites ça, je vais chez mes amis du comité logement, du CAPE. ».

Chloé : Oui, ils peuvent t'aider à refuser l'augmentation.

Sadiya : Oui, la dernière fois ils ont envoyé une lettre pour moi au propriétaire.

Chloé : Et tu payes combien alors aujourd'hui ?

Sadiya : 810 \$. Et je dois rajouter l'électricité et le chauffage. Les trois derniers mois, je n'ai pas payé l'électricité, j'avais même pas l'argent. Je suis venue ici et Sonhia m'a aidé pour avoir une aide pour l'électricité. C'est un programme, ils sont venus chez moi, ils ont changé mon frigo, ils ont regardé aussi pour le froid qui venait des fenêtres. Je payais trop cher, j'avais une facture de 600 \$ pour deux mois d'électricité !

#### **Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

Cet extrait d'entretien avec Sadiya montre que le problème du coût du logement pour les locataires dépasse amplement le souci du prix du loyer. En effet, ce sont également les charges pour l'électricité et le chauffage qui pèsent lourdement sur le budget des locataires dans les deux quartiers. Plusieurs familles interrogées se sentent d'ailleurs désemparées face à leur facture d'électricité. Sohnia Karamat Ali, intervenante au CAPE, m'explique la situation de Rabia qui vient juste d'arriver dans un nouveau logement : bien que le loyer ne soit pas cher, elle est tout de même très contrainte notamment par les frais d'électricité.

Le loyer qu'elle paye, c'est 650 \$ rien inclus. Ça fait seulement 2 ou 3 mois qu'elle est dans ce logement. Le premier mois, les charges c'était 50 \$, mais le deuxième, elle a payé 100 \$. C'est sûrement à cause de la ventilation d'après elle. Mais c'est difficile parce que si ça continue, elle dit qu'il faudra couper sur la nourriture et les autres nécessités dans son budget. Même aujourd'hui, tout le montant de bien-être social, c'est le loyer, les factures d'Hydro Québec, Internet, l'école...

#### **Entretien Familles, Rabia, septembre 2018**

##### *4.2.1.2 « Ça fait petit pour une famille »<sup>67</sup> : le surpeuplement des logements, un problème de taille*

De surcroît, plusieurs familles interrogées dans le secteur privé à Saint-Michel et Parc-Extension rapportent vivre dans des logements dont la taille est insuffisante compte tenu de la composition du ménage à l'instar de Kenza qui vit dans un 4 ½ à Saint-Michel depuis son arrivée au Canada, il y a 8 ans.

Chloé : Et est-ce que tu es satisfaite de ton logement ? Est-ce que tu le trouves confortable ?

Kenza : Non, parce que, tu vois, ça fait petit pour une famille. Le nombre de pièces par rapport à 5 personnes, c'est trop petit. Les trois enfants, ils vont vouloir leur chambre chacun. On veut déménager.

#### **Entretien Familles, Kenza, novembre 2018**

Plusieurs participant·e·s choisissent d'ailleurs de prendre en photo les pièces qu'ils jugent trop exigües par rapport aux besoins de leur famille lors de la démarche de photo-élicitation. Hossain, pakistanais, me fait prendre en photo la chambre familiale avec le lit parental et le lit double superposé qui accueille ses quatre enfants. Dans son 4 ½ en demi sous-sol sur l'avenue Champagneur, toute la famille dort dans la même chambre (cf. Figure 47).

---

<sup>67</sup> Entretien Familles, Kenza, novembre 2018.

Figure 47 - La chambre familiale d'Hossain



Je suis heureux avec ce logement, mais le seul problème, c'est qu'il est trop petit. Ma famille est grande, parfois le plus petit ne dort pas la nuit, il réveille tout le monde dans la chambre, surtout ma fille. Quand on ne vient pas se coucher, il ne dort pas. Mais à part ce problème de taille, l'appartement ça va.

**Entretien Familles, Hossain, juillet 2017**

Ces expériences de suroccupation des logements racontées par les familles immigrantes sont représentatives de la situation de nombreux ménages dans les deux quartiers. En effet, à Saint-Michel, c'est environ un ménage sur sept qui vit dans un logement de taille insuffisante<sup>68</sup>, tandis qu'à Parc-Extension, c'est une famille sur cinq qui vit en situation de surpeuplement.

Cette situation s'explique en partie par la structure de l'offre résidentielle à Parc-Extension et Saint-Michel. En effet, les organismes communautaires de défense des locataires soulignent le manque important de grands logements pour les familles dans les deux quartiers. D'après André Trépanier du CAPE : « Ce qui nous caractérise le plus, c'est que, à Parc-Extension, on a des logements plus

---

<sup>68</sup> La taille convenable d'un logement est fondée sur la Norme nationale d'occupation (NNO) élaborée par la SCHL. L'indicateur de la taille convenable du logement classe les logements dans la catégorie « de taille insuffisante » si le logement ne compte pas un nombre suffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage, selon le calcul prescrit par la NNO. Il existe plusieurs règles notamment : un maximum de deux personnes par chambre à coucher ; les membres du ménage âgés de moins de 18 ans de même sexe peuvent partager une chambre à coucher ; les membres du ménage âgés de moins de 5 ans de sexe opposé peuvent partager une chambre à coucher.

petits avec plus de monde dedans ! » (Entretien Professionnel·le·s, mars 2017). Patrick Bourbeau fait le même constat concernant Saint-Michel à l'assemblée des locataires organisée par le BIL en juin 2018 : « Si on enlève les condos, il y a une vraie rareté du logement abordable pour familles dans le quartier ». Si l'on regarde les chiffres du tableau 9, on note en effet que le nombre moyen de pièces par logement est généralement plus faible, alors que la taille moyenne des familles est plus élevée dans les deux quartiers.

**Tableau 9 - Comparaison entre la taille des ménages et la taille des logements à Parc-Extension, Saint-Michel et Montréal en 2016**

	Parc-Extension	Saint-Michel	Montréal
Taille moyenne des familles de recensement	3	3,1	2,9
Nombre moyen de pièces par logement	3,9	4,6	4,8
Logement de taille insuffisante (%)	19,8	14,3	8,2

Source : Données du recensement, Statistiques Canada, 2016. Auteure : C. Reiser, 2020.

D'après Sohnia Karamat Ali, intervenante au CAPE, la faible quantité d'unités adaptées à la taille des familles s'explique en partie car le parc résidentiel locatif canadien n'a pas été pensé pour les familles nombreuses.

L'attente pour les 5 ½ et les 6 ½ en HLM est vraiment longue parce qu'il y a peu d'unités de cette taille dans le reste du marché privé. Et Villeray-Saint-Michel-Parc-Ex, c'est vraiment pas la seule place, c'est valable pour tout Montréal ! Pour comprendre la situation d'après moi, c'est que les logements sont pas adaptés pour les grandes familles au Canada. Maintenant, avec toute l'immigration, on a de plus en plus de grandes familles et vraiment, on a peu de grands logements, c'est surtout des 4 ½ ou des 3 ½ et des studios dans le quartier. Je ne sais pas exactement te dire le nombre mais il y en a vraiment peu ...

**Observation participante, CAPE, Sohnia Karamat Ali, novembre 2018**

*4.2.1.3 « Nos enfants tombent malades ! »<sup>69</sup> : insalubrité cumulée dans le secteur privé*

Si l'abordabilité des loyers et la taille des logements sont deux motifs d'insatisfaction importants relevés par les familles rencontrées, la plupart insiste surtout sur la question de l'insalubrité des logements privés dans les deux quartiers. En effet, parmi les familles rencontrées dans le secteur privé, près de deux ménages sur trois déclarent vivre dans un logement insalubre avec au moins un

<sup>69</sup> Entretien Familles, Yolande, juillet 2017.

problème de salubrité. Un logement est qualifié d'insalubre « s'il peut porter atteinte à la santé, à la sécurité et au bien-être de ses occupants. Le terme insalubre peut désigner à la fois l'état général de l'immeuble/du cadre bâti mais aussi l'état particulier d'une unité de logement » (Reiser, 2019, p. 13). La qualité de l'air, la présence d'animaux ou d'insectes indésirables, le manque d'entretien d'un bâtiment ou encore les habitudes des occupant·e·s peuvent influencer sur la situation d'insalubrité (Direction de santé publique de Montréal, 2015).

Tout d'abord, plusieurs ménages dans le secteur privé affirment avoir des problèmes d'humidité excessive et de moisissures dans leur logement. En général, c'est la salle de bain qui concentre les problèmes comme l'illustrent ces deux photos prises respectivement par Aya et Tanvi, toutes les deux résidentes dans le parc privé à Parc-Extension (cf. Figure 48).

Figure 48 - Les salles de bain d'Aya et de Tanvi



Ce que j'aime pas, c'est ma salle de bain, à cause du plafond là, tout craqué. La salle de bain, c'est vraiment pas beau ! Parce que, à chaque fois que le monsieur d'en haut, il ouvre son robinet, il prend sa douche, ça coule dans les toilettes. J'ai appelé trois fois, ils sont venus, ils ont constaté que oui, le monsieur quand il se lave, il ferme pas le robinet, c'est pour ça que ça coule en dessous. Mais moi je suis fatiguée de faire le ménage. Ça coule, ça coule, ça coule.

Entretien Familles, Aya, juillet 2017



Dans la salle de bain, ça fait longtemps aussi que ça doit être fait les réparations. Par exemple, chaque fois qu'on utilise le robinet, on doit enlever l'eau dans l'évier parce que ça coule plus. J'ai essayé de déboucher. Tu vois, j'ai mis une poubelle en dessous. Le propriétaire dit qu'il va le faire mais il a rien fait. Laisse-moi te montrer la porte aussi parce que j'ai repeinturé. Il y avait plein de tâches, plein de saletés dessus, c'est la moisissure.

Entretien Familles, Tanvi, septembre 2018

De plus, plusieurs ménages interrogés mentionnent des problèmes d'infestations de vermine, de rongeurs et d'insectes nuisibles dans leur logement. À Saint-Michel, les familles rapportent majoritairement des soucis de coquerelles, tandis qu'à Parc-Extension, les familles souffrent principalement d'infestations de punaises de lit et/ou de la présence de rongeurs dans leur logement. Naoual, locataire d'un propriétaire occupant à Parc-Extension, a signalé la présence de rats dans son logement. Elle est particulièrement traumatisée par son expérience et ne se sent plus en sécurité.

Une fois on est sorti de l'appartement, j'avais juste Ayoub, on est sorti au parc, on est revenu, j'allume la lumière de la cuisine et je vois un rat. Il est passé de la cuisinière au frigo derrière. Moi j'ai crié, mon enfant aussi quand il m'a vu commencer à pleurer. J'ai fermé la porte, j'ai téléphoné à mon mari mais lui, il banalise toujours. Alors là, il a parlé au propriétaire et il nous a ramené des tapettes à souris. Moi je suis allée chez Dollarama et chez Dollar et plus, mais rien n'a marché. Une fois je parlais dans la salle à manger avec mon oncle au téléphone et là j'en vois deux, ils m'ont regardé avec leurs yeux. J'ai crié, il a dit mon oncle : « Qu'est-ce qu'il y a ? ». Moi j'ai juste dit : « Non, j'ai mal quelque part ». J'avais honte !!! J'ai pleuré quand j'ai fini avec mon oncle ! Alors là, j'ai vu l'annonce du comité logement dans le journal et j'y suis allée. J'ai raconté, il me demande : « Mais madame, c'était une souris ou un rat ? ». Je lui raconte et il me dit : « Non, ça ce que tu as vu c'est un rat ». Alors là, j'ai commencé à chercher sur Internet. J'ai appelé une amie et elle m'a dit : « Regarde s'il y a des trous dans les murs ». On a trouvé des trous énormes derrière le frigo et derrière la cuisinière. Il y a des traces un peu vertes, sales quand ils passent. Alors à cette époque, j'ai commencé à avoir peur pour mon enfant.

#### **Entretien Familles, Naoual, juin 2018**

En outre, parmi les familles interrogées, plusieurs signalent également avoir des problèmes de chauffage ou d'isolation dans leur logement, en particulier pour les familles qui habitent en demi-sous-sol à l'instar de Selim, père de trois enfants à Parc-Extension et de Farah, mère de deux enfants et enceinte de son troisième à Saint-Michel (cf. Figure 49).

Selim : Là, c'est très très froid l'hiver. Même on chauffe, ça coûte cher le chauffage et il fait quand même trop froid. Ma femme, elle trouve c'est trop froid pour ma petite fille.

Chloé : Et tu dis vous payez combien ici ?

Selim : 550 \$ plus faut rajouter l'électricité, plus le chauffage aussi. Ça revient au moins à 800 \$ au complet. Même l'été, il fait froid. Par rapport à l'Algérie...

#### **Entretien Familles, Selim, juin 2018**

Figure 49 - L'appartement en demi sous-sol de Farah



J'aime pas le sous-sol. A cause que, j'entends que c'est pas bon pour la santé des enfants. Le problème aussi, c'est que, mon fils il a commencé à avoir de l'asthme ici, il a 3 ans et demi. C'est ça le problème. Le docteur il m'a dit que c'est le début de l'asthme. Et il fait froid l'hiver en plus dans cet appartement. C'est froid l'hiver et même l'été. Vous savez que l'hiver il est trop long ici donc c'est pas évident ! C'est pour ça que j'aime pas ce logement.

**Entretien Familles, Farah, septembre 2018.**

Enfin, certaines familles insistent sur les problèmes généraux d'entretien de l'immeuble à l'instar de Chantal qui vit dans un multiplex détenu par une compagnie à numéro au nord-est de Saint-Michel ou de Gabriela qui habite avec son enfant dans un immeuble sur le boulevard de l'Acadie à Parc-Extension (cf. Figure 50).

Chloé : Et comment tu te sens dans cet appartement ? Est-ce que tu es satisfaite ?

Chantal : Ça va mais il y a beaucoup de problèmes d'insalubrité.

Chloé : Tu veux parler de ton logement ? A l'intérieur, tu as des coquerelles ou de la moisissure ?

Chantal : Non, non. L'insalubrité, c'est à l'extérieur de mon logement. C'est les poubelles, la cour, le gazon, c'est pas propre. Mais toute façon, je ne sais pas si tu connais, mais c'est sale cette partie-là... C'est pas propre, les gens font pas attention.

**Entretien Familles, Chantal, septembre 2018**

Figure 50 - Le boulevard de l'Acadie selon Gabriela



C'est vraiment pas propre sur la rue. Si c'était seulement mon logement, mais là, le boulevard de l'Acadie, c'est pas propre. Ben, déjà les gens, au lieu de mettre les ordures à la poubelle, ils s'en fichent, ils mettent à côté, donc il y a des mouches partout l'été.

**Entretien Familles, Gabriela, novembre 2018.**

Ces situations d'insalubrité vécues dans le secteur privé causent beaucoup d'anxiété aux ménages rencontrés, notamment par rapport à la santé de leurs enfants. Kerline, une résidente de Saint-Michel rencontrée à l'assemblée des locataires du BIL est locataire de son unité depuis près de 20 ans au moment de l'entretien. Elle vit dans un logement dont les murs sont couverts de moisissures. Elle choisit d'ailleurs de prendre en photo sa cuisine où tout le contenu des placards a été affecté, y compris les assiettes (cf. Figure 51). Dans l'extrait d'entretien associé, elle m'explique que ses problèmes de conditions de logement la préoccupent à cause de la santé fragile de sa fille.

Figure 51 - La cuisine de Kerline



La moisissure, je te dirais, y'en a le plus dans la cuisine. Parce que, dans la chambre, y'en a aussi, mais moins. Le problème avec la moisissure, c'est qu'elle va toujours être là et pour la santé, il y a des risques encore. Comme ma fille est anémique falciforme, tsé, ben là, ça aide pas plus sa santé, ça m'inquiète. C'est ça, parce que je sais c'est quoi et que c'est dangereux tu vois.

#### Entretien Familles, Kerline, juillet 2018

En effet, l'insalubrité peut avoir de graves conséquences sur la santé comme l'affirme André Trépanier du CAPE dans l'extrait d'entretien suivant : « Tu sais parfois on peut penser que c'est juste des petites bibittes, mais la coquerelle est un déclencheur de l'asthme, et les excréments de souris et la moisissure, ça déclenche des troubles respiratoires. C'est vraiment dangereux, surtout pour les enfants. » (Entretien Professionnel·le·s, mars 2017). À travers ces témoignages, on remarque que la plupart du temps, ce sont les femmes qui héritent de la charge mentale de gérer ces problèmes de conditions de logement à l'instar de Naoual qui vit dans un appartement infesté par des rats à Parc-Extension.

Et c'est moi qui attrape tout ! Parce que mon mari, il est pas là, il ne reste pas toute la journée à la maison. Mais moi je suis toute la journée à la maison avec ça avec mes enfants et j'ai peur, vraiment j'ai peur. Mon mari, il rentre qu'à 10h, moi je reste jusqu'à 10h du soir dehors. Toute la journée, dès que mon mari sort, moi aussi je sors le temps que mon problème se règle. C'est l'enfer. Mon enfant a attrapé froid parce qu'on est toute la journée dehors.

#### Entretien Familles, Naoual, juin 2018

Une fois encore, ces expériences sont représentatives de la situation des ménages dans les deux quartiers. Certain·e·s participant·e·s finissent même par relativiser leurs conditions de logement à l’instar d’Hossain dont les propos sont traduits par Sohnia Karamat Ali dans l’extrait suivant :

Sohnia : Il dit que dans l’appartement, il y a aussi des problèmes de souris et de coquerelles mais il dit que c’est normal parce que, dans le quartier, dans la majorité des appartements, on a ces problèmes.

#### **Entretien Familles, Hossain, août 2018**

En effet, l’arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension a toujours été un des arrondissements concentrant le plus de problèmes d’insalubrité à Montréal (Direction de santé publique de Montréal, 2015). Selon les résultats de l’enquête menée entre 2010 et 2014 par la DSP et le Centre Léa Roback auprès de 1600 ménages de l’île, c’est un des espaces où l’on trouve la plus forte proportion de ménages signalant la présence de moisissures visibles avec Montréal-Nord et Saint-Léonard et l’un des arrondissements les plus touchés par les infestations de punaises de lit avec les arrondissements d’Ahuntsic-Cartierville, Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie. La fréquence de ces problèmes d’insalubrité est d’ailleurs directement proportionnelle au revenu des ménages dans ces espaces défavorisés selon la Direction de santé publique de Montréal (2011, 2015).

Ces situations d’insalubrité sont le plus souvent entretenues par des relations de pouvoir inégalitaires entre propriétaires et locataires.

#### *4.2.1.4 « Il y a toujours des problèmes avec les propriétaires »<sup>70</sup> : conflits au sein de la relation locative*

En effet, les relations avec les propriétaires sont également souvent citées par les ménages comme un facteur important d’insatisfaction résidentielle. Parmi les familles immigrantes interrogées dans les deux quartiers, elles sont nombreuses à évoquer les conflits qui les opposent avec leur propriétaire, en général des propriétaires négligents qui refusent d’intervenir pour faire des travaux ou entretenir le bâtiment malgré les demandes réitérées des locataires. Dans la citation suivante, Priya m’exprime son découragement vis-à-vis des nombreux problèmes qu’elle a rencontrés avec ses différents propriétaires à Parc-Extension.

Il y a toujours des problèmes avec les propriétaires ! Il faut aller voir le propriétaire, il faut aller à la Régie du logement, il faut aller au CAPE et déranger André : « Ecris-moi une lettre parce qu’il y a des problèmes ». Moi je suis fatiguée maintenant. C’est pour ça je pensais, je vais écrire des lettres partout [pour obtenir un logement social], pas

---

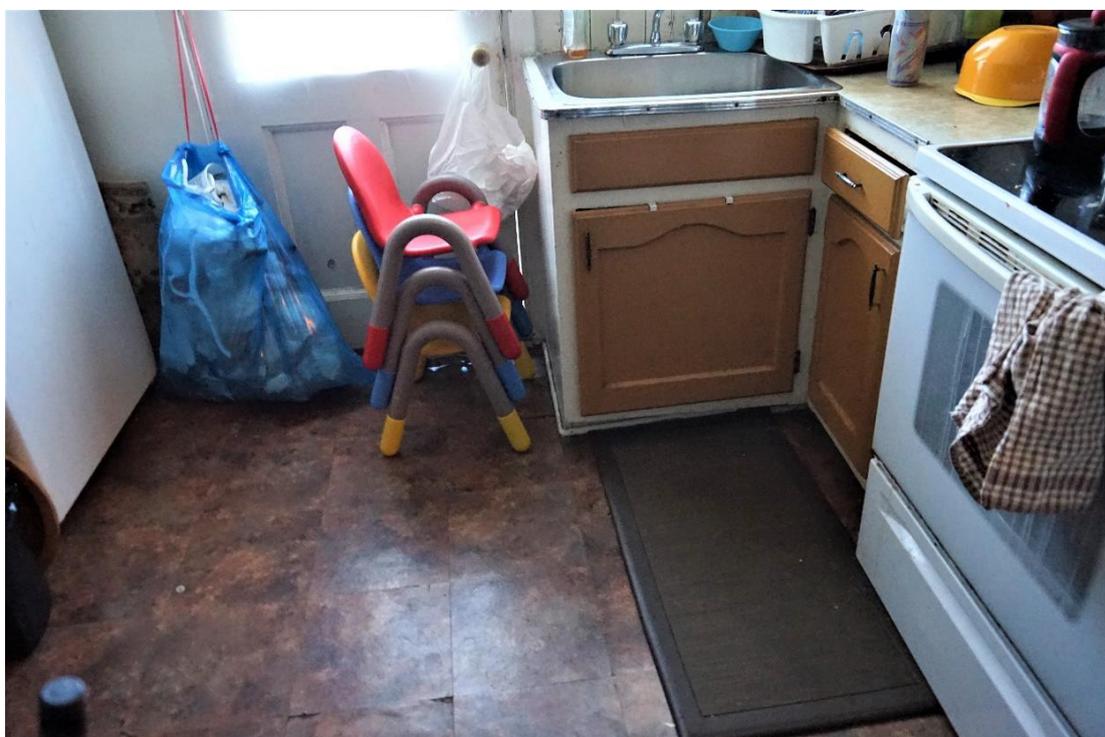
<sup>70</sup> Entretien Familles, Priya, juin 2018.

seulement à Parc-Ex. Je veux pas rester dans cet immeuble, parce que c'est trop de souci...

#### Entretien Familles, Priya, juin 2018

Naoual m'explique que, plus que l'insalubrité de son logement, c'est la réaction de ses propriétaires qui lui affecte le plus le moral. Quand je lui propose de faire une photo d'un endroit qu'elle n'aime pas ou qu'elle aimerait changer dans son logement, Naoual choisit de photographier le plancher de sa cuisine sur lequel le propriétaire a simplement collé un papier qui s'est abîmé en peu de temps. On peut voir également des traces de moisissures sur le contour des fenêtres et sous le comptoir de l'évier (cf. Figure 52).

Figure 52 - La cuisine de Naoual



La chose que j'aime pas dans mon logement, c'est le sol de la cuisine. Il est tout abîmé tu vois, il s'arrache. Pourtant, j'ai frotté les coins avec mon mari, mais c'est moisi. Le propriétaire, il nous a donné des collants pour le sol, mais c'est *cheap* ! En peu de temps, c'était tout déchiré. Je lui avais dit qu'on était prêt à mettre les céramiques, à faire la peinture nous-mêmes, mais il m'a dit que je devais tout payer toute seule... Tu vois, oui, c'est insalubre, mais c'est aussi les propriétaires le problème. Actuellement, je pourrais rester dans ce logement s'ils étaient gentils. Moi je ferais les travaux si je m'entendais bien avec eux, mais j'ai peur maintenant que si je rénove l'appartement, ils me mettent dehors. Je ne leur fais plus confiance. J'ai essayé de parler gentiment avec eux, avec son ex, avec sa femme mais ils ne veulent rien entendre.

#### Entretien Familles, Naoual, juin 2018

Ces situations conflictuelles avec les propriétaires ont donc des effets importants sur les conditions de vie et la santé des locataires comme l'a démontré Breault (2017) dans sa thèse sur les conséquences psychosociales des conflits en habitation chez les personnes locataires demanderesse de services-conseils d'une ressource communautaire de Montréal.

#### *4.2.1.5 Insatisfaction résidentielle et déclassement résidentiel*

Face à ces différentes situations de mal-logement, les familles immigrantes expérimentent beaucoup de stress. L'occupation d'un logement dégradé et/ou surpeuplé provoque une dévaluation du statut social et marque profondément l'identité de celles et ceux qui en font l'expérience comme le montrent ces deux extraits d'entretien avec Loubna et Naoual, respectivement locataires dans le secteur privé à Saint-Michel et Parc-Extension.

Moi je suis de la Tunisie. Les enfants ne connaissaient pas la souris là-bas, ils ont découvert la souris ici au Canada. Ma fille a dit qu'elle avait essayé de tuer la souris au téléphone à ma mère mais moi, je veux pas qu'elle sache, tu te rends compte, c'est la honte ! Qu'est-ce que ma mère va penser !

#### **Entretien Familles, Loubna, septembre 2018**

Le propriétaire, il me dit : « Et dans ton pays, tu vas me dire que t'a jamais vu ça ? ». J'ai dit : « Écoute monsieur, c'est pas parce que je suis immigrante que je dois vivre dans une tente, je sais pas ». Et si ma mère elle entend où je vis, que je vis ça, elle va pleurer de savoir où je suis rendue ! [Elle éclate en sanglots].

#### **Entretien Familles, Naoual, juin 2018**

Les familles qui souffrent le plus de ces conditions de logement dans le secteur privé sont celles qui ont connu un déclassement résidentiel avec la migration (Dietrich-Ragon, 2013b). Alors qu'elles avaient une situation plutôt enviable dans leur pays d'origine, plusieurs étaient notamment propriétaires, elles se retrouvent locataires de logements insalubres ou de taille insuffisante à Parc-Extension et Saint-Michel. Dans les trois extraits d'entretien suivants, la femme de Selim, Naoual et Aminata font la comparaison entre leur situation de logement avant la migration et celle vécue au Canada.

C'est pas facile parce que la vérité, on ne manquait de rien au Maroc, on ne faisait pas partie d'une famille pauvre. C'était mon projet qu'on ait une maison à nous individuellement. J'avais un bon salaire, mon mari aussi, on n'était pas une famille pauvre.

#### **Entretien Familles, Selim, mai 2017**

À Rabat, j'étais dans une maison avec mes parents, et après, j'habitais dans un immeuble neuf parce que c'était leur logement. On avait des céramiques. Un bel appartement, j'ai jamais vu des punaises, j'ai jamais vu des rats, j'ai jamais vu de souris. On avait des petites coquerelles mais on nettoie ça, on a les produits. Je savais même pas que ça existe dans la vie ces problèmes !

#### **Entretien Familles, Naoual, juin 2018**

On habitait à Abidjan, la capitale. C'était pas notre maison, mais c'était une maison qu'on louait. On voulait pas acheter de maison parce que moi je voulais qu'on immigré à cause de la situation politique. C'est ça donc, je veux te dire par là qu'on avait de l'espace. Et puis là, quand on arrive, on vient dans un petit logement au sous-sol ! Ah les enfants ont pleuré là !

#### **Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Alors que l'occupation d'un logement insalubre est vécue comme un stigmate pour les familles bénéficiant d'un capital culturel et social plus élevé, pour les mal-logés les plus vulnérables, un logement dégradé est, en quelque sorte, la conséquence "logique" de tous ces désagréments. Ces derniers développent une certaine rationalisation de leur situation en la considérant comme transitoire. En effet, on remarque que les immigrant·e·s arrivés sans papiers ou les réfugié·e·s acceptent mieux leur passage par des logements insalubres et pensent que la situation s'améliorera avec l'obtention d'un meilleur statut.

Ainsi, les multiples épreuves résidentielles vécues par les familles immigrantes dans le secteur privé affaiblissent fortement leur attachement au logement et les empêchent de se construire un véritable « chez-soi » où elles se sentent en sécurité (Simard, 2019). Parmi ces épreuves, l'insalubrité, le surpeuplement ou encore le comportement abusif de certains propriétaires sont les problèmes qui affectent le plus les ménages en quartier tremplin. Ces différentes situations de mal-logement ont d'important effets sur la santé physique et mentale des familles immigrantes avec enfants.

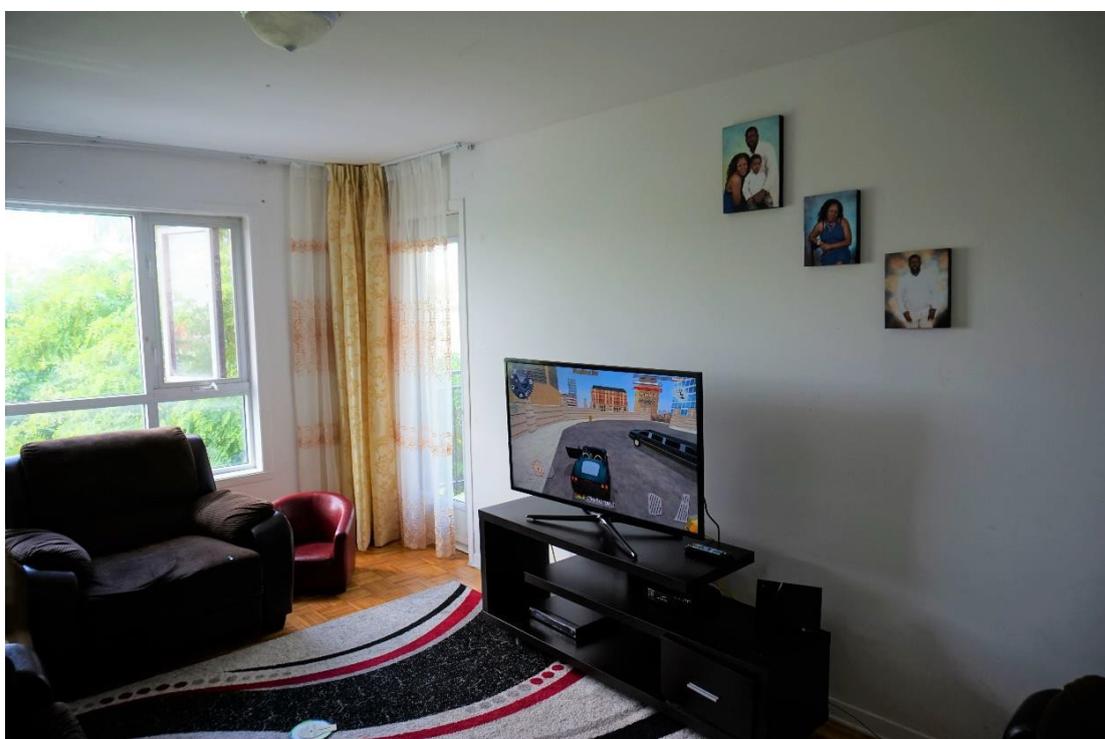
### **4.2.2 Vivre en logement social, une expérience résidentielle de privilégié ?**

Parmi les familles immigrantes rencontrées, la moitié vit en logement communautaire, en OSBL ou en coopérative d'habitation. Quelle est leur expérience résidentielle et quel est leur rapport spécifique au logement dans le secteur social ?

4.2.2.1 « Ben la différence, c'est surtout au niveau du prix »<sup>71</sup> : l'abordabilité relative des loyers dans les logements sociaux et communautaires

La principale différence par rapport au logement privé évoquée par les familles immigrantes concerne le prix des loyers. L'abordabilité du logement social est un atout essentiel relevé par la majorité des participant·e·s, en particulier avec la hausse généralisée des loyers qui sévit à Montréal. Très souvent, les familles associent le prix avec la taille du logement. En effet, le logement communautaire représente une option plus abordable qu'un loyer privé, avec des unités généralement plus grandes et adaptées à la taille du ménage. Davy, résident de l'OSBL HAPOPEX, est particulièrement satisfait de la taille de son logement (cf. Figure 53).

Figure 53 - Le salon de Davy



Mon salon, c'est ce que j'aime le plus. Il est assez grand et moderne je trouve.

Entretien Familles, Davy, juillet 2017

Plusieurs familles soulignent les avantages de bénéficier d'une aide financière pour leur loyer au sein des OSBL ou des coopératives d'habitation. Yolande, mère célibataire, résidente à faible revenu en coopérative d'habitation à Saint-Michel, dispose d'un Supplément au loyer (SAL), ce qui

<sup>71</sup> Entretien Familles, Mamadou, juillet 2017.

lui permet d'avoir un loyer fixé à 25 % de ses revenus familiaux. Selon elle, le fait d'avoir obtenu une subvention est un net avantage par rapport au secteur privé : « On a plein d'avantages dans la coopérative, c'est sûr. Tu peux avoir de l'aide, la subvention ! Dans le privé, c'est sûr qu'on a beaucoup de difficultés à rejoindre les deux bouts. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Pour les ménages ne bénéficiant d'aucune allocation, les prix restent tout de même relativement plus faibles dans le secteur social que dans le secteur privé. Dans les OSBL d'habitation, les loyers abordables se situent sous le loyer médian, c'est-à-dire en général autour de 80-90 % des prix du marché montréalais fixé chaque année par la SHQ. Il est déterminé selon le bâtiment, son emplacement, la grandeur du logement et les services offerts. Dans les coopératives, le prix du loyer est réduit par un rabais pour les membres en échange d'une participation active au fonctionnement de la coopérative. Les locataires en logement social et communautaire affirment également se sentir mieux protégés par rapport aux augmentations abusives, fréquentes dans le marché privé, comme l'affirme Amel, résidente en OSBL d'habitation à Parc-Extension depuis juillet 2016 dans la citation suivante :

Je peux dire que, c'est sûr que côté prix, c'est moins cher que les logements de propriétaires privés. En plus, ici, il y a eu seulement une augmentation de 10\$ l'année dernière. C'est sûr que j'ai quand même trouvé ça un peu dur, parce que moi, mon but, c'est de faire des économies. Mais j'ai accepté quand même parce que mes enfants se sont habitués ici.

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Néanmoins, selon certaines familles, les loyers en logement social et communautaire restent assez élevés. Norberte, résidente en OSBL à Parc-Extension sans subvention, compare dans la citation suivante le loyer qu'elle paye chez HAPOPEX au loyer payé par une amie dans le logement social de fait à Parc-Extension.

Parce que les gens qui viennent ici qui me demandent à cause de cette plaque : « Est-ce que c'est un logement du gouvernement ? », moi je dis : « Non, pas vraiment, parce que je paye normal là ». Parce qu'il y a des maisons privées qui coûtent le même prix, c'est comme si c'était pas l'État là ! J'ai une amie qui vit à Saint-Léonard, elle paye un logement de 500\$ et quelques. Moi, cette année, j'ai monté à 700\$.

**Entretien Familles, Norberte, juin 2017**

En effet, dans les OSBL d'habitation, les loyers sont fixés non pas en fonction des revenus des ménages, mais bien en fonction de la moyenne du marché et peuvent ainsi parfois s'avérer plus élevés que dans le reste du parc locatif comme l'affirme Chantal Labrosse, intervenante communautaire chez HAPOPEX : « Comme le 95 % est calculé sur l'ensemble des logements de

Montréal, fait que c'est déjà assez élevé puisque Parc-Extension est quand même un quartier un peu moins cher. » (Entretien professionnel·le·s, mars 2017).

Cette abordabilité générale des loyers dans les logements sociaux et communautaires permet tout de même aux immigrant·e·s d'accorder une part importante de leur budget à d'autres projets, ce qui facilite leur processus d'intégration. On peut donner l'exemple de Marisol, mère célibataire de cinq enfants, qui a pu reprendre des études à l'Université de Montréal quand elle a obtenu la subvention pour son logement en coopérative (Entretien Familles, mai 2017). Pour Aissata, mère célibataire de deux enfants, le fait de trouver un logement avec un loyer abordable aux HTSM lui a permis d'aller de l'avant et de s'épanouir dans son travail et sa vie personnelle. Moussa a pu quant à lui prendre le temps de réfléchir à se réorienter après un accident de moto.

Oui, pour tout nouvel arrivant, c'est bon l'OSBL, ça aide vraiment sur tous les plans. Par exemple, supposons que tu n'arrives pas à avoir un logement moins cher... Je ne sais pas comment dire... ça va même te mettre en retard ! Moi, le fait que j'ai pris un logement pour moi, le fait que je me suis sentie à l'aise financièrement, ça m'a permis d'aller vite dans mes objectifs. C'est ça, j'ai presque gagné du temps !

**Entretien Familles, Aissata, octobre 2018**

Je trouve que c'est une bonne initiative. Pareil, pour trouver un emploi qui correspond à ta branche, c'est pas toujours facile. Mais quand tu as ce type de logement, ça amoindrit les problèmes avec ta famille. Et ensuite tu pourras peut-être t'épanouir.

**Entretien Familles, Moussa, mai 2017**

*4.2.2.2 « C'est tout nouveau et on n'a presque pas de coquerelles ! »<sup>72</sup> : un logement de meilleure qualité ?*

Les familles immigrantes rencontrées en logement communautaire citent également les conditions générales de logement comme une des différences majeures entre secteur social et secteur privé. D'après ces dernières, habiter un logement communautaire serait l'assurance d'avoir un logement plus salubre. Yolande, mère célibataire arrivée à l'ouverture d'une coopérative dans Saint-Michel, compare son expérience résidentielle à celles vécues par les autres familles avec enfant dans le quartier. Lucienne, s'estime aussi privilégiée par rapport à ses expériences résidentielles antérieures.

Et puis surtout ici, tu rentres dans un logement neuf, tu respères mieux. Dans le logement privé, il y en a qui sont vraiment insalubres. Nos enfants tombent malades, ils respèrent mal pendant l'hiver, il y a l'humidité. Il y en a beaucoup sur Pie IX. Les parents, ils souffrent. C'est sûr, ici, en coopérative, c'est mieux adapté !

**Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

---

<sup>72</sup> Entretien Familles, Antonio, juillet 2017

Moi je suis bien par rapport à mes autres logements. Parce que, quand on est allé pour louer une maison, par exemple il y a des maisons qui sont pleines d'insectes. Ou parfois, on trouve une maison et le propriétaire ne veut pas faire la rénovation. Mais ici, quand je suis arrivée, je me sens bien par la grâce de dieu !

**Entretien Familles, Lucienne, juillet 2017**

Pour les familles immigrantes interrogées, non seulement les logements sociaux et communautaires sont généralement plus salubres, mais ils sont aussi de meilleure facture que dans le secteur privé. En effet, parmi les participant·e·s résidant en logement social et communautaire, beaucoup ont emménagé dans un appartement neuf, ce qui est assez rare dans le reste du parc locatif montréalais, en particulier dans les quartiers tremplins étudiés. Fanta dit avoir « aimé la maison parce que c'est nouveau », Kadiatou affirme de son côté : « Ici ça me plait pour le bâtiment, je n'ai jamais logé dans un bâtiment neuf comme ça. ». Beaucoup de familles habitant en coopérative ou en OSBL insistent sur le fait qu'elles ont été les premières à occuper leur logement à l'instar de Mamadou, fier locataire en OSBL chez HAPOPEX (Figure 54).

**Figure 54 - Le salon de Mamadou**



Ben, c'est un très bon logement par rapport à ce qui est disponible dans le marché. C'est de bonne qualité. D'autant plus qu'il y a des gens même qui nous demandent est-ce que c'est des condos qu'on a achetés ou quoi ? Tellement ça fait neuf et puis c'est propre !

**Entretien Familles, Mamadou, juillet 2017**

Néanmoins, quelques familles se plaignent de la dégradation rapide des unités qu'elles habitent, en particulier celles en OSBL d'habitation. Plusieurs avancent que les matériaux sont parfois de piètre qualité, à l'instar de Kadiatou mère célibataire de six enfants en OSBL d'habitation (cf. Figure 55) et d'Olivia résidente en coopérative à Parc-Extension.

Mais ce que je voulais mentionner tout simplement, ça se voit que c'est des logements pour les gens qui ont l'aide sociale, le *welfare*. Parce que, tout ce qu'ils ont mis, c'est des choses *cheap* ! *Cheap cheap cheap* comme tout. C'est ça le problème, c'est des choses *cheap* qu'ils ont mis et il y avait pas, je pense, je sais pas, s'il y a des contrôles ou pas mais... Tu vois si tu regardes les autres appartements, toutes les portes d'entrée, tout est cassé...

#### Entretien Familles, Olivia, juillet 2018

Figure 55 - Les placards de Kadiatou



Il y a des affaires, depuis qu'on est venu ici, ça fait même pas un an, tous les placards, tout est magané ! Donc ils sont venus vérifier ça et non, rien n'est fait ! C'est un problème des matériaux, c'est pas bien fait ! Parce que quand on a déménagé, ça n'a pas pris beaucoup de temps avant que ça se dégrade. Au début, je croyais que c'était seulement chez moi, parce que moi j'ai beaucoup d'enfants. On ouvre, on ferme. J'ai demandé à la voisine. Elle, elle habite toute seule avec son grand garçon et sa grande fille. Je lui ai demandé : « Et vous votre placard ? » J'ai même pas fini de dire, elle me dit : « Tout est magané<sup>73</sup>, tout est enlevé ». Elle avait enlevé toutes les portes de placard. C'est tous les locataires tu vois.

#### Entretien Familles, Kadiatou, juillet 2017

<sup>73</sup> Signifie « Abîmé » au Québec.

Par ailleurs, plusieurs familles se plaignent du manque d'entretien générale dans les immeubles en OSBL d'habitation. C'est le cas de Fanta, satisfaite de son logement mais assez critique envers l'entretien des parties communes chez HAPOPEX. D'après elle, l'entretien de la cage d'escalier laisse à désirer et diminue son attachement au logement (cf. Figure 56).

**Figure 56 - Le couloir d'immeuble de Fanta**



En gros, on va dire, je l'aime bien [son logement], c'est seulement l'hygiène de l'escalier qui me dérange. Sinon moi mon hygiène, ma maison, c'est pas de problème. Quand on vient te rendre visite, les gens disent : « Ta maison elle est belle, mais ton immeuble est sale ». Mon conjoint et moi, quand on descend, on prend le bac [pour les poubelles] et on le porte. Mais il y a des gens qui laissent leurs enfants de 5-6 ans pour descendre les poubelles, ça traîne au sol... Même les affaires dans les couloirs, les poussettes, ça traîne.

**Entretien Familles, Fanta, juillet 2017**

Ce problème de détérioration des logements est directement lié au financement du logement social et communautaire au Québec, le gouvernement du Québec ayant réduit ses investissements dans la construction et la rénovation du parc immobilier pour les ménages à faible revenu.

Si les problèmes d'insalubrité et d'entretien général des immeubles existent en coopérative ou en OSBL d'habitation à Saint-Michel et Parc-Extension, ils n'ont rien à voir en termes d'ampleur avec les conditions de logement dans le secteur privé et, la plupart du temps, les gestionnaires font un effort pour les régler comme l'affirme André Trépanier du CAPE dans la citation suivante.

Je te dirais qu'il peut y avoir des problèmes d'entretien dans certaines coopératives, mais aussi, les OSBL d'habitation des fois auraient intérêt à améliorer leur pratique d'extermination ou d'entretien. Mais bon, là HAPOPEX, ils ont beaucoup réfléchi là-dessus et ils essaient de s'améliorer.

#### **Entretien professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

En effet, les relations avec les gestionnaires de logement figurent également comme une différence majeure entre secteur social et secteur privé d'après les familles enquêtées.

#### *4.2.2.3 « Ici, je me sens libre »<sup>74</sup> : une atténuation du poids hiérarchique de la relation locative*

Plusieurs familles immigrantes ont évoqué leurs relations difficiles avec les gestionnaires ou les propriétaires dans le secteur privé. Ces rapports conflictuels ont d'ailleurs souvent été à l'origine de leur démarche pour obtenir un logement social et communautaire, juste après l'argument du prix. Safiya, mère de trois enfants, rapporte le comportement de harcèlement que lui a fait subir son ancienne propriétaire. Aujourd'hui, résidente d'une coopérative d'habitation à Saint-Michel, elle avoue ressentir un soulagement profond de ne plus vivre cette relation intrusive :

Ici, je me sens libre par rapport à la propriétaire, c'est moi mon propre propriétaire un peu ! [Rires] Dans le logement d'avant, même si je donne des chèques postdatés, elle vient me surveiller. Quand j'entre dans mon logement, elle vient, elle veut voir, elle veut contrôler. Chaque année, on avait une inspection. A chaque année, elle trouve rien, mais à chaque année, elle revient. Moi, dès que c'était fini pour un an, je repensais à l'année d'après... Si on s'est mis à chercher vraiment d'autres logements pour déménager, c'était à cause de ça.

#### **Entretien Familles, Safiya, juin 2017**

A l'opposé, Antonio, père de deux enfants, compare son expérience résidentielle actuelle en OSBL d'habitation chez HAPOPEX avec les difficultés qu'il a éprouvé face à un propriétaire négligent dans le secteur privé. Pour ce dernier, les gestionnaires de l'OSBL sont beaucoup plus présents et réactifs par rapport aux propriétaires du secteur privé.

Sur Durocher oui, le propriétaire avait pas bien entretenu son édifice. Il faisait pas de travaux. Il y avait de la vermine, des *cucarachas*. J'essayais de l'appeler, il ne répondait pas. Mais ici, c'est très propre. Quand il y a des problèmes, ils viennent. Ils sont venus direct pour faire des inspections.

#### **Entretien Familles, Antonio, juillet 2017**

---

<sup>74</sup> Entretien Familles, Safiya, juin 2017.

Amel, qui a eu un problème de coquerelles dans son logement communautaire à Parc-Extension, confirme elle-aussi la rapidité d'intervention des gestionnaires dans les logements communautaires :

C'est sûr et certain, ce que j'aime avec HAPOPEX, c'est que quand il y a un problème, on appelle, c'est rapide. Ça par exemple, c'est très vite, les exterminateurs viennent rapidement, ça c'est vraiment très positif.

#### **Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Ainsi, une des différences majeures que constatent les familles en logement social et communautaire, c'est l'atténuation du poids de la hiérarchie sociale dans la relation locative ; soit à travers des relations plus transparentes avec les gestionnaires des OSBL d'habitation, soit à travers l'autogestion en coopérative d'habitation.

#### *4.2.2.4 « C'est comme une seule famille ! »<sup>75</sup> : des relations privilégiées avec le voisinage ?*

Par ailleurs, toujours dans une perspective relationnelle du rapport au logement, le dernier élément mis en évidence par les familles pour différencier le secteur social du secteur privé concerne les relations avec le voisinage. En effet, les participant·e·s résidant en logement communautaire déclarent avoir de plus fortes relations avec leurs voisin·e·s, en particulier en coopérative d'habitation. Justin, résident d'une coopérative à Saint-Michel, affirme que les rapports qu'il a connus dans le secteur privé étaient plus individualistes, alors que ceux développés en coopérative sont des relations quotidiennes de proximité, renforcées par la réalisation d'activités en commun et de tâches collectives.

Bon, j'aime vraiment bien le modèle coopératif dans ce sens qu'on connaît son voisin, plutôt que le modèle privé où les gens ne se saluent pas. Mais ici, dans le cas de la coopérative, on a des occasions de faire des corvées, de travailler ensemble, on a l'occasion de faire des barbecues. Je préfère ce modèle-là !

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

Parmi les participant·e·s à l'enquête habitant en coopérative, plusieurs disent apprécier les dynamiques d'entraide qui existent entre voisin·e·s à l'instar de Yolande, mère célibataire résidente d'une coopérative de Saint-Michel. Cette dernière amène sa voisine plus âgée à l'église tandis que d'autres voisin·e·s gardent de manière occasionnel son fils unique. Aminata constate qu'elle et ses enfants ont développé des relations privilégiées avec leurs voisin·e·s. Pour cette dernière, les membres de la coopérative forment une communauté, presque une famille. Elle choisit d'ailleurs

---

<sup>75</sup> Entretien Familles, Moussa, octobre 2018.

de prendre en photo la pergola dans la cour arrière comme l'endroit qu'elle apprécie le plus (cf. Figure 57).

Ici, ce qui change je dirais, c'est la vie communautaire ! C'est vraiment bien, c'est comme une famille ! On va sur le balcon des uns et des autres, on connaît les prénoms... Quand tes enfants sont dehors, les voisins font attention. Les enfants, ils s'entendent bien, ils commencent très tôt à s'entendre. Ils s'appellent pour aller jouer, ça c'est le fun ! A un moment donné, ils partaient même ensemble à l'école... Il y a plus de solidarité aussi. Quand un membre a quelque chose, on donne un coup de main. C'est des choses qui touchent ! Les gens s'organisent et ça, je pense que tu ne trouves pas ça ailleurs que dans une coopérative !

**Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

**Figure 57 - La pergola dans la coopérative d'Aminata**



Une des choses que j'aime, c'est la pergola pour tous les habitants de la coopérative, on y était encore hier avec des amis.

**Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Si la plupart des familles affirment avoir pu développer plus de relations sociales avec leurs voisin·e·s que dans le secteur privé, plusieurs soulignent également les conflits qui peuvent découler de cette forte proximité entre des ménages avec des modes de vie et des cultures différents. Par exemple, la cohabitation au sein des OSBL d'habitation entre des locataires avec des besoins

spécifiques<sup>76</sup> et certaines familles immigrantes est parfois compliquée comme le souligne Ali, résident d'un immeuble en volet 1<sup>77</sup> en OSBL d'habitation à Parc-Extension.

Chloé : Et comment ça se passe avec les voisins ?

Ali : C'est ok. Il y a juste une femme qui est pas bien, elle fait des problèmes. Elle est tout le temps en train de boire et de fumer.

Femme de Ali : Oui, et mes enfants quand ils sortent de l'immeuble, ils ne savent pas comment ouvrir la porte. Une fois, ils lui ont demandé et elle leur a dit « Fuck »! Mes enfants, ils connaissent ce mot tu sais. Elle a vraiment un mauvais langage.

Ali : L'immeuble appartient à HAPOPEX, mais des fois ils ne vérifient pas qui habite l'immeuble, si les gens sont respectueux. Il faudrait vérifier qui vient là.

#### **Entretien Familles, Ali, juillet 2017**

Chantal Labrosse, intervenante communautaire chez HAPOPEX, déplore cette situation due au manque de place dans les volets 3 et au manque de financement du soutien communautaire en OSBL d'habitation : « A l'intérieur des volets 1, il y aussi des personnes seules avec des problèmes de santé mentale. Souvent, on pourrait avoir des gens en volet 1 qui viennent en volet 3, mais malheureusement, faute de place, c'est pas toujours possible. » (Entretien Professionnel·le·s, mars 2017).

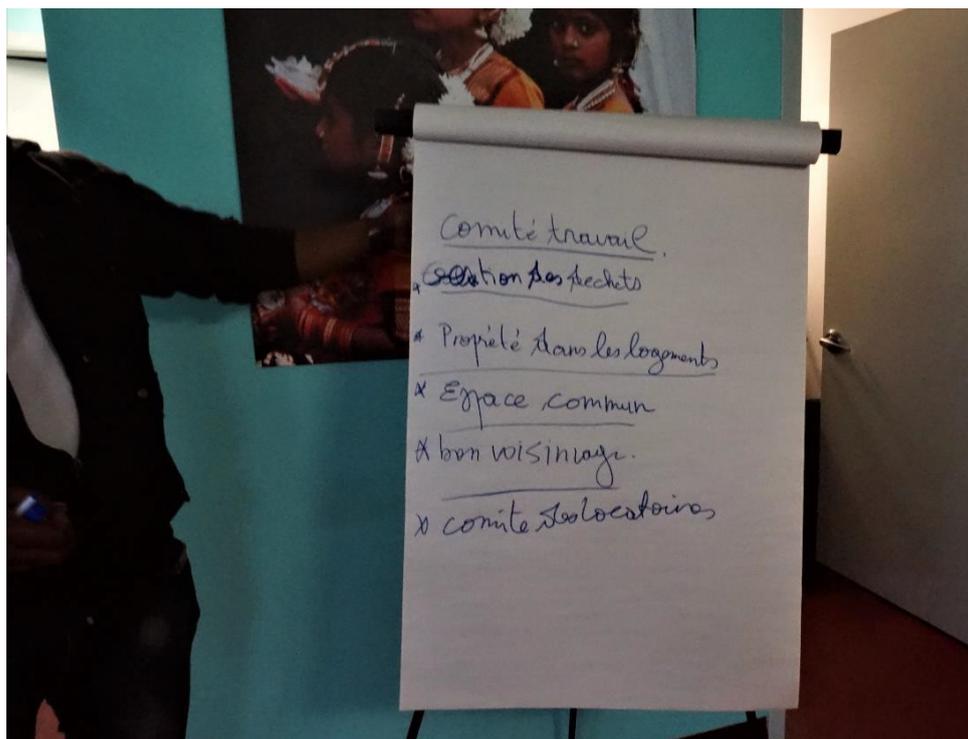
Il y a également beaucoup de conflits autour de la propreté et de l'entretien des immeubles dans les OSBL d'habitation, souvent plus complexe à gérer car ce sont des multiplex. C'est d'ailleurs un des sujets majeurs des réunions de locataires auxquelles je participe en 2017 et 2018 à HAPOPEX et aux HTSM (cf. Figure 58).

---

<sup>76</sup> Des personnes avec des problèmes de santé mentale par exemple.

<sup>77</sup> Le programme AccèsLogis Québec comprend trois volets différents selon le site de la SHQ : des projets de logement en volet 1 pour les familles ou les personnes seules autonomes à revenus faibles ou modestes ; des projets de logement en volet 2 pour les personnes âgées en perte d'autonomie et les volets 3, des projets de logement temporaires ou permanents avec services pour des personnes avec des besoins particuliers.

Figure 58 - Résultats de la rencontre avec les locataires des Habitations Terrasses Saint-Michel du 30 mars 2017



Note de lecture : La « gestion des déchets » et la « propreté dans les logements » arrivent en haut de la liste des principaux enjeux énumérés par les locataires des HTSM lors de la rencontre du 30 mars 2017 au restaurant communautaire Mon Resto. 27 résident·e·s étaient présent·e·s à la réunion, ainsi que des intervenants des organismes communautaires du quartier Saint-Michel.

Auteure : C. Reiser, 2017.

Les activités de soutien communautaire, généralement offertes en OSBL d'habitation, pourraient participer à l'atténuation de ces conflits entre locataires et s'avérer un véritable atout pour l'intégration des familles immigrantes (Fischler et al., 2017). Or, aucune des familles interrogées ne mentionne ces activités comme une différence notable par rapport au logement privé. D'ailleurs, plusieurs familles ne savent pas que des animations existent dans les OSBL d'habitation quand je pose la question aux résident·e·s d'HAPOPEX ou des HTSM. En effet, si quelques événements sont proposés aux familles en volet 1 (fête de Noël, barbecue annuel) dans les deux OSBL d'habitation enquêtées, la majorité du financement du soutien communautaire est destiné aux locataires des immeubles en volet 3.

Au sein des coopératives d'habitation, si l'on note plus d'entraide entre les voisin·e·s, les familles immigrantes soulignent également les conflits qui peuvent exister autour de la participation des différents locataires ou de la gouvernance de la coopérative. En effet, le modèle coopératif nécessite une certaine participation des membres locataires, notamment une implication dans les tâches d'entretien et de gestion du bâtiment et dans différents comités. Cette injonction participative n'est

pas toujours bien vécue par les résident·e·s comme le précise Julia, fondatrice d'une coopérative à Parc-Extension.

La différence avec le privé, c'est que tu dois faire le nettoyage une fois par mois, ça tourne. Il y a des réunions auxquelles tu dois participer, on se réunit pour faire la corvée aussi. Bref, c'est différent du logement privé. Quelques fois, mon mari aime pas parce qu'on doit faire plein de tâches. Mais avec le temps, ça devient une routine de participer. A la fin, c'est habituel.

#### **Entretien Familles, Julia, mai 2017**

Plusieurs familles critiquent d'ailleurs le manque d'implication de certain·e·s résident·e·s comme Yolande qui habite en coopérative à Saint-Michel : « Oui, ça se passe bien ! Après c'est sûr qu'il y a des manquements ! Rien n'est parfait ! [Rires] Il y a des gens qui participent moins que d'autres. Le problème c'est arriver à s'entendre » (Entretien Familles, juillet 2017). D'autres, à l'instar de Justin, évoquent les relations parfois conflictuelles pour obtenir des postes stratégiques au sein de la coopérative : « Avec les voisins, ça va super bien. Avec le CA, ça va aussi, mais des fois il y a des petits conflits de positionnement où les gens cherchent le pouvoir. Certains veulent une présence dans les postes clefs, au comité de sélection<sup>78</sup> par exemple » (Entretien Familles, juin 2017).

Ainsi, si plusieurs familles valorisent les liens sociaux forts développés en coopérative ou en OSBL d'habitation, cette proximité entre les ménages a parfois pour corollaire une ambiance plus conflictuelle entre voisin·e·s.

#### *4.2.2.5 Une plus forte appropriation du logement pour les familles en logement communautaire*

L'abordabilité des loyers, les meilleures conditions de logement et les relations plus apaisées avec les gestionnaires et le voisinage ont une grande influence sur la satisfaction résidentielle des familles immigrantes rencontrées. D'ailleurs, pour la plupart des familles résidant en coopérative et en OSBL d'habitation, il était plus difficile d'obtenir des photos sur ce qu'elles n'aimaient pas dans leur logement lors de la démarche de photo-élicitation. En effet, ces dernières s'estiment globalement satisfaites et privilégiées, voire redevables d'avoir obtenu un logement communautaire. Plusieurs sont mal à l'aise de critiquer leur logement. Dans l'extrait d'entretien suivant, Aminata, résidente en coopérative, relativise les éléments qui lui déplaisent dans son logement actuel par rapport aux expériences résidentielles antérieures qu'elle a vécues dans le privé (cf. Figure 59).

---

<sup>78</sup> Le comité de sélection de la coopérative est le comité qui s'occupe de sélectionner les nouveaux et nouvelles résident·e·s de la coopérative. C'est un comité très convoité dont je reparlerai dans le chapitre 6 de cette thèse.

Figure 59 - L'entrée d'Aminata



Et l'endroit que j'aime le moins, c'est mon entrée parce qu'elle est sombre. Tu vois, on chiale<sup>79</sup> pour rien ! Je te dis ça parce que tu me demandes, mais j'aime bien mon logement en général. Je suis moins difficile maintenant que je suis en coopérative je pense...

Entretien Familles, Aminata, juillet 2017

Cette satisfaction résidentielle en logement communautaire renforce l'appropriation du logement par les familles immigrantes. En effet, on observe que ces dernières ont tendance à plus investir et décorer leur logement que dans le secteur privé. Parmi les clichés des endroits ou des éléments préférés dans le logement, plusieurs familles en logement communautaire choisissent de prendre en photo des éléments décoratifs de leur appartement. Souvent, ces éléments décoratifs relèvent d'un mélange entre des ornements achetés au Canada et des décorations ramenées du pays d'origine. Ces éléments décoratifs démontrent un certain investissement personnel dans le logement et la volonté de recréer un « chez-soi » dans le pays d'accueil. Muhaiminul, bangladaise, résidente en OSBL à Parc-Extension, aime particulièrement l'association entre son aquarium et ses coquillages achetés au Canada et la tapisserie murale réalisée par son mari, propriétaire d'une usine de confection à côté du marché central, qui s'est inspiré de motifs religieux (cf. Figure 60). Norberte, haïtienne, également résidente chez HAPOPEX, a particulièrement soigné la décoration de son salon avec des rideaux colorés, une table basse en imitation marbre, un grand fauteuil, deux canapés, un grand vaisselier avec plusieurs vases, de la vaisselle en porcelaine et des fleurs

---

<sup>79</sup> « On se plaint pour rien ! »

décoratives (cf. Figure 61). La présence de photos de famille sur les murs marque également l'appropriation du logement. Enfin, Yasmin, marocaine, a souhaité prendre en photo son salon. Elle a fait venir du Maroc les toiles murales avec des versets du Coran et le tissu pour les canapés (cf. Figure 61).

**Figure 60 - Décorations dans le salon de Muhaiminul**



Prends ça en photo [elle désigne la partie avec l'aquarium. Je fais la photo, elle me guide sur le cadrage] Oui, c'est bien comme ça ! J'aime mes poissons et ma décoration murale. Mon mari aime aussi.

**Entretien Familles, Muhaiminul, juillet 2017**

Figure 61 - Les salons de Norberte et de Yasmin



Source : Entretiens Familles, 2017-2018.

L'investissement du balcon est aussi un déterminant de l'appropriation du logement par les familles en logement communautaire. Antonella, Argentine et résidente en coopérative me dit particulièrement apprécier son balcon, car il lui permet d'avoir un espace supplémentaire dans son appartement qu'elle juge trop petit et car elle peut y faire pousser des légumes comme elle le faisait dans son pays d'origine.

**Figure 62 - Le balcon d'Antonella**



J'aime beaucoup mon balcon. Je peux faire pousser mes piments et mes tomates dessus. Mais par contre, j'aime pas la chose en bois qu'ils ont mis dessus, ça vieillit trop vite avec l'hiver.

**Entretien Familles, Antonella, juillet 2017**

Ainsi, les familles immigrantes interrogées ont mis en évidence plusieurs différences majeures entre le logement social et communautaire et le logement privé. D'après ces dernières, le logement social et communautaire offre un certain répit par rapport aux différentes « épreuves résidentielles » traversées dans le marché privé locatif (Goyer, 2018). Il leur procure des logements abordables, de meilleure qualité, mieux entretenus et plus adaptés aux besoins des familles avec enfants. Il leur permet également de développer des relations moins hiérarchiques et plus sécuritaires avec le gestionnaire, ainsi qu'un réseau social d'entraide avec le voisinage, même si la forte proximité peut parfois s'avérer conflictuelle en coopérative, comme en OSBL d'habitation. Néanmoins, le faible budget investi ces dernières années par les différents échelons gouvernementaux dans les activités de soutien communautaire en logement social et dans la rénovation des unités expliquent certaines

mauvaises expériences vécues par des familles en termes de conditions de logement au sein du parc social. Pour les ménages ne bénéficiant pas du supplément au loyer, la différence est parfois minime entre logement social et communautaire et logement privé, d'autant plus pour les familles qui subissent les injonctions à la participation comme une charge supplémentaire.

## **Conclusion : Un fort attachement général au quartier, un rapport au logement différencié entre secteur social et secteur privé**

Ce chapitre consistait à saisir le rapport au logement et à l'environnement résidentiel des familles immigrantes dans les quartiers tremplins. En m'appuyant sur l'analyse de leurs expériences résidentielles actuelles, j'ai voulu mettre en évidence les différents éléments qui contribuent au développement du sentiment d'attachement au quartier et au logement.

Malgré la défavorisation et l'enclavement qui pèsent sur Parc-Extension et Saint-Michel et favorisent la stigmatisation territoriale de ces espaces tremplins, les familles immigrantes qui résident dans les deux quartiers se disent majoritairement satisfaites de leur cadre de vie. En effet, la localisation géographique relativement proche du centre, la proximité et l'accessibilité des commerces et des services destinés aux familles ou encore l'intensité de la vie communautaire sont autant de données évoquées par les ménages pour justifier leur affectation pour Parc-Extension et Saint-Michel. En outre, il s'agit de rappeler que l'attachement au quartier est évolutif et se renforce plus la durée de résidence est élevée. Bien que quelques familles émettent des réserves face à ce qu'elles considèrent comme une trop grande diversité culturelle ou si certains ménages affirment faire l'objet de discriminations territoriales (Hancock et al., 2016), la plupart des résident·e·s déclare se sentir très attachée à leur quartier et ne souhaite pas en déménager. Ces quelques éléments viennent prolonger la définition de quartier tremplin proposée dans le chapitre précédent et permettent de souligner la dimension refuge que constituent ces espaces pour les familles immigrantes à faible revenu de la métropole. Ces résultats s'inscrivent d'ailleurs à la suite des nombreux travaux de Fol (2009, 2010) sur la mobilité et l'ancrage au sein des quartiers pauvres, où la proximité est une ressource importante pour les familles.

Cet attachement généralisé au quartier contraste avec les témoignages recueillis sur les conditions de logement des familles immigrantes dans les espaces tremplins (Preston, 2018). En effet, l'analyse du rapport au logement des ménages enquêtés révèle des expériences résidentielles très différenciées selon les segments du marché. Alors que les familles immigrantes vivant dans le secteur privé sont confrontées à de multiples épreuves résidentielles parmi lesquelles le

surpeuplement du logement, l'insalubrité ou encore les conflits avec leur propriétaire, les ménages qui résident en organisme sans but lucratif ou en coopérative d'habitation se montrent beaucoup plus satisfaits de leurs conditions de logement et soulignent les nombreux avantages que procurent la vie en logement social et communautaire. En effet, plus qu'un simple allègement du poids que représente le loyer pour ces familles à faible revenu, le logement social contribue à renforcer le sentiment de sécurité des ménages immigrants et à soutenir leur processus d'intégration au sein de la société d'accueil (Fischler et al., 2017). Ces expériences résidentielles positives leur permettent de reprendre le contrôle sur leur environnement et leur vie quotidienne et ainsi, de (re)construire un rapport plus affectif au logement. Ainsi, un des apports de ce chapitre consiste à montrer à quel point le logement social et communautaire peut contribuer à la construction d'un « chez-soi à l'étranger » (Lord et al., 2019) pour les familles immigrantes.

Cette analyse du rapport au logement et de l'attachement au quartier participe de la compréhension de l'ancrage et de la stabilité résidentielle (ou non) des familles immigrantes dans les deux quartiers, une donnée que j'explore dans le prochain chapitre à travers l'analyse longitudinale des trajectoires résidentielles des ménages rencontrés.

## Chapitre 5 – Transiter par un quartier d’immigration : analyse longitudinale exploratoire des trajectoires résidentielles

Si j’ai étudié dans le chapitre précédent l’expérience actuelle des familles immigrantes habitant en quartier tremplin, je cherche à retracer ici leur trajectoire résidentielle sur un temps relativement long, depuis leur arrivée à Montréal jusqu’au moment de l’entretien.

L’objectif dans ce chapitre est de comprendre, à travers une étude dynamique des trajectoires, comment s’opère la succession des différentes étapes résidentielles pour les familles immigrantes avec enfants de Parc-Extension et Saint-Michel. Si je m’intéresse en particulier à l’ordre des étapes et à la répétition des états au sein de la trajectoire résidentielle de mes enquêté·e·s (le passage par certains types de quartiers ou certains types de logements par exemple), j’observe également les moments de transition entre chaque étape (ici les motifs de déménagements). Au-delà d’une simple étude de la trajectoire entre un lieu de départ et un lieu d’arrivée, l’idée est de mettre en évidence la complexité de ces mobilités résidentielles sur le temps long. À partir de cette analyse se dessinent également les microstratégies des ménages à des moments particuliers de leur trajectoire résidentielle.

Ce travail s’inscrit à la suite des travaux sur les trajectoires résidentielles individuelles des ménages. À travers une approche biographique et longitudinale des mobilités résidentielles de mes enquêté·e·s (Dureau & Imbert, 2014), je souhaite aborder la question du parcours de logement des immigrant·e·s dans les grandes villes canadiennes. Au Canada, les études qui traitent de l’insertion résidentielle des immigrant·e·s de manière rétrospective sont assez limitées (Murdie, 2003), car les enquêtes longitudinales sur le logement des immigrant·e·s sont assez peu nombreuses<sup>80</sup> (Renaud et al., 2006; Zhu & Leloup, 2014).

J’interroge dans ce chapitre les notions de stabilité et d’instabilité résidentielles, ces dernières étant le plus souvent mesurées par rapport à la fréquence des déménagements ou à la durée des étapes résidentielles. Généralement, l’instabilité résidentielle, quand elle est subie, est vue comme négative

---

<sup>80</sup> Il existe deux exceptions principales à ma connaissance : la base de données de l’Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC) qui permet d’avoir accès aux parcours des immigrant·e·s arrivé·e·s au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, interrogé·e·s après six mois, deux ans et quatre ans d’établissement au Canada (Renaud et al., 2006) et les données de l’enquête sur l’établissement des nouveaux immigrants (ENI), une enquête ayant suivi pendant près de 10 ans un échantillon de la cohorte arrivée dans la grande région de Montréal en 1989 (Renaud et al., 2001).

et associée à de l'insécurité résidentielle pour les familles à faible revenu (Cotton & Schwartz-Barcott, 2016; Desmond et al., 2015; Kingsley et al., 2012). Je la définis ici comme la difficulté pour un ménage à choisir et à conserver un logement adéquat dans un quartier préféré.

Ce chapitre repose à la fois sur l'analyse du corpus d'entretiens, mais aussi sur une démarche exploratoire à partir de quelques techniques de visualisation des trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans l'espace et dans le temps. En effet, le principal défi concernant la représentation des trajectoires des individus repose dans l'articulation de la dimension temporelle et de la dimension spatiale (Bacon et al., 2016; Pistre & Commenges, 2014). Pour ce faire, je m'appuie sur la base de données relationnelles *Trajectoires Résidentielles Familiales Immigrantes* (TRFI) construite à partir des entretiens semi-directifs menés auprès des familles immigrantes avec enfants. Ces données me permettent de reconstituer de manière précise, au mois près, les trajectoires résidentielles des participant·e·s. Je dispose de 61 trajectoires résidentielles codées depuis la date d'arrivée à Montréal des participant·e·s (le plus ancien est arrivé en février 1979) jusqu'au moment de l'entretien semi-directif (entre mai 2017 et novembre 2018). Parmi les ménages, 49 habitent aujourd'hui à Parc-Extension ou Saint-Michel, les 10 autres ménages faisant office de groupe témoin habitent dans l'est du quartier Villeray (aussi considéré comme un espace tremplin), deux familles habitent à Ahuntsic et Côtes-des-Neiges. La base de données est constituée de 227 étapes résidentielles correspondant chacune à un lieu de résidence des ménages enquêtés, jusqu'à leur installation dans les deux quartiers de l'enquête. J'ai des informations à la fois sur les dates et les raisons des mobilités résidentielles (166 déménagements), mais aussi sur les caractéristiques de chacune des étapes résidentielles. Cette base me permet d'aborder de nombreuses facettes de la trajectoire résidentielle des familles immigrantes rencontrées, avant leur arrivée à Parc-Extension et Saint-Michel. En effet, les étapes résidentielles sont décrites à travers différentes variables, le type de quartier, le type de logement, l'état du logement, le statut d'occupation ou le mode de cohabitation. Je dispose également de plusieurs variables complémentaires descriptives de la famille (pays d'origine, statut immigration aujourd'hui, taille de la famille, emploi, éducation) et du logement (taille du logement, étage ...) que je peux croiser avec ces informations. Enfin, des informations sont données par les ménages sur les motifs de déménagements.

## **5.1 Les temps de la trajectoire résidentielle**

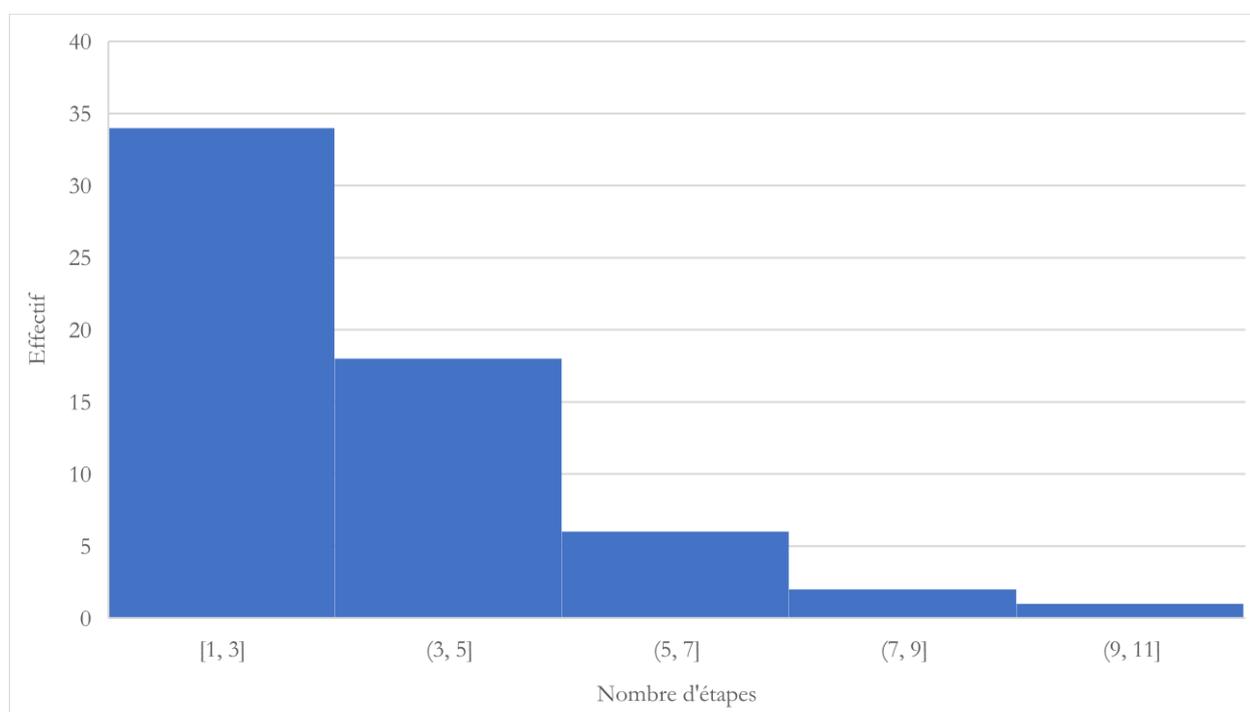
Dans cette première section, je décris de manière générale la temporalité des trajectoires résidentielles des familles enquêtées, puis je présente les motifs de déménagements à l'origine de cet enchaînement d'étapes résidentielles.

### 5.1.1 Le nombre d'étapes résidentielles et leur durée

Pour avoir une première vue d'ensemble de ces trajectoires, on s'intéresse au nombre d'étapes résidentielles et à leur durée. Combien d'étapes résidentielles ont connu les familles en moyenne ? Quelle est la fréquence des déménagements des familles immigrantes que j'ai rencontrées ?

Plus de 93 % des familles ont connu au moins un déménagement depuis le début de leur séjour au Canada, qu'importe la durée du séjour. Parmi notre échantillon, on constate une moyenne de 3,7 étapes résidentielles et une médiane de 3 étapes résidentielles par famille. Si l'on regarde la figure 63, on observe que plus de la majorité des ménages rencontrés déménagent une à deux fois au cours de la trajectoire. Certaines familles vont jusqu'à déménager 8 fois au cours de leur trajectoire.

**Figure 63 - Répartition des participant·e·s selon le nombre d'étapes résidentielles qui composent leur trajectoire (N=61)**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Or, le nombre de déménagements et d'étapes résidentielles dépend notamment du moment  $t$  de la trajectoire résidentielle et migratoire où le ou la participant·e a été interrogé·e. Par exemple, Marisol, arrivée en 1979 à Montréal et interrogée en mai 2017, a connu 4 déménagements depuis le début de sa trajectoire. Au contraire, Jean n'a pas jamais déménagé depuis son arrivée en décembre 2016. Il n'a connu qu'un seul logement quand je le rencontre en avril 2017.

Si l'on rapporte le nombre d'étapes résidentielles à la durée de séjour total des familles immigrantes au Canada, on constate que les familles immigrantes déménagent en moyenne tous les 43 mois, soit tous les 3 ans et demi. Par ailleurs, si l'on regarde l'ensemble de la trajectoire, on constate que la durée des premières étapes résidentielles est généralement beaucoup plus courte que celle des dernières étapes du parcours. Cela conforte les résultats d'autres études, qui ont démontré que le taux de mobilité résidentielle des ménages immigrants est plus important lors des premiers mois d'établissement, voire lors des premières années de la trajectoire, puis diminue ensuite graduellement (Renaud et al., 2006; Zhu & Leloup, 2007). Autrement dit, les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s ont tendance à changer plus fréquemment de résidence que les familles immigrantes installées depuis plus longtemps. On observe ensuite une stabilisation résidentielle générale des trajectoires résidentielles des familles immigrantes. Quels sont les facteurs qui déterminent cette mobilité résidentielle plus forte en début de trajectoire et la stabilisation générale des ménages au cours de leur trajectoire ? On peut proposer quelques hypothèses sur les différents facteurs permettant d'expliquer cette diminution de la mobilité résidentielle au cours de la trajectoire. Tout d'abord, si l'on regarde les motifs de déménagement pour la première étape résidentielle, plusieurs participant·e·s expliquent que leur premier logement ne constituait qu'un hébergement temporaire ou précaire avant de trouver un logement indépendant. Cette étude approfondie de la première étape résidentielle sera présentée dans la section suivante. Par ailleurs, on peut également expliquer cette baisse de la mobilité par l'acquisition de connaissances sur le marché du logement au cours de la trajectoire résidentielle. Plus les familles immigrantes avancent, plus elles seraient conscientes du fonctionnement du marché immobilier et mieux elles pourraient choisir leur logement. Les premières étapes correspondraient alors à des ajustements résidentiels. Si d'après Renaud et al. (2006, p. 84), ce constat serait conforme à l'idée que « globalement, la situation résidentielle s'améliore avec chaque déménagement ». On montrera dans la troisième section de ce chapitre que cette affirmation n'est pas toujours vérifiée.

Quel est le profil des personnes qui déménagent le plus parmi mes enquêtées ? Si généralement, les recherches ont démontré que ce sont les familles les plus vulnérables socioéconomiquement qui vivent le plus d'instabilité résidentielle (Adam, 2004; Desmond et al., 2015; Kingsley et al., 2012), ce n'est, en revanche, pas toujours le cas des ménages de notre échantillon. En effet, lorsque l'on regarde les résultats du tableau 10, on note que ce sont les familles arrivées avec le statut d'immigrant économique qui déménagent plus fréquemment, devant celles arrivées comme réfugiées. Les ménages parrainés par leur famille ont tendance à moins déménager que les autres. Ce sont également les participant·e·s les plus diplômé·e·s qui ont tendance à déménager le plus. Il

n'existe pas de différence significative entre les familles selon la situation familiale (couple ou monoparentale) ou le nombre d'enfants.

**Tableau 10 - Fréquence de déménagements sur l'ensemble de la trajectoire selon les caractéristiques des familles enquêtées**

<b>Caractéristiques de la famille</b>	<b>Fréquence moyenne des déménagements</b>
Toutes les familles	0,044
<b>Catégorie d'immigration</b>	
Immigrant économique	0,058
Famille	0,020
Réfugié	0,046
<b>Situation familiale</b>	
Couple	0,045
Monoparental	0,042
<b>Emploi</b>	
Actif	0,032
Inactif	0,057
<b>Éducation</b>	
Aucun certificat ou diplôme	0,023
Diplôme d'études secondaires ou équivalent	0,023
Certificat, diplôme ou grade d'études postsecondaires	0,057

Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Pour mieux comprendre le lien entre instabilité résidentielle et vulnérabilité des ménages, il nous faut donc regarder du côté des motifs de déménagement exprimés par les familles immigrantes rencontrées.

### **5.1.2 Les motifs de déménagement évoqués par les familles : des déménagements majoritairement contraints par la situation de logement**

Les études sur les mobilités résidentielles cherchent à comprendre depuis Rossi (1955) les raisons pour lesquelles les familles changent de logement au cours du temps (Mulder, 2007). Si de nombreuses recherches montrent que les personnes se déplacent afin de s'adapter aux évolutions

de leur parcours de vie et d'accorder leur logement et leur quartier à leurs nouveaux besoins (Coulter & Scott, 2015), peu d'études s'intéressent aux motifs directement exprimés par les ménages.

Dans cette section, je m'appuie sur les motifs de déménagement évoqués par les ménages en entretien pour analyser leurs trajectoires résidentielles sur le temps long. J'interroge notamment l'impact du parcours de vie sur les trajectoires résidentielles. Je m'intéresse aussi à la manière dont les familles perçoivent leur décision de déménager (Lundholm et al., 2004) : est-elle volontaire ou imposée ? En étudiant une population très contrainte, on verra que les raisons qui poussent les ménages à déménager sont moins liées à la trajectoire professionnelle ou familiale, qu'aux conditions de logement difficiles des familles immigrantes.

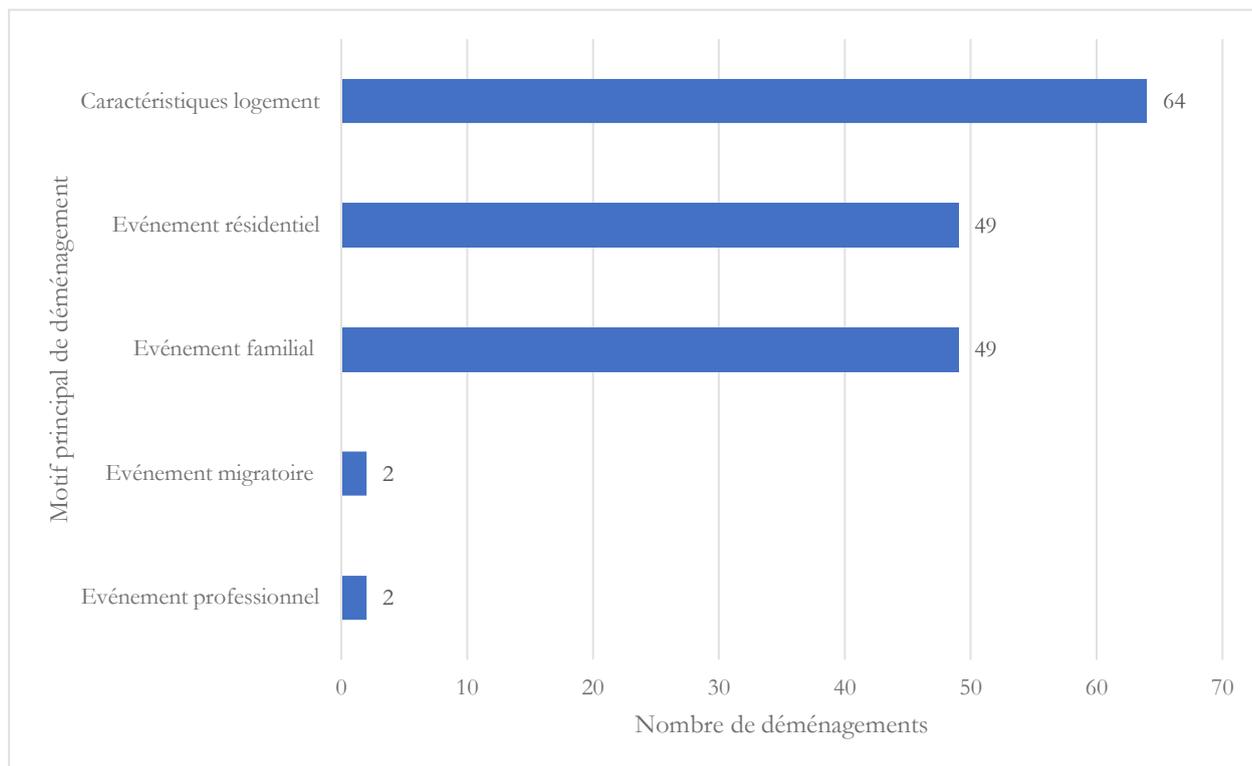
Le tableau 11 présente la répartition des déménagements selon les différents motifs exprimés par les ménages. Dans la figure 64, on regroupe les motifs en cinq catégories : événement familial, événement migratoire, événement professionnel, événement résidentiel et conditions de logement.

Tableau 11 - Détails des motifs évoqués par les familles concernant chacun de leur déménagement

Motif de déménagement principal	Effectif
<b>Événement familial</b>	
Nouvel enfant	17
Vivre seul	10
Mise en couple	10
Séparation	10
Cohabitation famille / amis	2
<b>Événement professionnel</b>	
Nouvel emploi	2
<b>Événement migratoire</b>	
Problème d'immigration	2
<b>Événement résidentiel</b>	
Hébergement temporaire	31
Place en logement social	12
Éviction	4
Achat d'une maison/d'un appartement	2
<b>Caractéristiques logement</b>	
Insalubrité / Insécurité	25
Trop petit	23
Trop cher	8
Conflits propriétaires / voisins	6
Volonté de changer de quartier	2
<b>Nombre de déménagements total</b>	<b>166</b>

Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

**Figure 64 - Type de motif de déménagement cité par les ménages pour chacune de leur mobilité résidentielle (N=166)**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

À partir du tableau 11 et de la figure 64, on remarque que les trajectoires résidentielles des familles interrogées sont très peu influencées par leur trajectoire professionnelle. En effet, seules deux familles évoquent l'obtention d'un nouvel emploi comme motif principal de déménagement. C'est le cas de Lucienne, mère monoparentale de trois enfants, qui choisit de partir de chez sa sœur avec laquelle elle cohabitait en banlieue à Laval afin de se rapprocher de son lieu de travail à Montréal. Les événements liés à la trajectoire migratoire ont également assez peu d'influence sur les déménagements des familles interrogées. Seules deux familles donnent comme motif un problème d'immigration. Francisco, travailleur temporaire, et Antonella, demandeuse d'asile, ont dû tous les deux ressortir du territoire canadien avec leur famille afin d'obtenir de nouveaux papiers d'immigration. Au contraire, ce sont les événements familiaux, les événements résidentiels et surtout les caractéristiques du logement habité qui déterminent le plus les déménagements des familles.

### 5.1.2.1 *Des déménagements majoritairement liés aux conditions de logement des familles*

Près de 40 % des déménagements des familles immigrantes sont liés à leur situation de logement. Le souhait d'améliorer ses conditions de logement est ainsi de loin le principal moteur de mobilité résidentielle des ménages interrogés.

En premier lieu, les familles quittent leur logement, car elles le jugent non sécuritaire ou insalubre, c'est une raison qui explique 15 % des mobilités résidentielles des ménages comme l'illustre cet extrait d'entretien avec Sadiya.

Sadiya : Saint-Roch, j'ai vécu seulement 6 mois là-bas parce que l'appartement n'était pas bon, ma fille ne pouvait pas respirer à cause des moisissures. On vivait dans le sous-sol. C'était 650\$. C'était tellement horrible, on a fui. Parce que ma fille a de l'asthme, tu sais. Moi, je commençais à développer des maladies ...

#### **Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

De plus, plusieurs ménages immigrants donnent comme motif de déménagement la taille du logement considérée insuffisante ; cela représente 14 % des déménagements. Par ailleurs, huit déménagements sont motivés par le prix du logement, plus possible à assumer pour les ménages.

Vu que c'était juste à côté de la bibliothèque et des écoles, c'était plus cher. Fait qu'on payait le même prix pour le loyer là-bas que pour le loyer ici. Donc on a déménagé pour avoir une chambre en plus pour ma fille au même prix.

#### **Entretien Familles, Ximena, juillet 2017**

Enfin, plusieurs ménages fuient au moment de déménager les conflits avec leurs propriétaires ou de manière plus rare, avec leurs voisins à l'instar de Muhaiminul.

En 2001, on est allé sur Querbes, on est resté longtemps là, peut-être quatre ou cinq ans. Mais mes filles quand elles étaient petites, elles couraient dans la maison et comme on était en haut, au deuxième étage, il y avait un monsieur en bas qui criait, qui disait « Arrêtez vos enfants ! ». Le propriétaire était bien, les voisins étaient gentils, mais le voisin du dessous posait problème et c'était beaucoup de contrariétés pour moi. Il venait me voir et il me disait : « Pourquoi vous avez des enfants comme ça ? ». C'est pour ça qu'on a fini par aller dans une autre maison sur Querbes aussi, juste à côté.

#### **Entretien Familles, Muhaiminul, juillet 2017**

À la lumière de ces motifs de déménagements, on remarque que la plupart du temps, les familles immigrantes interrogées déménagent en réponse à la détresse familiale et économique qu'elles vivent dans leur logement (Coulton et al., 2012). Ces déménagements ne s'accompagnent pas toujours d'une amélioration des conditions de logement comme on va le voir dans la troisième section de ce chapitre.

### 5.1.2.2 *Des déménagements liés à des événements au sein du parcours résidentiel*

L'impact des événements résidentiels est lui aussi très important pour comprendre les déterminants des mobilités résidentielles des familles. 30 % des déménagements s'expliquent par un événement résidentiel.

Ces événements résidentiels sont variés. La plus grande proportion des déménagements (19 %) s'explique par la situation temporaire de l'hébergement, généralement en début de trajectoire comme on va l'expliquer dans la deuxième section du chapitre. Ensuite, les familles justifient 7 % des déménagements par l'obtention d'une place en logement social et communautaire. Par ailleurs, quatre déménagements (2 %) sont dus à des évictions par les propriétaires.

Sachant que les familles interrogées sont toutes locataires au moment des entretiens, l'accession à la propriété n'a été le motif que pour deux déménagements pour des ménages qui sont aujourd'hui de nouveau locataires. Cette situation est représentative du parcours résidentiel non linéaire de certaines familles immigrantes interrogées qui peuvent vivre des trajectoires résidentielles descendantes au moment d'une séparation à l'instar de Francisco, passé de propriétaire à locataire après son deuxième divorce.

Francisco : J'ai acheté une maison en 2006 à Laval Ouest. Je suis restée huit ans là-bas.

Chloé : Et acheter une maison, c'était pas trop difficile ?

Francisco : Non parce que j'avais des bons salaires. J'avais l'argent de côté pour donner la mise de fond, c'était pas si difficile.

Chloé : En général, c'est assez rare que les familles que j'interroge à Saint-Michel ou Parc-Extension deviennent si rapidement propriétaires au Canada...

Francisco : Oui, c'est vrai pour moi, c'était vraiment facile. En trois ans, j'avais une maison. Malheureusement, je me suis séparé et j'ai laissé la maison à ma femme. Elle avait deux enfants, elle voulait garder la maison, elle m'a donné ma part.

#### **Entretien Familles, Francisco, juillet 2017**

### 5.1.2.3 *Des déménagements liés à la trajectoire familiale*

Enfin, le parcours de vie et les événements familiaux induisent également souvent des déménagements (Bonvalet et al., 1999). La mobilité résidentielle est pensée ici comme une réponse à l'évolution des besoins physiques du ménage. En effet, près de 30 % des déménagements ont pour origine un événement familial avec en premier lieu, l'agrandissement de la famille que ce soit le premier enfant ou la venue d'un enfant supplémentaire comme l'illustre cette citation d'Amel.

J'ai pas changé beaucoup, je suis pas quelqu'un qui saute à droite et à gauche. Si je me plais, je suis quelqu'un qui reste six ans ou huit ans. Mais bon, c'est plus quand il y a des enfants, on commence à chercher un endroit un peu plus grand... C'est sûr qu'on a changé quand moi j'ai eu ma fille, c'était la raison.

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Les dynamiques de décohabitation (vivre seul ou séparation) et celles au contraire de cohabitation (mise en couple ou cohabitation avec la famille ou les amis) s'accompagnent souvent d'un déménagement pour adapter la taille du logement à celle de la famille.

Après une rupture, on observe que certaines familles prennent un logement de transition dans lequel elle ne reste que peu de temps à l'instar de Malika.

Malika : J'étais à Cartierville, c'était un 2 ½. Je suis restée deux ans avec ma fille, je venais de me séparer de mon mari. C'était une période de transition.

Chloé : Et tu aimais ce logement ?

Malika : Pas trop, c'était petit, c'était pas très propre. C'était vraiment en attendant.

**Entretien Familles, Malika, novembre 2018**

*5.1.2.4 La question de la contrainte dans ces déménagements*

Une des questions posées aux répondant·e·s consistait à leur demander d'estimer de manière rétrospective le degré de contrainte de chacun de leurs déplacements. On observe que, pour près des trois quarts des déménagements (69 %), le changement de logement est vécu comme une contrainte par les familles immigrantes interrogées (cf. Tableau 12).

**Tableau 12 - Déménagements subis ou choisis ? (N=166)**

	Effectif (N = 166)	Proportion (%)
Déménagements contraints	114	69
Déménagements volontaires	52	31

Source : Entretiens familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

En effet, si certaines familles déménagent de leur propre chef vers un endroit qu'elles considèrent plus adapté à leurs besoins, la plupart des ménages interrogés s'estiment obligés de déménager par les circonstances. Quand on croise les motifs de déménagement et la question de la contrainte, on remarque que les déménagements liés aux conditions de logement sont presque toujours vécus comme des mobilités contraintes par les familles. Au contraire, les mobilités résidentielles en

relation avec un événement familial ou professionnel positif (l'obtention d'un emploi, l'arrivée d'un nouvel enfant, etc.) sont moins subies par les familles. Dans les deux tableaux suivants, on présente la succession de déménagements vécus par Lucienne et Hossain au cours de leur trajectoire (cf. Tableaux 13 et 14). Ces derniers ont tous les deux vécus cinq déménagements différents depuis leur arrivée à Montréal.

**Tableau 13 - Les différents motifs de déménagement de Lucienne**

Date de déménagement	Motif du déménagement	Type de motif	Contraint
Février 2008	Hébergement temporaire	Événement résidentiel	oui
Février 2009	Cohabitation famille / amis	Événement familial	non
Juillet 2011	Emploi	Événement professionnel	non
Juillet 2012	Insalubrité / Insécurité	Conditions de logement	oui
Juillet 2015	Place en logement social	Événement résidentiel	non

Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

**Tableau 14 - Les différents motifs de déménagement de Hossain**

Date du déménagement	Motif du déménagement	Type de motif	Contraint
Juin 2000	Hébergement temporaire	Événement résidentiel	oui
Juin 2008	Mise en couple	Événement familial	non
Juin 2010	Nouvel enfant	Événement familial	non
Mai 2018	Éviction	Événement résidentiel	oui
Juin 2018	Hébergement temporaire	Événement résidentiel	oui

Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

D'ailleurs, lorsque je les interroge sur leur manière de se représenter les déménagements, les familles immigrantes interrogées sont nombreuses à affirmer qu'elles n'apprécient pas déménager à l'instar de Fanta, Ximena ou encore Loubna dans les trois extraits d'entretien suivants.

Mais j'aime pas les déménagements. Chaque fois que tu déménages, tu engages des frais, c'est beaucoup de temps, c'est fatigant ! Non, si je pouvais, je ne déménagerais pas.

**Entretien Familles, Fanta, juillet 2017**

Mais tout recommencer, bouger de nouveau, ... Oh c'est trop difficile ! Parce que si on déménage, il faut penser à notre travail, aux écoles, ... Mes filles sont habituées ici, elles ont leurs amis ... On a eu assez d'expériences pour déménager à chaque fois, mais

là, avec les filles, c'est plus compliqué. Ça déstabilise les enfants. Il faut pas juste penser à nous, à l'argent, il faut penser au côté affectif. On fait nos choix pour nos enfants et ce qu'on estime le mieux pour eux.

**Entretien Familles, Ximena, juillet 2017**

Moi je peux trouver des amis partout mais pour les enfants, l'adaptation est plus difficile... C'est pour ça que j'aime pas déménager, c'est surtout pour ses amis... qu'elle trouve son cercle d'amis stables pour bien se lancer dans ce nouveau pays, c'est important d'après moi.

**Entretien Familles, Loubna, septembre 2018**

Ces déménagements souvent subis sont vécus comme un stress pour la plupart des familles immigrantes interrogées, non seulement parce qu'ils représentent un fort investissement en termes de temps, d'argent et de logistique, mais aussi car les parents craignent de déstabiliser l'équilibre de leurs enfants qu'ils ont placé au centre de leur projet migratoire. En effet, plusieurs études ont montré qu'au-delà de la qualité des logements, les mobilités résidentielles peuvent avoir des répercussions négatives sur le bien-être de la famille et des enfants (Adam, 2004; Adam & Chase-Lansdale, 2002; Cotton & Schwartz-Barcott, 2016; Taylor & Edwards, 2012). Des recherches se sont intéressées à l'incidence de la perte de l'environnement physique, d'activités et de routines familiales avec le déménagement, mais aussi à l'importance de la perte du capital social et des liens sociaux antérieurs pour les enfants qui déménagent (Hagan et al., 1996; Theodos et al., 2014).

## **5.2 Deux étapes clefs au sein de la trajectoire**

Dans cette deuxième section, j'ai choisi de mettre en évidence deux étapes ayant une place à part au sein de la trajectoire résidentielle des familles enquêtées. La première nuit à Montréal constitue le point de départ de la trajectoire résidentielle au Canada et influence le reste de celle-ci. L'horizon résidentiel, que je définis comme le projet résidentiel à long terme des ménages, est une étape potentielle de la trajectoire qui permet de questionner la stabilité et l'instabilité résidentielle des ménages sur le plus long terme.

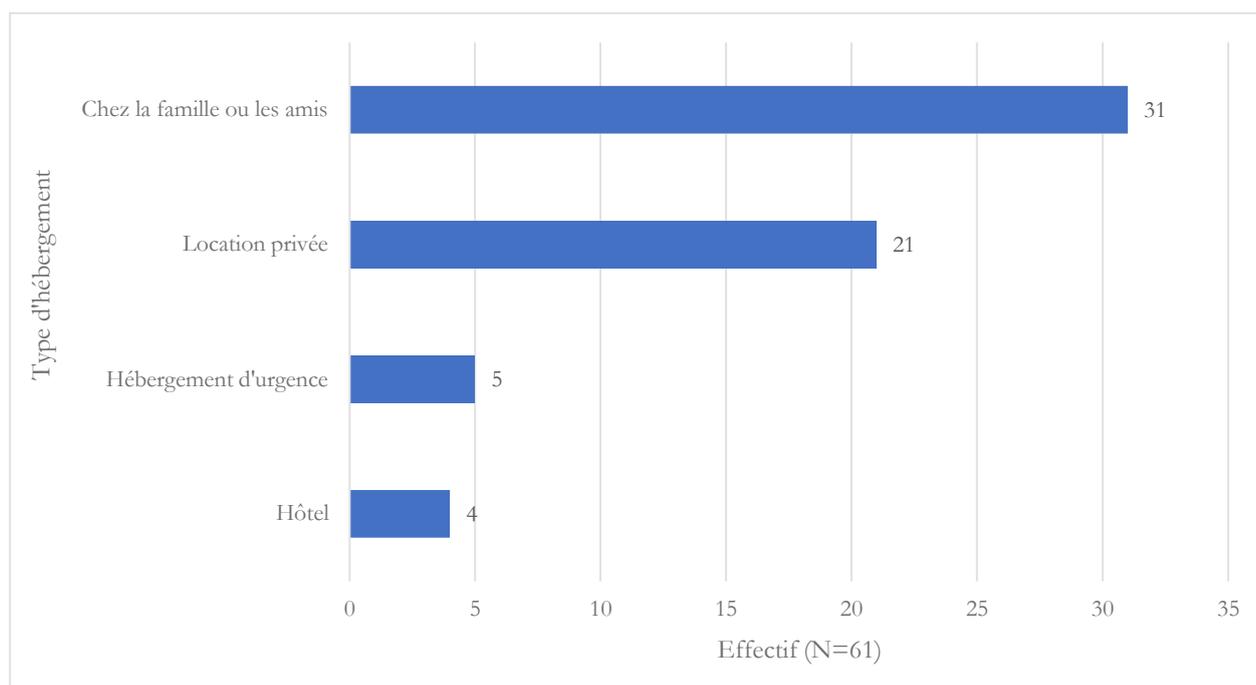
### **5.2.1 La première nuit au Canada, liens sociaux transnationaux et point de départ de la trajectoire résidentielle**

La première étape du parcours résidentiel a une place singulière au sein de la trajectoire résidentielle des familles immigrantes. En effet, elle est considérée comme déterminante pour comprendre les trajectoires d'insertion résidentielle des immigrant·e·s sur le temps long (Renaud et al., 2006). Dans

leur chapitre sur les trajectoires résidentielles des immigrants latino-américains à Montréal, Garcia & Dansereau (2010) qualifient cette étape de « primo-insertion ».

Alors, comment commence la trajectoire résidentielle des familles immigrantes rencontrées dans la ville de Montréal ? Pour le comprendre, j'ai demandé aux répondant·e·s où ces dernier·ère·s avaient passé leur première nuit au Canada. Les différentes réponses des ménages sont présentées dans la figure 65.

**Figure 65 - Type d'hébergement déclaré lors de la première nuit à Montréal (N=61)**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Cette donnée sur le type de logement habité en début de trajectoire peut être croisée avec les informations obtenues sur le statut d'occupation en début de trajectoire. Si on regarde le statut d'occupation lors de cette première étape résidentielle, un peu plus de 30 % des enquêté·e·s sont logé·e·s gratuitement (19 familles), tandis que 67 % sont locataires du secteur libre (41 ménages). Une seule famille est locataire du secteur social dès son arrivée, dans un appartement en OSBL d'habitation.

Tout d'abord, on note que parmi les familles interrogées, plus de la moitié ont passé leur première nuit à Montréal chez de la famille ou des proches. Ce sont le plus souvent des familles arrivées pour des motifs de réunification familiale. Ce constat correspond aux résultats d'autres recherches qui montrent que les immigrants au Canada sont plus susceptibles de vivre avec de la famille ou

des amis que d'être hébergés dans des refuges à leur arrivée (Haan, 2011; Murdie et al., 2006). Si une partie des familles sont logées gratuitement (40 %), la majeure partie est locataire et partage les frais avec le ménage qui l'héberge<sup>81</sup>. Cette situation correspond à du *doubling-up*, une stratégie qui consiste à cohabiter avec un autre ménage pour payer moins de frais de logement (Harvey, 2018). Cette stratégie résidentielle, très étudiée notamment à Toronto, serait en augmentation dans la plupart des grandes villes canadiennes (Paradis et al., 2014). C'est le cas d'Aissata qui passe ses deux premiers mois en sous-location avec un ami d'ami à Saint-Michel ou de Ximena, hébergée pendant près de huit mois par une connaissance de sa nièce dans la Petite-Patrie.

Oui, mon premier [logement], c'était avec un monsieur qui sous-louait la maison avec moi. Finalement, j'ai vu que c'était trop demandant, parce qu'on n'était pas à l'aise. Lui, il travaille le soir, il revient vers 23h et il dort le matin. Mes enfants vont à l'école le matin, je les lave, on fait du bruit, c'est vraiment dérangeant. C'était bien pour que je fasse des économies, mais moi, je voulais vraiment être à l'aise avec mes enfants. C'était pas cher, c'est vrai, contrairement à ce que les gens me disaient, là c'était 540\$ le loyer, un 4 ½.

#### **Entretien Familles, Aissata, octobre 2018**

On a souffert [rires] ! On est arrivé en plein mois de janvier. Sa nièce, elle nous avait laissé une personne-contact, elle lui a dit de venir nous chercher. C'est elle qui nous a hébergés chez elle pendant 8 mois, elle nous a aidés à remplir les papiers, elle nous a amenés quand on avait rendez-vous, on n'était pas habitué au froid. Il faisait 30°C à cette période au Mexique et la nuit où on est arrivé, il faisait -35°C. On a commencé les cours de français, je suis tombée très malade à cause du stress, les changements, ma fille qui n'aimait pas aller au métro, elle avait peur, elle pleurait tout le temps. Cette dame nous a vraiment beaucoup aidés, mais je me suis dit qu'il fallait qu'on change, qu'on se rapproche de l'école. On nous a dit que le quartier était calme, les écoles étaient bonnes... On a cherché un appartement et après les 8 mois, on a déménagé sur Saint-Roch...

#### **Entretien Ximena, juillet 2017**

Le partage de logement en début de trajectoire représente un filet de sécurité important pour les familles immigrantes dans le secteur privé. En plus de fournir une aide pour payer le logement, il permet également de diviser les autres dépenses du ménage. Si cette stratégie d'adaptation mise en place à l'arrivée des familles est envisagée comme temporaire en attendant de pouvoir répondre aux exigences des propriétaires sur le marché locatif privé, elles se transforment parfois en solution à long terme à cause des difficultés éprouvées par certains ménages pour trouver un logement abordable. C'est le cas de Yolande qui partage son logement avec son cousin pendant les cinq premières années de sa trajectoire.

---

<sup>81</sup> Cette catégorie comprend un large éventail de ménages de la maison multigénérationnelle aux colocations avec des amis.

Yolande : J'avais mon cousin ici. J'ai logé chez lui la première nuit, c'était à Pie IX 48<sup>ème</sup>.

Chloé : Et tu es restée combien de temps ?

Yolande : Trois quatre ans ou cinq ans peut-être... Le logement était pas grand, c'était un 3 ½. Il m'a donné la chambre et lui, il dormait dans le salon. Et oui, on s'arrange !

#### **Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

Ensuite, on remarque que près de 34 % des participant·e·s étaient locataires d'un appartement dans le secteur privé dès leur première nuit à Montréal. En effet, plusieurs familles ont fait leur recherche de logement de manière anticipée, avant même d'arriver sur le territoire canadien. Le fait d'immigrer en famille avec des enfants en bas âge (situation de 54 % des participant·e·s interrogé·e·s) a largement justifié cette stratégie de recherche en amont de la migration comme le montrent ces citations de Jean, burkinabé, père de trois enfants, et Safiya, marocaine, mère de trois enfants.

Eh bien, j'avoue que j'ai anticipé ! Parce que comme j'étais avec la famille, qu'on a débarqué en plein hiver, que c'est un milieu bilingue, j'ai anticipé et je me suis fait chercher un logement ici. Quand tu arrives avec des enfants, tu es plus attentif, tu es plus soucieux des enfants. Mais ça ne m'a pas empêché d'avoir des difficultés...

#### **Entretien Familles, Jean, mai 2017**

On avait loué et payé le loyer deux mois à l'avance, juste avant de partir du Maroc. Même si on n'était pas dans le logement, on a payé l'Hydro-Québec aussi parce que c'était l'hiver. C'était vraiment pour pas avoir de problèmes avec les enfants pour trouver en arrivant.

#### **Entretien Familles, Safiya, juin 2017**

Parmi les familles ayant réalisé leur recherche de logement avant d'arriver à Montréal, toutes ont souligné le rôle crucial des « réseaux sociaux transnationaux », que ces derniers soient familiaux, amicaux ou communautaires, pour faciliter leur recherche de logement à distance (Ghosh, 2007). Par exemple, plusieurs participant·e·s ont compté sur l'aide des membres de leur famille ou des amis proches déjà sur place pour visiter et réserver leur premier logement à l'avance. C'est le cas de Priya, parrainée par sa sœur, et de Chantal, qui a fait appel à un ami pour l'aider à trouver son logement.

Chloé : Et le premier appartement, comment tu l'avais trouvé ?

Priya : C'est ma sœur qui a fait les recherches pour moi.

Chloé : Et elle était arrivée longtemps avant vous ?

Priya : Oui, c'est elle qui avait parrainé ma mère, mon frère et moi. Elle avait tout préparé pour nous.

**Entretien Familles, Priya, juin 2018**

Chloé : Et quand tu es arrivée au Canada, tu as dormi où les premières nuits ?

Chantal : J'ai dormi là, dans le même appartement où je suis maintenant !

Chloé : Ah oui ? Tu avais fait tes recherches avant d'arriver au Canada ?

Chantal : En fait, c'est un ami qui avait trouvé à l'avance l'appartement pour nous. Quand on est arrivé, on est directement allé là.

**Entretien Familles, Chantal, août 2018**

Certain·e·s font appel de manière plus générale à leur communauté culturelle ou religieuse à travers les médias et les réseaux sociaux 2.0<sup>82</sup> (Jolivet, 2017; Pottie et al., 2020). C'est ce qu'illustre cet extrait d'entretien avec Loubna, arrivée en 2017 à Montréal. Cette dernière se dit particulièrement au fait du marché immobilier montréalais à son arrivée grâce aux informations qu'elle a recueillies auprès des membres de sa communauté culturelle sur les forums pour nouveaux et nouvelles arrivant·e·s au Canada et sur le groupe Facebook « Tunisiens à Montréal » avant même de venir s'installer (cf. Figure 66).

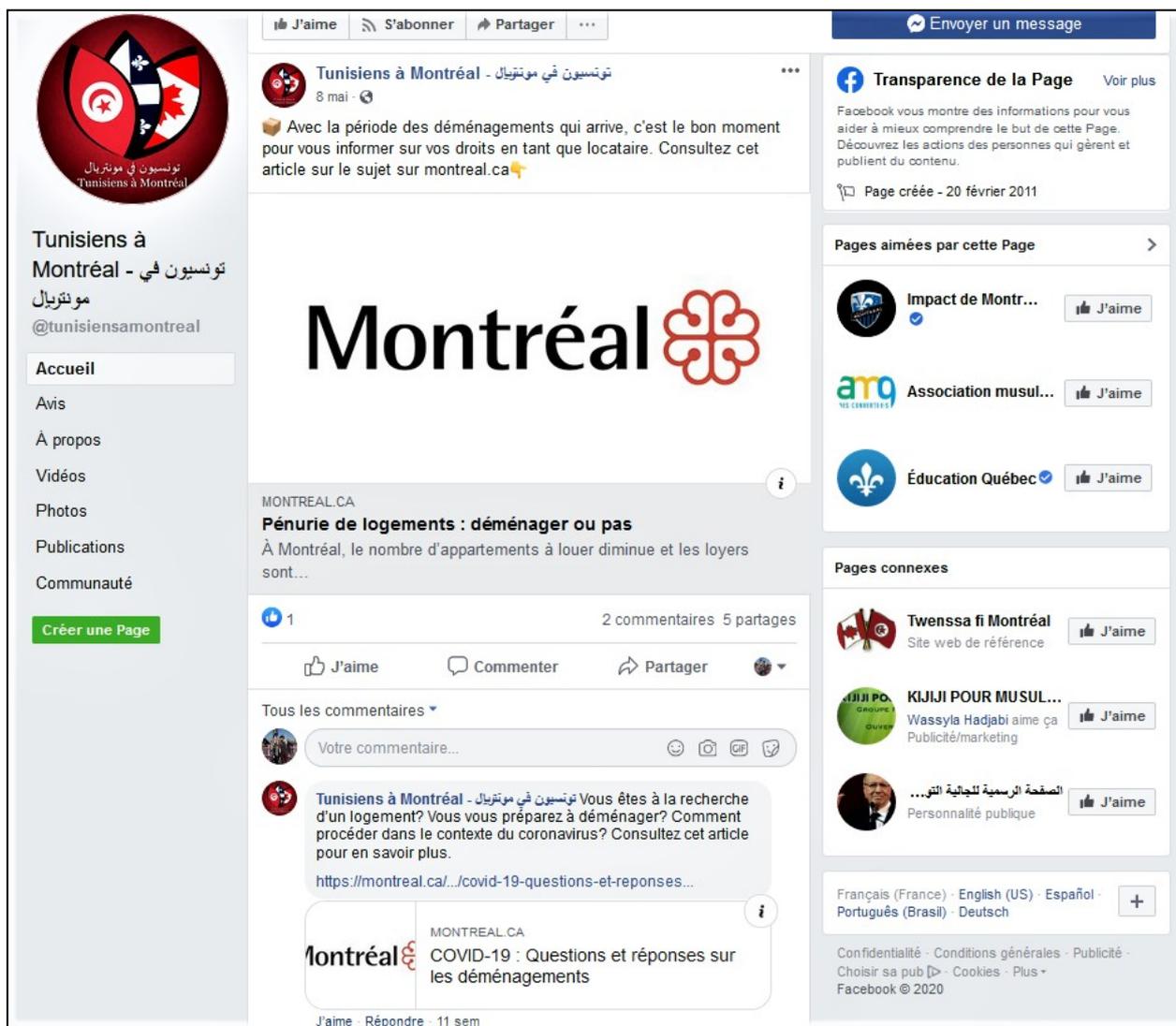
Mais tu sais, j'étais au courant des prix, les bons quartiers, tout ça ! J'ai fait beaucoup de recherches avant d'arriver. Tu sais nous, les Tunisiens, ils font plein de groupes Facebook pour t'aider dans tes démarches. Ils travaillent fort pour aider les nouveaux arrivants. Moi j'ai tout trouvé là-dessus, tu tapes « Tunisiens à Montréal » tu verras !  
[Rires]

**Entretien Familles, Loubna, août 2018**

---

<sup>82</sup> Je désigne par « médias et réseaux sociaux 2.0 » les sites internet de réseaux sociaux comme Facebook, les forums, les blogs et les wikis.

Figure 66 - Informer sur le logement à travers les réseaux sociaux : l'exemple du groupe Facebook « Tunisiens à Montréal »



Note de lecture : Publication Facebook à l'approche du 1<sup>er</sup> juillet 2020 sur la page privée « Tunisiens à Montréal » pour informer les membres du groupe des droits des locataires au Québec de la situation actuelle du marché immobilier à Montréal, ainsi que des règles en matière de déménagement en vigueur avec la pandémie de COVID-19. Les administrateurs et administratrices repartagent régulièrement des annonces de location, des informations et des alertes sur le logement de la Ville de Montréal.

Source : Groupe Facebook « Tunisiens à Montréal », mai 2020.

Cette recherche à distance a parfois pour conséquence une inadéquation entre le logement trouvé et les besoins des familles à leur arrivée, ce qui provoque souvent un départ rapide du premier logement. Dans l'extrait d'entretien suivant, Aminata, ivoirienne aidée par un ami, explique sa déception et celles de ses enfants quand elle découvre la taille du logement trouvé par son ami.

Il y avait cet ami qui nous avait trouvé un logement, mais seulement... il n'avait pas trouvé le bon logement ! Je ne sais pas combien il avait évalué qu'on serait, mais il nous a trouvé, imagine, un 3 1/2, on était quatre ! Les enfants ont pleuré quand on est arrivé parce qu'on quittait une grande maison en Côte d'Ivoire.

#### **Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Ainsi, si la plupart des familles immigrantes affirment que ces réseaux sociaux transnationaux ont un rôle considérable au moment de la recherche du premier logement à Montréal, ils peuvent parfois s'avérer contre-productifs (Ives et al., 2014). En effet, la qualité de cette forme de soutien est variable, car elle dépend des expériences résidentielles antérieures des membres de la communauté.

Seuls 8 % des enquêtés ont passé leurs premières nuits dans un foyer ou un refuge à leur arrivée. Ce sont toutes des familles arrivées comme réfugiées ou demandeuses d'asile. La plupart du temps, ces familles ont été référées par le Programme régional d'accueil et d'intégration des demandeurs d'asile (PRAIDA), un programme provincial qui offre des services de santé et des services sociaux aux demandeurs d'asile et aux personnes en besoin de régularisation de statut d'immigration. Il propose notamment une assistance pour l'installation au Québec avec un service d'aide pour la recherche de logement. Davy, arrivé seul comme demandeur d'asile à Montréal en 2012, a bénéficié de ces services avant l'arrivée de sa femme et ses enfants. Il a été hébergé quelques nuits au YMCA en attendant de trouver un logement.

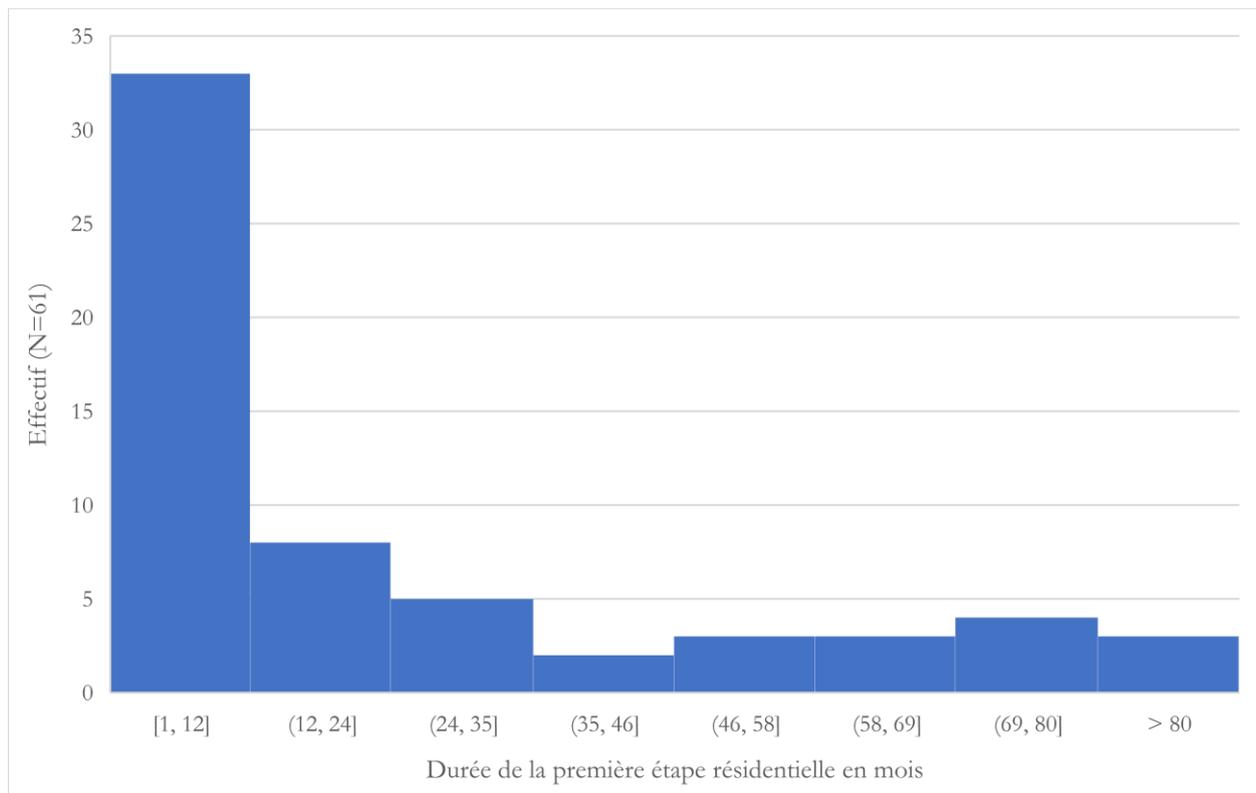
Quand je suis allé là-bas formuler la demande d'asile, ils m'ont envoyé à Côte-des-Neiges pour rencontrer les gens du PRAIDA. C'est un programme du gouvernement qui s'occupe de chercher le logement pour les nouveaux arrivants qui viennent dans le cadre des demandes d'asile, tu vois.

#### **Entretien Familles, Davy, juillet 2017**

Enfin, 7 % des familles sont allés à l'hôtel en arrivant au Canada, tous acceptés comme immigrants économiques. Pour expliquer cette première étape à l'hôtel, soit les familles participantes m'expliquent qu'elles ne connaissaient personne pour les accueillir sur place, soit elles racontent que cette solution était temporaire en attendant de commencer le bail de leur logement au 1<sup>er</sup> du mois suivant à l'instar d'Olivia : « Les premières nuits, on était dans un hôtel, *Hollyday Inn* du centre-ville, mais lui [son mari] avait bien préparé notre arrivée, donc on avait déjà l'appartement. » (Entretien Familles, juillet 2018).

Quand on analyse la durée de la première étape résidentielle (cf. Figure 67), on observe qu'elle dure moins d'un an pour plus de 54 % des ménages, cette première étape résidentielle dure moins d'un an. La durée médiane est de 10 mois, et de moins de 9 semaines pour un quart des ménages.

Figure 67 - Durée de la première étape résidentielle en mois



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Si l'on regarde la durée de cette première étape résidentielle en fonction des types d'hébergement, on remarque que pour les participants ayant passé leurs premières nuits à l'hôtel, en foyer ou en refuge, la durée de cette première étape est très courte, elle dépasse rarement le mois. Pour les situations d'hébergement chez les proches lors de la première étape résidentielle, la durée peut varier de quelques mois à plusieurs années. En général, la sortie du premier logement est moins rapide, car ce dernier est plus adapté à la situation familiale et plus souvent gratuit. Enfin, pour les familles locataires d'une unité dans le secteur privé, la sortie du premier logement est également assez rapide, car il ne convient pas toujours à la famille (Renaud et al., 2006). Dans l'échange suivant, Fadwaa explique les raisons de sa sortie rapide de son premier logement.

Chloé : Est-ce que c'était votre premier logement au Canada ? Ou est-ce que vous avez habité ailleurs ?

Fadwaa : C'est presque le seul logement qu'on a eu.

Chloé : Pourquoi tu dis ça ?

Fadwaa : Parce qu'aussi, pendant un mois, on a fait une location avant de trouver ici mais je voulais pas rester là-bas.

Chloé : C'était où cette location ?

Fadwaa : C'était Champagneur/Ball. Un appartement dans un multiplex. C'était petit, c'était un 3 ½ et on avait déjà les trois filles. La plus grande, elle avait 6 ans. On était tous dans la même chambre, on pouvait vraiment pas rester.

#### Entretien Familles, Fadwa, novembre 2018

Dans leur recherche sur la sortie du premier logement, Renaud et al. (2006) ont d'ailleurs mis en évidence que la sortie du premier logement est généralement plus rapide quand les personnes sont venues avec leurs enfants, car ces dernières souhaitent « acquérir rapidement un cadre résidentiel plus intime et plus stable » (Renaud et al., 2006, p. 89).

### 5.2.2 L'horizon résidentiel des familles immigrantes avec enfants, une étape en projet ?

Si l'on s'est intéressé à la première étape résidentielle et à la manière dont celle-ci transforme le reste du parcours de logement, l'objectif est ici de présenter l'horizon résidentiel des enquêtés. Quels sont les projets résidentiels des ménages rencontrés ? Comment ces projets sont-ils construits ? Comment ces derniers peuvent nous éclairer sur la stabilité ou l'instabilité résidentielle à plus long terme des familles immigrantes rencontrées ?

Dans un premier temps, il faut souligner que ces projets résidentiels sont toujours réfléchis en famille pour les ménages enquêtés (Bonvalet et al., 1993, 1999). Ils résultent de discussions et d'arbitrages avec le conjoint et/ou la famille élargie. En outre, on observe que les enfants sont toujours placés au cœur de ces projets résidentiels comme le montrent les deux extraits d'entretien suivants avec Aminata et Marisol.

Chloé : Et est-ce que c'est un projet futur de déménager de Montréal ?

Aminata : Tu sais, il y a un proverbe ivoirien qui dit qu'une fois qu'une fois que ton cordon ombilical est séparé de ta mère, tu peux aller n'importe où. Donc si j'étais capable de laisser mon pays d'origine, je suis capable d'aller n'importe où. J'aime Montréal mais je ne me limite pas à Montréal. Je veux aller où je peux me sentir bien. Mais bon, cela dit, il y a des choses à considérer : tu as des enfants, tu as des ados, tu veux pas les parachuter dans quelque chose qu'ils ne connaissent pas. Ça se discute en famille ! Mais moi si j'ai des opportunités ailleurs, je ne dirai pas non ! [Rires]

Chloé : Et tu aimerais continuer en modèle coopératif ou devenir propriétaire ?

Aminata : Je réfléchis. C'est mon mari qui veut devenir propriétaire, mais de plus en plus je suis en train de considérer ça. Le fait de travailler avec la précarité, je le ressens dans ma vie personnelle et je suis en train de réfléchir à ce qui nous pousse à vouloir devenir propriétaires. J'ai discuté de ça avec lui dernièrement. Je lui demande : « Pourquoi on veut devenir propriétaire ? ». Lui, il me répond : « Mais pour ne pas jeter l'argent par les fenêtres ! ». Mais s'il y avait un modèle coopératif où tu peux transmettre

peut-être le logement à tes enfants, quelque chose comme ça, ça serait l'idéal mais bon...

**Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Comme je te dis, moi ça va dépendre de ce qui se passe avec eux [ses enfants]. Présentement, ils ne sont pas pressés de partir et c'est pas moi qui vais les mettre dehors ! Mais c'est sûr que moi si je reste étudiante, je vais rester dans ce logement. Eux, ils ont en tête d'avoir leur appartement à eux, les grandes, les filles, elles veulent s'acheter un condo chacune. C'est ça leur plan futur à eux, mais moi ça va dépendre des décisions qu'eux-autres y prennent. Mais à court terme, on reste là.

**Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

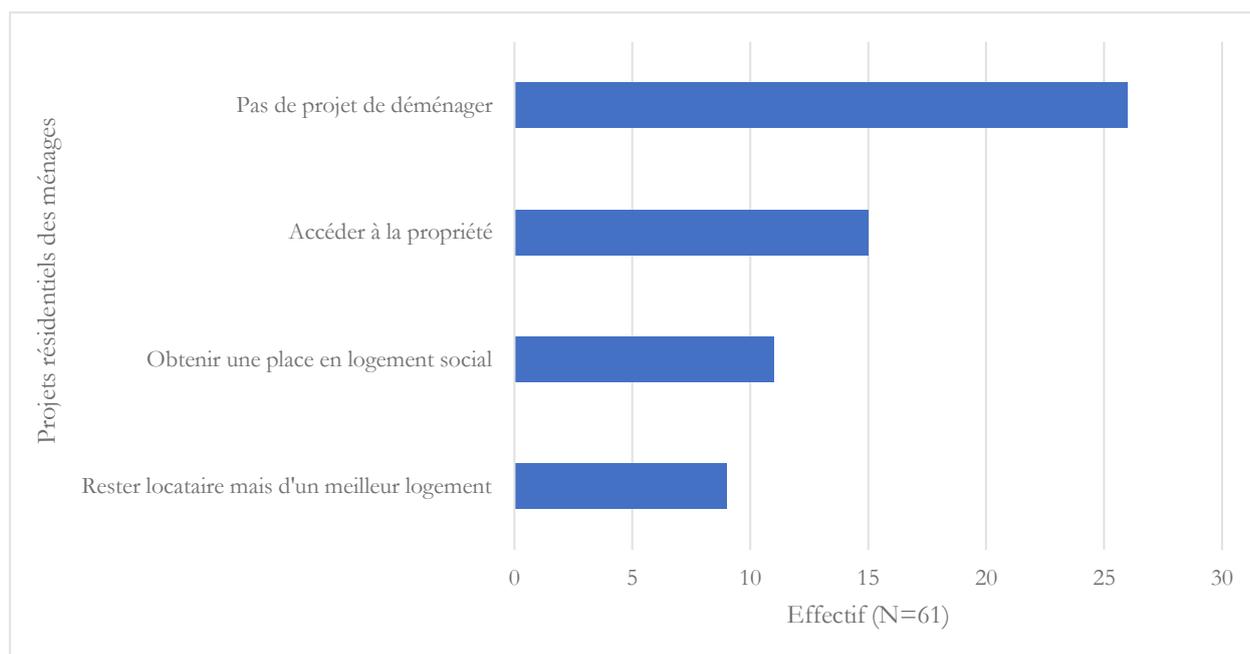
Très souvent, ces projets sont influencés par l'expérience résidentielle antérieure, y compris au sein du pays d'origine, et/ou le parcours de logement des autres membres de la famille comme l'illustre cet extrait d'entretien avec Kerline, inspirée par la trajectoire résidentielle de sa sœur.

Ben moi, mais c'est ça que j'essaye de faire. J'essaye de mettre de côté pour pouvoir faire comme ma sœur, pour acheter ma maison à moi, mes affaires à moi, tout c'est ça. Comme ça plus de problèmes avec le propriétaire. Là, c'est ça que j'essaye de faire, mettre de côté.

**Entretien Familles, Kerline, juillet 2018**

Lorsque j'interroge les familles sur leurs projets résidentiels à long terme, j'obtiens quatre grands types de réponses (cf. Figure 68). Parmi l'ensemble des ménages interrogés, on constate que 68 % des familles expriment le désir de déménager, contre 42 % des ménages qui souhaitent rester dans leur logement actuel.

**Figure 68 - Les projets résidentiels des familles interrogées (N= 61)**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

L'idéal de l'accession à la propriété est un rêve relativement partagé parmi les familles immigrantes rencontrées. En effet, environ 25 % des ménages immigrants interrogés ont comme projet de devenir propriétaire à plus ou moins long terme, que ce soit d'une maison, d'un condominium ou même d'un triplex. Parmi les personnes qui rêvent d'accéder à la propriété, on trouve aussi bien des familles qui habitent en coopérative et en OSBL d'habitation, que des ménages qui vivent dans le secteur privé. Dans l'extrait d'entretien suivant, Justin, résident d'une coopérative à Saint-Michel, explique les raisons pour lesquelles il souhaite devenir propriétaire.

Ben je dirai qu'à ce moment du cheminement, je suis content d'être là où je suis, mais je me dis que ce n'est pas une finalité en soi. J'envisage de payer ma propre maison. Donc ça c'est un objectif que j'essaie de réaliser là. Je veux être propriétaire. Je veux sentir ce que les propriétaires ressentent quand ils ont la responsabilité des locataires. Acheter un triplex, c'est ça mon projet.

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

En effet, devenir propriétaire représente une forme de capital symbolique pour les familles immigrantes interrogées, aussi bien dans le pays d'accueil que par rapport à la famille étendue restée au pays : c'est une façon de montrer que l'on a réussi.

Ces projets résidentiels d'accession à la propriété sont réfléchis à plus ou moins long terme selon les participant·e·s et leurs ressources. Par exemple, pour Fanta, le projet d'acheter une maison représente environ quatre ans d'économies, alors que pour Norberte, cet horizon résidentiel est beaucoup plus incertain.

Je pourrais être propriétaire un jour, mais ça mérite un boulot permanent. Donc je me dis, je me projette, je me mets au moins un autre quatre ans encore pour voir si jamais je peux lancer mon business. On essaye de s'organiser avec mon mari. Il travaille fort, il a deux boulots, il travaille vendredi et samedi dans un autre travail. On a de grands projets dans la vie, on ne veut pas se limiter à ça. L'idéal se serait d'avoir une hypothèque pour mes enfants. Pour que ce soit chez nous mais bon, surtout chez eux finalement.

#### **Entretien Familles, Fanta, juillet 2017**

J'espère un jour je vais déménager, mais je ne sais pas c'est quand, c'est quelle année, quelle date, quel mois parce que la vie, c'est pas facile. Même si je fais des sacrifices, je ne peux pas m'en sortir pour le moment. Pour acheter un appartement là, une maison dis-je, c'est compliqué. Pour l'instant, c'est pas au programme tout de suite, mais dans l'idée, ma maison de rêve là ! [Rires] Je peux pas te dire là ! J'aimerais ça, une très belle maison, une grande cour, la chambre doit être très large, très confort ... Dans mon goût là, si je gagne au loto, j'achète un terrain et c'est moi qui choisis tout. Mais bon. Un projet plus réalisable, ça serait une petite maison à Saint-Léonard ou Lassalle.

#### **Entretien Familles, Norberte, juin 2017**

L'obtention d'une place en logement social est le projet résidentiel des plus précaires logés dans le secteur privé. 11 % des ménages interrogés ont pour horizon résidentiel l'obtention d'une place en logement social et communautaire. Pour ces familles parmi les plus vulnérables de notre échantillon, ce type d'habitat est une des seules façons de s'élever dans la hiérarchie résidentielle (Dietrich-Ragon, 2013b). Dans l'extrait d'entretien suivant, la femme de Selim m'explique les raisons pour lesquelles il lui est impossible d'envisager d'accéder à la propriété.

Pour le moment, ce qu'on veut c'est les HLM. On ne pourra pas acheter, on est sur l'aide sociale. J'ai travaillé comme coiffeuse, comme éducatrice avec les enfants, mais là, j'ai plus de travail et c'est difficile, pour le loyer, pour l'internet ...

#### **Entretien Familles, Selim, juin 2018**

Enfin, quelques ménages du secteur social ne souhaitent pas devenir propriétaire, mais ont pour projet de déménager au sein du parc afin d'obtenir un logement plus grand ou de meilleure qualité.

Si ces différents projets résidentiels impliquent tous un déménagement, la plupart des familles affirment qu'elles ne veulent pas changer de quartier à l'instar de Mamadou : « Si on devait déménager, ça serait pour acheter une maison, je pense, mais pas forcément pour déménager de quartier parce que tu vois, moi c'est un quartier qui me plaît. » (Entretien Familles, juillet 2017).

De nombreuses familles expriment d'ailleurs leur souhait de ne pas bouger. Parmi les ménages interrogés, près de 43 % me répondent ne pas avoir de projet résidentiel. Certaines familles justifient leur réponse en expliquant qu'elles ont trop déménagé dernièrement à l'instar de Safiya : « Pour l'instant, je pense pas à ça, je viens juste de déménager, en 2015, ça fait pas beaucoup. » (Entretien Familles, juin 2017). D'autres familles affirment qu'elles se sentent bien dans leur logement actuel comme Davy par exemple. Dans la citation suivante, il affirme qu'il a un projet professionnel à réaliser avant de devenir propriétaire.

Actuellement, dans un proche avenir, je ne me vois pas quitter ici. Personnellement, je trouve que ça me convient à moi et ma famille. Le prix est très abordable, 740\$ comme je t'ai dit. Parfois, il y a des amis qui viennent nous visiter et ils nous disent « Mais il faut acheter une maison ici ! ». Moi je leur dis : « Si j'ai 25 000\$ aujourd'hui, je les mets dans mon entreprise agricole, je ne vais pas acheter une maison, ça serait vraiment bête ! ». Ça m'étonne, les gens ils n'ont pas d'autres projets dans la tête, quand ils ont 15 000\$ dans leur compte, ils vont prendre une maison mais moi c'est le contraire. On n'a pas la même vision. Non, c'est pas une priorité pour moi d'être propriétaire.

#### **Entretien Familles, Davy, juillet 2017**

Enfin, certaines familles se montrent assez conscientes des difficultés pour accéder à la propriété ou trouver un meilleur logement dans les deux quartiers à l'instar de Yolande ou Yasmin qui préfèrent toutes les deux ne pas se projeter.

Chloé : Et pour l'instant à court et long terme, tu n'as pas l'intention de déménager ?

Yolande : Non, non. Je me sens bien ici.

Chloé : Et est-ce que tu voudrais devenir propriétaire un jour ?

Yolande : Pas du tout. Bon, si je gagne au loto peut-être ! ça coûte cher aujourd'hui, trop de tracas !

#### **Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

Chloé : Par rapport à tes projets de logement futur, qu'est-ce que tu veux faire ?

Yasmin : On sait jamais. Si je gagne beaucoup d'argent... [Rires] Qui ne veut pas acheter une maison Chloé, dis-moi ! Une piscine, un jardin pour les enfants, chacun sa chambre. C'est sûr que c'est mieux qu'HAPOPEX mais c'est difficile quand même.

#### **Entretien Familles, Yasmin, juillet 2017**

Si l'on observe une certaine diversité des projets résidentiels exprimés par les familles, on constate que la plupart des ménages interrogés aspirent à rester dans leur logement et désirent surtout se maintenir dans leur quartier.

## 5.3 Les espaces de la trajectoire

Cette troisième section met la lumière sur les différents lieux qui jalonnent la trajectoire résidentielle des ménages. Dans un premier temps, on pense les étapes résidentielles à travers les différents types de logements habités et on montre comment l'état du logement ou le mode d'occupation peuvent influencer la trajectoire. Dans un second temps, on s'intéresse aux quartiers traversés par les ménages afin de déterminer le parcours d'insertion résidentielle dans l'espace des familles immigrantes rencontrées. Pour ce travail exploratoire, je m'inspire des représentations utilisées dans les travaux statistiques en sciences sociales sur les parcours de vie (Robette, 2011).

Les trajectoires résidentielles des familles immigrantes sont exprimées en nombre de mois depuis l'arrivée, leur longueur dépend donc de la durée totale du séjour, ce qui explique qu'elles semblent tronquées sur la partie droite. Ce choix s'impose pour mieux étudier les dynamiques de début de trajectoire, lors de l'arrivée et des premières années, sur la gauche des graphiques. Les différents états sont observés chaque mois, depuis l'arrivée à Montréal jusqu'au dernier mois de la trajectoire. En faisant démarrer toutes les trajectoires au même point, je pose l'hypothèse que le déroulement de la trajectoire et l'enchaînement des étapes est plus important que le contexte, autrement-dit l'année d'arrivée.

La représentation en tapis (*index plot* en anglais) permet de conserver la dimension longitudinale des trajectoires individuelles. Dans ce type de représentation, chaque ligne représente la trajectoire résidentielle complète d'un individu de l'arrivée à Montréal jusqu'au moment de l'entretien. Ces lignes sont composées de différents segments de couleur qui correspondent aux différents états. L'abscisse correspond à l'axe temporel, chaque intervalle représente douze mois. Je complète ces visualisations par des cartes de trajectoires résidentielles individuelles représentatives des trajectoires évoquées.

### 5.3.1 Les types de logements et leur influence sur la trajectoire

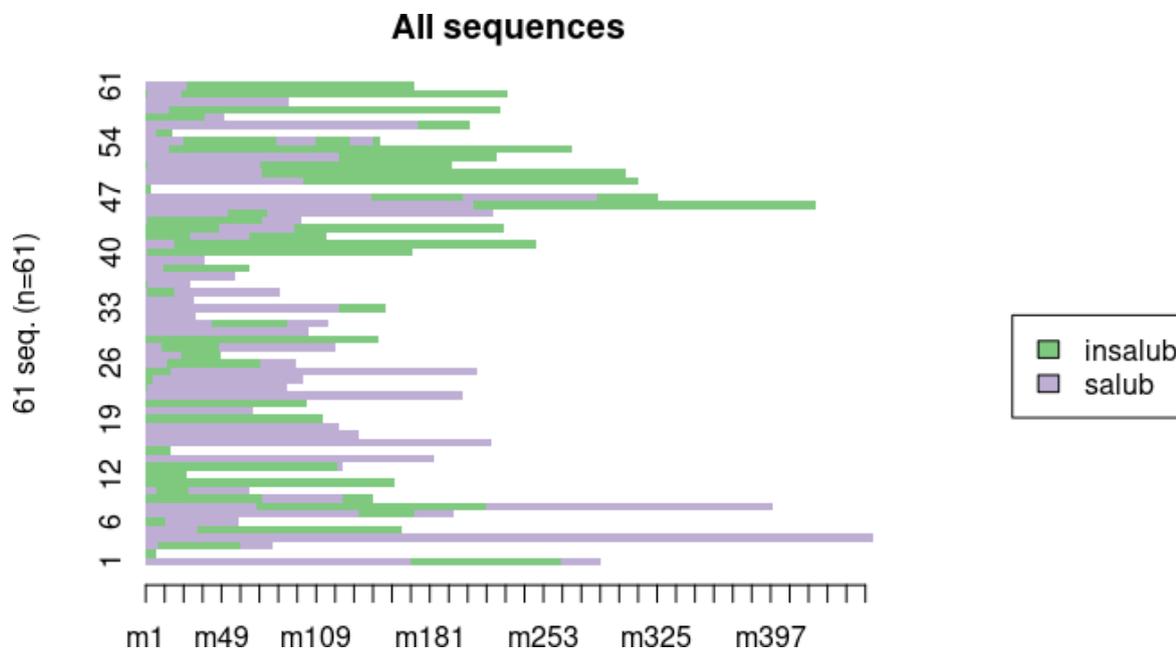
Dans cette sous-section, l'idée est d'explorer les liens qui existent entre état du logement, statut d'occupation et stabilité résidentielle au cours de la trajectoire résidentielle des familles enquêtées. Comment l'état du logement influence le déroulement de la trajectoire résidentielle ? Quel est le rôle joué par le logement social et communautaire au sein de la trajectoire ?

#### 5.3.1.1 État du logement et mobilité résidentielle : des trajectoires heurtées entre logement salubre et insalubre

Quand on regarde l'ensemble des étapes résidentielles des familles immigrantes interrogées, on remarque que plus de 80 % des ménages ont habité au moins une fois un logement insalubre au

cours de leur trajectoire. En effet, parmi les familles interrogées, seules douze familles n'ont connu aucune étape résidentielle en logement insalubre.

Figure 69 - Tapis des trajectoires résidentielles en fonction de l'état du logement



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Si l'on observe la figure 69, on remarque que les étapes résidentielles en logement insalubre se répartissent de manière assez hétérogène au cours de la trajectoire. Certaines familles n'habitent en logement insalubre qu'en tout début de trajectoire, lors de la première étape résidentielle à l'instar de Malika dans l'unité qu'elle partage avec son frère sur le boulevard Henri-Bourassa ; tandis que d'autres tombent sur une unité insalubre plutôt en fin de trajectoire résidentielle comme l'illustre cet extrait d'entretien avec Linda, résidente aux HTSM.

Chloé : Est-ce que tu as déjà été confrontée à des problèmes d'insalubrité dans tes différents logements ? Des punaises, de la moisissure, des rongeurs ?

Linda : Seulement là, dans le dernier logement. Cet été, on a eu des coquerelles et des fourmis aussi. C'est pour ça que je veux changer, j'avais jamais eu ça avant.

**Entretien Familles, Linda, décembre 2018**

Si on remarque une relative hétérogénéité parmi les ménages touchés par des problèmes d'insalubrité, certaines caractéristiques des ménages et de leur trajectoire renforcent leur difficulté à s'en sortir.

Si comme on l'a vu dans la sous-section précédente, l'insalubrité est à l'origine de nombreux déménagements, cette mobilité résidentielle ne se traduit pas toujours par une amélioration des conditions de logement. En effet, on remarque que les ménages qui résident en logement insalubre sont parfois susceptibles de redéménager directement dans une autre unité insalubre (Dietrich-Ragon, 2009). Près de 30 % des ménages cumulent ainsi plusieurs étapes successives en logement insalubre à l'instar de Kadiatou, mère monoparentale de six enfants ayant déménagé six fois entre son arrivée à Montréal en 2009 et l'entretien en 2017. Dans l'encadré suivant, elle raconte avec minutie son parcours et ces expériences répétées en logement insalubre jusqu'à l'obtention d'un logement communautaire dans un immeuble HAPOPEX.

**Encadré 13 - Entre insalubrité et conflits avec les propriétaires, la trajectoire chaotique de Kadiatou**



Quand j'ai trouvé sur Anvers, le propriétaire, je lui avais dit : « J'ai quatre enfants plus moi, on est cinq pour un 4 ½ ». Là, le propriétaire, quand il a découvert qu'on était plus, il m'a dit de quitter, que c'était pas bon, qu'il y a trop d'enfants. **Donc je devais quitter là-bas. J'ai cherché un 4 ½ dans l'urgence, j'ai trouvé que l'appartement était pas idéal mais comme je trouvais pas, j'avais pas le choix donc j'ai dit : « Je prends n'importe quoi ». Donc j'ai pris là-bas, mais il y avait beaucoup beaucoup de problèmes là-bas... les coquerelles, les moisissures partout.** Au CAPE, ils connaissent tout ça. Donc j'ai resté là-bas deux ans ou deux ans et demi. [...] **Quand j'ai vu tout ça, la saleté, j'ai fini par dire au propriétaire que je voulais déménager. Non, lui, il ne voulait pas, mais j'ai déménagé quand même dans un 5 ½ sur Wiseman.** Là-bas aussi, j'ai pas dit que j'avais six enfants. Depuis mon histoire à Anvers, quand le propriétaire il sonne à la porte, je cache les enfants, je

les fais rentrer dans la chambre, je leur dis : « Vous, vous restez là-bas ». Jusqu'à ce que les enfants ils m'ont demandé : « Maman, pourquoi tout le temps tu nous caches ? Ils ne nous aiment pas ? Ils veulent pas nous ? » ... Donc bon, sur Wiseman, un jour le propriétaire est venu, on était au salon tout le monde, il a demandé : « Ah, ce sont tous vos enfants ? ». Ce jour-là, j'ai pas eu le courage de mentir, j'ai dit : « Oui, les deux, ils étaient à Toronto

et maintenant ils sont venus, oui, c'est mes enfants ». **Depuis ça, les chicanes ont commencé. En plus, là-bas, il y avait aussi des coquerelles. Le propriétaire a dit que c'est moi qui ai amené les coquerelles, que lui, il avait pas les coquerelles avant. Ça s'est fini avec les punaises, je voulais pas dire parce que j'avais peur qu'il me dise quelque chose.** Il me dit : « Madame, je paye beaucoup d'argent pour les exterminateurs, c'est vous qui amenez ça ici ». Moi je dis : « C'est pas à moi de payer pour ça, c'est votre responsabilité ! ». Il voulait vraiment que je parte. Jusqu'à un jour, il m'a envoyé un courrier pour me dire que son fils voulait déménager là-bas avec sa copine. Deux personnes pour un 5 ½. Donc je suis allée au CAPE, j'ai dit : « Non, je suis pas prête pour déménager ». Il a porté plainte à la Régie, il a dit que je dois sortir, je n'ai pas dit la vérité que j'ai six enfants. Mais moi je le savais c'est à cause de ça parce que j'ai beaucoup d'enfants. Je savais que c'est la discrimination. Je suis allée demander conseil au CAPE. Ils m'ont écrit une lettre, je l'ai envoyé en courrier recommandé, mais lui, il avait déjà demandé à la Régie. **Alors, je suis allée à l'aide juridique pour avoir un avocat parce qu'il me laissait trois jours seulement pour partir, j'avais pas le temps de partir.** Je suis allée à la Cour, on a tranché. La Cour a dit : « Oui, effectivement, tu dois partir parce que c'est sa famille qui va venir dans l'appartement, mais il doit payer pour les frais de déménagement et les frais de rebranchement ». Donc je suis restée jusqu'au 1er juillet là-bas et j'ai quitté... [...] **J'ai trouvé quelque chose aussi qui n'est pas idéal, mais je n'avais pas le choix de le prendre.** Comme c'est à côté, on marche avec les affaires, les petits peuvent amener. C'était un 5 ½ aussi, petit parce que la cuisine et la salle à manger c'était une seule petite pièce. **On mangeait au salon, la toilette aussi c'était pas bon. Il fallait que je prenne un seau, quand on se brossait les dents, ça coulait en dessous. Après je jetais l'eau à la toilette donc restait là-bas, de 2014 à 2015.** Quand j'ai déménagé là-bas, un mois après HAPOPEX m'a appelé, parce que j'avais demandé HAPOPEX, soi-disant qu'un 5 ½ se libère sur Durocher, mais je pouvais pas parce que j'avais le bail. On m'a dit : « Non, si tu abandonnes le logement, on peut t'envoyer à la Régie ». Mais de toute façon, physiquement j'étais fatiguée, je ne pouvais pas redéménager, je leur ai dit : « Désolé, je veux bien mais je suis trop fatiguée, je viens de déménager, j'ai eu les problèmes avant, je peux pas ». Elle m'a dit : « Je te comprends ». C'est après ça en 2015 quand ici [l'immeuble] est fini. À ce moment-là, j'allais chercher le pain dans l'église, je vois les logements construits. Quand je suis arrêtée devant, je savais que c'est HAPOPEX qui construisait, je priais Dieu. Je regardais les gens qui travaillent. Je dis : « Que Dieu me donne un appartement ici ! ». Après quand c'est fini, HAPOPEX m'a appelé, ils m'ont dit que j'allais avoir un appartement dans le nouveau building. Depuis qu'ils m'ont dit ça, je suis venue ici directement. J'ai déménagé le 29 août 2015.

Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020, Entretien Familles, Kadiatou, juillet 2017. Auteure : C. Reiser, 2020.

Ce témoignage de Kadiatou permet de proposer une première explication liée à l'urgence de la situation dans ses passages répétés en logement insalubre. En effet, cette dernière insiste particulièrement sur la précarité de sa situation à chaque déménagement, le plus souvent à cause de conflits avec ses propriétaires. Comme elle n'a pas vraiment le temps de trouver un nouvel appartement et qu'elle est très limitée dans ses recherches, notamment par son budget et la taille de sa famille comme on va le voir dans le chapitre 6, elle retombe invariablement dans des unités de logement insalubres.

En effet, la situation résidentielle précaire des familles immigrantes interrogées est déterminante pour comprendre le passage par des logements insalubres au cours de leur trajectoire. On remarque d'ailleurs que les étapes résidentielles en hébergement d'urgence, un statut d'occupation provisoire, sont souvent suivies d'une étape en logement insalubre. À titre d'illustration, on peut donner l'exemple de deux familles de notre échantillon. Aya est arrivée du Tchad en 2016 seule avec sa fille, à quelques mois d'accoucher de son troisième enfant<sup>83</sup>. Demandeuse d'asile, elle est hébergée temporairement au YMCA en attente de trouver un logement. Lors de notre entretien, elle m'explique que la nécessité de trouver le plus rapidement possible<sup>84</sup> l'a poussée à accepter un logement sans être très regardante sur les conditions : « C'était vite, vite, vite. J'avais pas trop le choix. » (Entretien Familles, Aya, juin 2017). Hossain, évincé par son propriétaire pour impayé de loyer, a lui aussi dû trouver un logement en urgence à sa famille alors qu'ils étaient hébergés gratuitement par l'Office municipal. Dans l'extrait d'entretien suivant, Sohnia Karamat Ali, intervenante auprès des locataires au CAPE, m'explique les raisons pour lesquelles Hossain et sa famille sont aujourd'hui dans une unité insalubre.

Il a fait les recherches pendant les mois de mai ou juin. Tout était plein à cette période et il a quatre enfants, donc ils devaient trouver un 6 ½. C'était vraiment difficile... Encore une fois, c'est vraiment... C'est pas quelque chose qu'il a vraiment choisi librement cet appartement, c'est pas... Pas de son plein gré, tu comprends ? Ils n'avaient pas vraiment le temps, ils devaient trouver vite quelque chose.

#### **Entretien Familles, Hossain, août 2018**

Ainsi, si l'on a vu que le passage par des unités de logement insalubres ne détermine pas forcément le reste de la trajectoire résidentielle des familles enquêtées, la précarité de la situation résidentielle et la vulnérabilité socio-économique de certains ménages à des instants spécifiques du parcours entraîne la répétition d'étapes résidentielles en logement insalubre et déstabilisent fortement leur trajectoire. Dietrich-Ragon (2013a) utilise la formule d'« allers-retours sur le marché immobilier » pour décrire ces trajectoires heurtées de ménages mal-logés.

#### *5.3.1.2 Statut d'occupation et mobilité résidentielle : des trajectoires stabilisées avec l'obtention d'un logement social et communautaire*

À l'inverse, l'obtention d'une unité en logement social et communautaire semble favoriser la stabilisation résidentielle des familles immigrantes rencontrées. En effet, on remarque qu'une fois

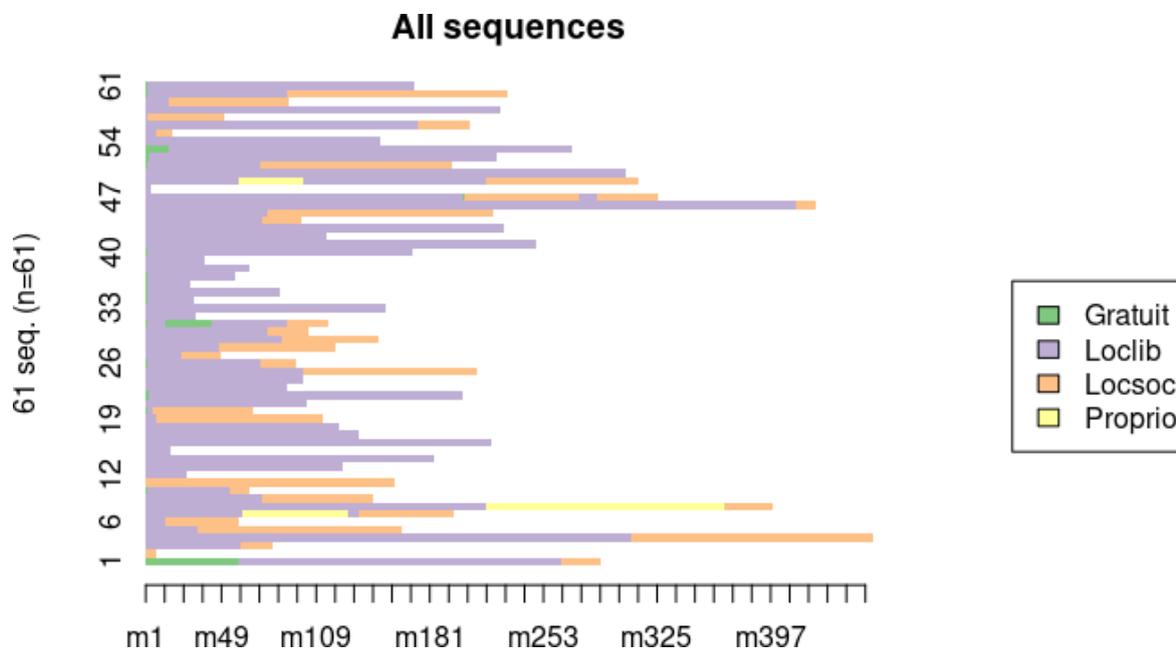
---

<sup>83</sup> Son aîné est retenu au Tchad par sa belle-famille.

<sup>84</sup> Si normalement les familles sont hébergées gratuitement jusqu'à ce qu'elles « soient en mesure de se trouver un appartement » (site YMCA du Québec), généralement la durée d'hébergement ne dépasse pas 45 jours.

devenues locataires du secteur social, les familles immigrantes ne déménagent quasiment plus et se maintiennent au sein du même secteur (cf. Figure 70).

Figure 70 - Tapis des trajectoires selon le statut d'occupation



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

La trajectoire de Marisol, résidente d'une coopérative d'habitation à Parc-Extension, est représentative de ce type de parcours. Arrivée en 1979 à Montréal, elle occupe quatre logements différents dans le parc privé avant d'obtenir une unité dans le secteur social en 2004. Depuis lors, elle n'a pas plus déménagé.

Moi ça fait 13 ans que je suis arrivée à la coopérative, c'était en 2004, et on va avoir 14 ans en octobre. Fait que c'est ça... ça aussi ça fait que, ptet' au début on restait plus comme c'était nouveau. On a eu les appartements neufs, quand t'as reçu les appartements nouveaux, c'est sûr que t'as plus tendance à rester...

**Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

Coralie Leroux, gestionnaires des Habitations Terrasse Saint-Michel, confirme cette grande stabilité des familles locataires du secteur social au sein de son OSBL d'habitation.

Chloé : Et en général, les locataires ici restent longtemps ?

Coralie : Oui, on a une stabilité résidentielle très importante. Parce que c'est des familles, parce qu'ils ont des enfants. Souvent ils partent quand les enfants s'en vont... Quand ils se retrouvent dans des 4 ½ ou des 5 ½, ils décident de partir.

#### **Entretien professionnel·le·s, Coralie Leroux, HTSM,**

De surcroît, l'obtention d'une unité subventionnée au sein des coopératives ou des OSBL<sup>85</sup> contribuerait encore plus à l'ancrage des familles immigrantes en logement social. Dans la citation suivante, Justin, résident d'une coopérative de Saint-Michel, m'explique que si la mobilité résidentielle au sein de la coopérative est faible, elle l'est encore plus pour les familles disposant d'une unité subventionnée.

Chloé : Et les gens de la coopérative qui ont eu la subvention, ils sont tous restés ici ?

Justin : En général, dans la coopérative, ça n'a pas encore trop tourné... Mais tous ceux qui ont eu la subvention, ils ne veulent pas partir, ça c'est sûr.

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

S'il existe des exceptions à ces trajectoires résidentielles stabilisées après l'obtention d'une unité dans le secteur social, on observe que les familles immigrantes qui continuent de déménager se déplacent exclusivement au sein du parc social dans le but d'obtenir un appartement plus adapté à leurs besoins ou d'accéder à une unité subventionnée. C'est le cas d'Ali qui a déménagé trois fois au sein du même immeuble chez HAPOPEX à Parc-Extension. Il quitte d'abord le 4 ½ familial qu'il partageait avec ses parents et ses frères au cinquième étage pour avoir son propre appartement 3 ½ avec son épouse au deuxième étage, avant de déménager pour un 4 ½ en demi sous-sol à la naissance de leur quatrième enfant. Ces déménagements au sein du parc sont aussi réguliers d'après Coralie Leroux, gestionnaire des HTSM à Saint-Michel.

Ainsi, au-delà du simple coût financier, le logement social assure une certaine sécurité résidentielle et une stabilité sur le long terme des familles immigrantes rencontrées. Cette stabilité résidentielle est d'ailleurs garantie par le droit au maintien dans les lieux et la durée de contrat de location le plus souvent indéterminée. D'après Dietrich-Ragon (2013b, p. 383), le logement social est « une façon de stabiliser sa position sociale dans le futur en se protégeant face aux risques sociaux qui pourraient impliquer une chute sociale ». Pour Farid, la stabilité résidentielle assurée par le logement social est déterminante, en particulier pour les immigrant·e·s.

Quand ça tombe le logement social, c'est vraiment mieux. Ça t'assure la stabilité avec ta famille, tu peux te consacrer à d'autres choses, chercher un emploi, te remettre aux

---

<sup>85</sup> 50 % des unités de logement en COOP et OSBL offrent l'accès à une subvention à travers le programme de Supplément au loyer.

études... Quand tu es immigrant, tu cherches vraiment à te stabiliser, c'est important encore plus pour les immigrants je dirais.

#### **Entretien Familles, Farid, septembre 2018**

Si pour plusieurs familles, cette étape en logement social est considérée comme pérenne, voire comme l'aboutissement de la trajectoire résidentielle ; pour d'autres, elle est envisagée comme provisoire et représente un logement tremplin à plus long terme vers le statut de propriétaire. Dans la citation suivante, Farah explique que son passage en OSBL d'habitation chez HAPOPEX a été réfléchi comme une stratégie pour épargner afin de devenir propriétaire.

Moi si tu veux mon avis, les logements communautaires, je pense que c'est bien juste pour dépanner pour des nouveaux immigrants... Mais c'est pas pour rester longtemps. C'est pour les familles comme nous à bas revenu, mais c'est pas pour rester toujours. Mais c'est mon avis [Rires] ! C'est bien pour les familles qui veulent épargner parce que c'est moins cher, mais moi, à mon avis je vais pas rester pour le reste de ma vie ici. C'est quelques années et c'est bon.

#### **Entretien Familles, Farah, octobre 2018**

Cette observation sur les projets résidentiels des familles en logement communautaire concerne surtout les familles résidant en OSBL d'habitation. En effet, les familles en OSBL ont plus tendance à envisager leur passage en logement communautaire comme transitoire que les familles en coopérative, très attachées à leur logement. Quelques familles en coopérative affirment d'ailleurs qu'elles aimeraient devenir propriétaires de leur unité si elles en avaient la possibilité à l'instar de Wendy, résidente en coopérative à Saint-Michel.

J'aimerais qu'ils proposent de la location-vente pour les coopératives. Parce que nous, les immigrants, on veut acheter, chacun veut s'acheter une maison, chacun veut avoir une hypothèque à payer. Si le coût qu'on met dans une coopérative avec le loyer, on le mettrait pour acheter, ça obligerait les gens à payer, ça leur ferait être fidèle à leur appartement, ça leur ferait entretenir les lieux. Parce que beaucoup de gens disent : « Ah c'est pas chez moi », même si c'est la coopérative. Ça aurait beaucoup boosté les gens à mettre du leur parce que ça serait ton bien qui est en train de se dégrader. Moi je dirais en rajoutant cette option-là dans le logement coopératif, ça motiverait beaucoup de gens à participer.

#### **Entretien Familles, Wendy, juillet 2017**

Ainsi, si certaines familles rencontrées envisagent de sortir un jour du parc social afin d'accéder à la propriété, on observe que la plupart des ménages locataires dans le secteur social se maintiennent sur le long terme dans leur logement. On peut donc affirmer que les familles locataires du secteur social se trouvent dans une situation plus durable que dans le secteur libre (Donzeau & Lardeux, 2017).

Cette première sous-partie s'intéressait aux différents types de logements habités par les familles au cours de la trajectoire. Dans la deuxième, on souhaite regarder plus précisément les différents types de quartiers habités par les familles.

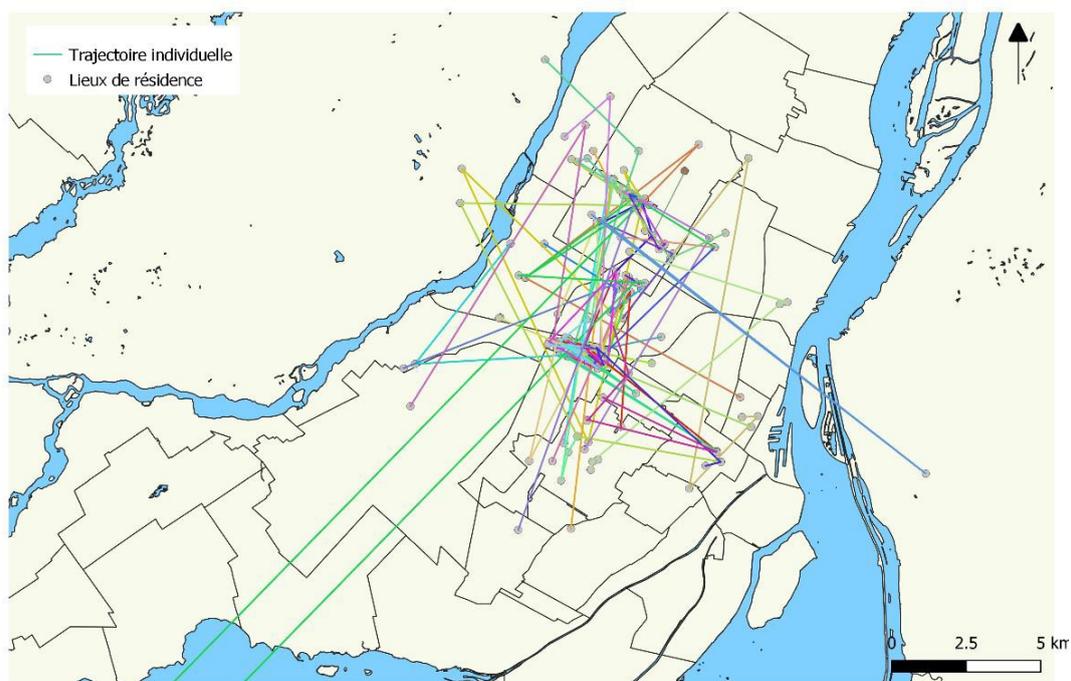
### 5.3.2 Le quartier tremplin remplacé au sein de la trajectoire : plus qu'une simple étape résidentielle

Quels sont les quartiers fréquentés par les familles immigrantes à leur arrivée au Canada avant de s'installer à Parc-Extension ou Saint-Michel ? Après leur départ de ces quartiers d'accueil, où ces dernières repartent-elles ? Dans cette sous-partie, l'objectif est d'étudier la mobilité intra-urbaine des familles immigrantes depuis leur installation à Montréal jusqu'au moment de l'entretien. Je souhaite comprendre la place qu'occupent les deux quartiers d'étude au sein de la trajectoire résidentielle des ménages interrogés. Saint-Michel et Parc-Extension représentent-ils une simple étape ou un lieu d'installation durable pour les familles immigrantes rencontrées ?

#### 5.3.2.1 Une faible mobilité résidentielle dans l'espace des familles immigrantes

Dans la figure suivante, j'ai superposé toutes les trajectoires résidentielles dans l'espace des familles immigrantes à partir des différentes adresses données à chaque étape pendant les entretiens.

Figure 71 - Spatialité des trajectoires résidentielles des familles immigrantes interrogées à l'échelle de Montréal



Source : Base de données relationnelle TRFI. Auteure : C. Reiser, 2020.

Quand on regarde la figure 71, on observe que les trajectoires résidentielles des familles immigrantes sont très concentrées dans l'espace montréalais. En effet, si quelques déplacements se font en dehors de l'île, la majeure partie des trajectoires résidentielles reste restreinte aux quartiers du centre nord de Montréal. Certaines trajectoires résidentielles individuelles ne dépassent pas les frontières d'un même quartier.

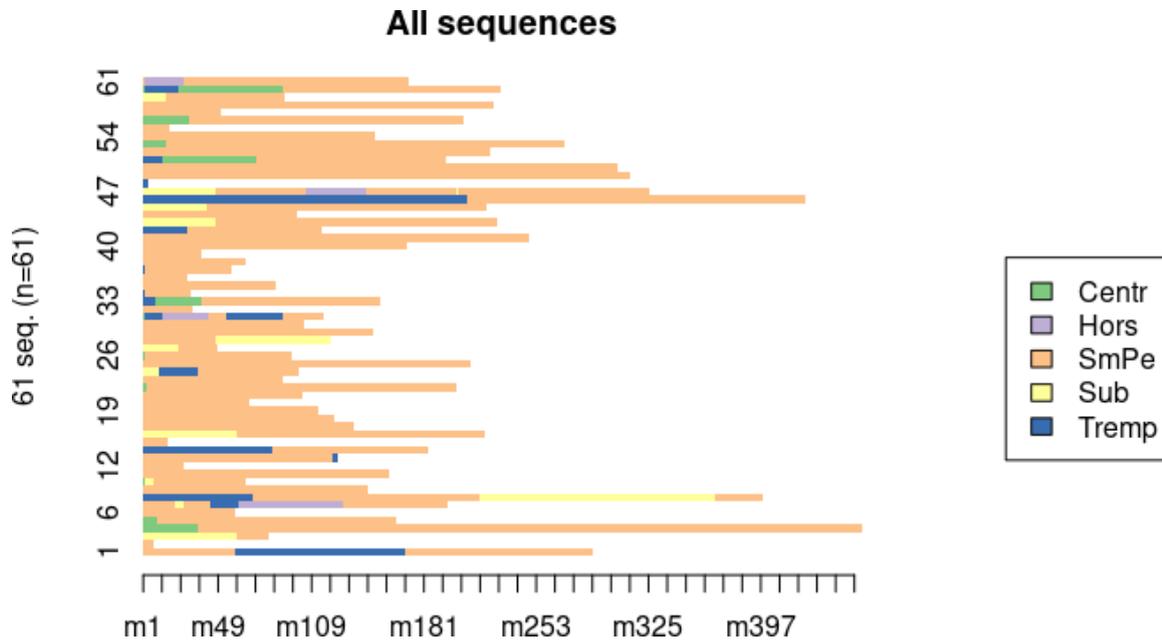
Je complète cette analyse en ajoutant une dimension temporelle à ces trajectoires résidentielles dans l'espace. Pour ce faire, j'ai classé les quartiers par lesquels sont passés les ménages selon cinq catégories présentées dans le tableau ci-dessous. Je reprends les éléments de la typologie établie pour définir les espaces tremplins dans le chapitre 3.

**Tableau 15 - Typologie des quartiers habités par les familles immigrantes au cours de leur trajectoire résidentielle**

Abréviation	Description de la catégorie	Noms des quartiers habités par les ménages
SmPe	Quartiers d'étude	Saint-Michel, Parc-Extension, Villeray dans l'est
Tremp	Autre quartiers tremplins	Montréal-Nord, Côte-des-Neiges, Saint-Laurent, Bordeaux-Cartierville, Notre-Dame-de-Grâce
Centr	Quartiers centraux	Peter McGill, Faubourg Saint-Laurent, Westmount, Rosemont, Petite-Patrie, Plateau Mont-Royal, Outremont, Hochelaga-Maisonneuve
Sub	<i>Suburbs</i> de familles plus aisées	Ahuntsic, Saint-Léonard
Hors	<i>Suburbs</i> en dehors de l'île	Laval, Longueuil

Auteure : C. Reiser, 2020.

Figure 72 - Tapis des trajectoires résidentielles selon les types de quartiers habités depuis l'arrivée à Montréal



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

À partir de cette figure 72, on peut classer les trajectoires résidentielles des familles rencontrées en quatre grandes catégories. Dans cette typologie, on prend en compte à la fois le type de quartier habité par les ménages, mais aussi la durée de séjour dans chaque quartier.

- Les trajectoires exclusives à Parc-Extension et Saint-Michel, les deux quartiers représentent à la fois des espaces d'accueil et d'installation durable pour les familles interrogées ;
- Les trajectoires où Parc-Extension et Saint-Michel sont des quartiers parmi d'autres quartiers trempins ;
- Les trajectoires où Parc-Extension et Saint-Michel constituent des quartiers d'installation après un passage rapide par des quartiers d'accueil plus centraux ;
- Les trajectoires où Parc-Extension et Saint-Michel représentent des quartiers d'installation de second choix par rapport à des banlieues plus aisées.

### 5.3.2.2 Une majorité de trajectoires résidentielles exclusives à Parc-Extension ou Saint-Michel

Quand on regarde l'ensemble des parcours des familles immigrantes rencontrées, on remarque qu'une majorité des trajectoires résidentielles des ménages se limitent à un seul quartier<sup>86</sup>, Parc-Extension ou Saint-Michel. En effet, plus de 40 % des ménages interrogés sont arrivés dans un des deux quartiers d'étude et y restent pendant toute la durée de leur parcours résidentiel.

Parmi les familles immigrantes avec ce type de trajectoire, on trouve quelques ménages arrivés depuis peu à Montréal à l'instar de Loubna, tunisienne, arrivée à Saint-Michel en 2017. On explique également ce maintien au sein du même quartier par une faible mobilité résidentielle de certains ménages. En effet, plusieurs familles ne comptent qu'une ou deux étapes résidentielles au sein de leur trajectoire comme Priya, bangladaise, installée à Parc-Extension depuis 1997. Elle n'a déménagé qu'une seule fois depuis son arrivée à Montréal.

Figure 73 - Loubna et Priya, des trajectoires limitées dans l'espace



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

<sup>86</sup> Parmi les 61 ménages interrogés, seules trois familles transitent à la fois par Saint-Michel et Parc-Extension (Francisco (7), Selim (43), Justin (44)). Cela signifie que les trajectoires résidentielles présentées sont exclusives à un seul quartier.

Cependant, l'arrivée récente de certaines familles à Montréal ou le faible nombre d'étapes résidentielles n'expliquent pas toujours le maintien des ménages au sein du même quartier tremplin tout au long de leur trajectoire. En effet, des familles ayant vécu plusieurs déménagements et arrivées parfois avant les années 2000 font aussi toute leur carrière résidentielle dans le même quartier au point de déclarer « faire partie des murs du quartier » (Entretien Familles, Sadiya, août 2018). En guise d'illustration, je représente dans la figure suivante le parcours de Muhaiminul, entièrement à Parc-Extension, et celui de Madelie, exclusivement à Saint-Michel.

**Figure 74 - Muhaiminul et Madelie, des parcours complets à Parc-Extension et Saint-Michel**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Si les deux familles déménagent exclusivement au sein des deux quartiers, on peut quand même constater des variations internes au sein des quartiers. Le parcours de Madelie commence dans la partie sud du quartier à proximité de la station de métro Saint-Michel, puis la famille s'éloigne progressivement vers le nord-est du quartier, où le parc résidentiel est moins cher et plus dégradé. Même chose pour la famille de Muhaiminul qui commence sa trajectoire au centre de Parc-Extension, puis déménage au nord du quartier pour une unité en OSBL d'habitation.

Ainsi, pour la majorité des familles immigrantes rencontrées, Saint-Michel et Parc-Extension représentent à la fois une zone porte d'entrée à Montréal, mais aussi un espace d'établissement sur

le long terme, ce qui correspond aux définitions du quartier d'intégration (Poirier, 2006; Simon, 1993).

### *5.3.2.3 Des trajectoires résidentielles alternées entre quartiers tremplins similaires*

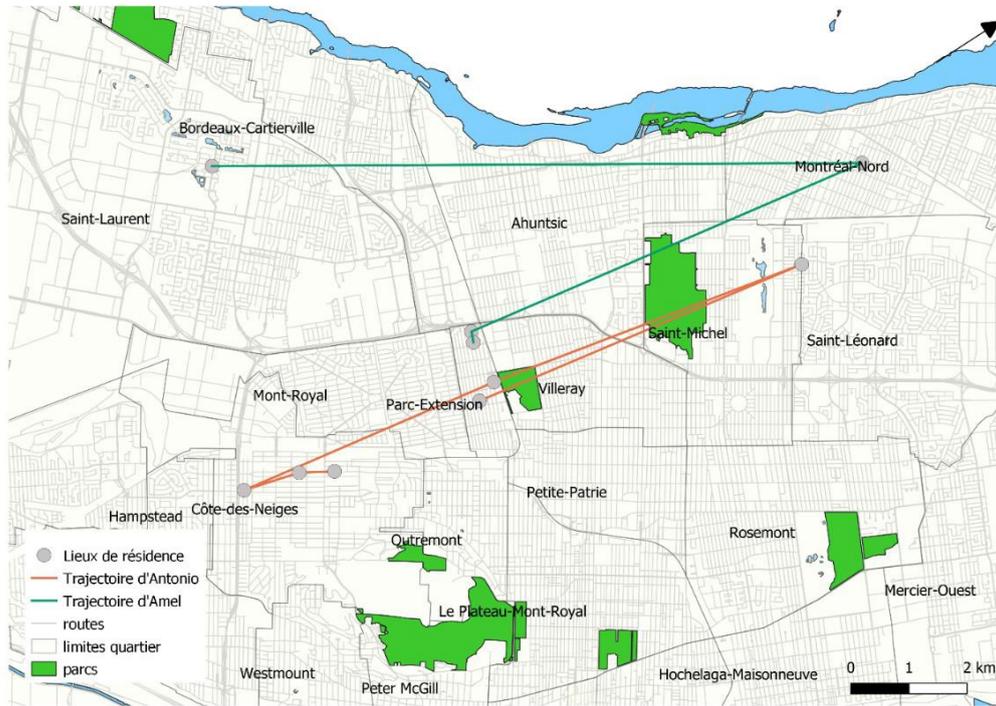
Pour près de 30 % des familles, Saint-Michel et Parc-Extension représentent une étape résidentielle à la suite d'autres étapes en quartier tremplin. En effet, ce deuxième type de trajectoire résidentielle se caractérise par des étapes résidentielles de relative même durée dans des quartiers d'immigration aux caractéristiques socio-économiques proches.

La majeure partie des familles dans cette situation sont passées par les quartiers de Côte-des-Neiges et Montréal-Nord avant d'arriver à Parc-Extension et Saint-Michel. On compte également dans une moindre mesure des passages par Saint-Laurent, Bordeaux-Cartierville ou encore Notre-Dame-de-Grâce, tous situés au nord de la ville. Par exemple, Antonio est passé par trois logements à Côte-des-Neiges, le quartier d'accueil par excellence à Montréal, avant de s'installer avec sa famille à Parc-Extension. Il habite ensuite avec sa fille à la limite entre Saint-Léonard et Saint-Michel pendant plus de 12 ans, puis retourne s'installer à Parc-Extension. Amel est arrivée à Montréal avec sa famille dans le quartier Saint-Laurent. Elle y reste six ans avant d'habiter à Montréal-Nord pendant près de 10 ans. Elle s'installe ensuite à Parc-Extension. Dans la citation suivante, elle raconte son parcours et souligne les similarités entre les différents quartiers habités au cours de sa trajectoire résidentielle.

Mon premier logement, c'était à Saint-Laurent. On a grandi là-bas, on a passé un bout de temps là-bas, c'était aussi un quartier très multiculturel. C'était un coin un peu comme Parc-Extension, mais à Saint-Laurent. Ce que je m'en rappelle, c'était qu'il y avait des Asiatiques, il y avait des Marocains, c'était un quartier un peu multicolore tu vois. Après Saint-Laurent, on a habité à Montréal-Nord. Là, j'ai grandi correctement à Montréal-Nord dans un appartement aussi toujours. C'était un quartier italien, mais encore très multiculturel. Il y avait des Marocains, Algériens, Tunisiens avec les Italiens. Il y avait des Québécois aussi, mais c'est un quartier où on était plus mélangé que la moyenne.

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Figure 75 - Les trajectoires d'Antonio et d'Amel, deux trajectoires résidentielles dans des quartiers tremplins similaires



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Ce type de déplacement, d'un quartier tremplin à un autre quartier tremplin, montre que la mobilité résidentielle des familles immigrantes à faible revenu n'entraîne pas systématiquement des parcours résidentiels ascendants vers des quartiers plus aisés. L'emménagement dans le même type de quartier est assez fréquent. Ce constat vient étayer les résultats de nombreuses études sur les mobilités résidentielles et l'ancrage spatial des familles à faible revenu, ces dernières se déplaçant très souvent à proximité de leur lieu de résidence dans des quartiers similaires (Fol et al., 2014; Lelévrier, 2007; Shon, 2009).

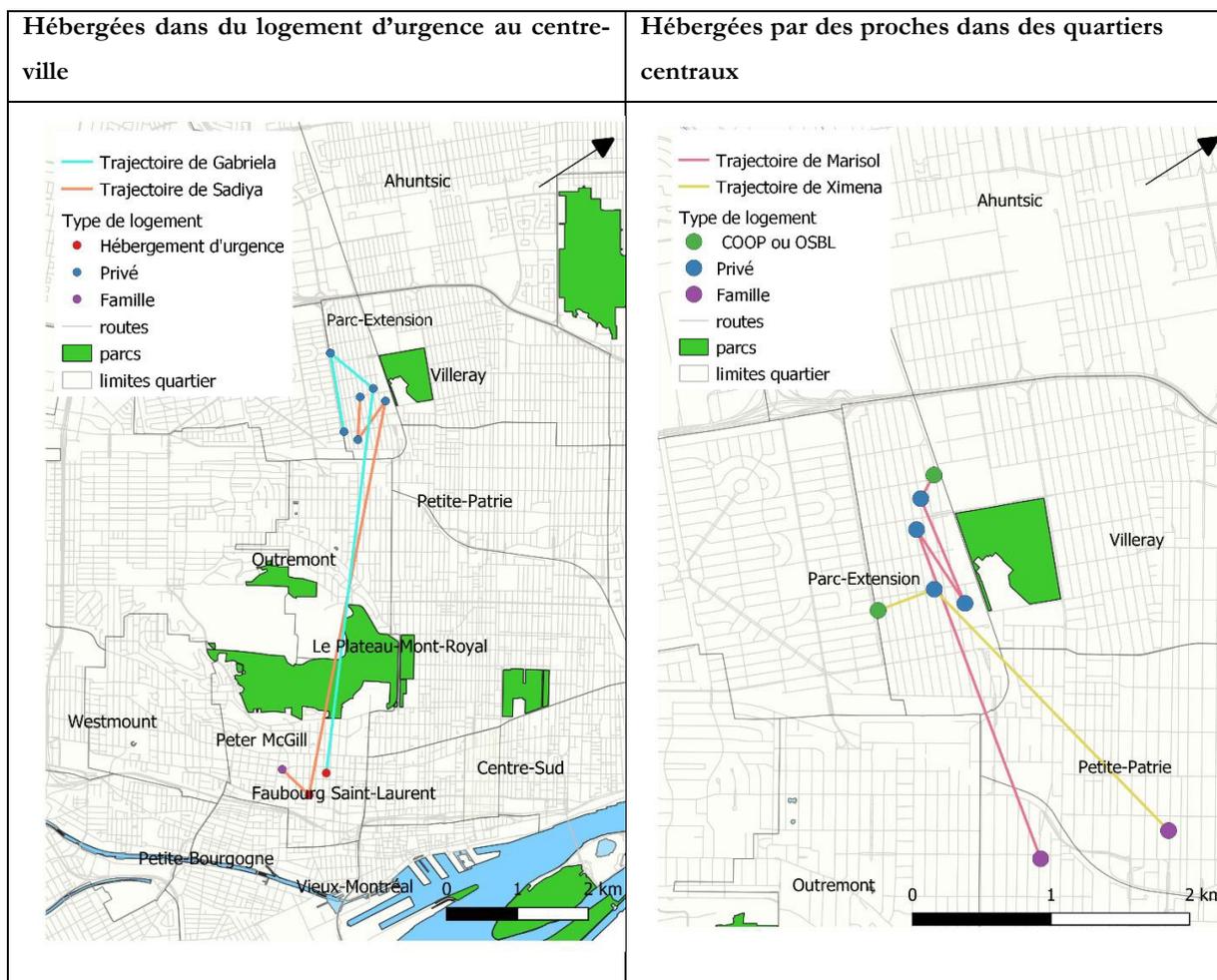
#### 5.3.2.4 Des trajectoires débutées dans un quartier central avant d'arriver à Parc-Extension ou Saint-Michel

Le troisième type de trajectoire résidentielle se distingue par des passages rapides en début de trajectoire par des quartiers centraux<sup>87</sup> avant une installation durable dans un des deux quartiers tremplins. Au sein de notre échantillon, près de 20 % des trajectoires correspondent à ce schéma. En général, les étapes résidentielles dans les quartiers centraux sont plus courtes que les autres étapes et situées en tout début de trajectoire (première et/ou deuxième étape résidentielle). Ces

<sup>87</sup> Les quartiers centraux présentés ici ne doivent pas être confondus avec des enclaves ethniques.

observations sont à comprendre en lien avec les résultats présentés dans la partie sur la première nuit passée au Canada. On trouve deux types de trajectoires en fonction de l'hébergement au cours de la première étape résidentielle. Soit les familles passent leurs premières nuits dans des quartiers de l'hypercentre comme Peter McGill ou Faubourg Saint-Laurent. Généralement, ces trajectoires commencent en centres d'hébergement d'urgence ou en hôtel. On peut donner l'exemple des trajectoires de Gabriela et Sadiya toutes les deux arrivées comme réfugiées à Montréal et hébergées dans un refuge au centre-ville pendant les premières nuits de leur trajectoire avant de venir s'installer à Parc-Extension. Soit les familles passent leur première étape résidentielle dans des quartiers un peu moins centraux comme le Plateau-Mont-Royal, Rosemont ou encore la Petite-Patrie. Elles sont majoritairement hébergées par des proches. C'est le cas de Marisol dont le premier logement se situe sur le Plateau Mont-Royal avec des membres de sa famille avant de rejoindre Parc-Extension ou de Ximena accueillie par des proches dans la Petite-Patrie un peu moins d'un an avant de déménager à Parc-Extension.

**Figure 76 - Les trajectoires résidentielles de Gabriela, Sadiya, Marisol et Ximena, des premières étapes en quartiers centraux**



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Pour ce troisième type de trajectoire, on observe que Parc-Extension et Saint-Michel constituent des lieux d'établissement durable pour les familles immigrantes après un bref passage en quartier central.

#### *5.3.2.5 Quelques trajectoires descendantes après des étapes résidentielles par des banlieues plus aisées*

Enfin le quatrième type de trajectoire résidentielle regroupe un peu moins de 10 % des trajectoires des familles enquêtées. Il se caractérise par des étapes résidentielles plus ou moins longues en banlieues socioéconomiquement plus aisées, en particulier Ahuntsic et Saint-Léonard, des espaces très proches spatialement des deux quartiers d'étude. Ces deux quartiers sont considérés comme des espaces de la classe moyenne et ont connu une évolution récente rapide concernant la composition ethnique de leur population (Germain et al., 2014). C'est le cas de Farid et Julia qui choisissent de s'installer à leur arrivée à Saint-Léonard, avant de déménager l'un à Saint-Michel, l'autre à Parc-Extension, pour trouver un logement plus grand à un prix abordable.

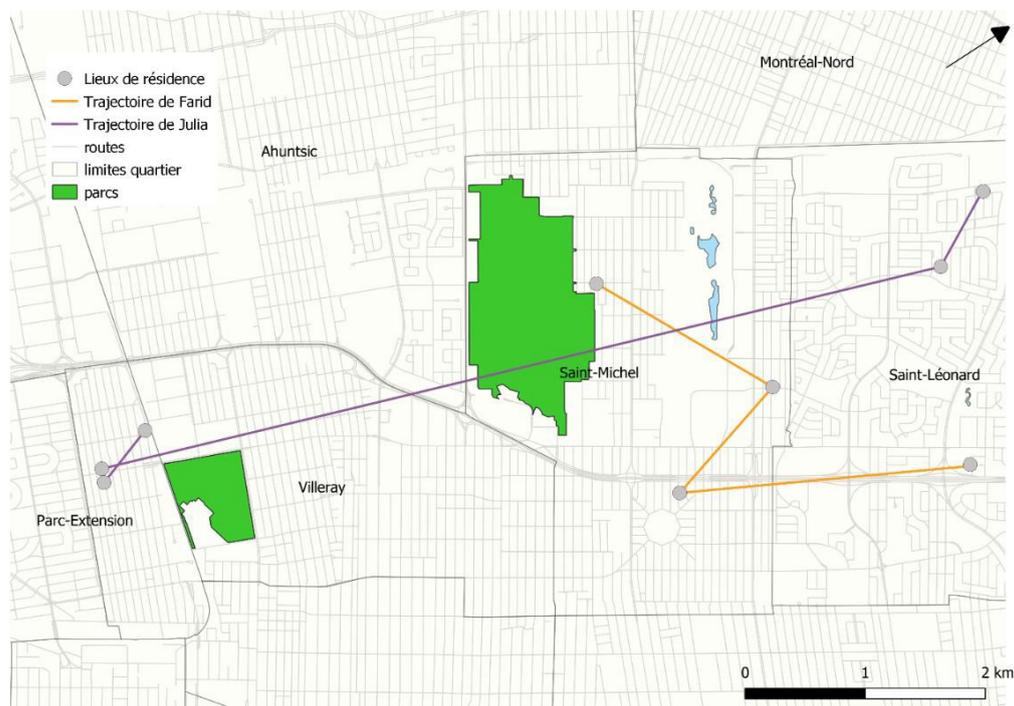
On a habité deux quartiers, Saint-Michel et Saint-Léonard. Au départ, on partageait un 4 ½ avec une autre famille à Saint-Léonard. On avait notre chambre perso mais on partageait la salle de bain, la cuisine avec une autre famille. C'était 575\$ par famille, tu vois c'était cher Saint-Léonard. On est resté de 2000 à 2005 si je me souviens bien. Après on a déménagé près de la station de métro Saint-Michel parce qu'on cherchait plus grand et quand on a eu le deuxième, on a déménagé encore dans un 4 ½ au nord-est, de l'autre côté de la carrière sur Pie IX au nord. Et maintenant, on est dans un 5 ½ juste derrière le parc. C'est depuis 2013-2014.

#### **Entretien Familles, Farid, septembre 2018**

Quand je suis arrivée, on est allé à Saint-Léonard, c'était en 1999. Ma sœur habitait à Parc-Extension, elle m'a amené ici et quand je suis venue, j'ai vu qu'il y a beaucoup de personnes dans la rue qui se promènent, des magasins, de tout ça. Je venais souvent faire des achats parce que c'est moins cher ici. J'ai dit à mon mari que je voulais déménager dans un autre quartier, surtout parce que c'était moins cher la bouffe et le loyer. Lui, il voulait pas trop, il aimait bien Saint-Léonard. Mais on a fini par partir en 2002 parce que j'attendais le premier et on trouvait pas là-bas dans nos prix.

#### **Entretien Familles, Julia, mai 2017**

Figure 77 - Les trajectoires de Farid et Juila, un passage en banlieue plus aisée avant de venir à Saint-Michel



Source : Base de données relationnelle TRFI, 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Sur les 227 étapes résidentielles de la base de données, les trois étapes résidentielles en banlieue à l'extérieur de l'île de Montréal font figure d'exceptions. Francisco est un des seuls enquêtés à avoir eu accès à la propriété à Laval. Il est déclassé après sa séparation et retourne habiter en appartement d'abord à Villeray, puis à Parc-Extension en OSBL d'habitation ce qui correspond assez bien à ces trajectoires résidentielles de type 4. Pour Lucienne et Célestie, le passage en banlieue, respectivement à Laval et Longueuil, est un moment de cohabitation avec des membres de la famille qui peuvent les héberger de manière temporaire dans un moment de vulnérabilité.

Dans ce quatrième type de trajectoire, Parc-Extension et Saint-Michel sont un lieu d'installation de second rang pour les familles immigrantes interrogées. Si les ménages appartenant à cette catégorie sont des familles plus aisées que la moyenne, majoritairement admises dans la catégorie immigrant économique, leur insertion résidentielle n'est pas à l'abri d'un déclassé sur le plan du logement (Germain et al., 2014).

Ainsi, cette analyse de la spatialité des trajectoires résidentielles des ménages montre que les quartiers de Saint-Michel et Parc-Extension représentent plus qu'une simple étape résidentielle

pour les ménages enquêtés. En général, à l'exception de quelques étapes résidentielles vécues dans d'autres quartiers, on observe une très grande stabilité spatiale des familles immigrantes dans les deux quartiers. D'ailleurs, comme on l'a vu dans la deuxième section, très peu de familles disent vouloir changer de quartier. On peut dire alors que les deux quartiers représentent à la fois des espaces d'accueil et des lieux d'établissement sur le long terme pour les familles immigrantes à faible revenu.

## **Conclusion : Stabilité et instabilité résidentielle sur le temps long dans les quartiers tremplins**

Dans ce chapitre sur l'analyse longitudinale des trajectoires résidentielles des familles immigrantes interrogées, j'ai mis en évidence comment s'enchaînent dans le temps et dans l'espace les différentes étapes résidentielles des ménages enquêtés. Si les familles les plus vulnérables socio-économiquement au sein de mon échantillon n'ont pas forcément tendance à déménager plus que les autres, elles ont pourtant une plus forte propension à subir les changements de domicile, sans que ces mobilités résidentielles n'entraînent une amélioration notable de leurs conditions de vie. J'ai également souligné l'influence de la première étape résidentielle sur le reste de la trajectoire et j'ai montré comment les projets résidentiels pouvaient laisser présager de la mobilité à venir des familles rencontrées. En outre, j'ai signalé que le passage par certains types de logements pouvait être déterminant pour la stabilité ou l'instabilité résidentielle des familles immigrantes rencontrées. Enfin, cette analyse longitudinale des trajectoires résidentielles de mes enquêtés m'a également permis de souligner l'hyperstabilité des ménages immigrants au sein de l'espace montréalais, la plupart des familles ne déménageant qu'au sein des deux quartiers d'étude ou entre quelques quartiers tremplins similaires. Ce dernier résultat permet d'apporter un nouvel éclairage sur l'évolution des mobilités résidentielles des familles immigrantes, une analyse que je poursuis notamment dans les chapitres 7 et 8 de cette thèse. L'articulation entre la visualisation des trajectoires à travers le tapis de séquences, les cartographies individuelles et les extraits d'entretien s'avère particulièrement stimulante pour révéler la place qu'occupent certains logements et certains quartiers au sein des trajectoires résidentielles des ménages.

Si j'ai fait ressortir quelques grandes logiques d'organisation des étapes résidentielles au sein des trajectoires des ménages enquêtés, le chapitre suivant cherche à mettre en valeur les déterminants de ces parcours spécifiques. Comment expliquer l'arrivée des familles et leur maintien au sein des deux quartiers d'étude tout au long de leur trajectoire ? Comment s'opère le filtrage social des

individus qui finissent par obtenir une unité en logement subventionné ? L'objectif est de dépasser la simple description temporelle et spatiale des trajectoires résidentielles pour mettre en avant les mécanismes de tri social à l'origine des trajectoires de ces ménages subissant des contraintes spécifiques en lien avec leur identité de famille immigrante.

## **Chapitre 6 – Trouver à se loger dans un quartier tremplin : entre choix résidentiels, tactiques de recherche et filtrage social**

Dans ce chapitre, l'objectif est de trouver des éléments de réponses théoriques et empiriques à deux grands enjeux présentés dans le chapitre précédent : le maintien des ménages rencontrés à Parc-Extension et Saint-Michel et l'accès au logement social et communautaire d'une minorité de familles immigrantes au sein de ces quartiers tremplins. Quelles sont les contraintes et les ressources qui dessinent le champ des possibles résidentiels pour les ménages rencontrés à Parc-Extension et Saint-Michel ? Comment s'opère la stratification sociospatiale par l'accès au marché du logement ? Je souhaite objectiver et caractériser les mécanismes d'exclusion et les dispositifs de tri social à l'œuvre dans les différents secteurs du marché du logement.

L'idée est de comprendre ces mécanismes à partir de l'expérience particulières des ménages immigrants sur le marché du logement locatif. Je m'intéresse à ce qui se joue au moment de la recherche de logement. En effet, peu d'études remontent au début du processus de mobilité résidentielle et essaient de comprendre comment les trajectoires résidentielles des ménages prennent forme au moment particulier de la recherche de logement (Krysan, 2008).

À cet effet, je prends en compte les barrières structurelles spécifiques auxquelles sont confrontées les familles immigrantes, qu'elles relèvent de la structure de l'offre locative, de la disponibilité des informations, mais aussi des discriminations des propriétaires ou des institutions. Les familles que j'interroge sont des familles immigrantes à faible revenu, toutes issues de minorités visibles et résidentes dans les quartiers tremplins (Krysan et al., 2018). C'est donc des déterminants spécifiques qui vont orienter leur manière de faire leur recherche, différent de ceux démontrés dans les études sur les ménages immigrants à plus fort capital social et financier (Dubucs, 2009; Teixeira, 2010).

Cependant, si cette étude s'intéresse aux filtres structurels qui s'imposent aux ménages, c'est aussi un chapitre sur les stratégies résidentielles des familles. Je m'intéresse également aux différents facteurs qui entrent en jeu dans les choix des parents et leurs préférences résidentielles ; ainsi qu'aux tactiques de recherche des ménages et à leur manière de trouver les informations. L'idée est de mettre en évidence un paradoxe : si on a tendance à voir ces familles immigrantes comme des personnes très contraintes et multi-déterminées structurellement, je souhaite montrer qu'elles sont toujours capables d'arbitrer.

Si les difficultés d'accès au logement privé des ménages immigrants ont déjà été étudiées dans plusieurs grandes villes canadiennes (Hiebert et al., 2006; Murdie, 2008; Preston et al., 2006; Teixeira, 2008), peu de recherches abordent les obstacles à l'accès au logement social des familles immigrantes (Francis, 2009; Leloup et al., 2009). L'originalité de chapitre tient donc dans cette comparaison systémique entre les barrières d'accès au logement social et au logement privé et dans la mise en valeur des arbitrages et des stratégies résidentielles mises en place par les familles immigrantes avec enfants pour les contourner.

Pour ce faire, je m'appuie sur l'ensemble des entretiens menés auprès des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel, ainsi que sur les résultats du Focus Group conduit avec les femmes du projet Villeray dans l'Est. J'utilise également les entretiens semi-directifs avec les professionnel·le·s, en particulier les organismes communautaires et les bailleurs sociaux auprès desquels j'ai fait de l'observation participante.

## **6.1 « La plupart du temps, on n'a pas le choix »<sup>88</sup> : expliquer l'arrivée et le maintien des familles immigrantes en quartier tremplin**

Chloé : Et quand tu choisis un endroit où habiter, quels sont tes critères ? Comment tu choisis ton logement ?

Ali : Tu veux dire si dans le futur j'ai la chance de choisir une place où je veux vivre à Montréal ?

Chloé : Oui, c'est ça.

### **Entretien Familles, Ali, juillet 2017**

L'extrait d'entretien ci-dessus est représentatif de la situation de plusieurs familles immigrantes rencontrées. En effet, si la plupart des ménages s'est prêtée au jeu de l'énonciation des critères de choix en matière de logement, plusieurs me rappellent qu'elles n'ont pas toujours eu l'opportunité de concrétiser leurs aspirations résidentielles. C'est le cas de Yolande, mère monoparentale, préposée aux bénéficiaires, qui estime avoir majoritairement subi son parcours résidentiel et ne pas avoir eu le choix concernant son logement ou son quartier de résidence comme l'illustre la citation suivante : « C'est sûr oui, il y a des quartiers qui me plaisent, mais tu sais, la plupart du temps on n'a pas le choix, on n'a pas le choix ! [Rires] Il y a beaucoup de choses qu'on voudrait mais on n'a pas le choix ! » (Entretien Familles, juillet 2017).

---

<sup>88</sup> Entretien Familles, Yolande, juillet 2017.

Les familles donnent en général deux types d'explications à cette impossibilité de faire de véritables choix résidentiels : soit elles considèrent qu'elles n'avaient pas le temps de trouver un logement comme on a pu le voir dans le chapitre 5 ; soit leur éventail de choix était trop restreint par des désavantages et des barrières structurelles spécifiques (Murdie et al., 2006). Pourtant, si ces familles immigrantes se disent très contraintes et discriminées sur le marché du logement locatif privé, ces dernières font des choix par rapport à leurs connaissances et leurs représentations des quartiers ou encore par rapport à la valeur qu'elles accordent à l'école ou à l'ambiance générale du quartier. Elles mobilisent des ressources et déploient des stratégies pour accéder au logement dans le secteur privé.

L'ambition de cette première section est donc de confronter les critères de choix et les préférences résidentielles des familles immigrantes aux « contraintes objectives qui en limitent la satisfaction » sur le marché privé (Grafmeyer, 2010, p. 45). L'objectif est de montrer à la fois comment ces contraintes et ces ressources sur le marché du logement dans le secteur privé participent à la création et à la perpétuation de forts taux de concentration résidentielle d'immigrant·e·s et de personnes racisées dans les quartiers tremplins au sein des grandes villes canadiennes (Smith & Ley, 2008).

Elle est également l'occasion d'aborder quelques transformations du marché du logement locatif privé dans les grandes villes nord-américaines, notamment la question de la numérisation du marché locatif privé (Fields, 2019), ce processus ayant une incidence certaine sur les recherches de logement des familles immigrantes interrogées. En effet, si l'on a mis en évidence dans l'introduction le phénomène de financiarisation, la numérisation des marchés du logement est évidente, notamment à travers l'émergence d'un « capitalisme de plateformes », la plateforme étant définie « comme un mode distinct d'intermédiaire sociotechnique et d'arrangement commercial incorporé dans des processus plus larges de capitalisation »<sup>89</sup> (Langley & Leyshon, 2016). Dans cette section, je m'intéresse aux plateformes utilisées par les familles immigrantes pour leur recherche de logement. L'objectif est de montrer comment ces plateformes opèrent un processus de tri et de classement des ménages (Fourcade & Healy, 2013) et recréent des expériences différenciées renforçant les inégalités déjà à l'œuvre dans l'accès à la propriété (Migozzi, 2020) et sur le marché locatif privé (Fields, 2019).

Ainsi, j'identifie deux grands types de contraintes auxquelles sont confrontées les ménages immigrants au moment de leur recherche de logement. Tout d'abord, la structuration de l'offre résidentielle locative privée et la manière dont cette dernière influence les tactiques de recherche

---

<sup>89</sup> “a distinct mode of socio-technical intermediary and business arrangement that is incorporated into wider processes of capitalization”.

des ménages sur le marché du logement. Je mets également en évidence les pratiques discriminatoires des propriétaires qui permettent de rendre compte des expériences spécifiques des familles immigrantes interrogées à l'intersection de différents marqueurs d'identité. Enfin, je présente les critères de choix et les préférences résidentielles des ménages, qui, s'ils sont majoritairement liés à la question du budget des familles, se révèlent également très marqués par leur condition de parent et leur expérience résidentielle antérieure.

### **6.1.1 La manière dont s'opère la recherche de logement pour les familles immigrantes**

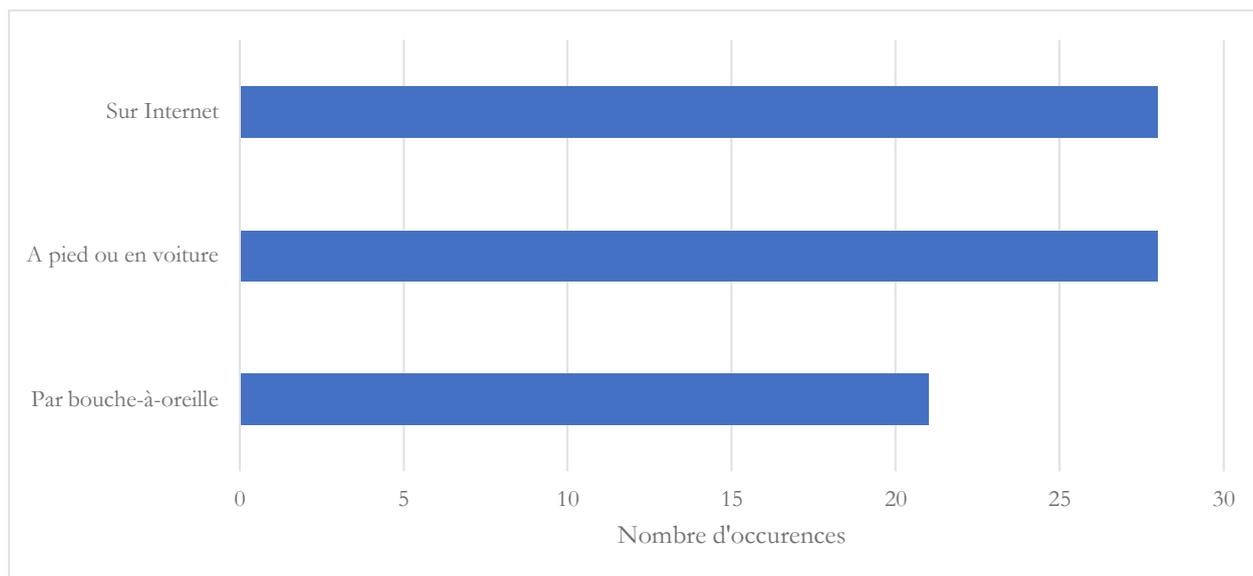
Dans cette première sous-partie, je présente les tactiques de recherche déployées et les sources d'informations mobilisées par les familles immigrantes pour trouver un logement à louer dans le secteur privé à Montréal.

Tout d'abord, contrairement à la recherche du premier logement présentée dans le chapitre 5, on note que les familles immigrantes interrogées ont tendance à beaucoup moins faire appel à leur famille élargie pour leur recherche de logement. En effet, passé le premier logement, la grande majorité des familles déclare avoir réalisé ses recherches seule. Ce processus d'autonomisation s'explique à la fois car les ménages ont une idée de plus en plus précise de ce qu'ils recherchent, mais aussi par un désir de réduire l'influence de la famille ou des membres de la communauté sur les choix résidentiels. C'est une des hypothèses mises en avant par Garcia & Dansereau (2010, p. 334) qui parlent de la « volonté claire de distanciation vis-à-vis des compatriotes » de certain·e·s immigrant·e·s latino-américain·e·s.

Il faut également souligner que les participant·e·s à mon enquête sont des familles immigrantes à faible revenu et que la recherche s'opère sur le marché locatif. Ces précisions permettent de comprendre les différences de résultats avec d'autres études réalisées sur les recherches de logement des immigrant·e·s dans les grandes villes canadiennes, ces dernières soulignant notamment l'influence des agents immobiliers « ethniques » sur la recherche de logement des immigrant·e·s (Teixeira, 2010).

Si l'on regarde les réponses des ménages, on observe que les familles immigrantes interrogées mettent en œuvre trois tactiques principales pour collecter de l'information sur le marché locatif privé dans les deux quartiers tremplins étudiés. Certains ménages combinent d'ailleurs plusieurs tactiques de recherche (cf. Figure 78).

Figure 78 - Tactiques de recherche de logement dans le secteur privé (N= 77)



Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

#### 6.1.1.1 Location par plateforme et inégalités d'accès pour les familles immigrantes

Tout d'abord, on observe une forte utilisation des sites internet de location et des réseaux sociaux pour trouver un logement locatif. En effet, plus de 36 % des familles interrogées disent avoir réalisé en partie leur recherche de logement sur Internet pour trouver un domicile dans le secteur privé.

Bien qu'il existe plusieurs sites web comme Craigslist, Centris, Louer.ca, DuProprio ou encore lesPAC pour trouver un logement locatif à Montréal, celui le plus usité par les familles immigrantes de Parc-Extension et Saint-Michel est de loin la plateforme Kijiji présenté dans l'encadré suivant. Plus de 80 % des participant·e·s ayant fait leur recherche sur Internet déclarent avoir utilisé cette plateforme d'annonces locatives en ligne pour particuliers. D'après Farah, Marocaine arrivée à Montréal en 2017, la « première source pour trouver sur Internet, c'est Kijiji ! » (Entretien Familles, octobre 2018).

**Encadré 14 - La numérisation du marché du logement à Montréal : l'exemple de Kijiji et des annonces locatives en ligne**

**Présentation générale de la plateforme :**

« Kijiji est une plateforme sur laquelle les acheteurs du Canada peuvent échanger des biens et des services, trouver du travail et établir une entreprise locale. Kijiji signifie « village » en swahili. Nous avons choisi ce nom, car il reflète l'essence de ce que nous offrons : un site où les utilisateurs peuvent communiquer entre eux dans leur communauté. Que vous soyez à la recherche d'un nouveau téléphone, d'un ouvrier local pour rénover votre cuisine ou d'un club de tricot, Kijiji permet à toutes les personnes situées au Canada de communiquer sur sa plateforme en ligne. Échangez, découvrez, inspirez !

Quelques faits :

- Nous sommes le site numéro un au Canada pour les petites annonces ;
- Nous comptons plus de 16 millions de visiteurs uniques par mois ;
- 50 % des personnes situées au Canada qui utilisent Internet utilisent aussi Kijiji ;
- Il y a plus de six millions d'annonces en cours sur Kijiji, en tout temps ;
- Plus de deux nouvelles annonces sont publiées sur Kijiji chaque seconde. »

**Fonctionnement et évolution de la plateforme en lien avec le secteur immobilier :**

Au départ, Kijiji a été conçu comme un réseau centralisé pour la publication de petites annonces locales en ligne. Depuis, le site est devenu une référence pour la location de logement au Canada et au Québec avec plusieurs milliers d'annonces de logement dans toutes les régions de la province.

Sur le site, il y a un onglet de recherche spécifique « Les catégories » où l'on peut choisir la catégorie « Immobilier ». Il est aussi possible d'indiquer dans l'interface de recherche certains critères afin de préciser sa recherche comme la taille du logement, le type de logement (chambre, condo, appartement, maison, cottage), ainsi que sa localisation plus ou moins précise (du Grand Montréal aux différents quartiers).

Si la plateforme présente des allures de sites pour particuliers, elle propose également des options payantes pour promouvoir des annonces en vedette, ce qui favorise majoritairement les multi-proprétaires.

Source : Kijiji.ca, consulté en juillet 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

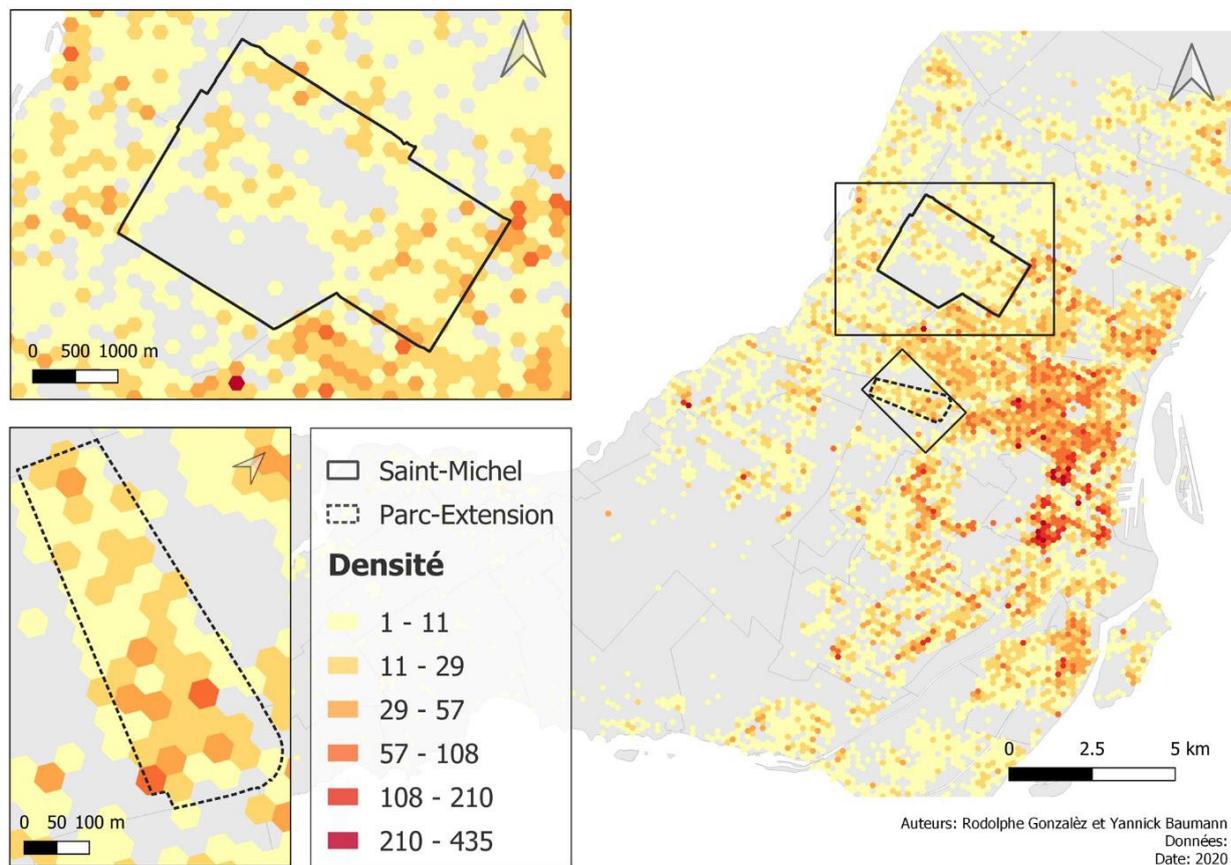
Quelques familles affirment également s'appuyer sur des réseaux sociaux, principalement Facebook, pour trouver des annonces locatives. Les groupes Facebook spécialisés dans les annonces locatives sont soit à l'échelle de la Ville de Montréal (« Cessions de Bail et Sous-location Montréal »), soit spécifiques à un quartier (« Logement Parc-Extension »), ou par type de logement ou de clientèle (« Logement à Montréal – 1000 \$ et moins »).

L'usage croissant des réseaux sociaux et des sites internet de location chez les familles immigrantes atteste de l'importance grandissante de ce nouveau mode d'échange d'informations sur les marchés du logement locatif. En effet, le développement récent des technologies numériques dans le secteur

immobilier est le marqueur de nouvelles stratégies de mise en marché du logement locatif par les propriétaires.

Or, si pour certain·e·s chercheur·se·s, la numérisation du marché locatif permet un accès plus équitable à l'information pour les locataires auparavant marginalisés en diminuant les coûts de la recherche de logement et en augmentant leur éventail de choix ; pour d'autres, ces nouvelles plateformes numériques contribuent au contraire au renforcement des inégalités sociales et spatiales déjà existantes et génèrent des expériences d'exclusion, de ségrégation et de dépossession pour les locataires les plus défavorisés (Fields, 2019). Dans son étude statistique s'appuyant sur l'analyse de plusieurs millions d'annonces locatives *Craigslist* aux États-Unis, Boeing (2020) montre à quel point l'accès à l'information sur cette plateforme numérique est variable selon les communautés étudiées. En effet, les communautés plus blanches, plus riches et plus instruites vont avoir accès à un surplus d'informations grâce à ces sites internet, ce qui va faciliter leur recherche ; alors que les communautés racisées, défavorisées et moins instruites vont être confrontées à un déficit d'informations, ce qui va renforcer les discriminations auxquelles elles doivent faire face. Par ailleurs, ces plateformes ne représentent pas l'ensemble des offres sur le marché locatif. En effet, si étudier les annonces sur les plateformes numériques permet de comprendre les grandes tendances de l'abordabilité et de la disponibilité des logements en temps réel, certains segments du marché sont sous-représentés. Saint-Michel et Parc-Extension, deux quartiers tremplins racisés, n'échappent pas à cette règle. Sur la figure 79, on peut voir que le nombre d'annonces locatives sur Kijiji à Parc-Extension et Saint-Michel est nettement inférieur à celui des quartiers plus centraux de Montréal. Cela montre que la numérisation de l'immobilier est beaucoup moins avancée dans les segments d'entrée de gamme (Migozzi, 2020).

Figure 79 - Carte des densités d'annonces locatives Kijiji à Parc-Extension et Saint-Michel par rapport au reste de Montréal



Sources : Données Kijiji *scrapées* de juillet 2019 à juillet 2020. Auteurs : R. Gonzales et Y. Baumann-Lapierre pour le projet de V. Jolivet, 2020.

Ce manque d'information se répercute sur les pratiques de recherche des familles immigrantes interrogées. En effet, si la plupart des familles déclarent avoir utilisé Kijiji pour faire leurs recherches, elles trouvent principalement leur logement grâce au bouche-à-oreille ou en faisant des tours dans le quartier comme l'affirme Mirfat : « Je faisais les recherches sur Kijiji mais en réalité, c'est mon mari qui a trouvé par bouche à oreille avec un ami. » (Entretien Familles, décembre 2018). L'extrait d'entretien suivant avec Davy valide également cette hypothèse : « Moi généralement, je commençais par Kijiji, et des fois, je me promenais et je regardais vraiment les affiches là. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Ainsi, si de plus en plus de ménages immigrants ont recours à Internet pour trouver des logements dans le secteur privé, les inégalités qui découlent de la numérisation des marchés immobiliers poussent les familles à chercher des voies alternatives et compléter leurs recherches grâce à d'autres tactiques plus traditionnelles.

### 6.1.1.2 La persistance des anciennes pratiques de recherche pour compenser les manques

Face à ces problèmes d'accès à l'information pour les familles immigrantes, on observe une certaine persistance de pratiques de recherche plus directes pour trouver un logement.

Parmi les différentes tactiques de recherche évoquées par les ménages, on constate une grande importance du parcours à pied ou en voiture pour repérer les logements disponibles grâce aux pancartes « à louer » placées sur les immeubles (cf. Figure 80). En effet, ce sont plus de 40 % des familles qui affirment utiliser cette tactique pour trouver leur logement. Les familles se limitent le plus souvent à un périmètre restreint, à proximité de leur quartier de résidence, voire à distance de marche de leur logement actuel.

Figure 80 - Une annonce d'appartement à louer au coin Outremont/Ogilvy à Parc-Extension



Les panonceaux sont affichés directement sur le balcon de l'appartement à louer. Quelques informations minimales sont indiquées : la taille de l'appartement (« 1 bedroom + living-room for rent »), les locataires souhaités (« family or 2 girls »), ainsi que le numéro de téléphone du propriétaire.

Auteure : C. Reiser, 2020

Souvent, les enfants font partie de ces explorations en famille, à l'instar de l'expérience de recherche de Ximena, mère de deux enfants de moins de 10 ans : « C'est que, après la sortie de l'école, on s'est promené un peu et on a regardé les annonces qui disaient que c'était à louer. On a pris rendez-

vous et on est allé visiter. » (Entretien Familles, juillet 2017). Quand je lui demande comment elle fait ses recherches, Naoual, mère de trois enfants, me répond qu'elle prend ses enfants et fait une marche avec la poussette dans tout le quartier (Entretien Familles, juin 2018).

Malika, mère monoparentale d'une enfant unique à Parc-Extension, et Leila, mère de trois enfants en couple à Saint-Michel, toutes deux Marocaines, me racontent en détails dans les deux extraits suivants les modalités de leur recherche de logement. Pour justifier leur pratique, elles insistent sur le fait que certains appartements sont exclusivement affichés de manière informelle sur la rue dans les deux quartiers tremplins.

Je marche. Pour cet appartement, j'ai fait un carré dans ma tête où j'aimerais habiter et après, j'ai marché dans toutes les rues. J'ai quadrillé tout le quartier et je suis tombée sur cet appartement. Quand je suis arrivée dans la rue Outremont, l'ancien locataire, il m'a dit que le propriétaire, il n'avait même pas mis l'annonce sur Internet !

**Entretien Familles, Malika, novembre 2018**

On fait des tours avec l'auto avec mon mari pour repérer les pancartes « A louer » parce que parfois, c'est même pas sur Internet, tu sais ! Les propriétaires, ils préfèrent rencontrer les gens en vrai je crois.

**Entretien Familles, Leila, septembre 2018**

Par ailleurs, près de 21 % des familles immigrantes rencontrées affirment avoir eu recours au bouche-à-oreille pour trouver des informations sur le marché locatif privé dans les deux quartiers tremplins. En effet, pour les ménages interrogés, l'accès au logement se fait souvent par interconnaissance ou succession dans le même logement au sein du secteur privé. Par exemple, Davy a trouvé son deuxième logement par « amis d'amis congolais » à Parc-Extension, tandis que Linda a obtenu des informations par l'entremise des parents d'élèves de l'école de son fils à Saint-Michel. Malika a quant à elle récupéré le logement d'une connaissance qui allait déménager à Saint-Michel. Le bouche-à-oreille passe également par l'intermédiaire des réseaux sociaux internes au quartier. C'est le cas de Priya qui utilise un groupe d'entraide local sur Facebook lorsqu'elle recherche un logement dans le quartier : « J'ai le *link* Parc-Ex Action Squad sur Facebook et j'écris comme ça : « J'ai besoin d'un 5 ½ Parc-Ex !? » [Rires]. Et tout le monde dit : « Oh, là-bas, il y a un ! ». » (Entretien Familles, juin 2018).

Ces techniques de recherche sur le marché privé mettent en avant l'importance du capital social des familles pour obtenir des informations sur le marché locatif. Dans les extraits d'entretien suivant, Aissata, bénévole dans un organisme de Parc-Extension, et Marisol, caissière dans une grande surface du quartier, expliquent à quel point leur métier et leur implication communautaire

leur a servi pour obtenir des informations pendant leurs recherches de logement dans les deux quartiers :

Tu sais quand tu fais le communautaire, ça fait toute une différence. Le fait que j'étais à la piscine avec les enfants, les parents qui venaient, le temps que les enfants s'habillent, je sympathisais. Du coup, je connaissais tous les enfants et tous les parents du quartier. Et puis, quand on cause, il y en a un qui dit : « ça, je ne sais pas comment faire », un autre : « Ah, ça tu ne sais pas, mais moi je peux t'aider ». Oh, il y a interconnexion ! Donc du coup, j'ai eu des renseignements après plus d'un mois de recherche de logement en ligne.

#### **Entretien Familles, Aissata, octobre 2018**

Moi c'était beaucoup plus simple dans le sens que, comme j'travaillais à Loblaws et que dans le temps, c'était le seul supermarché à Parc-Extension, tout le monde me connaissait. J'avais juste à dire que je cherchais un logement. C'est sûr que quand je me présentais à une visite, les gens me connaissaient.

#### **Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

La recherche de logement en voiture ou à pied et par bouche-à-oreille expliquent en partie la continuité de la présence immigrée dans les deux quartiers tremplins (Giroud, 2007). En effet, ces pratiques s'opèrent dans un périmètre très restreint, le plus souvent à l'intérieur même du quartier de résidence.

Cependant, si la structure de l'offre locative et les pratiques de collecte d'informations et de recherche influencent fortement les trajectoires résidentielles des ménages immigrants vers les quartiers tremplins, la question de la discrimination est également essentielle pour comprendre les géographies résidentielles des familles immigrantes rencontrées.

### **6.1.2 Les visages de la discrimination résidentielle envers les familles immigrantes dans le secteur privé**

Alors que je pose lors des entretiens la question « Avez-vous subi de la discrimination pendant vos recherches de logement ? », peu de familles immigrantes me répondent directement par l'affirmative. Pourtant, à travers les expériences rapportées sur la recherche de logement, plusieurs mettent en évidence les barrières et les difficultés spécifiques auxquelles elles ont été confrontées dans le secteur privé à Montréal.

Les discriminations en matière de logement désignent « tout comportement, pratique ou politique dans les secteurs public ou privé qui cause directement, indirectement ou systématiquement un préjudice empêchant un accès ou une utilisation et une jouissance équitable du logement par les

membres des groupes sociaux historiquement désavantagés »<sup>90</sup> (Novac et al., 2002, p. 1). Elles peuvent prendre différentes formes, du simple refus d'accorder un logement à une famille ou à un individu à la mise en place de critères de sélection différenciés en fonction des personnes, en passant par de la publicité ciblée. Les motifs discriminatoires sont variés et concernent aussi bien l'origine ethnique ou la couleur de peau, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, la situation familiale, l'âge, la religion, les convictions politiques, la langue, la condition sociale ou encore le handicap (RCLALQ, 2019). Si ces discriminations en matière de logement sont interdites par la loi canadienne, il n'y a en réalité que très peu de poursuites judiciaires<sup>91</sup>, car le processus ne garantit pas le fait d'obtenir un toit à l'issue du recours (Gallié, 2018).

Les familles immigrantes à faible revenu sont particulièrement vulnérables à ces discriminations en matière de logement (Francis, 2009; Murdie, 2008; Teixeira, 2008). A l'intersection de plusieurs marqueurs d'identité (Bilge, 2009), elles subissent simultanément différentes formes de domination qui permettent d'expliquer en partie leur trajectoire résidentielle singulière au sein du marché du logement privé (Reiser, 2018). Si certains facteurs sont des barrières fixes comme la race et l'ethnicité (Teixeira, 2008), la religion (Mensah & Williams, 2014) ou encore le genre (Ray & Rose, 2011), d'autres peuvent évoluer avec le temps à l'instar des revenus, du statut migratoire (Rose & Charette, 2014), de la maîtrise des langues officielles ou du capital social des individus (D'Addario et al., 2007). Quand elles sont associées, ces discriminations en matière de logement permettent de comprendre le maintien de certaines formes de ségrégation résidentielle dans les grandes villes canadiennes (Dion, 2001).

Quelles sont les pratiques discriminatoires en matière de logement auxquelles les familles immigrantes ont été confrontées lors de leurs recherches dans le secteur privé ? Comment ces dernières permettent d'expliquer la permanence des ménages interrogés au sein des quartiers tremplins ?

J'ai abordé ce sujet de la discrimination en matière de logement aussi bien auprès des intervenant·e·s des organismes de défense des droits des locataires, qu'auprès des familles immigrantes. L'objectif était d'obtenir des données sur la discrimination, à la fois réelle et perçue, des ménages lors de leur recherche de logement (Dion, 2001).

---

<sup>90</sup> "Housing discrimination consists of any behaviour, practice, or policy in the public or private sectors that directly, indirectly, or systematically causes harm through inequitable access to or use and enjoyment of housing by members of historically disadvantaged social groups."

<sup>91</sup> Il y a moins d'une centaine de recours par an en matière de discrimination concernant le logement à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ).

### 6.1.2.1 *Des discriminations multiples et croisées envers les familles immigrantes avec enfants à Montréal*

Parmi les motifs de discrimination les plus fréquemment rapportés par les familles immigrantes, on trouve les discriminations envers le statut familial, spécifiquement envers le fait d'avoir des enfants. En effet, plus d'un quart des ménages rencontrés, soit 18 familles, ont évoqué ce type de comportements discriminatoires des propriétaires comme un obstacle important à leur accès au logement dans le secteur privé.

Si ce type de discriminations sur le marché locatif est encore assez peu documenté (Aron et al., 2016), les plaintes concernant les discriminations en matière de logement envers les familles avec enfants sont en augmentation à Montréal (RCLALQ, 2019). En effet, ce type de discrimination est renforcée par la structure de l'offre résidentielle, autrement dit le faible taux d'occupation pour les grandes unités familiales (cf. Chapitre 4). Si ces discriminations sont perçues par les ménages interrogés comme des discriminations envers l'état civil de la famille, elles peuvent également se comprendre dans une perspective intersectionnelle. En effet, les pratiques discriminatoires envers les familles avec enfants constituent parfois une stratégie des propriétaires pour exclure les familles immigrantes racisées sans risquer de se faire poursuivre pour discrimination raciale par exemple (Reiser, 2018). Ce constat est partagé par Patrick Bourbeau du BIL lors d'une séance spéciale organisée sur la question de la discrimination au sein du logement :

Au BIL, on note très peu de plaintes par rapport à l'origine ethnique, l'appartenance religieuse ou l'orientation sexuelle, mais le principal cas de discrimination rapporté par les habitants est celui subi par les familles avec enfants. Ça ne veut pas dire que les autres types de discrimination n'existent pas, mais les gens n'osent pas venir ou elles sont moins déclarées ouvertement. Par rapport à la discrimination envers les familles, certains propriétaires ne se rendent pas compte que c'est de la discrimination envers l'état familial et que cela peut être jugé.

#### **Séance discrimination et logement, BIL, mars 2018**

Parmi les locataires interrogées, ce sont surtout les familles nombreuses (avec trois enfants et plus) et les familles avec de jeunes enfants (de 0 à 5 ans) qui se plaignent de ce type de comportements de la part des propriétaires. Les familles rapportent principalement des cas de discriminations directes survenues pendant leur recherche de logement lorsqu'elles mentionnent avoir des enfants. Safiya, mère de trois enfants en couple, rapporte les différentes questions posées par les propriétaires sur le nombre et l'âge de ses enfants lors des visites d'appartement.

Parce que comme je te l'ai dit, c'est un casse-tête pour les familles pour se trouver un grand logement à Montréal. Moi, à chaque fois que je cherche, ils me demandent : « Combien d'enfants ? ». Moi je cherche toujours un 5 ½, mais ils me disent : « Ah mais vous avez trop d'enfants pour ce logement ». A chaque fois, ils me demandent l'âge aussi. Lorsqu'il voit que les enfants sont grands, ils se rendent compte que c'est pas des

petits qui courent etc., donc il y'a pas de discrimination à 100 %, mais quand même les questions sont gênantes. Vraiment cette question-là, c'est interdit normalement par la Régie du Logement !

#### **Entretien Familles, Safiya, juin 2017**

Kadiatou, mère monoparentale de six enfants, raconte dans l'extrait suivant les échanges téléphoniques qu'elle a eu avec plusieurs propriétaires au cours de ses recherches.

Au départ, j'appelais, je disais le nombre d'enfants. J'appelle, ils me demandent : « Madame, combien de personnes ? ». J'ai dit : « Sept personnes, six enfants plus moi ». Il y a des gens qui disent : « Non madame, désolé » et ils raccrochent. Il y a des gens qui raccrochent le téléphone à mon nez, directement !

#### **Entretien Familles, Kadiatou, juillet 2017**

Ces pratiques discriminatoires des propriétaires se lisent également de manière plus indirecte à travers des offres dédiées à un certain type de clientèle sur les plateformes en ligne : « un 4 ½ idéal pour les personnes seules ou couples sans enfants » par exemple. Au cours du Focus Group mené avec des femmes immigrantes fréquentant l'organisme Projet Villeray dans l'est, plusieurs femmes donnent des exemples : « Parfois c'est écrit sur l'annonce « A louer, des personnes paisibles. », ça veut dire pas d'enfants quoi ! [Rires] » (Focus Group, Villeray dans l'est, décembre 2018).

En général, les justifications des propriétaires rapportées par les familles immigrantes sont qu'ils encourent des coûts de fonctionnement supplémentaires en raison de la « nature destructrice » des enfants, ou alors qu'ils perçoivent le risque de devoir gérer des conflits avec les autres locataires parce que les enfants sont trop bruyants, comme en témoignent ces deux citations de Francisco et Yolande, respectivement parents d'un enfant unique.

Il y a beaucoup de personnes qui pensent que ton enfant, il va détruire l'appartement. Mais ça dépend de l'éducation que tu donnes à ton enfant ! C'est plus facile parfois de trouver un appartement avec un chien qu'avec un enfant. C'est vrai ! Ou alors, les propriétaires, ils trouvent que les enfants sont trop bruyants. C'est une sorte de discrimination, on te dit qu'il y a des voisins qui sont âgés, ... etc.

#### **Entretien Familles, Francisco, juillet 2017**

C'est sûr, c'est sûr. Ils veulent pas louer aux parents avec beaucoup d'enfants. Ils chialent pas mal, c'est pas facile. Ils demandent combien d'enfants tu as. Tant que tu es seule, en couple ou célibataire, ça va, mais avoir quatre ou cinq enfants, oublie ça... Ils ont peur qu'ils bousillent la maison, que ça fasse du bruit...

#### **Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

Certaines familles finissent même par mentir par peur de se voir refuser le logement à l'instar d'Antonella qui me confie avoir dû cacher le fait qu'elle avait trois enfants aux propriétaires lors des visites : « Je disais que j'avais que deux enfants pour pouvoir signer le bail. Mais, mes enfants, ils faisaient même pas de bruit tu sais. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Si ces pratiques de discrimination envers les familles avec enfants sont les plus répandues, plusieurs ménages rapportent également d'autres motifs de discrimination de la part des propriétaires. Le plus souvent, ce sont les personnes situées à l'intersection de différentes identités qui révèlent leurs difficultés sur le marché locatif privé (Bilge, 2009). En effet, les différents facteurs de discrimination comme la race, la classe, le genre, la religion ou encore le statut d'immigration viennent s'entrecroiser et déterminent des trajectoires spécifiques.

La question de la discrimination raciale est évoquée par plusieurs ménages, essentiellement les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s noirs, ce qui correspond aux résultats de plusieurs études menées dans d'autres grandes villes canadiennes (Francis, 2009; Miraftab, 2000; Teixeira, 2008). Par exemple, Justin, Congolais, affirme avoir vécu une expérience de discrimination lorsqu'il faisait ses recherches à Saint-Léonard : « Il y avait un propriétaire italien qui ne voulait rien savoir des gens d'autres couleurs, en plus je venais d'arriver. » (Entretien Familles, juin 2017). Quand je lui demande si elle a déjà vécu de la discrimination dans le secteur privé, Madelie, Haïtienne, aujourd'hui résidente d'un OSBL à Saint-Michel, me répond : « Oh oui, il y a des fois ils vont marquer à louer mais, quand tu appelles, ils entendent ton accent, c'est pas l'accent québécois, alors c'est déjà loué tu comprends. » (Entretien Familles, octobre 2018).

Le handicap est également un motif de discrimination mentionné par plusieurs familles. Rosabel, par exemple, s'est vue refuser un logement par un propriétaire quand elle a expliqué être mère d'un enfant autiste. Nour, femme réfugiée à mobilité réduite, a fini par laisser son mari visiter les logements sans elle pour éviter d'essayer les refus successifs. Quand je lui demande comment elle fait pour chercher un appartement, elle a la réponse suivante :

Eh bien, les propriétaires, ils ne m'ont pas vu ! Mon mari, il visitait seul les appartements parce que sinon, les gens ne voulaient pas nous donner l'appartement. J'étais en fauteuil roulant, on a fait des premières visites, les propriétaires ils nous disaient : Non, non, non !

**Entretien Familles, Nour, octobre 2018**

Pour certaines familles, ce n'est pas tant le fait d'avoir des enfants, que d'être sans emploi qui pose problème. En effet, la classe est un motif de discrimination fréquemment évoqué par les ménages interrogés, en particulier les mères monoparentales comme Rabia : « Comme je travaille pas, c'est

difficile pour moi de trouver un appartement, parce que personne veut louer à quelqu'un qui ne travaille pas. Les gens font pas confiance à ceux sur le bien-être social. » (Entretien Familles, septembre 2018).

Enfin, si les propriétaires ne mentionnent pas explicitement la religion, plusieurs familles se sont senties stigmatisées sur ce motif quand elles faisaient des visites. Dans l'extrait d'entretien suivant, Sirine, Égyptienne, me partage l'expérience d'une amie qu'elle a aidé à son arrivée à Montréal pour ses recherches de logement. D'après elle, son amie a subi de la discrimination en raison de son statut socio-économique, mais également de sa religion et de son statut familial.

Sirine : J'étais avec une amie égyptienne, on était en train de chercher des logements pour elle. J'allais avec elle visiter et elle a été refusée parce qu'elle ne travaillait pas, elle était sur l'aide sociale. En plus, elle porte le voile, elle est seule tu vois...

Chloé : Le propriétaire, il vous a dit distinctement pourquoi il l'avait refusée ?

Sirine : Oui, le propriétaire lui a dit carrément comme ça : « Je veux pas de toi ! » Elle lui a dit : « Mais je paye, vous pouvez aller demander aux anciens propriétaires, ... etc. » ! Il lui a dit carrément : « Non, je ne vous accepte pas parce que vous ne travaillez pas. ». Mais bon, c'est aussi parce qu'il l'a vu avec son voile.

#### **Focus Group, Villeray dans l'est, décembre 2018**

Ces pratiques discriminatoires de la part des propriétaires sur le marché locatif privé contraignent fortement les choix résidentiels des ménages interrogés et les amènent à accepter des unités de logement insalubres ou dans des quartiers non désirés. Dans les extraits d'entretien suivants, Loubna et Julia m'expliquent à quel point ces discriminations en matière de logement les ont poussées à faire des choix résidentiels par défaut lors de leurs recherches de logement.

Oh, on n'a pas vraiment choisi Saint-Michel. On a juste trouvé l'appartement où ils nous acceptaient avec les enfants et voilà, on a dit oui. [...] C'était difficile avec les enfants, même pour des grands appartements, ils nous disaient qu'ils préféreraient des couples donc on a pris ce qu'on a trouvé.

#### **Entretien Familles, Loubna, septembre 2018**

Tu sais sur le moment, j'avais pas beaucoup de critères. Comme j'ai beaucoup d'enfants, je suis africaine, je suis musulmane, je sais que c'est pas tout le monde qui m'accepte. Moi je voulais seulement qu'on me dise : « Oui, tu peux signer le bail ». Peu importe l'état du logement, j'avais pas le choix.

#### **Entretien Familles, Julia, mai 2017**

### 6.1.2.2 *Historique de crédit, garants et autres exigences des propriétaires : des discriminations indirectes envers les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s*

Les différentes preuves exigées par les propriétaires sur le marché privé ont également été mentionnées par les familles immigrantes interrogées comme des barrières importantes à leur accès au logement sur le marché locatif privé. Si ces pratiques des propriétaires ne sont pas toujours verbalisées comme des discriminations par les ménages, elles désavantagent plus particulièrement les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s qui représentent plus de 30 % des participant·e·s de l'enquête<sup>92</sup> (Carter et al., 2008; Preston et al., 2006; Rose & Charette, 2014; Teixeira, 2008).

Lors du Focus Group mené avec les femmes de l'organisme Villeray dans l'est, j'aborde la question des différentes barrières à l'accès au logement. Dans l'extrait ci-dessous, deux femmes immigrantes pointent particulièrement du doigt la question des références, de l'historique de crédit et des garants comme autant d'obstacles pour les immigrant·e·s au sein du marché locatif privé à leur arrivée au Canada.

Femme 1 : En général, les immigrants, ils trouvent pas de logement à cause des exigences des propriétaires, alors qu'on paye comme les autres citoyens ! Par exemple, les propriétaires, ils prennent pas de nouveaux arrivants parce qu'ils ont pas de références.

Femme 2 : C'est ça le premier problème pour les nouveaux arrivants, c'est les références !

Femme 1 : Et l'enquête de crédit aussi, vous avez eu ce problème ?

Femme 2 : Non, moi ils ont fait au garant l'enquête de crédit, pas à moi.

Femme 1 : Des fois, il y a des propriétaires qui demandent aussi des chèques ant-datés au début, surtout si t'as pas de garants.

#### **Focus Group Villeray dans l'Est, décembre 2018**

Francisco m'énumère quant à lui ce que demandent généralement les propriétaires quand il visite un logement : « Le revenu, combien de personnes habitent avec toi, si t'as des enfants, si t'as des animaux... Ils veulent des garants, et aujourd'hui, on te checke même ton historique de crédit ! Avant on ne faisait pas ça, c'était interdit, mais maintenant, on le fait comme si c'était normal. Il faut donner des références aussi. Non, vraiment, il y a des exigences au début quand t'arrives, c'est difficile ! » (Entretien Familles, juillet 2017).

---

<sup>92</sup> Je m'appuie ici sur la définition de Statistique Canada : les nouveaux arrivants sont les immigrants arrivés depuis moins de 5 ans en date du dernier recensement, c'est-à-dire tous les immigrants arrivés depuis 2011 dans notre enquête.

En effet, de nombreux propriétaires requièrent la signature d'une garante, c'est-à-dire une personne disposée à payer le loyer si jamais la famille ne peut pas le faire ou quitte la ville ou le pays, ou la présentation de références qui peuvent confirmer la qualité des familles comme locataires. De surcroît, les propriétaires réclament aujourd'hui de plus en plus fréquemment un état du compte bancaire et une enquête de crédit afin de s'assurer que les futurs locataires soient solvables et s'acquittent du loyer (cf. Encadré 15). La requête quasi automatique de l'historique de crédit est symptomatique de la financiarisation du marché locatif privé au Canada et rend plus difficile l'obtention d'un logement de bonne qualité pour les ménages les plus pauvres et endettés (Walks, 2014). Dans sa thèse, Migozzi (2020, p. 390) parle du *credit check* comme d'un « dispositif disciplinaire » à la suite des travaux de Langley (2006) qui affirme que l'accès au logement en régime néolibéral est toujours un processus disciplinaire. Dorénavant, pour louer un logement, il ne suffit plus d'avoir un bon salaire, il faut également témoigner d'un comportement financier approprié, sans risque.

**Encadré 15 - Conseils aux nouveaux et nouvelles arrivant·e·s pour bâtir son historique de crédit selon la banque Desjardins**

À votre arrivée au Canada, plusieurs raisons pourront vous inciter à opter pour le paiement par crédit : acheter des biens et des nécessités sans attendre, payer des dépenses imprévues, effectuer des achats en ligne (voyage, hôtel, location de voiture, etc.), regrouper vos achats et vos factures pour n'effectuer qu'un seul paiement et ainsi bénéficier des avantages connexes (remise en argent, assurance voyage, etc.) ou autre. Le discernement et la modération sont la clé si vous optez pour le crédit, car les conséquences peuvent être autant positives que négatives selon la gestion que vous en ferez. Voici donc en quoi consiste le dossier de crédit au Canada et ce qu'il implique pour vous aider à prendre des décisions éclairées.

**Un dossier de crédit, c'est quoi ?** Dès le moment où vous emprunterez de l'argent, l'une des agences canadiennes de crédit vous ouvrira un dossier de crédit. Ensuite, chaque fois que vous demanderez un prêt ou obtiendrez une nouvelle carte de crédit, les institutions financières, sociétés de financement et commerçants concernés enverront aux agences d'évaluation du crédit les détails au sujet des transactions que vous faites avec eux. Ces agences pourront également consulter votre dossier de crédit afin de connaître vos antécédents de crédit. Le dossier de crédit indique quoi exactement ? Votre historique de crédit, votre capacité à respecter vos engagements financiers, le montant de vos emprunts, le remboursement de vos dettes et paiements, les retards de paiements, etc. Tout prêteur est donc en mesure de déterminer votre solvabilité.

**Qu'est-ce que la cote de crédit ?** Une cote de crédit est associée à chaque dossier de crédit. C'est un pointage accordé selon plusieurs éléments, dont : vos habitudes de remboursement, le nombre de fois que votre dossier est consulté, le montant cumulé de vos dettes, le nombre de demandes de crédit, le type de crédit que vous utilisez. Votre cote sera consultée pour vous accorder un prêt, vous vendre à crédit, vous louer un appartement, vous embaucher, vous offrir une assurance auto et habitation et plus encore !

**L'avantage d'avoir une bonne cote de crédit.** Une bonne cote de crédit rime avec une bonne réputation auprès des institutions financières. Donc, lorsque vous aurez à emprunter de gros montants (achat d'une voiture ou d'une maison par exemple), avoir une bonne cote sera un net avantage. À l'inverse, une mauvaise cote de crédit peut nuire dans bien des domaines. Elle pourrait contribuer à un refus lors d'une demande d'emprunt, à l'application d'un taux d'intérêt plus élevé ou encore à une diminution de vos chances d'obtenir un emploi. De là, l'importance d'avoir de bonnes habitudes financières et de prendre de bonnes décisions, car elles peuvent améliorer votre cote !

6 conseils pour vous bâtir un bon dossier de crédit : 1. Payez vos factures, emprunts, amendes et contraventions à temps. 2. Empruntez selon votre capacité de payer. 3. Utilisez seulement une partie du crédit disponible. 3. Ne faites des chèques que si vous avez les fonds nécessaires dans votre compte. 4. Envisagez l'utilisation d'une carte de crédit si vous pouvez rembourser à temps. 5. Limitez le nombre de demandes de crédit ou d'augmentation de celui-ci.

Pour commencer à bâtir votre dossier de crédit, vous devez commencer par obtenir votre première carte de crédit. Desjardins vous facilite ces premiers pas grâce à son offre bancaire pour les nouveaux arrivants, qui ne nécessite pas d'historique de crédit, ni de dépôt en garantie.

Source : Immigrer.com, Consulté le 30/10/2020.

Toutes ces conditions exigées aussi bien par des compagnies à numéro que par des petits propriétaires occupants sur le marché locatif privé désavantagent particulièrement les nouveaux et

nouvelles arrivant·e·s comme le souligne Patrick Bourbeau du BIL de Saint-Michel dans l'extrait d'entretien suivant :

C'est sûr, les immigrants ont plus de difficultés pour trouver un bon logement. Tu sais, c'est déjà compliqué une recherche de logement quand on connaît bien le pays et le quartier, alors imagine pour un nouvel arrivant. Puis, il y a d'autres choses qui se rajoutent comme l'enquête de crédit, c'est vraiment quelque chose qui peut te barrer les logements quand tu es nouvel arrivant. Les références aussi ça peut-être un problème, le locataire n'a aucune obligation de donner des références, mais les propriétaires ne se gênent pas pour en demander.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

En effet, pour pouvoir fournir tous ces justificatifs, les familles ont besoin d'avoir passé un certain temps au Canada et d'avoir consommé à crédit sans dette dans le cas de l'historique de crédit, ou de posséder un réseau social élargi pour les références.

Si la plupart du temps, les familles savent que ces pratiques sont illégales et qu'il n'existe aucune obligation de présenter ces pièces justificatives, elles m'indiquent qu'elles n'ont pas vraiment le choix d'y répondre à l'instar de Naoual, dont l'ancien propriétaire lui a même fait payer à l'avance l'enquête de crédit sans assurance d'obtenir le logement.

Voilà c'est chaque fois ça ! Lui, il demandait aussi 50\$ pour faire l'enquête de crédit, il demandait les cartes d'identité tout ça. Je sais c'est pas normal, mais moi si je le fais pas, c'est quelqu'un d'autre qui le fera à ma place et qui aura le logement.

**Entretien Familles, Naoual, juin 2018**

Ces exigences des propriétaires fonctionnent comme autant de filtres pour les familles immigrantes à faible revenu, ces dernières se rabattant souvent sur des appartements où les propriétaires se montrent moins exigeants. En effet, ces dernières sont discriminées sur le marché locatif privé, à la fois car elles font l'objet de plus de contrôle et de suspicion à travers l'exigence de garant, mais aussi parce qu'elles sont dans l'incapacité systémique de produire une enquête de crédit, en particulier quand elles viennent d'arriver au Canada. Ces différents éléments sont déterminants pour comprendre l'accès différencié au logement des familles immigrantes et comment s'opère la stratification sociale et la ségrégation résidentielle à Montréal.

*6.1.2.3 Faible discrimination perçue dans les quartiers tremplins*

Or, si l'on a observé que les familles immigrantes interrogées sont stigmatisées et confrontées à de multiples barrières lors de leurs recherches dans le secteur privé, les discriminations en matière de logement sont plus faibles dans les quartiers tremplins étudiés. En effet, en comparaison avec les

expériences vécues en dehors des deux quartiers, peu de participant·e·s m'ont indiqué avoir subi des discriminations lors de leur recherche de logement à Parc-Extension et à Saint-Michel.

Les deux extraits d'entretien suivant avec les intervenant·e·s d'organismes de défense des droits locataires dans mes deux quartiers d'étude corroborent les résultats des entretiens. Patrick Bourbeau et André Trépanier m'affirment tous les deux que la question des discriminations en matière de logement n'est pas un enjeu clef pour les organismes dans les deux quartiers.

Chloé : Est-ce que certains locataires viennent pour des problèmes de discrimination au BIL ?

Patrick : Oui, mais c'est vraiment rare. Quelqu'un d'origine algérienne est venu pour ça la semaine dernière par exemple, mais il ne cherchait pas un logement dans le quartier Saint-Michel. C'était dans un quartier plus aisé. Il s'est fait renvoyer par le propriétaire quand il s'est présenté à la visite.

#### **Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Ici, ils ne viennent pas souvent pour des problèmes de discrimination. Comme je te l'aies dit, les mots que j'écris le plus souvent, c'est surtout « mouses », « coackroaches » ou « bedbugs »<sup>93</sup>.

#### **Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

En effet, dans ces quartiers d'immigration peuplés en majorité de personnes à faibles revenus appartenant à une minorité visible, les familles immigrantes à faible revenu font moins l'objet de discrimination de la part des propriétaires, parfois eux-mêmes immigrants. La discrimination marcherait plutôt en sens inverse dans les quartiers tremplins, où certains marchands de sommeil ou *slumlords* auraient tendance à préférer des locataires immigrants allophones sans connaissance de leurs droits, plutôt qu'une personne québécoise ou une personne immigrante trop bien renseignée. Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier explique cette tendance des propriétaires dans les immeubles insalubres.

Je vais te dire quelque chose par rapport à la discrimination à Parc-Ex. Une chose que l'on peut accorder aux propriétaires de taudis, c'est qu'ils louent à tout le monde : aux personnes immigrantes, aux nouvellement arrivées au pays, ... Ils louent aux personnes qui ont un mauvais crédit, ils louent aux personnes avec des problèmes de santé mentale, ils louent aux familles avec enfants ...

#### **Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

---

<sup>93</sup> Les termes en anglais pour « souris », « coquerelles » et « punaises de lit ».

Les pratiques discriminatoires auxquelles les ménages ont été confrontés pendant leur recherche de logement, ainsi que la plus faible discrimination perçue ou réelle dans les quartiers tremplins sont autant de facteurs qui permettent de comprendre la relégation des familles immigrantes avec enfants à Parc-Extension et Saint-Michel.

Pourtant, si les familles immigrantes rencontrées semblent très contraintes et discriminées sur le marché du logement locatif privé, les arbitrages résidentiels des ménages et leurs différentes préférences en matière de logement sont également indispensables pour comprendre les trajectoires résidentielles des ménages vers les quartiers tremplins.

### **6.1.3 « La construction sociale des choix résidentiels »<sup>94</sup> des parents immigrants**

Parmi les différentes questions posées lors des entretiens semi-directifs, une partie concernait l'élaboration des choix résidentiels au sein de la famille immigrante. D'après Grafmeyer (2010, p. 35), ces choix sont dépendants de deux ordres de facteurs : « d'une part les ressources et les contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ de ce qui leur est possible ; d'autre part, les mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent, ce qu'ils estiment souhaitable ».

Dans un premier temps, j'encourageais les participant·e·s à évoquer les différents critères de choix à l'origine de leurs prises de décisions résidentielles. La question était ouverte, il était possible pour les familles enquêtées de me fournir plus d'une raison<sup>95</sup>. En moyenne, les enquêté·e·s ont donné entre deux et trois critères de choix résidentiels. Plusieurs familles n'ont cité qu'un seul critère, très souvent le prix ; d'autres familles ont proposé jusqu'à six critères. Généralement, les participant·e·s ont eu tendance à plus citer des critères liés à l'environnement résidentiel (75 occurrences) que des critères liés aux caractéristiques du logement (56 occurrences). Pour compléter cette étude sur les choix résidentiels des familles immigrantes, deux questions supplémentaires étaient posées aux ménages sur leurs préférences résidentielles en termes de quartier : « Quels sont les quartiers qui vous plaisent le plus à Montréal et dans lesquels vous aimeriez habiter ? Au contraire, quels sont les quartiers qui vous plaisent le moins, que vous éviteriez ? ». Une fois encore, il était possible pour les familles de citer plusieurs quartiers dans chacune des catégories. A travers ces deux questions,

---

<sup>94</sup> Titre emprunté à l'ouvrage d'Authier, J.-Y., Bonvalet, C., & Lévy, J.-P. (2010). *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Presses Universitaires de Lyon.

<sup>95</sup> Comme la question est restée très ouverte, il était difficile ensuite de mesurer les co-occurrences à l'aide d'une analyse multivariée.

L'objectif était de comprendre comment se construisent les représentations résidentielles du marché du logement et des différents quartiers de Montréal pour les familles immigrantes.

Ainsi, dans cette sous-partie, je cherche à montrer comment s'opèrent les arbitrages complexes des ménages en matière de choix du logement et du quartier. En effet, si le poids des contraintes structurelles exogènes pèse sur les familles enquêtées, à la fois vulnérables par leur identité immigrante et leurs faibles revenus, il reste que ces dernières sont actrices de leur trajectoire résidentielle et ont des représentations et des désirs, des objectifs et des projets, qui influencent leurs choix résidentiels et rendent plus complexes l'analyse des motifs de localisation ou des types de logement préférés.

Si les entretiens permettent de reconstituer au plus près les logiques d'action mises en œuvre par les familles immigrantes « pour rendre leur situation objective compatible avec leurs projets » (Grafmeyer, 2010, p. 50), il faut préciser que ces critères de choix correspondent au « souhaitable » pour les familles immigrantes et que la situation d'entretien pousse parfois ces dernières à les construire *a posteriori* au moment de l'entretien. Comme le dit justement Grafmeyer (2010, p. 38) : « Dans quelle mesure y-a-t-il choix ? Et qui en décide : le chercheur ou l'enquêté ? ».

#### *6.1.3.1 Le prix du loyer, la contrainte économique comme déterminant principal des choix résidentiels des familles immigrantes*

Malgré une certaine diversité des profils socio-économiques parmi les ménages interrogés, le critère de choix résidentiel le plus cité par les familles immigrantes demeure de loin le prix du loyer. En effet, plus de 60 % des familles immigrantes enquêtées (37 ménages) s'estiment contraintes par leur budget et plus de 20 % des familles (13) citent le prix du loyer comme unique critère de choix. De surcroît, le prix du loyer est la plupart du temps cité comme un critère primordial par rapport aux autres éléments. Cette importance de la contrainte économique joue aussi bien sur le choix du logement que sur le choix du quartier. Les extraits d'entretien suivants avec Amel, éducatrice, et Tanvi, intervenante communautaire, toutes les deux actives, montrent à quel point la contrainte économique tend à restreindre fortement les choix résidentiels, y compris pour les familles avec des revenus d'emploi.

A part le prix, les voisins aussi c'est très important. [...] Mais bon, le prix du loyer, c'est essentiel. Parce qu'on n'a pas le choix, qu'on veut ou qu'on veut pas, on regarde surtout le prix.

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Qu'est-ce que je regarde ? Je regarde mon budget. Mon budget, c'est ma première priorité, et après les choses suivent. Parce que je n'ai pas beaucoup de revenus, donc je dois savoir mon budget avant.

**Entretien Familles, Tanvi, novembre 2018**

D'après André Trépanier du CAPE, l'abordabilité des loyers est de loin le premier filtre pour comprendre l'installation des familles immigrantes à Parc-Extension. Elle est à comprendre en lien avec la question de la discrimination présentée dans la sous-partie précédente.

Le gros obstacle de toute façon, c'est le coût des loyers, on pourrait dire que c'est le premier facteur de discrimination en fait ! Donc tu te rabats sur des logements moins chers et évidemment les logements moins chers, t'es moins compétitifs qu'un couple sans enfant québécois quand t'es une famille nombreuse pakistanaise ou guinéenne. Donc forcément tu atterris à Parc-Extension !

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Cette contrainte liée aux ressources financières des ménages n'a pas le même poids selon les caractéristiques des familles interrogées. On observe par exemple des différences entre les enquêté·e·s en fonction de leur catégorie d'admission comme immigrant et de leur date d'arrivée au Canada. En effet, parmi les participant·e·s interrogé·e·s, ce sont en particulier les réfugié·e·s et les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s qui se sentent le plus limité·e·s dans leurs choix par les prix des loyers. A la question « Qu'est-ce que tu regardes en premier quand tu es à la recherche d'un logement ? », Farah, Marocaine arrivée depuis moins d'un an au moment de l'entretien, me répond : « Pour moi, comme je suis nouvelle arrivante, premièrement c'est le prix » (Entretien Familles, octobre 2018). D'une manière analogue, Hossain, Pakistanais, venu au Canada comme réfugié me répond : « Bien sûr, la première chose, c'est le loyer raisonnable » (Entretien Familles, août 2018). Ce constat corrobore de nombreuses études réalisées sur les difficultés économiques rencontrées par les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s et les réfugié·e·s sur le marché du logement dans les grandes villes canadiennes (Haan, 2012; Hiebert, 2009; Hulchanski, 1997; Teixeira, 2008). On remarque également que les ménages monoparentaux ont plus tendance à citer le prix que les autres ménages.

La question du prix des loyers est donc une préoccupation majeure des familles immigrantes interrogées. Leur marge de manœuvre économique est faible et permet de comprendre en partie les concentrations résidentielles dans des quartiers où les prix des loyers sont encore abordables comme c'est le cas pour les deux quartiers d'étude. Farid, père de 5 enfants et chauffeur de taxi, explique de manière très simple la raison pour laquelle lui et sa famille sont venus habiter à Saint-Michel.

Chloé : Et pourquoi vous avez choisi Saint-Michel d'ailleurs ?

Farid : Parce qu'on cherchait plus grand à Saint-Léonard et c'était plus cher. On n'a pas vraiment choisi le quartier en fait, c'était plus les prix qu'on regardait.

#### **Entretien Familles, Farid, septembre 2018**

Cette prépondérance du prix comme critère de choix résidentiel permet également d'expliquer pourquoi certaines familles immigrantes se tournent vers le logement social et communautaire en OSBL ou en coopérative d'habitation. Pourtant, la question du prix du loyer n'est pas toujours le seul critère évoqué par les familles.

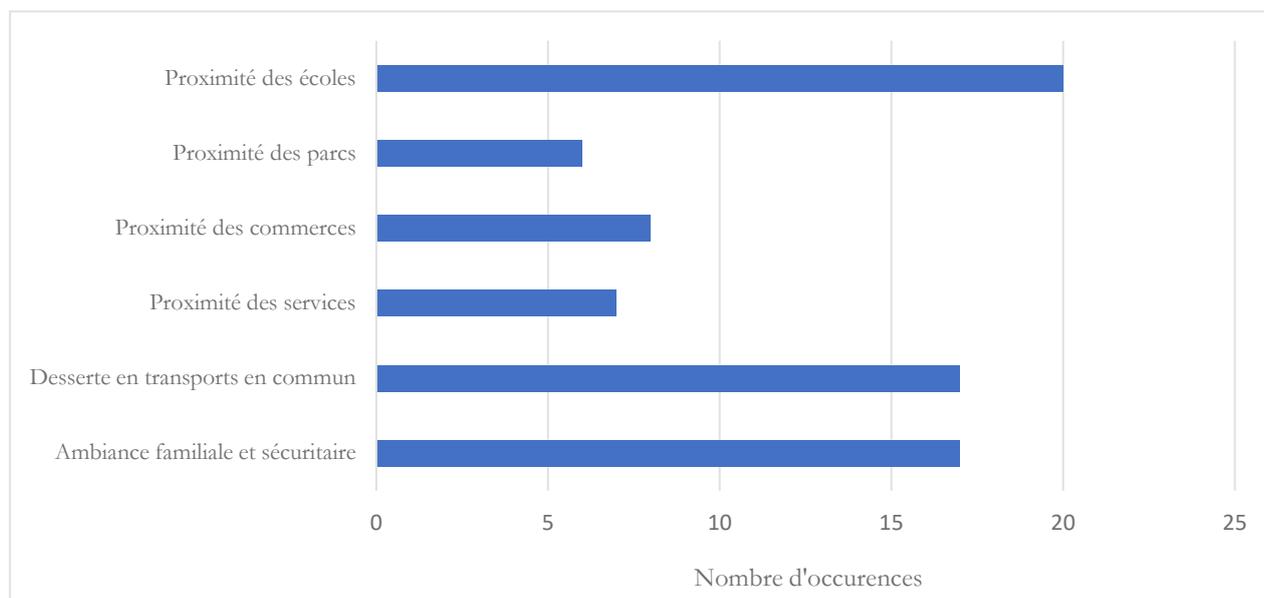
##### *6.1.3.2 Les enfants au cœur des stratégies de localisation résidentielle de leurs parents*

Mais en fait, comme je t'ai dit tout à l'heure on choisit le logement par rapport au loyer et à l'environnement. Quand je dis l'environnement ça veut dire les écoles, ça veut dire qui soit proche de tous les centres et services, ...

#### **Entretien Familles, Safiya, juin 2017**

A l'instar de Safiya, Marocaine, mère de trois enfants et résidente à Saint-Michel, plusieurs familles affirment se préoccuper de « l'environnement » général du logement pour faire leurs choix résidentiels. Derrière la notion d'environnement se cache tout un ensemble de critères de localisation résidentielle que je vais aborder dans cette section. Si l'on regarde les différents critères de localisation résidentielle évoqués par les familles immigrantes en excluant le prix (cf. Figure 81), on peut classer ces derniers en trois grands ensembles : les critères fondés sur des ressources localisées dans le quartier, les critères fondés sur la position relative au sein de l'agglomération et les critères fondés sur l'ambiance générale du quartier.

**Figure 81 - Les critères de choix de localisation résidentielle, autres que le loyer, évoqués par les familles immigrantes (N=75)**



Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

Parmi les différents critères de localisation cités par les familles immigrantes, à l'exception du loyer, la plus grande occurrence concerne les critères fondés sur des ressources localisées dans le quartier à destination des familles avec enfants. Tout d'abord, 33 % des familles interrogées citent la proximité avec les services scolaires (garderies, écoles primaires et secondaires) comme un critère majeur de localisation résidentielle (20 occurrences). Sadiya dit choisir son logement pour que « les enfants puissent aller à l'école à pied » (Entretien Familles, août 2018). Hossain, père pakistanais de quatre enfants, le classe au deuxième rang de ses critères, juste après le prix du loyer et au même rang que la salubrité du logement : « Bien sûr, la première chose, c'est le loyer raisonnable. Puis après, c'est un appartement avec de bonnes conditions de logement et qu'il soit proche des écoles. » (Entretien Familles, août 2018). Dans la citation suivante, Ximena, mère mexicaine de deux filles de 15 et 17 ans, assure néanmoins que l'importance de la proximité avec les écoles s'amointrit à mesure que les enfants grandissent.

Quand je cherchais, c'est vrai que je voulais être plus proche de l'école et des commerces. Mais maintenant que les filles ont grandi, tu penses à autre chose, elles sont autonomes. Mais quand tu as des petits enfants, c'est la première chose que tu regardes, c'est sûr !

**Entretien Familles, Ximena, juillet 2017**

Par ailleurs, un peu plus de 10 % des parents affirment regarder la proximité avec les parcs et les espaces verts (6 occurrences) quand ils recherchent un logement. Pour Françoise, mère monoparentale congolaise d'un enfant, c'est même le premier critère pour choisir un logement : « La première chose que je regarde, c'est trouver un endroit où mon fils peut jouer » (Entretien Familles, septembre 2018). Dans la citation qui suit, Amel, mère marocaine de deux enfants souligne quant à elle la commodité d'habiter à côté d'un parc pour organiser les différents aspects de sa vie familiale et professionnelle : « Qu'il [le logement] soit proche d'un parc, ça m'arrange beaucoup. On s'est toujours arrangé pour habiter à cinq minutes d'un parc. » (Entretien Familles, mai 2017). Une fois encore, c'est l'identité de parents qui prime dans l'élaboration des choix résidentiels.

La proximité avec les commerces (dépanneurs, épiceries, marchés, centres d'achat) figure aussi au nombre des critères avancés par les familles immigrantes dans l'élaboration des choix résidentiels (8 occurrences). Par ailleurs, plusieurs participant·e·s mentionnent l'importance de l'accessibilité des prix des denrées à l'instar de Selim, Algérien, père de quatre enfants au chômage : « Je regarde aussi c'est quoi les commerces à côté, pour trouver des choses moins chères un petit peu » (Entretien Familles, juin 2018).

Enfin, 11 % des familles interrogées évoquent l'importance des services communautaires disponibles dans le quartier (7 occurrences). Par services communautaires, les familles désignent aussi bien les équipements publics, que les activités culturelles et sportives, en particulier celles destinées aux enfants. C'est le cas d'Aminata, mère ivoirienne de trois enfants, qui cite, après les écoles et les parcs, les équipements publics et culturels à destination des enfants.

Chloé : Quand tu choisis un endroit, tu regardes quoi en premier ?

Aminata : [Rires] Les écoles ! Je regarde que les écoles soient proches, je regarde l'environnement, les parcs. Je regarde tout ce qu'il y a comme service communautaire autour : la piscine, la bibliothèque, le foot, ...

#### **Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Un autre critère de choix essentiel pour les familles immigrantes rencontrées est l'accessibilité aux transports en commun (métro et bus). En effet, près de 28 % des ménages interrogés affirment prendre en compte cet élément lorsqu'elles font leurs choix de logement (17 occurrences), à l'instar d'Olivia, conseillère financière travaillant au centre-ville, pour qui c'est le critère le plus important : « C'est les transports en commun. C'est ça d'abord. » (Entretien Familles, juillet 2018). Ce critère de choix est directement lié aux conditions économiques des ménages interrogés. En effet, une bonne partie des familles immigrantes rencontrées à Saint-Michel et Parc-Extension ne possède

pas de voiture individuelle (62 % des cas). Antonella, mère monoparentale argentine de quatre enfants à Saint-Michel, m'explique dans la citation suivante pourquoi la desserte en transports en commun est un critère de choix indispensable pour elle.

La commodité aussi c'est important. Avoir les transports à côté, le bus, parce que moi je n'ai pas de voiture. J'ai des problèmes aux jambes en plus. Donc je regarde que tout soit le plus proche possible pour amener les enfants.

**Entretien Familles, Antonella, juillet 2017**

Les familles interrogées soulignent que l'accès aux transports en commun et la proximité avec des ressources au sein du quartier sont des critères essentiels car ils facilitent la combinaison des différents impératifs de la vie familiale avec ceux de la vie professionnelle. Par exemple, Ali, père de quatre enfants, dit compter la desserte de transports en commun comme critère de choix, malgré le fait qu'il possède une voiture : « Je regarde aussi les transports, ne pas aller trop loin en voiture pour aller faire ses courses ou aller chercher ses enfants à l'école. » (Entretien Familles, juillet 2017). La desserte en transports en commun est un critère de choix fonctionnel pensé pour faciliter la vie quotidienne des parents avec enfants.

Enfin, près de 28 % des familles disent avoir comme critère de choix résidentiel l'ambiance familiale et sécuritaire, ainsi que la bonne réputation générale du quartier (17 occurrences). Derrière ce terme un peu vague, les familles immigrantes interrogées sous-entendent qu'elles sont à la recherche d'un environnement calme et sécuritaire pour élever leurs enfants. Dans l'extrait d'entretien suivant, Norberte, mère de deux enfants, dit vérifier si le quartier est « tranquille » : « Le quartier doit être correct : pas de bruit, pas de bagarre. Non, ça, j'aime pas ça à cause de mes enfants tout ça, je cherche un quartier tranquille. Sécuritaire pour les enfants, ça c'est vraiment l'idéal ! (Entretien Familles, juin 2017). Aminata quant à elle dit s'intéresser à la réputation et l'image du quartier, elle ne veut surtout pas que ces enfants habitent dans un « ghetto » : « Je regarde de façon générale le quartier, si c'est sécuritaire, si c'est calme, et tout ça comme je te disais. J'aime pas les ghettos aussi. Si j'entends d'un endroit que c'est ghetto, j'en veux pas ! » (Entretien Familles, juillet 2017). Enfin, Jaivanti, mère monoparentale, contrôle pour sa part si « c'est *safe* et si c'est *clean* » (Entretien Familles, juin 2018).

Souvent, la surreprésentation des familles avec enfants parmi la population du quartier figure parmi les motivations résidentielles des ménages interrogés. Mamadou par exemple affirme que la fréquentation des parcs par des familles compte pour lui dans l'élaboration de ses choix résidentiels, notamment dans une perspective de socialisation de ses enfants : « Je regarde si c'est familial, si on

voit beaucoup de familles avec des enfants dans les parcs, si c'est calme et tout. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Par ailleurs, plusieurs parents disent également compter comme critère de localisation la réputation des écoles du quartier. En effet, au Québec, les élèves du préscolaire, du primaire et du secondaire sont assigné·e·s par leur Commission scolaire de référence à une école publique de quartier. Pour beaucoup de parents immigrants interviewés à l'instar de Yolande et Ali, la qualité des écoles est donc une considération de premier ordre pour choisir un logement.

On fait les choix pour nos enfants, pour les écoles. On veut aller dans les quartiers où il y a de bons collègues. Ça compte énormément les écoles !

**Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

Oui, je cherche d'abord un loyer assez faible. Puis je regarde aussi les écoles, si ce sont des bonnes écoles.

**Entretien Familles, Ali, juillet 2017**

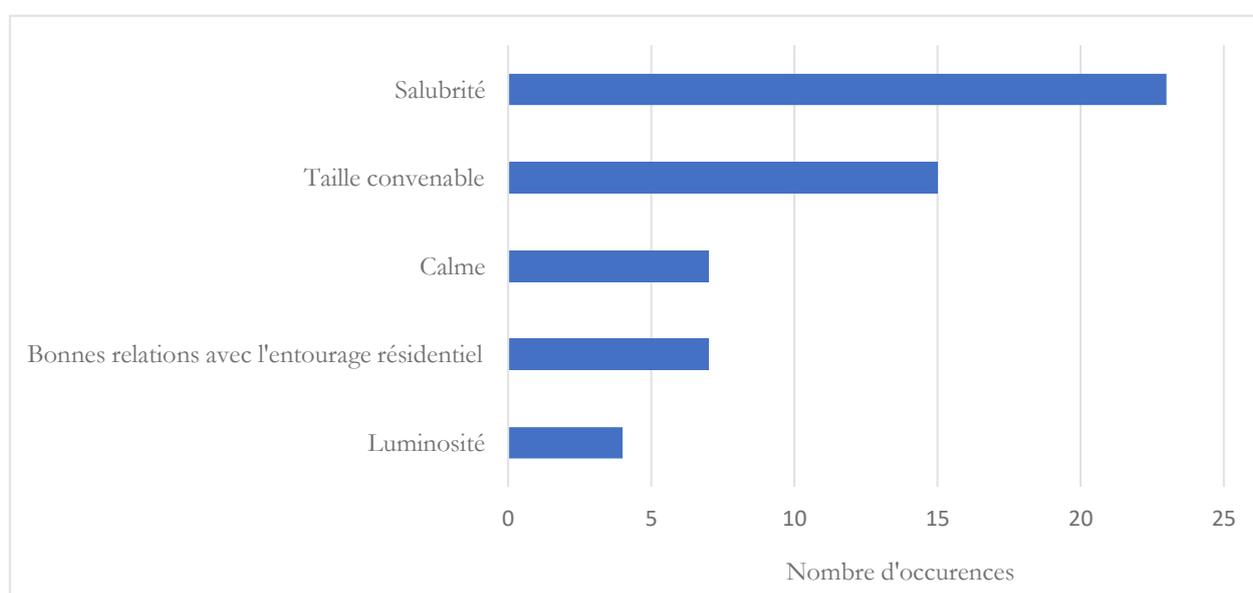
L'importance accordée à la qualité des institutions scolaires de quartier contraste avec les résultats obtenus par Jean (2014) dans sa thèse sur les choix résidentiels des familles de classes moyennes à Ahuntsic et Laval, deux territoires de l'agglomération de Montréal. On peut proposer deux hypothèses pour interpréter cette disparité. Premièrement, les familles immigrantes auraient une tendance générale à accorder une plus grande valeur à l'école. En effet, une grande partie des parents rencontrés ont conçus leurs projets migratoires pour favoriser la réussite scolaire de leurs enfants. Par ailleurs, comme les familles de classe moyenne ont tendance à placer majoritairement leurs enfants dans le privé à partir du secondaire (le système public québécois étant sous-financé) (Hurteau & Duclos, 2017), elles seraient moins préoccupées par la qualité des écoles publiques du quartier que les familles à faible revenu interrogées dans mon enquête.

Ainsi, on remarque que les critères de localisation résidentielle des familles immigrantes interrogées sont majoritairement centrés sur les enfants et l'organisation de la vie familiale. Comme le souligne Amel lors de notre rencontre, « Les enfants comptent beaucoup dans les choix de logement » (Entretien Familles, mai 2017). Dans la section suivante, on verra que les critères de choix du logement sont, quant à eux, à comprendre en lien avec l'expérience résidentielle des ménages enquêtés.

### 6.1.3.3 Le choix du logement, des critères principalement liés au parcours résidentiel hérité

Au-delà des critères en termes de localisation, les entretiens m'ont permis de mettre en évidence les qualités attendues par les familles immigrantes en termes de logement. En effet, parmi les différents critères résidentiels évoqués par les ménages, 33 % des critères concernent des caractéristiques liées au logement (56 occurrences) (cf. Figure 82). On classe ces critères en trois sous-ensembles : des critères physiques, des critères relationnels et des critères esthétiques et fonctionnels.

**Figure 82 - Les critères de choix du logement, autres que le loyer, évoqués par les familles immigrantes (N = 56)**



Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

Le critère de choix qui revient le plus fréquemment pour les familles immigrantes interrogées est celui de l'entretien du logement et du bâtiment d'habitation. En effet, près de 38 % des ménages me disent regarder, souvent en premier lieu, si le logement est « propre » (23 occurrences). Par ce terme, les participant·e·s sous-entendent généralement « salubre », à l'instar de Davy : « Ben moi, généralement, je regarde d'abord du côté sanitaire, si c'est propre à l'intérieur » (Entretien Familles, juillet 2017). Plusieurs familles s'attardent également sur le bon fonctionnement de la cuisine et des toilettes ou sur la bonne isolation et le chauffage du logement. Si certaines femmes interrogées comme Fanta justifient cette exigence de salubrité comme un goût personnel « Je regarde l'hygiène là, parce que je suis une malade de l'hygiène. Mais c'est ça, j'aime l'ordre, j'aime que les choses soient à leur place, propres, ... » (Entretien Familles, juillet 2017), la plupart des familles expliquent

ce critère de choix à partir de leurs antécédents résidentiels en logement insalubre. Rosabel, par exemple, m'explique qu'elle vérifie maintenant presque automatiquement l'isolation des logements qu'elle visite après une mauvaise expérience dans le secteur privé : « Je regarde qu'il soit bien isolé parce que si le froid rentre, tu vas payer beaucoup d'électricité. Tu vois, quand les gens mettent des plastiques sur les fenêtres, ça veut dire que le froid rentre, c'est pas bon. » (Entretien Familles, juin 2018). Dans l'extrait d'entretien suivant, Mamadou me révèle que la propreté du logement est devenue une priorité à la suite d'une expérience d'insalubrité vécue dans son premier logement.

Chloé : Et comment tu fais tes choix de logement ? C'est quoi tes critères pour trouver un logement ?

Mamadou : Moi, franchement, l'état du bâtiment, la salubrité, c'est ça quoi. Si c'est propre, si c'est familial, calme pour les enfants et tout. Mais bon, ça c'est après. C'est surtout pas de *bed bugs*, pas de coquerelles là. Les autres choses, ça vient après.

Chloé : C'est à cause de ton premier logement que tu dis ça ?

Mamadou : Oui. Quand j'étais dans mon ancien appartement là, sur Bloomfield, c'était pas bien. On n'avait pas aimé, c'est ça, c'était insalubre et le quartier n'était pas bon. Maintenant, je fais attention.

#### **Entretien Familles, Mamadou, juillet 2017**

L'autre critère de choix le plus cité par les familles immigrantes concerne la taille du logement. En effet, près de 25 % des participant·e·s comptent la grandeur de l'espace résidentiel comme un facteur essentiel pour choisir un logement (15 occurrences). Les ménages évoquent soit l'espace général du logement, soit la dimension de certaines pièces. Pour Aissata et Muhaiminul, c'est la grandeur du salon et de la salle à manger qui est importante, notamment car ce sont les pièces de réception des invités et donc les lieux de sociabilité du logement. Pour d'autres comme Aya, c'est la taille de la cuisine qui est essentielle, puisque c'est l'endroit où elle passe le plus de temps. Comme le critère relatif à la salubrité, ce critère de taille du logement peut également s'expliquer à partir des expériences résidentielles des familles interrogées, qu'elles soient présentes ou passées. En effet, plusieurs familles interrogées vivent ou ont vécu dans un logement surpeuplé au cours de leur trajectoire résidentielle comme on l'a présenté dans le chapitre 4. L'objectif est alors de trouver un logement de taille convenable, adapté à la taille et à la composition de leur ménage.

Il est intéressant de noter que les deux critères de choix résidentiels évoqués ci-dessus par les familles, l'entretien et la taille du logement, fonctionnent en miroir inversé par rapport à l'offre résidentielle dans les deux quartiers d'étude.

Les deux autres critères de choix mentionnés par les familles concernent l'ambiance générale du logement : la quiétude des lieux et les relations avec le propriétaire et le voisinage. Sept familles ont

citée comme critère le fait que le logement soit calme. Marisol par exemple cherche des unités au dernier étage pour éviter les nuisances liées au bruit des occupants dans des immeubles en général assez mal isolés : « Moi, il faut que mon logement soit en haut ! Je ne peux pas vivre au milieu avec des gens en bas et des gens en haut... Parce que mes enfants étudient, il faut qu'ils aient un minimum de calme. Donc c'est le bruit qu'est important. » (Entretien Familles, mai 2017). Sept participant·e·s mentionnent également les bonnes relations avec le propriétaire et les voisins comme un critère déterminant pour choisir son logement. La femme de Selim affirme d'ailleurs « Chez nous, l'expression c'est « tu cherches les voisins avant la maison ». » (Entretien Familles, juin 2018). Amel dit regarder comment se comportent les voisins pour être sûre de pouvoir laisser ses enfants à la maison en toute confiance : « Le bon voisinage aussi c'est très important ! Il va arriver des fois que je vais laisser les enfants pour faire les courses qui ne vont pas durer longtemps, je veux qu'il reste en sécurité à la maison. » (Entretien Familles, mai 2017). Ce type de critères est là aussi souvent hérité des mauvaises expériences de logement subies par les enquêté·e·s. Davy, par exemple, est particulièrement attentif au comportement des propriétaires depuis qu'il a eu des conflits avec son ancien bailleur à Parc-Extension : « Et puis, généralement, j'observe aussi l'ambiance avec le propriétaire, comment il interagit avec moi. Parce que le dernier, il était agressif, j'aimais vraiment pas ça. » (Entretien Familles, juillet 2017)

Enfin, si les familles interrogées sont assez limitées dans leurs choix, elles évoquent tout de même quelques préférences résidentielles d'un point de vue esthétique. Par exemple, le fait d'avoir un appartement lumineux revient quatre fois dans les discours comme critère de choix, à l'instar de Ximena qui regarde « s'il y a des grandes fenêtres » (Entretien Familles, juillet 2017). Comme critère plus pratique lié au fait d'avoir des enfants, plusieurs participant·e·s disent chercher un logement au rez-de-chaussée ou au premier étage pour faciliter les déplacements avec les jeunes enfants (et éviter d'être accusé de nuisances par les voisins) ou regarder les logements avec une cour.

Ainsi, on observe que les exigences avancées par les familles immigrantes en matière de logement sont modestes et révélatrices de leurs conditions de logement passées ou actuelles. Si j'ai montré dans les deux sous-sections précédentes l'importance du rôle de parent et de l'expérience résidentielle antérieure dans la construction des choix résidentiels des familles immigrantes, cette dernière sous partie présente l'influence du capital spatial dans la détermination des préférences résidentielles des ménages.

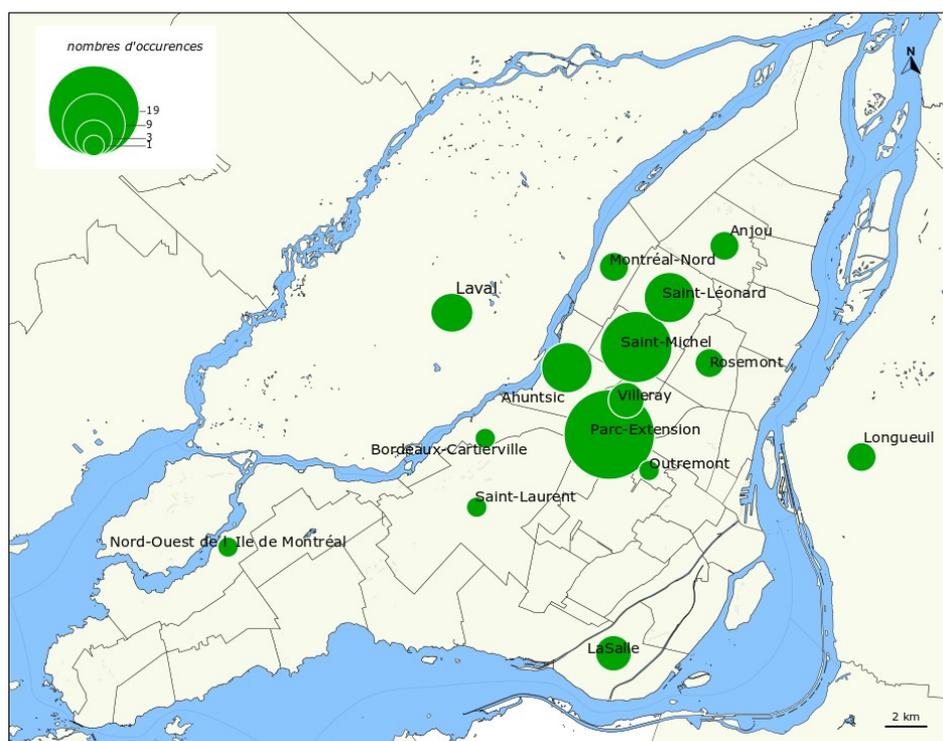
#### 6.1.3.4 Les préférences résidentielles des familles immigrantes, l'importance majeure du capital spatial

La notion de capital spatial, qui fait directement référence aux travaux de Bourdieu, est utile pour comprendre le déploiement des stratégies individuelles (Cailly, 2007). Elle est définie dans cette sous-partie comme l'ensemble des connaissances spatiales mobilisées par les familles immigrantes dans le but de faire aboutir des stratégies résidentielles (Fauveaud, 2013). Ces connaissances sur les caractéristiques des lieux et le fonctionnement des marchés immobiliers sont évolutives et permettent de comprendre comment se construisent les préférences résidentielles des familles immigrantes rencontrées en termes de quartier. Elles nous informent également sur les représentations véhiculées sur les différents espaces de l'agglomération montréalaise au sein de la communauté immigrante.

##### *Les quartiers attractifs, des quartiers connus*

La carte suivante (cf. Figure 83) représente la répartition spatiale des réponses des familles concernant les quartiers où elles aimeraient vivre. Comme pour les critères de choix résidentiels, les ménages n'étaient pas limités à une seule réponse. On peut regrouper ces réponses en trois grandes catégories. En effet, les familles désignent soit leur propre quartier de résidence, soit des quartiers proches plus aisés et moins mixtes, soit des espaces de banlieue au sein desquelles elles se projettent comme propriétaires.

Figure 83 - Représentation des quartiers attractifs pour les familles immigrantes interrogées (N=66)



Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

Tout d'abord, on constate que la majorité des familles mentionnent leur propre quartier d'habitation parmi leurs quartiers préférés. En effet, près de 20 % des ménages citent Saint-Michel (12 occurrences), tandis que plus de 30 % des enquêté·e·s évoquent Parc-Extension (19 occurrences). Le commentaire de Gabriela, Mexicaine, résidente de Parc-Extension depuis 2002, est représentatif de ce constat : elle ne veut nommer aucun autre quartier que son lieu de résidence.

Chloé : Et est-ce qu'il y a d'autres quartiers que tu aimes bien à part Parc-Extension ? Un quartier où tu aimerais habiter ?

Gabriela : Non, il n'y a pas ! C'est le quartier où je veux être à Montréal. Il y a tout ici pour vivre bien : la bibliothèque, les écoles, les épiceries pas chères, les transports. Tu as tout ici !

#### **Entretien Familles, Gabriela, novembre 2018**

Cette préférence résidentielle pour Parc-Extension et Saint-Michel vient confirmer le fort attachement des ménages à leur quartier de résidence (cf. Chapitre 4). Cependant, on peut également interpréter ces réponses à travers les faibles connaissances spatiales des familles immigrantes concernant Montréal et ses différents quartiers. En effet, lorsque je pose la question, plusieurs familles soulignent qu'elles connaissent assez peu les autres quartiers montréalais à l'instar de Muhaiminul, Bangladaise arrivée à Parc-Extension en 2000, et Rabia, Afghane installée dans le quartier depuis 2006.

Chloé : Et quels sont les quartiers que tu préfères à Montréal, où tu aimerais habiter ?

Muhaiminul : Oh, je ne sais pas. Je connais que celui-là donc je dirais seulement celui-là. Je ne sors pas beaucoup.

#### **Entretien Familles, Muhaiminul, juillet 2017**

Chloé : Et par rapport au quartier, est-ce qu'elle a toujours voulu habiter là ? Est-ce qu'elle aime d'autres quartiers ?

Sohnia qui traduit : Oui, elle veut ce quartier. Parce que, depuis son arrivée à Montréal, elle n'est jamais sortie de ce quartier. Elle connaît seulement le Parc-Extension. Elle ne sait pas comment ça marche à l'extérieur de Parc-Extension.

#### **Entretien Familles, Rabia, septembre 2018**

L'autre ensemble de réponses désigne des secteurs résidentiels plus aisés situés à proximité des quartiers de résidence des enquêté·e·s. La plupart des ménages citent les quartiers de Saint-Léonard

(6 occurrences) et Ahuntsic (6), et dans une moindre mesure Villeray (3), Rosemont (2) et Outremont (1). Pour justifier ces préférences résidentielles, les familles immigrantes interviewées affirment que l'ambiance y serait plus calme et sécuritaire, l'offre de logement de bonne qualité et les écoles avec une meilleure réputation. Rosine par exemple trouve que Saint-Léonard est un quartier plus tranquille que Saint-Michel où elle habite aujourd'hui : « C'est bien pour élever des enfants tu sais » (Entretien Familles, octobre 2018). Norberte habiterait bien à Saint-Léonard, Villeray ou Ahuntsic, des espaces plus résidentiels et plus calmes selon elle, s'il n'y avait pas le problème du manque d'unités sociales dans ces quartiers : « C'est résidentiel là-bas, il y a de belles maisons. Mais bon, il n'y a pas de maisons du gouvernement, donc je ne sais pas si je vais trouver. J'aime Villeray et Ahuntsic aussi. Les quartiers résidentiels calmes, c'est ça que j'aime. » (Entretien Familles, juin 2017). Plusieurs familles déclarent également préférer ce type de quartier car la population y serait « plus mélangé », autrement dit, il y aurait une plus grande proportion de ménages québécois natifs parmi la population. En effet, comme on peut le voir dans l'extrait d'entretien suivant, le terme diversité est employé par les familles pour désigner ce genre de quartiers, alors que ces espaces sont en réalité moins divers sur le plan ethnique que Parc-Extension et Saint-Michel.

Ahuntsic, j'aime beaucoup ce coin-là. C'est calme, c'est familial, et je trouve que c'est bien représentatif de Montréal. Il y a un peu de tout, il y a de la diversité, les gens ne vivent pas entre blancs ou entre immigrants. C'est vraiment bien mélangé ! Et puis Villeray aussi c'est ça, les deux que je préfère.

**Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Cet ensemble de quartiers préférés par les familles immigrantes, plus tranquilles, moins dégradés et plus blancs, correspond à leur désir de s'élever socialement.

Enfin, le troisième ensemble de quartiers attractifs pour les familles interrogées correspond à des espaces de banlieue, situés sur l'île de Montréal (Lasalle (3), Anjou (1), Nord-Ouest de l'île (1)) ou en dehors de l'île sur la rive nord ou sud (Laval (4), Longueuil (2), Terrebonne (1), Mirabel (1)). Pour comprendre ce dernier type de préférences résidentielles, il faut le replacer au sein du projet résidentiel plus large des familles immigrantes. En effet, comme on l'a vu dans le chapitre 5, le souhait de devenir propriétaire est assez présent chez les familles rencontrées. Les espaces de banlieue cités par les familles leur permettraient de concrétiser leur projet résidentiel de devenir propriétaire d'une maison individuelle, les prix des propriétés étant plus accessibles et la densité moins élevée. Par ailleurs, ces espaces de banlieue correspondent à l'idéal type du rêve américain encore largement véhiculé dans l'idéologie de l'accession à la propriété. Pour les familles immigrantes, la banlieue représente le lieu idéal pour élever des enfants, ce sont également des

espaces considérés comme plus verts et sécuritaires. Ces préférences résidentielles pour certains quartiers montréalais se fondent principalement sur l'expérience des familles immigrantes ou sur celles de leurs amis ou de leurs proches. L'extrait d'entretien suivant avec Fanta illustre l'importance de l'expérience d'un couple d'amis, eux aussi immigrants, devenus propriétaires. Ils deviennent des modèles à suivre pour cette dernière qui veut accéder à la propriété.

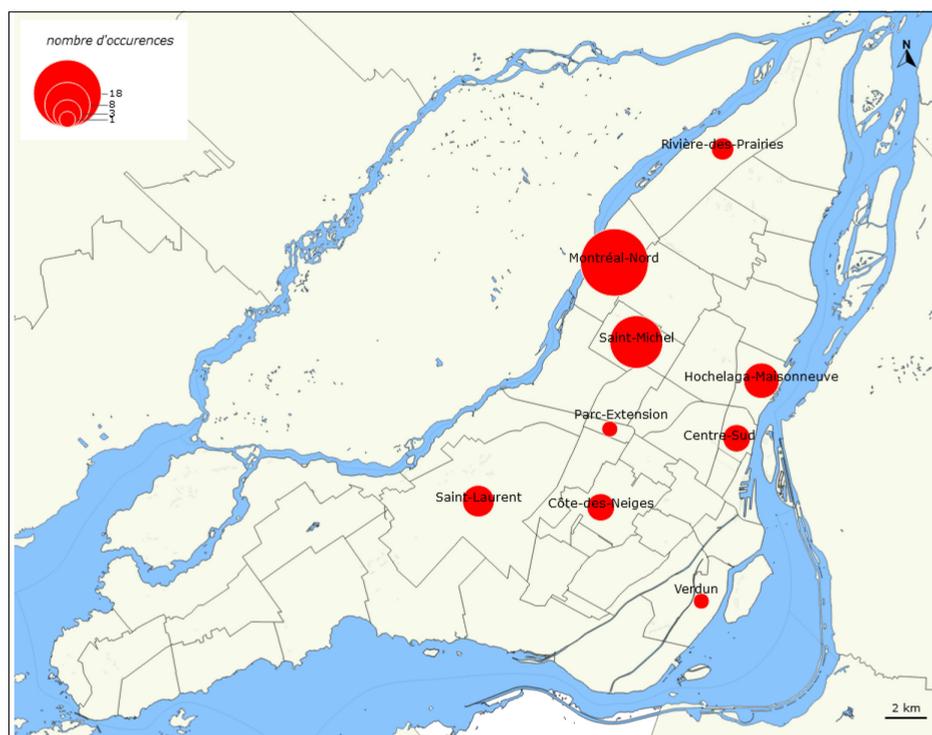
Hum, je suis allé une fois à Laval, j'ai aimé Laval. Je suis allée à une *babyshower*, je ne sais plus en quelle année, en 2014 je crois. Les personnes, c'était des Africains qui avaient leur hypothèque là-bas. Vraiment, j'ai vraiment aimé, c'était beau. Comme ils avaient un boulot stable, ils se sont lancés dans l'achat et j'ai aimé leur endroit. J'ai aimé aussi Terrebonne, j'ai une amie qui a une hypothèque là aussi. J'aime ces endroits-là, des endroits calmes... Chez moi, c'est un peu chaud, mais quand j'ai visité ces environnements, j'ai aimé cette tranquillité qui te permet de respirer, te reposer, penser à autre chose... Donc j'ai aimé Laval, j'ai aimé Terrebonne... J'ai aimé Mirabel aussi parce que j'avais fait les courses au centre commercial, j'ai vu des beaux logements aussi.

#### **Entretien Familles, Fanta, juillet 2017**

##### *Les quartiers répulsifs, des quartiers stigmatisés*

La figure 84 représente quant à elle les quartiers jugés répulsifs par les familles, tous sont situés sur l'île de Montréal. Il faut préciser que plusieurs familles n'ont pas souhaité se prononcer au moment de l'entretien à l'instar d'Olivia, qui m'assure qu'elle n'évite aucun quartier quand elle recherche un logement : « Moi, je peux m'habituer facilement à n'importe quel quartier. J'suis pas le genre de personne qui croit les rumeurs, j'suis pas trop le genre de personne qui aime faire des commérages non plus. » (Entretien Familles, juillet 2018).

**Figure 84 - Représentation des quartiers repousseurs d'après les familles immigrantes interviewées (N=48)**



Sources : Entretiens Familles, 2017-2018. Auteure : C. Reiser, 2020.

Montréal-Nord et Saint-Michel <sup>96</sup>, figurent en tête des quartiers à éviter d'après les familles immigrantes interrogées, avec respectivement 18 et 11 occurrences. Plusieurs raisons sont données pour expliquer leur aversion vis-à-vis des deux quartiers. Tout d'abord, ces deux espaces multiethniques et défavorisés sont associés à des problèmes d'insécurité. On note d'ailleurs l'emploi du vaste champ lexical du crime et de la délinquance pour les désigner : « gangs de rue », « mafia », « meurtres », « drogues », « fusillades », « tirs », « les gens qui traînent », etc. Dans les citations suivantes, Jaivanti, résidente de Parc-Extension, et Rosabel habitante de Saint-Michel, m'expriment leurs craintes, souvent relatives à la sécurité de leur(s) enfant(s).

C'est comme ... Montréal-Nord, Saint-Michel, Pie IX, je trouve que des affaires bizarres arrivent là-bas. Des gangs, des meurtres, j'ai peur dans ces quartiers, j'irai pas habiter là, vraiment.

**Entretien Familles, Jaivanti, juin 2018**

Moi, je me dis que les quartiers où c'est pas sécuritaire, j'ai peur parce que j'ai mes enfants. Il y a des fusillades parfois, là-haut, à Montréal-Nord.

**Entretien Familles, Rosabel, juin 2018**

<sup>96</sup> Il est intéressant de noter que Saint-Michel figure à la fois sur la liste des quartiers préférés par les familles (pour ceux qui y habitent) et sur la liste des quartiers évités par les familles (pour les résidents de Parc-Extension).

De surcroît, la forte proportion de minorités visibles au sein de la population des deux quartiers est également mentionnée par plusieurs familles immigrantes comme un facteur répulsif, y compris par les ménages issus des communautés racisées. Francisco, père célibataire mexicain, m'assure éviter Montréal-Nord parce qu'« il y a beaucoup de gangs de rue noirs » (Entretien Familles, juillet 2017). Moussa, Marocain, lui aussi père célibataire, me dit ne pas aimer Montréal-Nord à cause des gangs et de la mafia, mais aussi car il y a trop d'« Haïtiens qui vivent sur l'aide sociale », ce qui donne d'après lui un mauvais exemple aux enfants (Entretien Familles, octobre 2018).

Hochelaga-Maisonneuve, en troisième position parmi les quartiers repoussoirs (5), est également associé à des problèmes de drogue et prostitution. Moins multiethnique que Saint-Michel et Parc-Extension, c'est surtout la défavorisation générale du quartier qui fait office de répulsif pour les parents de jeunes enfants comme l'atteste cette citation de Naoual : « Hochelaga, Ontario, j'aime pas... C'est des quartiers défavorisés. Je veux pas que les enfants fréquentent des écoles où il y a des problèmes, avoir des mauvaises habitudes ou voir des « choses », tu sais la drogue, ... (Entretien Familles, juin 2018).

Pour Centre-Sud (3), que les participant·e·s désignent de manière générale comme le « centre-ville », ce sont la forte densité du bâti, l'agitation, mais aussi le prix des loyers qui déplaisent aux familles à l'instar de Malika : « C'est sûr que dans le centre-ville, j'irais pas parce que c'est trop cher et j'aime pas vraiment les grands buildings. » (Entretien Familles, novembre 2018). En effet, on a vu dans la sous-partie précédente que la majorité des ménages avait comme critère de choix l'ambiance calme et sécuritaire du quartier, le centre est considéré comme l'espace du trop-plein pour les familles.

Enfin, le dernier ensemble de quartiers évités par les familles réunit Côte-des-Neiges (3), Saint-Laurent (4) et Parc-Extension (1). Premièrement, ces trois quartiers sont réputés pour avoir un parc résidentiel de piètre qualité et beaucoup de problèmes d'insalubrité. Plusieurs familles mentionnent à ce titre le problème des punaises de lit qui toucherait particulièrement le secteur de Côte Vertu dans le quartier de Saint-Laurent. Cet extrait d'entretien avec Linda, arrivée de République Démocratique du Congo en 2006, illustre ces représentations très négatives sur le cadre bâti de ce type de quartiers : « Côte des Neiges, c'est sale, Saint-Laurent, c'est sale aussi, et Montréal-Nord, il y a des gangs de rue ! [Rires] » (Entretien Familles, décembre 2018). Par ailleurs, ces trois quartiers sont également considérés comme « trop » multiethniques par certain·e·s participant·e·s comme l'illustre la citation suivante de Justin, aujourd'hui résident de Saint-Michel.

Et puis aujourd'hui, si on me demandait, je dirais aussi Parc-Extension à cause des mauvaises expériences que j'ai eu d'appartements pas propres. Je voulais un peu changer aussi. J'avais l'impression que j'étais rendu en Inde, je préfère quand c'est plus mélangé.

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

Il est d'ailleurs étonnant de constater que les quartiers désignés comme repoussoirs par les familles présentent plusieurs critères en commun avec les quartiers habités. L'énonciation de ces critères de choix de localisation opère également comme une stratégie de distinction sociale.

Comment se construisent ces représentations résidentielles des quartiers repoussoirs chez les familles immigrantes rencontrées ? Contrairement aux préférences résidentielles qui s'appuyaient majoritairement sur le vécu des participant·e·s, la caractérisation des quartiers à éviter se fonde surtout sur les récits médiatiques véhiculés par la télévision et dans la presse et/ou relayés sur Internet. Or l'emphase médiatique des journalistes sur les thèmes du crime et de l'insécurité à Montréal-Nord ou à Saint-Michel participe à la stigmatisation territoriale de ces espaces (Vogler, 2020) et se retrouve directement dans les discours des familles immigrantes. Dans l'extrait d'entretien suivant, Sadiya, résidente de Parc-Extension, explique les raisons pour lesquelles elle refuserait d'habiter à Saint-Michel ou Montréal-Nord. Sa mention du fait-divers concernant la disparition d'Ariel Jeffrey Kouakou en mars 2018 révèle que ses représentations résidentielles sont produites en partie par les médias.

Je ne voudrais pas vivre à Saint-Michel, tu sais. Cette zone-là... Je ne sais pas, j'ai peur. Parce qu'il y a beaucoup de personnes qui boivent, qui se droguent. Il y a beaucoup de gens comme ça là-bas. Je ne veux pas habiter dans un lieu dangereux. Je ne veux pas d'un endroit où ils peuvent kidnapper les enfants, je veux que ce soit sécuritaire pour eux. Même ce qui s'est passé à Montréal-Nord avec le petit garçon Ariel, je ne veux pas de ça. Mes enfants s'inquiètent beaucoup de ça, ils sont vraiment inquiets. Je suis toujours inquiète de ça.

#### **Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

D'autres participant·e·s à l'enquête comme Jean disent avoir trouvé les informations sur Internet. Ce dernier a notamment consulté des discussions sur le forum Immigrer.com concernant « les dix quartiers les plus dangereux de Montréal ».

Quand je suis arrivé ici, on m'a dit : « Évite d'habiter Montréal-Nord, parce que c'est un quartier chaud ». Le premier quartier dont on m'a parlé c'est Montréal-Nord, avec la criminalité, les gangs, la drogue. Donc j'ai fait une croix sur Montréal-Nord. À la suite de ce que j'ai appris, j'ai tapé sur Internet « quartiers chauds de Montréal ». J'ai vu Montréal-Nord, Saint-Léonard, Saint-Laurent, j'ai vu Saint-Michel, ... Et j'ai même vu Hochelaga-Maisonneuve. Tout ça, ça m'a refroidi... Et puis même Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles. C'est un peu chaud, ils ont cité ça ! C'est une classification faite sur la base du taux de criminalité. Tu sais quand tu as des enfants, tu regardes ça.

#### **Entretien Familles, Jean, mai 2017**

La diffusion de ces récits médiatiques négatifs au sein de la communauté immigrante est importante et influence largement les préférences résidentielles des familles immigrantes rencontrées. Si Mamadou assume le fait que sa représentation de Montréal-Nord se fonde uniquement sur des rumeurs et non sur l'expérience, il affirme cependant qu'il continuera d'éviter le quartier dans la suite de ces choix résidentiels.

Mamadou : Ben, c'est sûr que Montréal-Nord, on nous dit que c'est pas bon, que c'est très violent donc... On nous dit ça, mais je sais que c'est des rumeurs.

Chloé : Donc si tu trouves quelque chose à Montréal-Nord de propre, tu le prendrais ?

Mamadou : Ben, c'est sûr qu'avec les rumeurs qui circulent, je pense pas chercher de ce côté-là ... C'est sûr que c'est pas encourageant, tu comprends.

#### **Entretien Familles, Mamadou, juillet 2017**

On remarque que cet imaginaire spatial négatif associé à des quartiers comme Montréal-Nord est très présent dans le discours des familles immigrantes rencontrées. La connaissance imprécise de Montréal peut renforcer ces associations simplistes entre les quartiers et des significations sociales rapportées.

Ainsi, si les familles immigrantes rencontrées choisissent avant tout leur logement par rapport au prix du loyer ; pour les critères de localisation résidentielle, c'est la logique familiale qui prime sur l'identité immigrante. En effet, très peu de familles évoquent comme critère le fait d'être à proximité de sa communauté ethnique ou d'avoir accès à des services et des ressources réservés aux immigrant·e·s pour choisir son quartier de résidence, ce qui contrevient aux résultats de plusieurs études sur les stratégies résidentielles des familles immigrantes dans les grandes villes canadiennes (Mensah & Williams, 2014; Owusu, 2010; Teixeira, 1995). On note plutôt une volonté de se distinguer qui renverse en partie la perspective des recherches faites sur les concentrations immigrantes basées sur les préférences résidentielles individuelles. Concernant les critères de choix du logement, les familles immigrantes rencontrées ont des exigences modestes en lien avec leur vécu résidentiel. Ces dernières sont simplement à la recherche d'un logement adéquat et de taille convenable, adapté aux besoins de leur famille. Par ailleurs, l'étude des préférences résidentielles des enquêtées nous a permis de comprendre comment se construisent les représentations spatiales des familles immigrantes avec enfants. La faible connaissance des familles renforce leur inclinaison à croire les rumeurs sur la réputation des différents quartiers. Cependant, ces connaissances évoluent avec le temps et l'expérience et, au cours de leur parcours résidentiel, les familles atteignent un autre niveau d'entendement.

Si j'ai mis en évidence dans cette première section certains facteurs explicatifs permettant de comprendre pourquoi les familles immigrantes rencontrées se maintiennent dans les quartiers tremplins, comment expliquer les différences de parcours résidentiels au sein du groupe ? On s'intéresse dans cette deuxième section aux éléments permettant d'expliquer pourquoi certains ménages parviennent à accéder à des unités en logement social et communautaire dans les deux quartiers étudiés, tandis que d'autres attendent désespérément un logement social dans le secteur privé.

## **6.2 « Excuse-moi, mais t'as peu de chances »<sup>97</sup> : barrières institutionnelles multiples et stratégies d'accès au logement social et communautaire dans les quartiers tremplins**

Je te dirai que les familles immigrantes par principe, celles qui arrivent, elles n'ont ni accès au logement HLM, ni aux coopératives, peut-être un peu aux OBNL. Et encore faut-il qu'elles soient réseautées, matchées ...

**Entretien Professionnel·le·s, Coralie Leroux, avril 2017**

Ce constat sévère de Coralie Leroux, gestionnaire de l'OSBL les Habitations Terrasse Saint-Michel, pose d'emblée la très forte difficulté d'accès au logement social et communautaire pour les familles immigrantes dans les deux quartiers.

Pourtant, parmi les familles interrogées dans mon enquête, près de la moitié vit en OSBL ou en coopérative d'habitation au moment de l'entretien. Si ces dernières représentent une minorité comparativement à l'ensemble des familles immigrantes qui résident à Parc-Extension et Saint-Michel, il est intéressant de mettre en évidence les stratégies résidentielles qui leur ont permis d'accéder au logement social et communautaire dans les deux quartiers. Ces « décalages par rapport à la trajectoire déterminée par une condition sociale » (Bonvalet & Dureau, 2000, p. 132) doivent se comprendre à la fois grâce aux ressources dont disposent les familles, mais aussi à travers les contraintes structurelles qui s'imposent à ces ménages, notamment à travers le système de sélection des candidat·e·s pour les différentes options de logement social (Desage, 2017). Si les pratiques discriminatoires des propriétaires constituent des obstacles évidents à l'accès au logement des familles immigrantes dans le marché privé, le système d'attribution des logements sociaux peut lui aussi s'avérer arbitraire et agir de manière discriminatoire envers certaine·e·s participant·e·s à l'enquête (Kirszbaum & Simon, 2001; Sala Pala, 2013).

---

<sup>97</sup> Entretien Professionnel·les, Coralie Leroux, HTSM, avril 2017.

Dans cette deuxième section, l'objectif est donc d'analyser les mécanismes à l'origine du filtrage social de ces familles immigrantes. Quelles ont été les ressources mobilisées et les démarches nécessaires pour avoir accès à un logement social ou communautaire à Parc-Extension et à Saint-Michel ? Comment s'opèrent la sélection des ménages et sur quels critères ?

Je mets en évidence les inégalités d'accès au logement qui existent entre les différentes formules de logements social et communautaire dans les deux quartiers, HLM, OSBL, COOP. Toutefois, dans un premier temps, je présente la contrainte structurelle la plus évidente, celle de l'offre résidentielle dans les quartiers tremplins.

### 6.2.1 Une offre en logement social et communautaire réduite dans les deux quartiers tremplins

Tout d'abord, la structure de l'offre résidentielle sociale à Parc-Extension et Saint-Michel limite fortement les possibilités objectives de trouver un logement social et communautaire adapté aux besoins des familles immigrantes rencontrées. En effet, à Saint-Michel, les logements sociaux représentent moins de 7,5 % du parc de logement total, tandis qu'à Parc-Extension, on compte seulement 5,2 % de logements sociaux et communautaires au sein du parc locatif. De plus, cette offre est répartie en trois volets ne ciblant pas nécessairement le type de population enquêtée (cf. Tableau 16).

**Tableau 16 - Répartition des unités d'habitation entre les différentes catégories de logements sociaux et communautaires à Parc-Extension, Saint-Michel et pour l'ensemble de Montréal fin 2019**

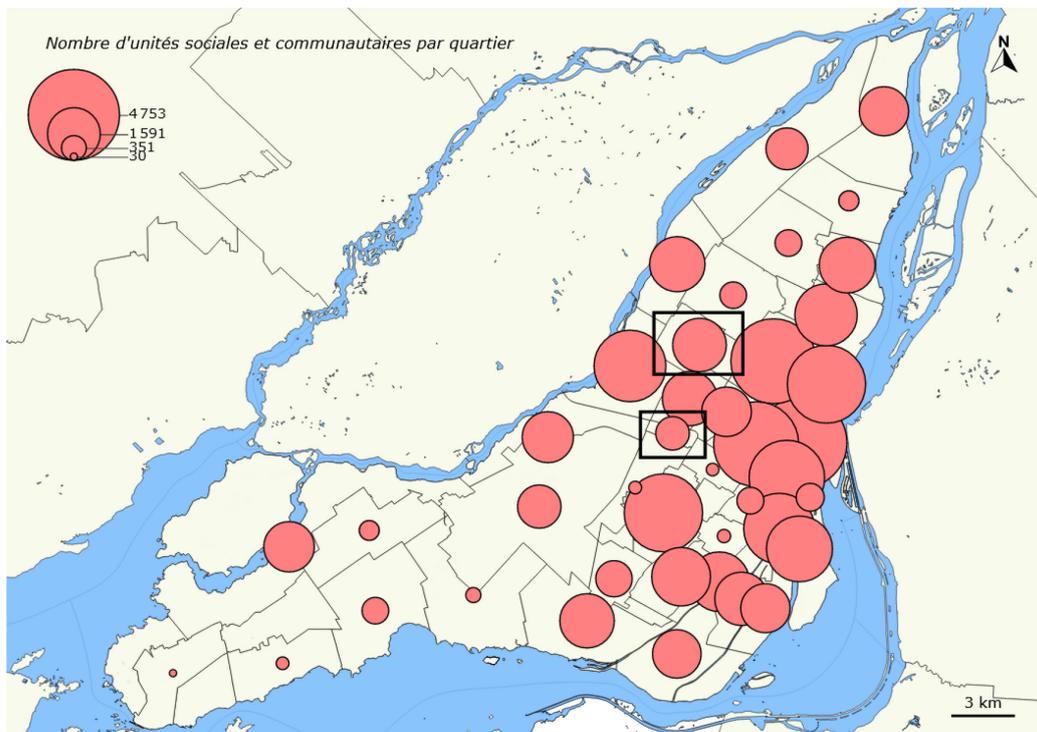
		Parc-Extension		Saint-Michel		Montréal	
		Nombre d'unités	% du parc total	Nombre d'unités	% du parc total	Nombre d'unités	% du parc total
<b>Toutes les unités d'habitation</b>		13 224	100	22 820	100	779 795	100
<b>Unités en logement social et communautaire</b>		684	<b>5,2</b>	1 702	<b>7,5</b>	60 621	<b>7,8</b>
<b>HLM</b>	<b>Tous les HLM</b>	324	2,5	966	4,2	21 287	2,7
	<b>Familles et personnes seules de - de 60 ans (volet 1)</b>	100	<b>0,8</b>	526	<b>2,3</b>	9 798	<b>1,3</b>
	<b>Personnes âgées, 60 ans et + (volet 2)</b>	217	1,6	405	1,8	10 552	1,4
	<b>Unités adaptées avec services (volet 3)</b>	7	0,05	35	0,2	937	0,1

<b>Logements publics non HLM</b>	32	0,2	135	0,6	6 590	0,8
<b>OSBL d'habitation</b>	233	1,8	272	1,2	18 202	2,3
<b>COOP d'habitation</b>	95	0,7	329	1,4	14 542	1,9

Sources : Rapport sur la *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*, Service de l'habitation de la Ville de Montréal, données au 31 décembre 2019 pour les différents types de logement subventionné, données recensement 2016 pour le nombre total d'unités d'habitation. Auteure : C. Reiser, 2020.

D'ailleurs, si l'on regarde la répartition des logements sociaux et communautaires à l'échelle de la ville de Montréal, on remarque que ces unités sont assez peu présentes dans les espaces identifiés comme des quartiers tremplins, alors que les besoins y sont particulièrement importants (cf. Figure 85).

**Figure 85 - Carte de la répartition des unités sociales et communautaires par quartier sociologique**



Source : Données ouvertes au 31/12/2019, Ville de Montréal. Auteure : C. Reiser, 2020.

Dans l'extrait d'entretien suivant, Hélène Bohémier, adjointe à la direction générale de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), me raconte que la transformation du système d'attribution de logements HLM, passé d'une demande par quartier à une demande à l'échelle de Montréal, s'explique en partie par la faible part de logements sociaux et communautaires dans les quartiers d'immigration montréalais comme Saint-Michel et Parc-Extension.

À l'OMHM, pendant un long moment, on faisait uniquement les demandes par quartier. Mais dans les quartiers à forte proportion d'immigration, Saint-Michel, Parc-Extension et Côte des Neiges par exemple, on avait peu de terrain et presque pas de logements sociaux. Donc on a changé le système pour que les résidents de ces quartiers puissent obtenir un jour des HLM. Cette démarche ça a favorisé beaucoup de familles immigrantes. Surtout qu'à l'inverse, dans certains quartiers, ils commençaient à manquer de demande !

#### **Entretien Professionnel·le·s, Hélène Bohémier, OMHM, 2017**

Il faut préciser que les familles que j'interroge sont seulement admissibles aux HLM volet 1 à destination des familles<sup>98</sup>, ce qui représente une très faible part des unités dans les deux quartiers (cf. Tableau 16). De surcroît, au sein de ces logements en volet 1, il y a très peu de logement de grande taille adapté aux besoins des ménages des deux quartiers. À titre d'illustration, Sohnia Karamat Ali, intervenante au CAPE, affirme qu'il n'existe que six logements HLM de type 5 ½ dans tout Parc-Extension.

Concernant le logement communautaire, l'offre est également très limitée dans les deux quartiers. À Parc-Extension, HAPOPEX, l'unique OSBL d'habitation, compte une dizaine d'immeubles et offre seulement 233 unités de logement. À Saint-Michel, les HTSM possède une quinzaine d'immeubles concentrés dans le nord-est du quartier qui représentent un total de 272 unités. Le nombre d'unités en coopératives d'habitation est encore plus faible dans les deux quartiers tremplins. À Parc-Extension, il existe seulement 4 coopératives de logement, soit 95 unités, tandis qu'à Saint-Michel, on en dénombre 13 avec un total de 329 unités.

Ainsi, l'offre restreinte en logements sociaux et communautaires dans les deux quartiers constitue une première contrainte structurelle forte à l'accès au logement subventionné pour les ménages immigrants interrogés à Parc-Extension et Saint-Michel. Dans les sous-sections suivantes, j'expose les autres barrières à l'accès au logement social des familles immigrantes pour chaque option de logement social et communautaire : la diffusion de l'information, les démarches administratives et le système de sélection, en commençant par les HLM.

---

<sup>98</sup> A l'exception d'une famille qui pourrait disposer d'une unité adaptée pour handicap.

## 6.2.2 Les HLM, le tri social des familles les plus vulnérables

### 6.2.2.1 Entendre parler de l'existence de la formule publique du logement social

Si quelques familles immigrantes interrogées avaient entendu parler des logements sociaux avant de s'installer au Canada<sup>99</sup>, la plupart découvrent le fonctionnement du logement social québécois à leur arrivée à Montréal à l'instar de Yolande, Haïtienne, qui affirme qu'elle a « tout découvert ici » (Entretien Familles, juillet 2017).

Les informations sur les logements subventionnés en HLM sont les plus largement diffusées parmi les familles immigrantes rencontrées. Tous les ménages interrogés connaissent l'existence et le fonctionnement de la formule sociale publique.

Lors de mon enquête, j'ai posé une question ouverte sur la manière dont les familles immigrantes avaient pris connaissance de l'existence des HLM. 36 % des ménages répondent avoir été informé dès leur arrivée, le plus souvent par l'intermédiaire de services d'aide à l'établissement pour les immigrant·e·s. Linda par exemple a pris connaissance du système HLM québécois dès sa première année à Montréal, en 2006, lors de la Session Objectif Intégration, une formation gratuite dispensée à l'époque par le Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion (MIDI)<sup>100</sup> pour les personnes nouvellement arrivées au Québec.

Chloé : Et est-ce que ça existe les logements sociaux en RDC ?

Linda : Non, ça n'existe pas. C'est sûr que non.

Chloé : Et quand tu es arrivée ici, on t'a donné des bonnes informations ?

Linda : Oui, on m'en a parlé à la semaine d'accueil. J'ai eu les informations, mais j'ai toujours pas de logement social [Rires] !

**Entretien Familles, Linda, décembre 2018**

Les autres familles ont connu le logement social public par le biais des organismes de défense des droits des locataires locaux, comme le BIL et le CAPE (16 %) ou grâce aux travailleurs sociaux du Centre local de services communautaires (CLSC) (11 %), où ils étaient allés chercher de l'aide concernant leurs problèmes de logement. D'ailleurs, les comités logement tentent de compenser le

---

<sup>99</sup> Quelques familles me parlent des formules de logements sociaux et communautaires qui existent dans leur pays d'origine : des programmes d'accession à la propriété en Côte d'Ivoire, aux programmes récents de développement de logement abordable au Pérou.

<sup>100</sup> Le Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion (MIDI) est aujourd'hui appelé le Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI).

manque de diffusion de l'information en proposant des ateliers d'information publics et en diffusant des prospectus sur les différentes options de logement social<sup>101</sup>.

Enfin, plus de 30 % des familles ont entendu parler des HLM grâce à des membres de leur famille ou à des proches. Si la place des réseaux sociaux a son importance pour transmettre les informations concernant les logements dans le secteur privé, on observe que les informations sur le logement social sont très peu diffusées via les réseaux sociaux. Ces résultats viennent confirmer les conclusions de l'enquête menée par Leloup et al. (2009) auprès des familles avec enfants au sein du logement social public montréalais. Dans son rapport, il montre que les familles immigrantes résidant en HLM se sont appuyées majoritairement sur leurs ami·e·s, les services sociaux et communautaires et enfin, leur famille, pour connaître la formule HLM.

Seuls trois ménages interrogés ont pris l'initiative de se renseigner par eux-mêmes sur les différentes options de logement à coûts abordables à leur arrivée au Canada. C'est le cas de Davy, réfugié, technicien agricole en République Démocratique du Congo, aujourd'hui travailleur en centre d'appels. Dès son arrivée en hébergement d'urgence au YMCA, il s'informe en faisant des recherches internet sur les HLM, les coopératives et les OSBL d'habitation. Jean, Burkinabais, vérificateur comptable dans son pays, arrivé depuis moins de six mois, a déjà appelé de lui-même l'OMHM et plusieurs Groupes de Ressources Techniques (GRT), il s'est également rendu à une réunion d'information de la FECHIMM sur les coopératives. On note chez les deux hommes un fort capital qui leur permet de comprendre les mécanismes et d'élaborer différentes stratégies d'accès.

#### *6.2.2.2 Des conditions d'accès discriminantes pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s*

Pour comprendre comment fonctionnent ces barrières institutionnelles, il convient d'examiner les conditions d'admissibilité des ménages pour obtenir un logement subventionné. À Montréal, ce sont les autorités municipales et provinciales qui fixent les critères pour pouvoir être éligible à un logement subventionné. En effet, au Québec, la majorité des programmes et des règles d'accès au logement public sont décidés à l'échelle provinciale et mis en application localement à travers les offices municipaux d'habitation. C'est l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) qui traite les demandes localement. Les trois principales conditions d'éligibilité<sup>102</sup> pour pouvoir s'inscrire sur la liste d'attente à l'OMHM sont présentées dans l'encadré suivant.

---

<sup>101</sup> Le Bureau d'intégration des nouveaux arrivants, le BINAM, une instance créée en 2016 par la Ville de Montréal, vient d'ailleurs de sortir un guide à l'intention des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s afin de mieux connaître les différentes formes de logement social et abordable ainsi que les conditions d'accès à ces logements (BINAM, 2020).

<sup>102</sup> L'OMHM énumère au total sept critères d'admissibilité sur son site internet, notamment le fait de ne pas être étudiant à temps plein (à l'exception d'avoir un enfant à charge) ou le fait de ne pas être « un ancien locataire de HLM dont le bail a été résilié pour cause de déguerpissement, de non-paiement d'une dette au locateur ou à la suite d'un jugement de la Régie du logement ».

## Encadré 16 - Les trois principales règles d'admissibilité au logement social selon l'OMHM

### 1. Une preuve de faibles revenus.

En termes de capital, la valeur des biens de toutes les personnes inscrites sur la demande ne doit pas dépasser 50 000 \$. En termes de revenus, le revenu brut total du ménage au cours de la dernière année fiscale doit être égal ou inférieur aux montants indiqués dans le tableau suivant.

Composition du ménage	Revenu max pour être admissible aux HLM
Pour 1 personne seule ou un couple	30 000 \$
Pour 2 personnes (pas en couple) ou 3 personnes	36 000 \$
Pour 4 ou 5 personnes	43 000 \$
Pour 6 ou 7 personnes	55 000 \$
Pour 8 ou 9 personnes	63 500 \$
Pour 10 ou 11 personnes	66 000 \$
Pour 12 personnes ou plus	67 500 \$

### 2. Un statut d'immigration longue durée.

Seuls les citoyens canadiens ou les résidents permanents qui habitent au Québec sont éligibles à une subvention.

### 3. Une obligation d'au moins un an de résidence sur le territoire de la métropole.

A Montréal, l'Office municipal exige un minimum de douze mois de résidence dans la Communauté métropolitaine de Montréal au cours des deux dernières années avant la première inscription sur la liste d'attente.

Sources : Site Internet de l'Office Municipal d'habitation de Montréal consulté en juillet 2020. Auteure : C. Reiser, 2020.

Les deux derniers critères évoqués, le statut juridique et l'obligation de résidence, rendent particulièrement difficile l'accès au logement subventionné pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s, en particulier pour les demandeur·se·s d'asile ou les réfugié·e·s établi·e·s depuis peu dans la région métropolitaine. Aya, demandeuse d'asile arrivée depuis moins d'un an au moment de l'entretien, se trouve dans cette situation spécifique : « Je voudrais demander un logement social, c'est sûr, mais j'ai pas le droit. Je dois attendre de finaliser les papiers pour la résidence permanente » (Entretien Familles, juillet 2017).

Hélène Bohémier, adjointe à la direction générale de l'OMHM, reconnaît que ces critères d'accès peuvent s'avérer discriminants pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s, en particulier quand on croise cette identité de nouvel·le arrivant·e avec la taille de la famille, les plus grandes unités étant les plus rares au sein du parc social.

Pis, c'est sûr que notre système d'attribution du logement social fait en sorte que les nouveaux migrants, ils ne vont pas en HLM. Parce qu'on t'a expliqué, pour s'inscrire sur la liste d'attente, il faut avoir résidé 12 mois dans les derniers 24 mois, il faut être citoyen ou immigrants reçus et après ça, il y a la liste d'attente et quand on est une famille, la liste d'attente c'est entre 5 et 6 ans en moyenne. Ce qui fait que le nouvel immigrant, au moment où il reçoit son statut d'immigrant reçu, ça prend déjà un an avant qu'il puisse déposer sa demande, pis au moins 5 ans d'attente, ça fait 6 ans et on a un faible taux de roulement en plus !

**Entretien Professionnel·le·s, Hélène Bohémier, OMHM, mars 2017**

C'est précisément la situation vécue par Kadiatou, mère de six enfants, arrivée à Montréal comme demandeuse d'asile en 2009. Inscrite sur la liste d'attente depuis qu'elle a obtenu sa résidence permanente en 2014, elle patiente toujours au moment de l'entretien. Comme elle demande un logement avec cinq chambres à coucher, elle sait qu'elle va devoir attendre encore longtemps : « Ces logements, ils n'en ont que dans trois quartiers de Montréal : Hochelaga, Sud-Est et Ville-Marie. Je suis pas pressée ! [Rires] » (Entretien Familles, juillet 2017).

#### *6.2.2.3 Démarche administrative laborieuse et système d'attribution par pointage des plus précaires*

De surcroît, plus que les simples conditions d'accès, la démarche à effectuer pour obtenir une unité subventionnée demande un investissement important des familles immigrantes, en particulier pour se maintenir sur la liste d'attente. En effet, pour obtenir un logement HLM, les familles doivent remplir un formulaire <sup>103</sup>, réunir les documents requis (bail du logement actuel et avis d'augmentation de loyer, relevés d'impôt de l'année précédente, avis de cotisation provincial) et envoyer le tout à l'OMHM. L'Office confirme ensuite si les familles sont admissibles ou non à la subvention. Pour les soutenir dans cette démarche d'inscription, plusieurs familles ont d'ailleurs fait appel aux comités logement des deux quartiers d'étude.

Si la demande est acceptée, elle est classée sur une liste d'attente établie par pointage en fonction des critères suivants : l'ancienneté à Montréal, le nombre d'enfant, le revenu des ménages, la typologie des logements demandée (taille, nombre de pièces), les quartiers et secteurs demandés par le locataire (en général, on conseille de mettre au minimum deux quartiers), mais aussi les besoins spécifiques. Le rang affecté à une demande fluctue au cours du temps en fonction des points attribués aux nouvelles demandes. Par ailleurs, certaines demandes sont prioritaires, si les requérant·e·s ont été délogé·e·s à cause d'une situation d'urgence par exemple<sup>104</sup>. André Trépanier,

---

<sup>103</sup> Le formulaire est disponible dans les bureaux Accès Montréal, sur le site web de l'OMHM ou par téléphone pour avoir un exemplaire papier.

<sup>104</sup> Les situations d'urgence telles qu'elles sont définies par l'OMHM sont les suivantes : un sinistre a rendu le logement impropre à l'habitation, le logement est déclaré impropre à l'habitation par un règlement municipal, la sécurité dans le logement d'un membre du ménage est menacée (victime de violence, expropriation).

intervenant au CAPE, souligne avec une pointe d'ironie la résidualisation du logement social induite par ce type de système.

C'est un système de pointage. Plus tu es pauvre, plus tu as d'enfants, plus tu vas avoir des points et avancer dans la liste. Il y a aussi des priorités pour les personnes ayant des problèmes de santé et ne pouvant plus accéder à leur logement ou pour les femmes victimes de violence. Ce qui va le plus vite, c'est quand tu es victime d'un feu ou si tu évacué de ton logement par la ville pour insalubrité. Dans ces cas-là, tu peux obtenir immédiatement un logement subventionné par la ville si tu respectes les critères d'obtention. Grâce aux taudis entre guillemets, ces gens-là obtiennent des HLM... Mais bon, il faut avoir en tête tout ce que ça provoque, même quelques mois de vie dans un taudis : problèmes scolaires des enfants, troubles psycho-sociaux, ...

**Observation participante, André Trépanier, CAPE, avril 2017**

Ces critères d'attribution des logements HLM, révisés dans les années 1990, favorise les familles dans des situations d'urgence, à risque d'itinérance, et explique les concentrations des locataires les plus précaires dans le secteur social (Reiser, 2020). D'ailleurs, selon Leloup et Gysler (2009), plus de 86% des familles en HLM vivent sous le seuil de faible revenu contre 26 % dans le reste du parc de la Région métropolitaine de Montréal. Comme le résume Wendy : « C'est devenu trop difficile d'avoir un HLM. Tu dois quasiment pleurer, prendre des photos de tes conditions de logement pour avoir un logement subventionné. » (Entretien Familles, juillet 2017). Sadiya, en attente d'une subvention depuis près de 10 ans, désespère aussi de voir sa situation sur la liste d'attente sans cesse évoluer. Cette dernière a d'ailleurs choisi délibérément d'inscrire deux territoires différents de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension dans sa demande, Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont-la Petite Patrie, car elle sait que les unités pour les familles y sont un peu plus nombreuses.

[Elle sort plusieurs documents de son dossier]. Tu vois, là, c'est le classement dans la liste d'attente pour les logements sociaux. En mars 2018, j'étais classée 87 pour le Plateau et 148 dans Rosemont Petite-Patrie, mon deuxième vœu. Mais aujourd'hui, si tu regardes, je suis encore plus loin dans la liste. Je suis bien placée, puis je retombe. Ça dure depuis le début.

**Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

En effet, la liste d'attente est segmentée par territoire, par typologie de logement (2 ½, 3 ½, 4 ½, ... etc.) et par publics cibles identifiés ou catégories (volet 1, 2 ou 3)<sup>105</sup>, ce qui correspond à près de 250 listes d'attente différentes, selon Hélène Bohémier, adjointe à la direction générale de l'OMHM (cf. Entretien Professionnel·le·s, mars 2017). Près de 22 000 ménages sont sur la liste d'attente à Montréal et, chaque année, seuls 2 000 logements sont disponibles. Le temps d'attente peut donc varier entre quelques mois et quelques années en fonction des vœux des ménages. La

---

<sup>105</sup> Voir la description des trois volets dans le glossaire et le tableau 1.

moyenne à Montréal, toute catégorie de logement confondues, est de 5 ans d'attente d'après le site internet de l'OMHM. Pour les familles à la recherche d'une unité comprenant deux à trois chambres à coucher, le délai moyen s'élève à sept ans<sup>106</sup>.

Lorsqu'un logement correspondant aux critères du ménage est disponible, les demandeur·se·s sont informé·e·s et ont sept jours pour répondre à l'offre. S'ils refusent sans raison majeure, ils perdent les points accumulés et la demande reste inactive pendant près d'un an. Selim et sa femme qui résident dans le secteur privé à Parc-Extension ont refusé un logement offert par l'OMHM il y a trois ans dans le quartier Saint-Michel, car l'appartement, proposé en PSL<sup>107</sup>, présentait un problème de coquerelles. A cause de ce refus, ils ont été pénalisés et ont perdu leur place sur la liste d'attente (Entretien Familles, juin 2018).

Chaque année, les ménages doivent remettre à jour leurs informations pour pouvoir rester sur la liste d'attente. Plusieurs familles interrogées m'ont expliqué avoir abandonné leurs démarches au bout d'un certain temps, soit en se retirant volontairement des listes, soit en perdant de vue leur dossier à l'instar de Davy, qui a finalement trouvé un appartement en OSBL d'habitation sans subvention chez HAPOPEX : « Ils nous disaient toujours que ça prend beaucoup beaucoup de temps. J'ai appelé tous les ans mais au bout d'un moment, on a fini par laisser tomber. » (Entretien Familles, juillet 2017).

Ainsi, les politiques publiques d'accès au logement subventionné, en apparence neutres, peuvent s'avérer discriminantes, car elles établissent des critères de déni d'accès qui lèsent spécifiquement les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s (Kirszbaum & Simon, 2001). De surcroît, les démarches administratives laborieuses exigées et la longue attente sur les listes découragent de nombreuses familles immigrantes et contraignent leur projet d'obtenir une unité subventionnée. Les familles immigrantes qui accèdent aux HLM sont soit celles arrivées depuis longtemps, soit les familles les plus vulnérables socioéconomiquement.

---

<sup>106</sup> Cette situation est partagée par d'autres grandes villes canadiennes. A Ottawa, près de 10 000 ménages sont sur la liste d'attente et le délai d'attente peut s'étendre jusqu'à 5 ans d'après le site internet de la municipalité. Ce sont 110 677 ménages qui attendent un logement social à Toronto en 2019 (Wilson et al., 2020).

<sup>107</sup> Le programme de supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter un logement privé ou appartenant à une coopérative ou un organisme à but non lucratif en ne payant que 25 % de leurs revenus.

## 6.2.3 Les OSBL d'habitation, une formule plus accessible aux familles du quartier

### 6.2.3.1 L'importance du bouche-à-oreille et du référencement des organismes communautaires

La plupart des participant·e·s ont entendu parler de la formule OSBL d'habitation alors qu'ils étaient confrontés aux difficultés d'obtenir un logement subventionné en HLM.

Lorsque j'interroge les familles, on note deux canaux d'information principaux. En premier lieu, près de 70 % des familles interrogées ont découvert les OSBL par bouche-à-oreille, grâce à des amis ou des proches. C'est le cas de Mamadou, Sénégalais, et de Fanta, Ivoirienne, tous les deux encouragés par des amis de leur communauté à appliquer chez HAPOPEX à Parc-Extension.

Ben, ... En fait, lorsque j'étais dans mon ancien appartement là, sur Bloomfield, c'était pas bien, on n'avait pas aimé. C'était insalubre et le quartier n'était pas bon... Il y avait des genres de dealers, je sais pas, c'était pas bon pour la famille. Et puis, un jour, j'ai rendu visite à un ami sénégalais qui avait un appartement au niveau des Habitations communautaires de Côte-des-Neiges. J'ai apprécié son appartement et il m'avait parlé de son application. Parti là-bas, eux ils nous ont dit : « Ben écoute, on n'a pas d'appartement disponible, mais comme tu habites à Parc-Extension, va voir HAPOPEX qui est là-bas ». Du coup, j'y suis allé. J'ai eu la chance parce qu'au bout d'un mois, ils nous ont appelé pour venir visiter ici. J'ai visité et on a accepté. On a déménagé un mois après.

#### Entretien Familles, Mamadou, juillet 2017

Et à Pâques, il y a un ami qui me dit : « Tu vois, là-bas il y a un appartement qui se construit, il faut s'inscrire, moi je le fais. Ça t'intéresse pas de venir ? ». Moi je dis : « Non ? C'est une blague ! Voisins à Abidjan, Voisins encore en Occident, c'est pas possible ! » [Rires] Il me dit : « Tente au moins ta chance ! ». Donc c'est comme ça, il m'a montré l'endroit où c'était, on est allé à HAPOPEX, je suis venue souscrire au bureau...

#### Entretien Familles, Fanta, juillet 2017

Coralie Leroux, gestionnaire des HTSM, confirme également l'importance du bouche-à-oreille pour les locataires de l'OSBL d'habitation à Saint-Michel :

Chloé : Et les locataires d'HTSM, comment ils ont fait pour obtenir un logement ?

Coralie : Encore une fois, par leur communauté. T'as vu la dame qui est venue au local là : « Ma cousine arrive, elle débarque, est-ce que vous avez un logement pour elle ? ».

Chloé : Donc des fois c'est leur premier logement quand ils arrivent ici ?

Coralie : Oui. Par leur réseau ils connaissent. Pis t'en as qui sont mieux informés que d'autres, y'en a aussi qui ont leur famille bien implantée.

#### Entretien Professionnel·le·s, Coralie Leroux, avril 2017

Contrairement aux HLM, il n'existe pas de liste d'attente centralisée pour les OSBL d'habitation à Montréal<sup>108</sup>. Ainsi, pour obtenir de l'information sur les unités disponibles et soumettre leur demande de logement, les familles immigrantes interrogées doivent contacter l'OSBL par téléphone ou par courriel, ou se rendre directement au siège de l'organisation comme l'on fait Mamadou et Fanta. Aux HTSM par exemple, l'information est seulement disponible au bureau de la gestionnaire (cf. Figure 86). Chez HAPOPEX, les unités disponibles sont affichées depuis peu sous un onglet « Logements à louer » sur leur site internet.

**Figure 86 - Panneau à louer devant les bureaux des HTSM**



Auteur : C. Reiser, 2017.

Si la majorité des familles ont été informé par l'entremise de leur communauté, les 30 % restantes ont entendu parler pour la première fois des OSBL d'habitation grâce aux institutions sociales ou aux organismes communautaires locaux auprès desquelles elles étaient venues chercher de l'aide. Dans l'extrait d'entretien suivant, Norberte, mère monoparentale divorcée, m'explique comment elle a été orientée vers HAPOPEX par la travailleuse sociale en charge de son dossier au Centre local de services communautaires (CLSC) de Parc-Extension.

<sup>108</sup> La SHQ a d'ailleurs créé récemment un moteur de recherche répertoriant les différents OSBL du Québec partenaires : <http://habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>.

Quand j'habitais sur la rue Durocher avec mon ex et mes deux enfants, j'ai rencontré beaucoup de problèmes, tout ça. Et puis, je ne savais pas où aller parce que depuis que je suis rentrée ici, au Canada, c'était mon premier logement. Donc, c'est grâce à la travailleuse sociale que j'ai trouvé un autre logement. J'ai parlé avec elle pour expliquer que mon ex était parti et qu'il m'avait laissé la maison comme ça, que c'était trop cher pour moi seule, qu'il fallait trouver quelque chose. J'ai parlé avec la travailleuse sociale, puis avec une avocate pour faire une recherche de logement pour moi et elles ont trouvé ici.

#### **Entretien Familles, Norberte, juin 2017**

L'exemple d'Amel, mère de deux enfants, est également représentatif de cette situation. Cette dernière a entendu parler pour la première fois d'HAPOPEX au CAPE alors qu'elle venait chercher un appui pour s'inscrire sur la liste d'attente HLM.

C'est en bas au CAPE. Comme je te disais, je visais le HLM, j'ai posé la question à André [Trépanier] : « Combien de temps je vais attendre ? » et comme l'attente était terrible, ils m'ont parlé HAPOPEX et j'ai pris l'offre à bras ouverts ! Et puis on a rempli le formulaire, j'ai déposé ma demande le lendemain et j'ai été appelé l'autre semaine. Finalement, pour les HLM, j'ai même pas fait la demande !

#### **Entretien Familles, Amel, mai 2017**

En effet, les OSBL d'habitation ont généralement des liens forts avec les organismes communautaires locaux de défense des droits des locataires et communiquent avec ces derniers lorsque des unités sont disponibles. En guise d'exemple, Patrick Bourbeau, coordinateur du BIL de Saint-Michel, affirme que la gestionnaire des HTSM, l'OSBL de quartier, l'appelle directement quand des places se libèrent dans ses immeubles : « C'est dans notre intérêt à tous les deux de faire ça. Elle, ça ne lui fait pas perdre de loyer ; moi, ça me permet de loger les gens du quartier venus au local un peu en dessous des prix du marché. » (Entretien Professionnel·le·s, avril 2017).

Ainsi, on remarque que ce sont majoritairement les familles ayant le réseau social le plus développé qui entendent parler des logements communautaires en OSBL à Saint-Michel et Parc-Extension. Par ailleurs, les organismes communautaires locaux et les institutions représentent également des sources d'information importantes pour les plus précaires.

#### *6.2.3.2 Une démarche simplifiée et un système de sélection qui favorise l'ancienneté dans le quartier*

Comme les modèles, les missions et la clientèle varient d'un OSBL à l'autre, les listes d'attente et les critères de sélection sont également individualisés. En effet, pour l'ensemble de leurs logements, les OSBL établissent une liste de critères correspondant à la mission de l'organisme. Dans les deux OSBL d'habitation étudiés, les critères de sélection sont assez similaires. Dans l'extrait d'entretien

suivant, Chantal Labrosse, intervenante communautaire pour HAPOPEX, m'explique comment fonctionne le système d'attribution de son organisme à Parc-Extension :

Chez HAPOPEX, on a une liste d'attente avec plusieurs critères. Il y a tous les critères qui vont avec, les faibles revenus, la taille de la famille ... un peu comme les HLM pour avoir une subvention. On fonctionne avec l'ancienneté, mais il y a aussi des points selon l'urgence de la situation, la problématique, si la personne a été référée par un organisme du quartier, donc on évalue tout ça...

#### Entretien Professionnel·le·s, Chantal Labrosse, HAPOPEX, mars 2017

En effet, d'après le formulaire visible sur la figure 87, on note que le système de point chez HAPOPEX s'appuie principalement sur la situation financière (6 points), la situation familiale (4 points) et le logement actuel du ménage (4 points). Cependant, le fait d'habiter dans le quartier (3 points) ou être déjà locataire de l'OSBL (5 points) rapportent des points supplémentaires, tout comme le fait d'avoir été référé par un organisme (2 points).

Figure 87 - Un exemple de formulaire de demande de logement pour les OSBL : HAPOPEX

**HAPOPEX** De l'habitation à dimension humaine  
Habitations populaires de Parc Extension

**Formulaire de demande de logement**

Dossier # \_\_\_\_\_  Avec subvention seulement

Ancienneté /6 Date de la demande : \_\_\_\_\_ Référé par : \_\_\_\_\_  
Référence /2 Nom, prénom: \_\_\_\_\_  
Locataire Hapopex /5 Adresse : \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_  
Quartier /3 Date de naissance : \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_  45 ans +  
Téléphone : 1. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ 2. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_  
Courriel : \_\_\_\_\_  
Langues parlées :  Français  Anglais  Autre(s) : \_\_\_\_\_  
 Citoyen canadien  Résident permanent  Autre : \_\_\_\_\_

SITUATION FINANCIERE

/6 Revenu annuel brut : \_\_\_\_\_ \$ Revenu mensuel : \_\_\_\_\_ \$  
Source de revenu :  Emploi Type d'emploi : \_\_\_\_\_  
 Aide sociale  Régie des rentes Qc  Pension vieillesse  Autres : \_\_\_\_\_

SITUATION FAMILIALE

/4 Nombre d'adultes : \_\_\_\_\_ Nombre d'enfants : \_\_\_\_\_  
Enfant(s): date de naissance : \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ sexe :  M  F > Famille monoparentale   
date de naissance : \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ sexe :  M  F > Famille 3 enfants et +   
date de naissance : \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ sexe :  M  F  
date de naissance : \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ sexe :  M  F

LOGEMENT ACTUEL

/4 Prix : \_\_\_\_\_ incluant \_\_\_\_\_ Grandeur :  studio  1cc  2cc  3cc  4cc+  
Dans quel état est votre logement? \_\_\_\_\_  
Recevez-vous une Allocation-logement?  oui  pas éligible  donner infos

LOGEMENT DEMANDÉ

**Total /30** Grandeur :  studio  1cc  2cc  3cc  4cc+ Quartier:  IPEX  CDN  Villeroy  
Conditions particulières (animaux, handicap, etc.) : \_\_\_\_\_  
**OBSERVATIONS:** (Vulnérabilité, surpopulation, changement de situation, etc.)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Source : Document obtenu lors de l'entretien avec Chantal Labrosse, HAPOPEX, mars 2017.

Pour obtenir une unité subventionnée au sein de l'OSBL<sup>109</sup>, les familles doivent remplir les mêmes conditions que pour les HLM. Cependant, Chantal Labrosse précise que, généralement, il faut d'abord être passé par un logement régulier au sein du parc de l'OSBL pour accéder à une unité subventionnée : « Parce que la liste d'attente est longue et qu'on va prioriser aussi les locataires qui sont là depuis un moment » (Entretien professionnel, Chantal Labrosse, HAPOPEX, mars 2017). Chez HAPOPEX, c'est un comité de sélection interne qui distribue les unités subventionnées, ce conseil est constitué de représentants du secteur communautaire ayant un lien avec la thématique du logement et de résidents de l'OSBL.

Aux HTSM, Coralie Leroux, la directrice gestionnaire, me présente dans la citation suivante les deux systèmes d'attribution des logements, selon que les unités appartiennent à un immeuble SHDM ou à l'OSBL (Accès Logis)<sup>110</sup>.

Pour les unités abordables de la SHDM, j'y vais en fonction de ma liste d'attente, je regarde les demandes pour les 3 ½, 4 ½ et 5 ½. Je fais remplir un formulaire pour moi et je fais les relances quand il y a un logement à louer. Pour les unités AccèsLogis, c'est régi par des critères assez demandant. On a un système avec différents critères, un pointage comme l'immigration au Québec, et quand tu arrives à avoir les points, tu passes devant un comité de sélection avec un membre du CA, un représentant des locataires et la gestionnaire, voilà.

**Entretien Professionnel·le·s, Coralie Leroux, HTSM, avril 2017**

Comme chez HAPOPEX, le fait d'avoir été référencé par un organisme du quartier et le fait d'habiter déjà dans le quartier rentrent en compte dans la sélection des locataires. Contrairement aux HLM, la plupart des familles immigrantes résidant en OSBL soulignent la simplicité de la procédure et la relative rapidité du processus pour obtenir un logement en OSBL d'habitation dans les deux quartiers. Yasmin, enceinte de son premier enfant en 2011, cherchait un logement plus grand et abordable au sein du quartier Parc-Extension. Elle m'explique à quel point elle a trouvé la démarche facile avec HAPOPEX. Même chose pour Davy qui finit par abandonner l'idée d'obtenir un HLM.

Non, non, j'étais surprise, c'était vraiment pas compliqué. J'étais au bureau d'HAPOPEX là-bas, avant c'était le bureau de Côte des Neiges. J'ai rempli le formulaire. C'était même pas 6 mois ou 7 mois après qu'on a eu ici. C'est la madame qui m'a appelé. J'ai juste attendu jusqu'à ce que quelqu'un veuille bien déménager.

**Entretien Familles, Yasmin, juillet 2017**

---

<sup>109</sup> Pour rappel, seules 50 % des unités disposent d'une subvention dans les immeubles OSBL d'habitation Accès Logis.

<sup>110</sup> Pour les unités SHDM, les HTSM sont simplement gestionnaires alors que pour les unités Accès Logis, les HTSM sont propriétaires.

C'était simple, je me suis préparé un jour, j'y suis allé, ils nous ont vu et ils nous ont dit : « Non, c'est mieux de venir avec l'épouse et avec les documents ». On est revenu avec les documents, on a rempli le formulaire et puis voilà, c'était en 2015, et on a attendu. Ça a pris je dirai une année. C'était 2015. Ils nous ont répondu en 2016.

#### **Entretien Familles, Davy, juillet 2017**

Parmi les 19 enquêté·e·s qui résident aujourd'hui en OSBL d'habitation à Parc-Extension ou Saint-Michel, l'attente pour obtenir une unité n'a jamais dépassé les deux ans.

Les profils des familles immigrantes rencontrées en OSBL sont diversifiés et représentatifs de l'ensemble de l'échantillon des personnes enquêtées. On trouve autant de participant·e·s arrivé·e·s avec le statut d'immigrants économiques (39 %), que de participant·e·s parrainé·e·s par la famille, un peu moins de réfugié·e·s (22 %) ; presque autant de ménages biparentaux (60 %) que de ménages monoparentaux (40 %). Par ailleurs, si la plupart des familles sont diplômés, certaines n'ont aucun diplôme.

Ainsi, si les informations sont mieux diffusées, le système de sélection est assez contrôlé et favorise généralement les résident·e·s du quartier.

### **6.2.4 Les coopératives d'habitation, un accès réservé aux familles immigrantes les plus performantes**

#### *6.2.4.1 Des informations difficiles à se procurer sur les unités disponibles*

Comme les OSBL, les coopératives d'habitation n'ont pas de liste d'attente centralisée. Ainsi, pour trouver de l'information sur les unités disponibles dans les coopératives des deux quartiers, il existe deux moyens principaux :

- S'adresser à la Fédération des coopératives d'habitation du Montréal métropolitain (FECHIMM) située à Parc-Extension, un organisme qui regroupe plus de 470 coopératives d'habitation de l'agglomération montréalaise.

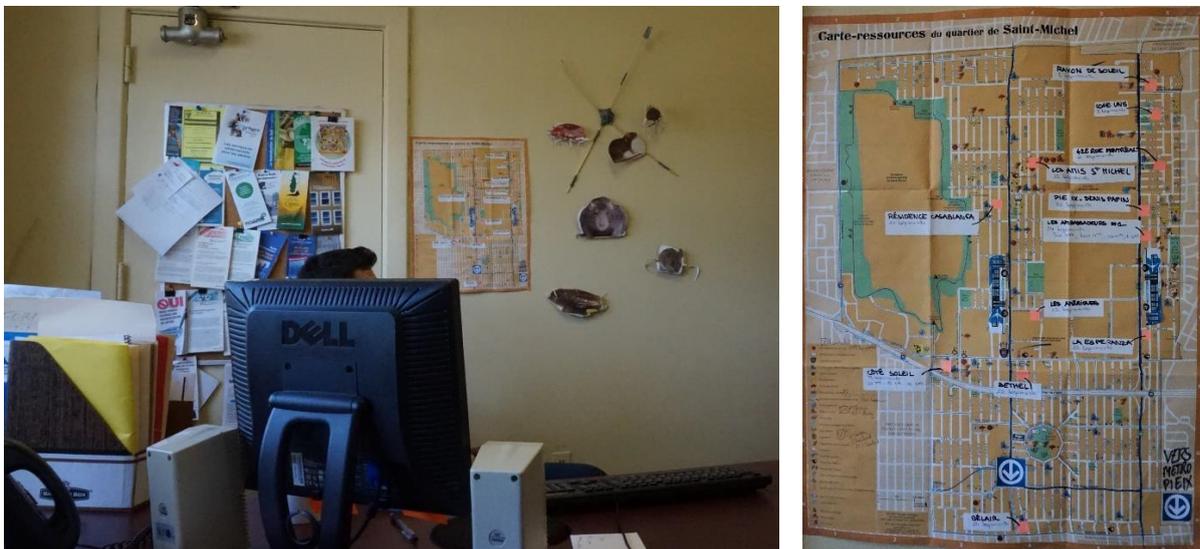
Cet organisme propose des rencontres d'information sur l'habitat coopératif pour familiariser les futurs membres avec le fonctionnement des coopératives d'habitation. Le coût d'inscription est de 15\$ par personne, ce qui représente une somme importante pour plusieurs familles interrogées. À l'issue de la rencontre, les participant·e·s sont invités à remplir un formulaire indiquant leurs quartiers préférés, les comités auxquels ils aimeraient participer, ... etc. La liste des participant·e·s est transmise aux coopératives membres de la FECHIMM et constitue une sorte de banque de

candidat·e·s potentiel·le·s pour les coopératives désireuses de recruter de nouveaux membres. La FECHIMM répertorie également une grande partie des coopératives montréalaises sur son site web.

- Se renseigner auprès des comités logement et des associations de défense des droits des locataires dans son quartier.

En effet, la plupart de ces organismes communautaires possèdent la liste des coopératives d'habitation présentes sur leur territoire d'action. Au BIL de Saint-Michel par exemple, la liste des coopératives d'habitation est accrochée sur une carte dans le dos de Patrick Bourbeau (cf. Figure 88).

**Figure 88 - Carte des coopératives d'habitation de Saint-Michel accrochée dans le local du BIL**



Sur la carte des ressources du quartier distribuée par Vivre Saint-Michel en Santé, Patrick Bourbeau a répertorié et localisé manuellement 12 coopératives d'habitation du quartier, ainsi que le nombre d'unités d'habitation par projet. Parfois, l'information est donnée concernant le nombre d'unités par taille de logement comme pour la coopérative Côté Soleil « 76 logements 21 3 1/2, 15 4 1/2, 36 5 1/2 ».

Auteure : C. Reiser, 2017.

Cependant, beaucoup de coopératives d'habitation fonctionnent de manière autonome et, passées les premières années d'activité, ne donnent plus de nouvelles ni à la FECHIMM, ni aux organismes communautaires locaux. Par conséquent, très souvent, la diffusion de l'information sur les unités disponibles se fait par interconnaissance. C'est le constat de la plupart des organismes de défense des droits des locataires de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension comme le montrent ces deux extraits d'entretien, le premier avec Michel Thériault de l'Association des locataires de Villeray (ALV) et le deuxième avec Patrick Bourbeau du Bureau info logement (BIL)

de Saint-Michel. Dans la même veine, André Trépanier du CAPE affirme que le système s'apparente parfois à du « copinage », les informations sont transmises par bouche-à-oreille (Entretien Professionnel·le·s, mars 2017).

En fait, les coopératives fonctionnent de la manière qu'elles veulent. Certaines sont sérieuses et informent les comités logement ou les autres associations quand elles ont besoin de locataires pour combler les appartements vides. D'autres fonctionnent par réseautage, des amis ont dit qu'une place se libérait ou j'apprends qu'un ancien collègue déménage... Quand un logement se libère, c'est souvent quelqu'un qui connaît quelqu'un tu sais. Ils n'ont pas l'obligation d'ouvrir les candidatures.

**Entretien Professionnel·le·s, Michel Thériault, ALV, mai 2017**

Les coopératives, on a moins de liens [par rapport aux OSBL], c'est encore plus autonome comme fonctionnement et gestion. Je les connais quasiment toutes à Saint-Michel, il y a Côté Soleil, les Ambassadeurs, ... Mais bon, moi quand des gens viennent et me disent « Je suis intéressé par les COOP », je soupire là parce que c'est difficile. Il faut fouiller le quartier, profiter du bouche-à-oreille comme y'a pas de banque de données centralisées.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, mai 2017**

Jean, nouvel arrivant du Burkina, a été directement confronté à cette difficulté d'obtenir des informations sur les unités disponibles dans des coopératives existantes du quartier.

J'ai appelé en vain la coopérative où il disait qu'il y avait une place sur le site de la FECHIMM, mais ils ne m'ont jamais rappelé. Pourtant, au Québec, ils te rappellent quasiment toujours.

**Entretien Familles, Jean, mai 2017**

Ainsi, la plus grande opportunité d'obtenir des informations sur les unités disponibles pour les familles immigrantes, c'est d'être mis au courant dès le lancement du projet, voire de faire partie du projet comme le souligne Marcel Lebel, ancien chargé de projet du volet habitation à VSMS : « Donc si un immigrant veut une place en coopérative, il faut quasiment qu'il crée la coopérative » (Entretien professionnel·le·s, mai 2017). En effet, l'information sur les logements accessibles au sein des nouveaux projets est transmise de manière plus transparente. Elle est diffusée par les Groupes de ressources techniques (GRT), des organismes qui accompagnent les habitants souhaitant monter une coopérative, lors de réunions publiques et relayée par les différents organismes communautaires du quartier. On remarque d'ailleurs que parmi les ménages interrogés résidant en coopérative d'habitation, 75 % ont obtenu leur logement au lancement de leur coopérative à l'instar d'Antonella, résidente en coopérative à Saint-Michel. Dans l'extrait d'entretien suivant, elle raconte comment elle a été informée du projet de coopérative en cours dans le quartier.

Elle explique également que la longueur du projet a découragé plusieurs ménages intéressés (Desage, 2017).

Chloé : Et je voulais savoir comment tu as entendu parler de la coopérative ? Est-ce que tu avais déjà entendu parler des coopératives avant de venir au Canada ?

Antonella : Non. Des HLM oui, mais pas des coopératives. En Argentine, il y a des HLM pour les personnes plus pauvres mais c'est pas pour tout le monde. C'est José<sup>111</sup> qui nous a expliqué c'était quoi la coopérative. Ils ont informé les gens pendant qu'ils distribuait les repas à Mon Resto [organisme d'aide alimentaire du quartier Saint-Michel]. On avait fait une réunion dans le nord-est de Saint-Michel. Il a invité toutes les personnes, le GRT CDH. Il y avait plus de 100 personnes qui étaient là. Les personnes ont expliqué tout ça. Ensuite, les personnes à l'aise pour continuer le projet, elles candidataient comme président, comme secrétaire, ... Finalement, on est resté un petit groupe, on a continué, on a continué jusqu'à ce qu'ils nous donnent la coopérative. C'était pas facile, parce que les gens abandonnaient au fur et à mesure, c'était long.

#### **Entretien Familles, Antonella, juillet 2017**

Le fait d'être impliquée dans le milieu communautaire du quartier augmente assurément les chances d'entendre parler des nouveaux projets. C'est ce qui s'est passé pour Justin, Congolais, agent de participation citoyenne, et pour Safiya, Marocaine, bénévole dans un organisme communautaire de Saint-Michel.

Chloé : Et comment tu avais entendu parler du modèle coopératif ?

Justin : Bon, disons c'est quand j'ai commencé à travailler dans le communautaire. Dans mon mandat en tant qu'agent de participation citoyenne, j'ai été appelé pour accompagner des citoyens pour l'amélioration de leur qualité de vie. Il y avait des citoyens qui avait des préoccupations pour la sécurité, d'autres avaient des préoccupations pour le logement social ce qui fait qu'on a pu monter des comités citoyens en fonction des différents enjeux. Le comité sur le logement social, c'est celui qui est devenu le petit noyau porteur qui a eu à mettre sur pied la coopérative. Pour ce projet, j'allais participer à des rencontres sur l'habitation, on faisait des explorations pour trouver des terrains éventuels pour construire du logement social donc oui, j'étais à l'affût de l'information. C'est à ce moment que je me suis dit que le mieux, c'était d'aller chercher son logement en s'impliquant donc je me suis engagée comme membre fondateur au sein du projet de coopérative que j'encadrais.

#### **Entretien Familles, Justin, juin 2017**

Chloé : Comment tu as entendu parler de la coopérative ?

Safiya : C'était par coïncidence comme ça. J'ai fait le bénévolat deux ans avec le centre communautaire ici à René Goupil, le CECRG. J'ai vu passer l'annonce sur la coopérative en train de se construire, je me suis inscrite et après, j'ai assisté à toutes les réunions. Mais on a attendu deux ou trois ans avant d'avoir le logement. Elle a beaucoup tardé pour se construire la coopérative.

#### **Entretien Familles, Safiya, juin 2017**

---

<sup>111</sup> Travailleur social de l'organisme Mon Resto.

La transmission de l'information sur les unités disponibles constitue un premier frein évident à l'accès au logement coopératif des familles immigrantes. En effet, la plus grande chance d'obtenir de l'information sur les unités consiste à être présents dès le démarrage des projets d'habitation. Parmi les ménages rencontrés, on constate que ce sont les familles les plus intégrées au sein des réseaux communautaire du quartier qui obtiennent les informations. La durée de réalisation des projets, en moyenne supérieure à trois ans, peut également dissuader les ménages dans les situations les plus urgentes.

*6.2.4.2 Un processus d'application complexe et un système de sélection qui favorise les détenteur·trice·s d'un plus fort capital social et culturel*

De surcroît, la démarche à suivre pour obtenir une place en coopérative est très exigeante et s'apparente à un véritable parcours du combattant pour les familles immigrantes. Dans la citation suivante, Coralie Leroux, gestionnaire des HTSM se montre critique du système de sélection :

Et puis, pour les coopératives, pour moi, les immigrants n'ont pas accès non plus. Déjà parce que le chemin est tellement nébuleux dans le recrutement de nouveaux locataires que, peu ou prou, c'est quand même assez difficile d'accéder et de pouvoir ... Tsé, t'es arrivé depuis 6 mois, tu dis que tu veux rentrer dans une coopérative, excuse-moi mais t'as peu de chance ! Faut que tu passes les étapes, faut que tu saches ce que c'est une coop, ...

**Entretien Professionnel·le·s, Coralie Leroux, HTSM, avril 2017**

Tout d'abord, la procédure consiste à envoyer une lettre d'intention au comité de sélection de la coopérative, un groupe constitué par des locataires de la coopérative et chargé de choisir les nouveaux membres<sup>112</sup>. Lorsque la coopérative est en projet, le comité de sélection est constitué à la fois de membres fondateurs, futurs habitants de la COOP, et de personnes extérieures, notamment des membres des GRT<sup>113</sup>. Dans sa lettre, il faut présenter sa famille et ses besoins en termes de logement et de services, son revenu familial ou encore préciser si l'on demande une unité subventionnée ou non. Toute une partie de la lettre doit expliquer quelles sont les motivations du ménage à vivre en coopérative et ce que l'on souhaite apporter comme compétences, connaissances et aptitudes. D'après Aminata, « C'est un peu comme si tu postulais à un emploi. En fonction du type de personne qu'il recherche, ils font un top. Il faut se vendre, faire

---

<sup>112</sup> Habituellement, le comité de sélection propose les candidat·e·s retenu·e·s au conseil d'administration de la coopérative qui statue sur la décision finale.

<sup>113</sup> On peut apporter une nuance pour les projets en achat-rénovation. Pour ces projets, les anciens locataires bénéficient d'un droit de retour et une forte proportion doit donner son accord à la transformation en coopérative.

preuve d'imagination. C'est assez complexe comme exercice ! » (Entretien Familles, juillet 2017). Pour aider les familles à faire leur demande, les comités logement proposent des modèles de lettre à l'instar de celle présentée par le CAPE (cf. Encadré 17).

**Encadré 17 - Modèle de lettre d'intention proposé par le CAPE**

Trois paragraphes :

- **1er paragraphe** : Vous présentez votre famille
- **2ième paragraphe** : Pourquoi vous voulez vivre en coop (vos motivations)
- **3ième paragraphe** : Pourquoi on devrait vous sélectionner (faites étalage de vos compétences, connaissances et formation)

Montréal, le (date)

Nom de la coopérative (Comité de sélection)

Adresse de la coopérative

Montréal, Qc

**Objet : Demande de logement dans votre coopérative**

Mesdames, Messieurs

Je suis Mme (votre nom), née à Managua au Nicaragua. Je suis actuellement domiciliée à Parc-Extension depuis 2 ans, mais j'habite au Québec depuis 2005. Je suis mère monoparentale de 4 enfants, deux garçons de 5 et 9 ans et de 2 filles de 11 et 7 ans. J'aime m'impliquer et je suis membre de plusieurs organismes communautaires du quartier Parc-Extension : Afrique au féminin, Cuisine et vie collective Saint-Roch et le Comité d'action qui est le comité logement du quartier. Je fais du bénévolat dans deux écoles primaires du quartier : l'école Barclay et l'école Barthélémy-Vimont. Je participe aussi comme bénévole au Magasin Partage, parrainé par le groupe Ressource action alimentation de Parc-Extension. Je suis donc à l'aise et habituée à la coopération et à la vie associative.

Je cherche un logement pour le 1er juillet 2017, car mon actuel propriétaire effectue une reprise de logement en faveur de son fils. Il est difficile de trouver un logement convenant à une grande famille à Montréal, et ce, sans subir de discrimination. Depuis que je suis à Montréal en 2005, pour avoir un appartement, c'est tout à fait difficile pour moi. C'est pourquoi je cherche un logement dans une coopérative d'habitation (subventionné ou non).

Je suis une femme très active et courageuse. Je suis intéressée à participer à des comités et effectuer des tâches comme la peinture, l'entretien et le jardinage et le nettoyage en plus des corvées.

En l'attente d'une réponse de votre part, veuillez agréer, Mesdames Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Votre nom

Adresse actuelle

Montréal, Qc. (code postal)

Téléphone

Courriel

Source : Site Internet du CAPE, comitedactionparcex.org, consulté en juin 2020.

Si le dossier de candidature est présélectionné et qu'une place se libère, les candidat·e·s retenu·e·s sont convoqué·e·s à une entrevue individuelle avec les membres du même comité de sélection. Cette entrevue peut s'avérer particulièrement stressante et s'apparente, d'après certaines familles, à un entretien d'embauche. Dans l'encadré suivant, Yolande, Wendy, et Marisol, toutes les trois résidentes en coopérative à Saint-Michel, racontent leur expérience face au comité de sélection (cf. Encadré 18). Elles précisent notamment les questions qui leur ont été posées, ces dernières étant particulièrement révélatrices des critères retenus par le comité de sélection pour choisir les ménages.

**Encadré 18 - L'entrevue individuelle pour obtenir un logement en coopérative : trois expériences révélatrices des critères de sélection**

**Entretien Familles, Yolande, juillet 2017**

Chloé : Et c'était pas trop difficile l'entrevue ?

Yolande : Ah, c'est sûr que c'était difficile la sélection ! Il y avait trois personnes là devant moi ! [Rires] C'était stressant là ! On attend si on va être accepté, parce qu'il y avait beaucoup de monde qui était rejeté !

Chloé : Et ils te posent plein de questions !

Yolande : Ouh la ! C'est sûr ! Ils te posent plein de questions ! Il y a un tas de questions concernant c'est quoi le but des coopératives, pourquoi on veut rentrer là-dedans. Il y a tout ça ! [Rires] Moi je m'en sors bien à l'oral ! J'ai réussi à dire les choses.

**Entretien Familles, Wendy, juillet 2017**

Wendy : Je me suis présentée, j'avais la chair de poule comme si c'était un examen [rires]. Ils étaient tous là, assis.

Chloé : C'était qui ? Ils étaient nombreux ?

Wendy : Ben il y avait trois dames et puis un homme, je ne sais plus leur nom. C'était des résidents, mais ils ne sont même plus dans la COOP. Je me suis dit : « Waouh, est-ce que ça va bien se passer ? ».

Chloé : Et les questions, c'était quoi par exemple ?

Wendy : C'était par exemple : « Qu'est-ce que tu connais des coopératives ? », « Comment tu as connu cette coopérative ? » ... C'était vraiment comme un examen.

Chloé : Tu devais dire la différence entre coopérative et logement privé par exemple ?

Wendy : Ouais, c'est ça.

Chloé : Et ça, comment tu savais répondre aux questions ? Tu avais appris grâce à la travailleuse sociale ?

Wendy : Oui, mais je vais te dire aussi, dans la vie, quand tu as un esprit ouvert, tu apprends vite. Donc moi quand on m'a parlé un peu de la coopérative, je suis allée vite sur Internet et j'ai regardé : c'est quoi une coopérative ? Qu'est-ce qu'on fait là-bas ? Pourquoi c'est différent des logements réguliers ? Pourquoi ci ? Pourquoi ça ? J'ai appris grâce au site, sur Internet. Honnêtement, j'avais aucune idée de c'était quoi une coopérative avant, mais le fait que j'ai un peu lu et regardé, ça m'a permis de répondre à leurs questions. Je me dis peut-être c'est ça qui a fait qu'ils m'ont sélectionnée. Parce que même le formulaire, il fallait dire des choses qui ont trait à la coopérative. Sans te mentir, si je n'étais pas allé voir c'est quoi la coopérative, je te jure, ils ne m'auraient pas sélectionnée. Si j'avais seulement dit : « Je veux un logement pas cher », ça n'aurait pas marché.

Chloé : Et tu avais dit ce que tu voulais faire comme comité ?

Wendy : Oui, parce qu'il fallait répondre à leurs attentes et donner en fait de toi aussi. Ils accentuaient beaucoup sur ce que toi tu vas apporter à la coopérative. Parce que c'était un critère principal, c'était un critère que beaucoup de gens oublièrent. Moi ce que j'ai dit dans mon entrevue, c'était que j'allais respecter l'engagement que je prenais à la coopérative, genre faire mes tâches, participer aux activités quand on les donne mais aussi faire partie d'un comité. Il faut que tu aies quelque chose à leur apporter.

**Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

Marisol : Après ça, il y avait 3-4 personnes qui étaient là. Ils m'ont faite l'entrevue individuelle et je l'ai eu !

Chloé : Et tu savais toi comment ça fonctionnait les coopératives avant de passer l'entrevue ? Tu t'étais préparé pour répondre aux questions ?

Marisol : Ben oui, avec mes filles, on s'était renseignées sur internet. Puis, j'avais des amis qui habitaient déjà dans les coopératives.

Chloé : T'avais dit que tu voulais être disponible pour quel comité ?

Marisol : Moi j'avais dit le comité de l'entretien parce que c'est souvent les plus gros besoins dans les coopératives donc je savais que ça les intéressait ! [Rires]

Source : Entretien Familles, 2017.

Dans ces trois extraits d'entretien, on comprend que l'obtention d'une unité d'habitation coopérative dépend en grande partie du capital culturel des enquêté·e·s, notamment de leur capacité à se renseigner sur le sujet et à comprendre le fonctionnement afin de répondre aux attentes du comité de sélection. La stratégie de Marisol qui consiste à dire qu'elle est intéressée par le comité d'entretien, le groupe de locataires qui s'occupe du maintien en bon état de la coopérative, s'avère particulièrement efficace<sup>114</sup>. De plus, on observe qu'un certain nombre de « compétences sociales subjectives », comme le savoir être et le savoir vivre, sont évaluées pendant l'entretien et influence fortement la sélection (Desage, 2017). Comme le dit Yolande, le fait d'être à l'aise à l'oral facilite le bon déroulement de l'entretien. Au regard de ces expériences, on imagine facilement que les personnes qui ne parlent pas les langues officielles ou encore les personnes plus réservées sont très vite écartées.

De surcroît, l'implication au sein du milieu communautaire ou syndical, qui témoignerait d'une prédisposition à s'impliquer dans les tâches de la coopérative, s'avère un atout indéniable pour les candidat·e·s, comme le précise Olivia, résidente en coopérative à Parc-Extension.

Donc j'ai appliqué, on a fait des rencontres et ils m'ont sélectionnée parce qu'ils ont vu aussi que j'étais vraiment impliquée. J'étais déléguée des parents dans la Commission scolaire de Montréal alors que je venais d'arriver au Canada. J'étais déléguée du personnel et déléguée syndicale aussi [rires]. Je suis le genre de personnes qui ne se laissent pas faire, je n'aime pas l'injustice !

**Entretien Familles, Olivia, juillet 2018**

---

<sup>114</sup> D'après les coordonnateurs de la FECHIMM, le comité d'entretien est souvent le parent pauvre dans les COOP. Les gens accordent plus d'intérêts au comité de sélection par exemple.

Outre cette sélection par cooptation<sup>115</sup> qui s'opère sur le capital social et culturel des familles, le recrutement au sein des coopératives ne tend pas toujours à favoriser les ménages les plus dans le besoin financièrement. En effet, le manque de fonds de certaines coopératives et le faible nombre de subventions disponibles par projet<sup>116</sup> poussent les membres du comité de sélection à choisir des ménages plus aisés. Dans l'extrait d'entretien suivant, Marisol, qui fait actuellement partie du comité de sélection de sa coopérative à Parc-Extension, explique que le recrutement des nouveaux membres se décide également par rapport au budget.

Comme je t'ai dit, pour les trois derniers appartements, c'était des gens qui voulaient être juste locataires avec un loyer pas cher. C'est correct, mais c'est juste que t'es pas à la bonne place à la COOP. Moi, j'ai dit au comité de sélection qu'il faut qu'on ait une balance. Parce que, si tu sais qu'il y a déjà 4 familles qui aimeraient avoir la subvention, tu peux pas trop prendre d'autres familles avec un trop petit budget qui vont demander la subvention. Parce qu'il faut qu'on comprenne qu'on a seulement 15 subventions, pas 30. Fait que c'est tout le temps comme ça, il faut vraiment étudier la situation de qu'est-ce qu'on est, qui on a besoin. Je sais qu'il y a des amis dans leur coop, ils n'avaient plus aucune subvention disponible, fait qu'ils cherchaient des gens avec des plus gros revenus. Il faut que tu saches si la personne va pouvoir payer et s'il va pouvoir participer aux travaux. C'est ça [Rire un peu gêné].

#### **Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

Pour l'obtention d'une unité subventionnée au sein de la COOP, la sélection se fait le plus souvent à partir d'une liste d'attente interne. Si les candidat·e·s doivent répondre aux mêmes critères d'admissibilité que pour les HLM en termes de revenus et de statut d'immigration, le choix se fait par rapport au plus méritant : « Je pense que lorsqu'ils ont deux membres qui ont le même salaire, les mêmes critères, les mêmes ça... La décision va être prise par rapport à est-ce qu'il a été actif à la COOP ou pas : si t'es un bon membre aussi, si tu participes, si tes tâches sont faites... » (Entretien Familles, Marisol, mai 2017).

D'ailleurs, si l'on dresse le portrait des familles immigrantes interrogées, on remarque que les résident·e·s en coopérative sont parmi les plus diplômé·e·s de notre échantillon, 75 % des enquêté·e·s sont titulaires d'un diplôme d'études postsecondaires. Elles ont toutes obtenues le statut de citoyen·ne canadien·ne et sont arrivées majoritairement avant 2011. Elles sont près de 70 % à avoir comme langue maternelle le français (le reste des familles maîtrisent le français mais a comme langue maternelle l'espagnol). 75 % sont actif·ve·s au sein du milieu communautaire. Dans

---

<sup>115</sup> Autrement dit, les membres actuels de la coopérative choisissent les nouveaux membres par eux-mêmes.

<sup>116</sup> 50 % des unités de logement sont subventionnées dans les projets Accès Logis.

la citation suivante, Aminata se montre particulièrement clairvoyante sur les raisons qui l'ont amené en coopérative d'habitation.

Moi je pense que le fait d'avoir été une juriste, c'est sûr que c'est quelque chose que j'ai laissé derrière moi mais ça continue, ça m'accompagne dans la défense des droits. Ça a aussi eu des incidences sur le choix du logement. Je suis quelqu'un d'éduquée, formée, j'ai eu la chance de pouvoir comprendre le système et de ne pas être une réfugiée, quelqu'un qui fuit une guerre. Je suis une immigrante privilégiée, je voulais venir. C'est pour ça, tout le monde ne peut pas s'intégrer si facilement.

**Entretien Familles, Aminata, juillet 2017**

Ainsi, pour les unités en coopératives d'habitation, moins nombreuses que les unités en OSBL au sein des deux quartiers tremplins, le filtrage social des ménages s'opère de manière encore plus forte. En effet, l'information sur le fonctionnement des coopératives et sur les unités disponibles est difficile à trouver et dépend pour beaucoup de l'insertion des ménages au sein des réseaux communautaires du quartier. Par ailleurs, les démarches à mettre en place pour y accéder requièrent un fort capital social et culturel excluant les ménages immigrants les plus vulnérables. En outre, les règles d'attribution, laissées à la charge du comité de sélection, contreviennent souvent à l'objectif originel du logement social et communautaire, à savoir loger les familles les plus dans le besoin. On peut d'ailleurs ajouter que les injonctions à la participation au sein du modèle de coopératif peuvent également s'avérer un frein pour les plus vulnérables (Desage, 2017). Dans le commentaire suivant, Amel, aujourd'hui résidente en OSBL à Parc-Extension, explique les raisons pour lesquelles elle n'a pas souhaité demander un logement en coopérative.

J'avais pas entrer là-dedans, parce que je sais que mon mari et moi on travaille trop. J'avais pas être dans le truc de responsabilité et ne pas pouvoir le faire... Puis je sais que, quand je rentre à la maison, je suis très fatiguée, donc je n'ai plus beaucoup d'énergie. Quand je reviens de mon travail à la garderie, je suis vraiment épuisée et il me faut de l'énergie pour les enfants. Si on s'engage dans les coopératives, alors j'ai peur de ne pas pouvoir remplir mes obligations. Là-bas, il faut le faire, ça s'appelle pas coopérative pour rien...

**Entretien Familles, Amel, mai 2017**

Cette deuxième section du chapitre a mis en lumière les dysfonctionnements globaux de la diffusion de l'information et des systèmes d'attribution qui rendent difficile l'accès au logement social et communautaires pour les familles immigrantes dans les quartiers tremplins. Alors que le parc social a pour but de corriger les inégalités en matière de logement, on remarque que ce ne sont pas toujours les familles immigrantes les plus dans le besoin qui accèdent à une unité en logement social et communautaire dans les deux quartiers tremplins. En effet, les familles immigrantes qui arrivent à obtenir une place en logement social et communautaire dans les deux quartiers sont des classes

filtrées. Cette situation est représentative de la résidualisation du logement social et de ses clientèles qui touche de nombreux pays marqués par la néolibéralisation du secteur social (Reiser, 2020). Loin de la conception généraliste du logement social (Harloe, 1995), on assiste à une polarisation des clientèles entre les familles les plus vulnérables et marginalisées dans le secteur public HLM et les ménages les plus intégrés et les plus performants dans le secteur communautaire. Parmi les différentes formules présentées, seules les OSBL d'habitation semblent des options accessibles aux familles immigrantes (cf. Tableau 17), ce que vient confirmer Patrick Bourbeau du BIL dans cette citation : « Moi j'ai tendance à dire, les logements HLM, c'est complètement plein, les coopératives c'est compliqué pour les immigrants. Les OBNL, c'est la formule que je préfère, c'est plus souple, c'est vraiment hybride, il y a une gestion centralisée, un processus de sélection par le CA, c'est beaucoup plus *bottom-up*, les locataires y participent. » (Entretien professionnel·le·s, avril 2017).

**Tableau 17 - Catégorisation de l'accès aux différentes formules de logement social pour les immigrant·e·s**

Formule de logement social	Diffusion de l'information	Facilité des démarches	Inclusivité des critères d'attribution
HLM	+	~	-
OSBL	~	+	+
COOP	-	-	-

Source : Lecture : + signifie bonne, ~ signifie moyen, - signifie mauvaise. Auteure : C. Reiser, 2020.

## **Conclusion : La relégation des familles les plus vulnérables dans le secteur privé à l'échelle montréalaise et le filtrage des mieux insérées dans le secteur social à l'échelle des quartiers tremplins**

Ce chapitre fait état de la complexité du processus de recherche de logement dans le marché locatif pour les familles immigrantes avec enfants. Malgré leurs fortes contraintes budgétaires, les familles rencontrées ont toutes explicité et hiérarchisé différentes priorités en ce qui concerne leurs choix résidentiels. Cependant, les nombreuses barrières structurelles auxquelles elles sont confrontées, dans le secteur social et privé, agissent comme des filtres multiples et permettent d'expliquer à la fois les concentrations de ménages immigrants à faible revenu dans les quartiers tremplins et la sélection des familles les plus intégrées dans le secteur social des deux quartiers. En effet, le manque de diffusion de l'information, les pratiques discriminatoires des propriétaires ou encore le système d'attribution inégalitaire des logements subventionnés provoquent un tri social où les ménages immigrants les plus insérés dans la société d'accueil parviennent à obtenir des logements abordables de meilleure qualité, alors que les familles les plus vulnérables sur le plan économique, social et culturel, sont reléguées au parc social de fait. Dans les deux secteurs du marché du logement, je mets en évidence l'importance du capital social, culturel et spatial des individus pour comprendre leur accès au logement.

Alors que l'on a présenté dans ce chapitre comment les familles immigrantes rencontrées circulent au sein du marché locatif ; au moment où les entretiens sont menés, de nouvelles contraintes émergent au sein des deux quartiers d'étude. En effet, Saint-Michel et surtout Parc-Extension sont confrontés à des dynamiques de changement qui risquent de transformer les trajectoires résidentielles à long terme des ménages enquêtés.

## Chapitre 7 – Quand la trajectoire de quartier rencontre celle des ménages : faire avec la transition dans les quartiers tremplins

Peu d'études empiriques permettent de construire des faits spatialisés associant les régimes de production du logement et la restructuration des marchés locaux de l'habitat aux trajectoires résidentielles individuelles (Bourne, 2007; Lelévrier, 2014). Sur la base de ce constat, l'objectif dans ce chapitre est d'examiner les liens qui existent entre les transformations des marchés locaux de l'habitat dans les deux quartiers, les évolutions des politiques publiques de logement et les trajectoires résidentielles des ménages.

Saint-Michel et Parc-Extension, deux *inner suburbs* de Montréal font l'objet depuis les années 2000 d'une attention importante de la part des pouvoirs publics. Considérés comme des espaces de plus en plus centraux au sein de la métropole montréalaise, ces deux quartiers tremplins sont réinvestis et subissent une transition socio-économique accélérée par la spéculation immobilière et l'expansion de la ville convoitée (Anti-évacuation Montréal, 2020; Jolivet & Carré, 2017; Sprague & Rantisi, 2019).

Or, ces transformations plus récentes des marchés locaux de l'habitat dans les deux quartiers influencent les trajectoires résidentielles des familles immigrantes interrogées et modifient la fonction de ces espaces d'accueil. En effet, si elles s'opèrent également dans d'autres quartiers de Montréal, elles ont un impact différent à Parc-Extension et Saint-Michel du fait de la nature spécifique de ces deux quartiers de transition, peuplées de locataires immigrant·e·s à faible revenu. Dans les quartiers tremplins, la gentrification est non seulement un processus classiste de déplacement des populations les moins aisées au profit des plus riches, mais aussi un mécanisme de dépossession pour les personnes racisées, ces dernières subissant une perte d'identité communautaire, ethnique et/ou raciale, c'est-à-dire la rupture des réseaux sociaux, la disparition des commerces ethniques, des institutions religieuses et des organismes communautaires dans le quartier (Doering, 2020; Nyden et al., 2006).

Afin de croiser deux échelles d'observation et deux types de trajectoires, la trajectoire individuelle des familles immigrantes et celle plus générale des quartiers tremplins, l'analyse empirique s'appuie principalement sur le travail d'observation participante menée auprès des organismes de défense des droits des locataires, le CAPE à Parc-Extension et le BIL, au sein de la table de concertation

habitation de Vivre Saint-Michel en Santé. Je mobilise également les entretiens réalisés auprès des familles immigrantes et ceux menés avec des professionnel·le·s du secteur de l'habitation dans les deux quartiers. Enfin, je m'appuie sur l'analyse des données les plus récentes sur les marchés du logement dans les deux quartiers.

La première section présente les évolutions récentes des marchés locaux de l'habitat, en particulier du logement locatif, à Parc-Extension et Saint-Michel. Par la suite, j'analyse la manière dont ces transformations affectent les stratégies et les trajectoires résidentielles des familles immigrantes. Enfin, je discute du rôle des acteurs institutionnels face à ces transformations, entre inaction et complaisance avec les acteurs privés, voire acceptation de la transition.

## **7.1 Transformations récentes du marché locatif à Parc-Extension et Saint-Michel**

Récemment, de nombreuses transformations des marchés locaux de l'habitat se sont opérées à Parc-Extension et Saint-Michel, en particulier au sein du parc locatif. Longtemps moins étudiées dans les travaux sur la gentrification que les évolutions de la valeur ou des prix des propriétés, de plus en plus de travaux s'intéressent aujourd'hui à la financiarisation du marché locatif dans les grandes villes nord-américaines, y compris canadiennes (August & Walks, 2018; Fields & Uffer, 2016).

Cette étude des transformations du marché locatif dans les *inner suburbs* d'immigration s'intéresse à un moment particulier du processus de gentrification, le moment précédant le déplacement, encore peu étudié empiriquement (Jolivet et al., 2020 Soumis). L'expression « *in between waves of gentrification* » employée par Sasha Dyck, un militant et résident de Parc-Extension, lors d'une promenade commentée dans le quartier, me semble particulièrement appropriée pour décrire ces espaces péri-centraux montréalais (Promenade commentée, terrain UdeM, septembre 2019). En effet, dans les deux quartiers, ce sont des transformations en train de se faire, encore difficilement perceptibles sur le terrain et partiellement observables à travers les données du recensement.

En partant du constat des organismes de défense des droits des locataires, ainsi qu'en m'appuyant sur les données du dernier recensement et des rapports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), j'analyse comment ces deux espaces subissent une transition marquée.

Si les organismes communautaires témoignent des mêmes grandes évolutions, la transition socio-économique des deux quartiers reste inégale et décalée. À Parc-Extension, on observe une certaine rapidité de la transition socio-économique, alors qu'à Saint-Michel, les effets des projets de

revitalisation se font encore attendre. L'objectif est donc de relever les dissemblances entre Saint-Michel et Parc-Extension et voir si leur trajectoire de quartier tremplin diverge.

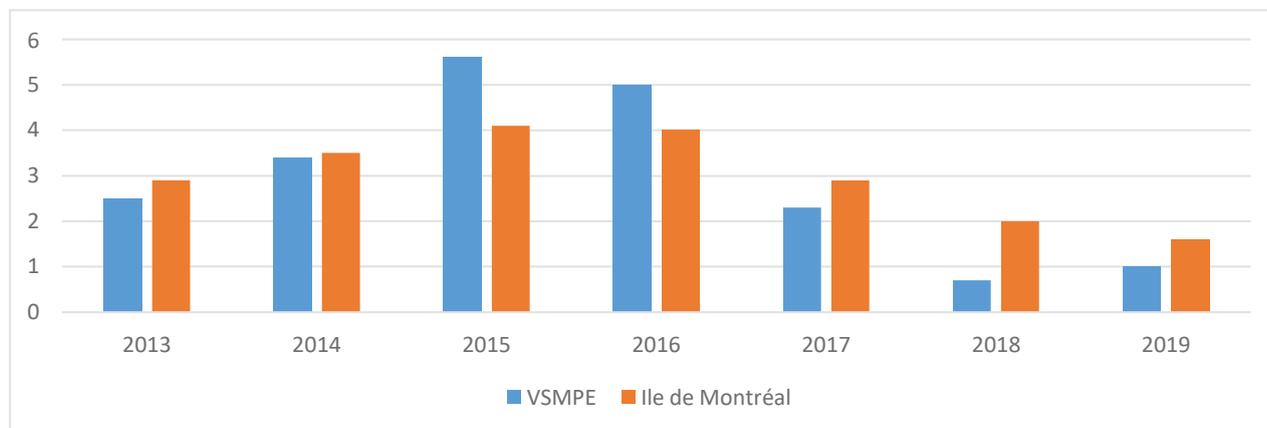
### 7.1.1 Resserrement du parc locatif et hausse des loyers

À Parc-Extension et Saint-Michel, les organismes de défense des droits des locataires constatent depuis 2015 un resserrement du marché locatif qui se traduit par une baisse du taux d'inoccupation de plusieurs points dans les deux quartiers d'étude.

**Tableau 18 - Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et sur l'île de Montréal en 2018 et en 2019**

Taux d'inoccupation (%)	Bachelor <sup>117</sup>		3 ½		4 ½		5 ½ et +		Total des logements	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Arrondissement VSMPE	3,0	1,9	0,6	0,9	0,4	X	0,1	X	0,7	1,0
Ile de Montréal	3,1	3,3	2,1	1,5	2,0	1,5	0,8	0,8	2,0	1,6

**Figure 89 - Évolution du taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée entre 2013 et 2019 pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'île de Montréal**



Source : Rapports sur le marché locatif, 2014, 2013, 2015, 2016, 2018, RMR de Montréal, SCHL. Auteure : C. Reiser, 2020.

Cette diminution du taux d'inoccupation dans ces deux espaces tremplins suit la tendance générale à Montréal et plus généralement au Québec où le marché locatif se resserre rapidement depuis trois ans et le taux d'inoccupation en 2019 n'a jamais été aussi bas au cours des quinze dernières

<sup>117</sup> Studio en québécois.

années<sup>118</sup>. D'après Gaudreau et al. (2020, p. 1) : « La période 2000-2020 s'est ouverte et se referme sur une crise du logement qui s'observe par des taux d'inoccupation très faibles et par une hausse prononcée des prix des loyers ». L'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est particulièrement touché par cette baisse du taux d'inoccupation, en particulier pour les logements de deux et trois chambres (cf. Tableau 18 et Figure 89). En 2018, selon les données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, le taux d'inoccupation à Parc-Extension serait autour de 1,5 %, contre seulement 0,5 % à Saint-Michel pour toutes les tailles de logement confondues.

Ce resserrement du marché locatif s'explique car la demande de logement locatif a augmenté dans une proportion plus importante que l'offre durant cette période. D'après le rapport de la SCHL, « la demande a été soutenue par la hausse de la migration vers la métropole montréalaise » (SCHL, 2020, p. 2), en particulier l'arrivée de résidents non permanents tels que les étudiants internationaux et les travailleurs temporaires, une population qui privilégie en général le marché locatif à son arrivée. Par ailleurs, la venue d'un nombre plus élevé de demandeur·se·s d'asile à Montréal, en particulier dans ces deux quartiers d'accueil, a également contribué à l'augmentation de la demande. L'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est le troisième arrondissement montréalais en termes d'accueil des immigrant·e·s récent·e·s en 2016. Il reçoit plus de 9 % de la population totale des immigrant·e·s récent·e·s présents à Montréal.

Cette augmentation de la demande n'est que très peu compensée par de nouvelles mises en chantier d'unités locatives abordables adaptées aux besoins des ménages. Alors que la demande est tournée vers de grands logements pour les familles à Parc-Extension et Saint-Michel (1 famille sur 7 vit dans un logement de taille insuffisante dans l'arrondissement), les organismes communautaires de défense des droits des locataires déplorent que la plupart de la construction soit orientée vers le marché des copropriétés, ces dernières étant le plus souvent des immeubles composés de petites unités d'une ou deux chambres dont les prix sont inaccessibles pour les familles à faible revenu. Dans les deux quartiers, le développement des condominiums reste limité dans son extension spatiale. À Saint-Michel, les nouveaux projets immobiliers privés sont concentrés au sud de l'autoroute métropolitaine. Pour Jean Panet-Raymond, responsable de la participation citoyenne à la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS), ces développements laissent présager des dynamiques spéculatives et doivent se comprendre en lien avec le développement de futurs axes de transport, notamment la prolongation de la ligne bleue et le projet intégré de Service rapide par

---

<sup>118</sup> Normalement, pour respecter l'équilibre du marché, le taux d'inoccupation doit se situer autour de 3 %

bus (SRB) du boulevard Pie IX, ou avec les améliorations notables du cadre de vie comme le parc Frédéric-Back.

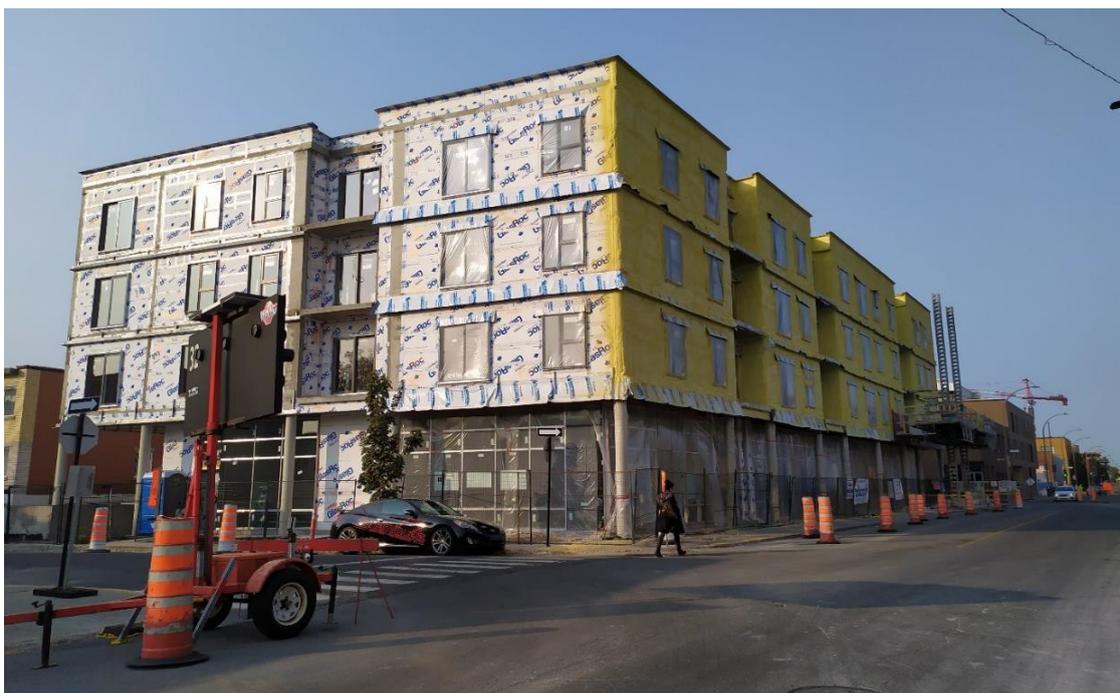
Dans le sud du quartier, on voit apparaître des condos. On sait qu'on va être victimes de notre succès. Quand je dis « on », c'est VSMS, le mouvement communautaire. C'est la rumeur j'imagine, les agents ou les courtiers immobiliers sont les meilleurs capteurs. Les gens disent que ça s'améliore, qu'il va y avoir le plus grand parc urbain donc c'est sûr qu'objectivement, il y a des attraits. L'axe du métro qui doit se développer vers l'est aussi. Il y a des tours avec des petits commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Mais donc c'est clair que ça commence à apparaître. Il y a des axes de transport comme Pie IX qui risquent de s'améliorer d'ici 2020 et quelques, le train qui longe la voie ferrée au nord du quartier, une nouvelle gare la gare Saint-Michel-Montréal Nord et tu vois les condos qui se développent autour.

**Entretien Professionnel le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

D'après André Trépanier du CAPE : « Visuellement le quartier n'a pas encore beaucoup changé... à part peut-être la rue Beaumont qui... y a beaucoup de nouveaux développements sur la rue Beaumont, mais pour les autres rues qui sont... plus qu'on va vers l'autoroute, visuellement ça pas beaucoup changé. » (Entretien Professionnel, novembre 2019). En effet, à Parc-Extension, la plupart du développement est aussi limité au sud du quartier sur l'avenue Beaumont à proximité du nouveau campus (cf. Figure 90).

Figure 90 - Deux projets de condominiums sur l'avenue Beaumont à Parc-Extension





Notes de lecture : Sur les deux premières photos, on distingue un panneau « à vendre » et une annonce « 100% vendu » qui nous permettent d'affirmer que ces deux projets sont des projets de condominiums.

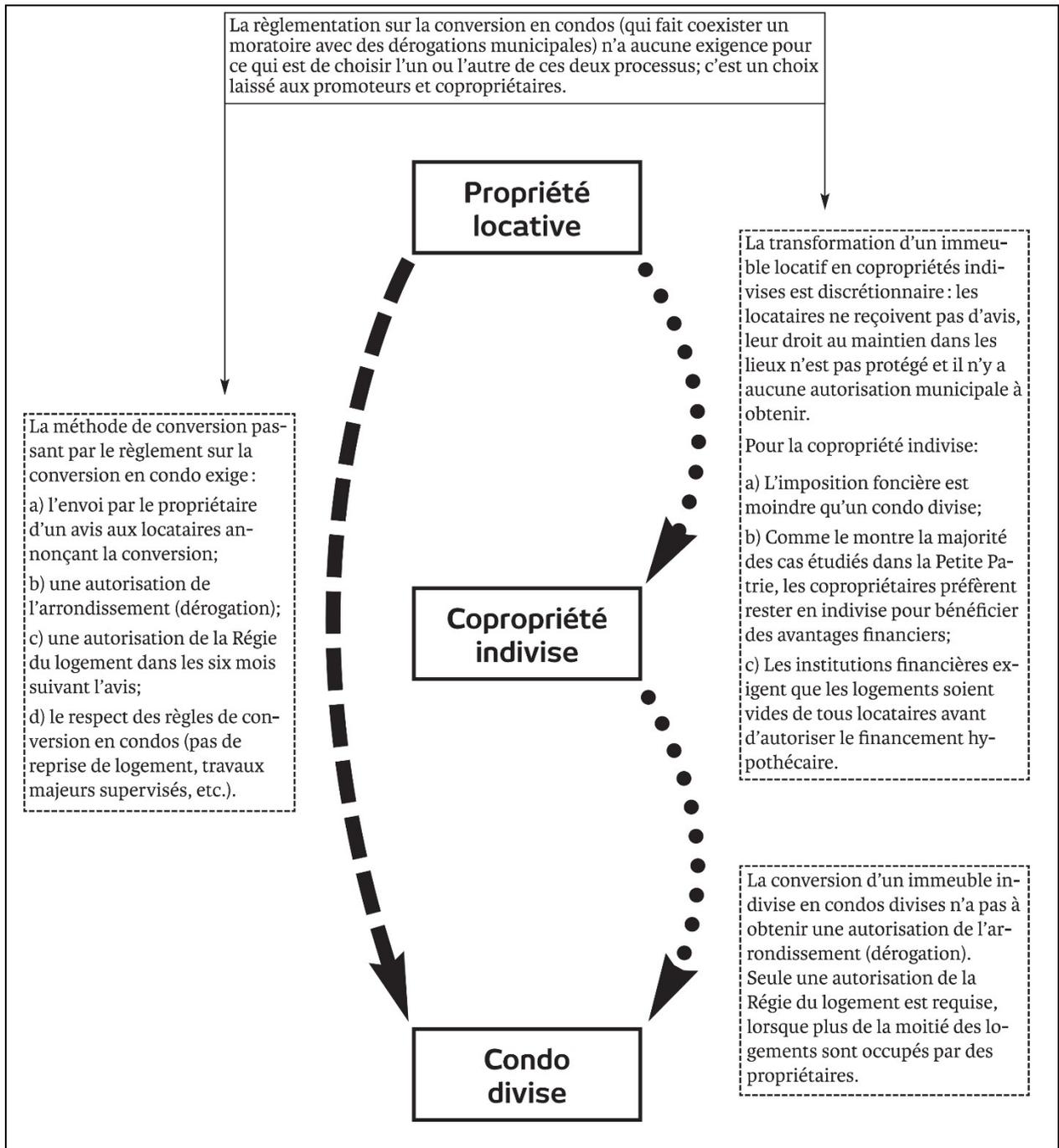
Le premier projet, le 6900 Outremont (photo 1), construit en 2019, propose 21 unités de 1 à 3 chambres avec des 3 ½ à partir de 318 500\$. La description du projet du groupe Struktur (Condos urbains bien pensés) ne parle à aucun moment de la situation de l'immeuble au sein du quartier Parc-Extension : « *Le 6900 Outremont est solidement ancré dans un quartier qui prospère : nouveau Complexe des Sciences de l'UdeM, nouveau bureau de CapitalOne, à deux pas du métro Acadie. Entouré d'un supermarché, de cliniques médicales, de la pharmacie, Jean-Coutu et autres. Le 6900 Outremont offre des unités de 1 à 3 chambres dont les superficies varient de 740 à 1213 pieds carrés à seulement quelques minutes du Mile-End, du Plateau Mont-Royal et d'Outremont !* ».

Le deuxième projet, Project Beaumont du groupe JML (photos 2 et 3), est encore en construction en septembre 2020. Il est composé de 6 unités commerciales au rez-de-chaussée et 38 condos 3 ½ et 4 ½ à partir de 185 000\$. La description cite deux éléments : la proximité avec le réseau de transport en commun « *5 minutes walk from Acadie Station* » et le nouveau campus « *Facing the Montreal University Campus* ». Si les promoteurs avaient annoncé construire des logements destinés à une clientèle étudiante, les panneaux indiquent aujourd'hui que ce sont 38 « condos de luxe » qui seront proposés.

Auteure : C. Reiser, 2019 - 2020.

Enfin, la conversion d'une partie du parc locatif en copropriété divise ou indivise (cf. Figure 91) ou la transformation de duplex ou de triplex en maisons unifamiliales participent également à la réduction du parc locatif dans les deux quartiers. Si l'on regarde les chiffres du parc locatif dans l'arrondissement, on observe une très faible augmentation du nombre d'unités locatives ces cinq dernières années. Entre octobre 2018 et octobre 2019, d'après les chiffres de la SCHL, l'arrondissement VSMPE perd même 116 unités locatives.

Figure 91 - Le processus de conversion de propriété locative en copropriété divise ou indivise

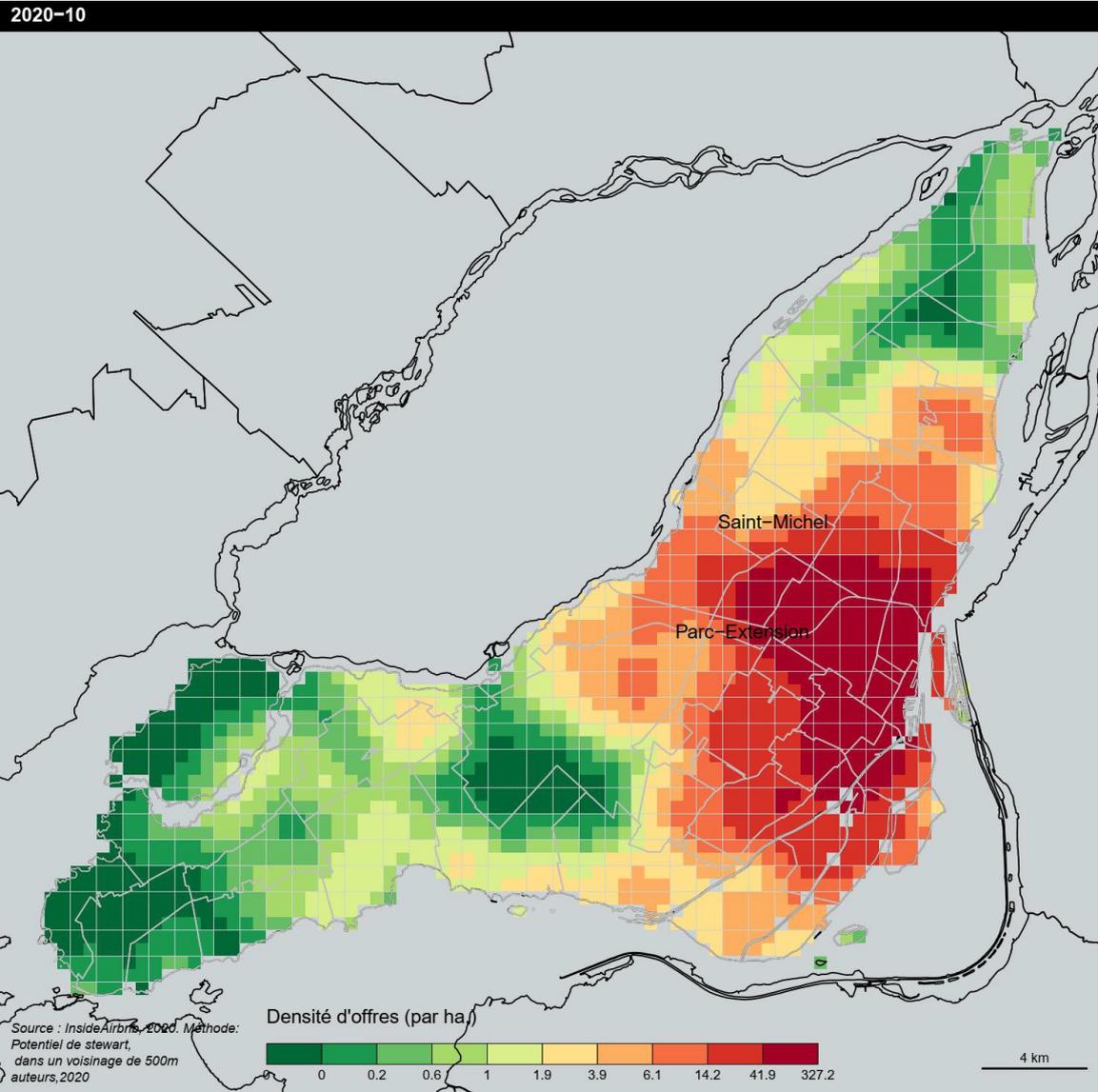


Source : Rapport *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, Comité logement Petite Patrie, 2014.

Le retrait d'appartements à des fins de location à court terme doit également être pris en compte dans le resserrement du marché locatif. En effet, si Saint-Michel et Parc-Extension ne font pas partie des espaces où la fréquence des annonces Airbnb pour des logements entiers est la plus importante à Montréal (Combs et al., 2020), on observe dans la figure 92 une forte densité d'offres

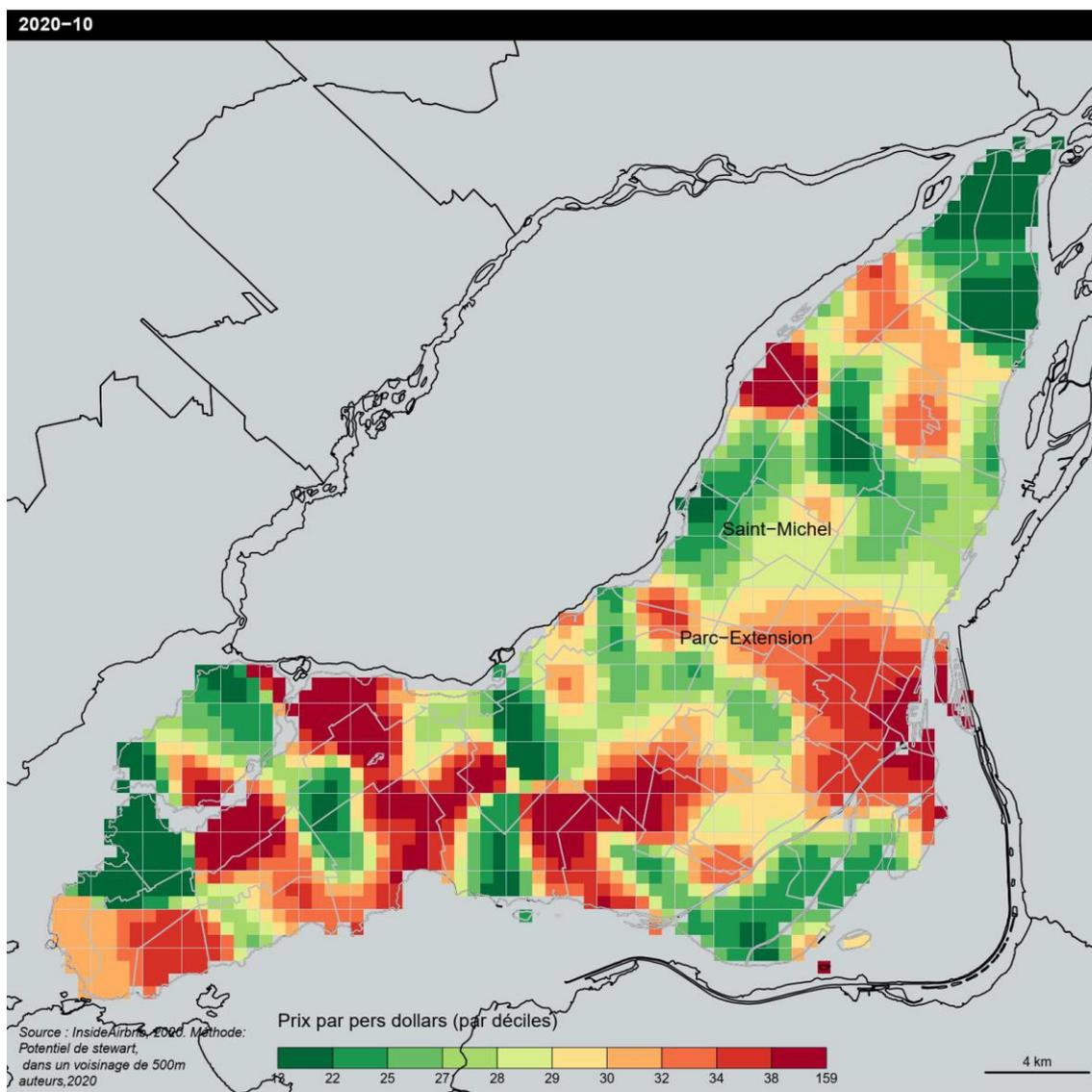
dans le sud des deux quartiers en 2020. Par ailleurs, la carte des prix Airbnb expose les contrastes de transition socioéconomique entre les deux quartiers, les prix à Parc-Extension étant sensiblement plus élevés qu'à Saint-Michel (cf. Figure 93).

Figure 92 - Densité d'offres Airbnb par habitant à Montréal



Auteurs : L. Guibard et R. Le Goix, 2020.

Figure 93 - Prix Airbnb par personne en dollars canadien par déciles



Auteurs : L. Guibard et R. Le Goix, 2020.

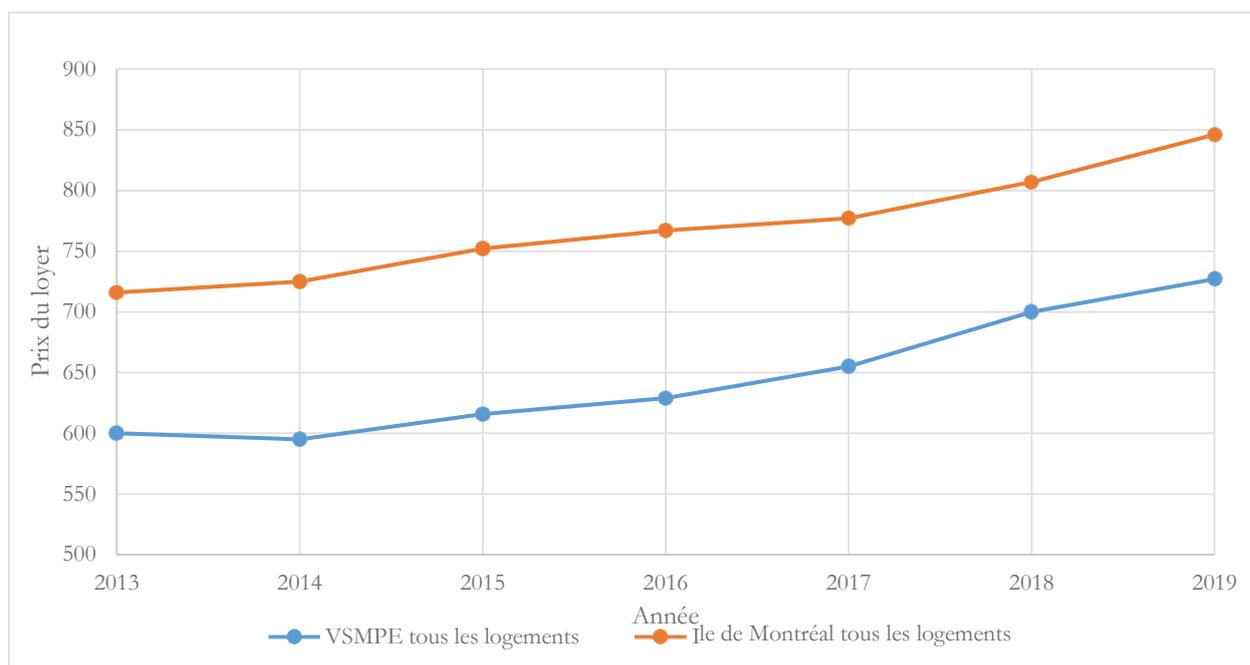
Cette érosion du parc locatif s'accompagne d'une perte d'abordabilité dans les deux quartiers tremplins (cf. Tableau 19 et Figure 94), représentative d'une augmentation assez constante du loyer des appartements à bas prix dans la métropole. À Saint-Michel, l'augmentation générale des prix des loyers suit plutôt la tendance à l'échelle métropolitaine comme l'affirme Luz Cuadrado, responsable de la concertation en habitation et du développement économique à VSMS : « Si tu regardes les chiffres, les loyers montent, mais ils restent vraiment en dessous des prix du marché à Montréal » (Entretien Professionnel·le·s, VSMS, mars 2017). À Parc-Extension, l'augmentation des prix des loyers semble plus rapide et doit également se comprendre en lien avec l'ouverture du nouveau campus. En effet, dans une recherche récente réalisée à partir de l'étude des données Kijiji

prélevées grâce à un automate entre avril 2019 et juillet 2020 (Jolivet et al., 2020 Soumis), nous démontrons le « price-shadowing effect » du campus sur le prix des loyers dans le quartier, en particulier pour les appartements situés à moins de 500 mètres du nouveau campus, ces derniers ayant subi une tendance à la hausse pendant la période d'étude.

**Tableau 19 - Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres dans l'arrondissement VSMPE et à Montréal en 2018 et 2019**

Loyer moyen (\$)	Bachelor		3 ½		4 ½		5 ½		Total des logements	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Arrondissement VSMPE	516	537	601	729	729	766	X	X	700	727
Île de Montréal	649	660	729	761	826	867	1077	1129	807	846

**Figure 94 - Évolution du loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée entre 2013 et 2019 pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'île de Montréal**



Sources : Rapports sur le marché locatif, 2014, 2013, 2015, 2016, 2018, 2019, RMR de Montréal, SCHL. Auteurs : C. Reiser, 2020.

Malheureusement, si les données officielles publiées chaque année par la SCHL montrent cette augmentation des loyers, elles n'illustrent pas précisément l'ampleur du phénomène. En effet, une enquête menée par le RCLACLQ sur près de 61 000 annonces de logements à louer sur Kijiji de

février 2020 à mai 2020 montre un écart de plus de 30 % avec les données des loyers moyens de la SCHL pour l'ensemble de la province (RCLALQ, 2020). Dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, l'écart serait de 54 % pour l'ensemble des logements.

Cette augmentation des loyers pour les logements s'accompagne également d'une hausse des loyers commerciaux, cette dernière ayant un impact certain sur l'offre commerciale du quartier comme le précise Giuliana Fumagalli, la mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

C'est sûr qu'on a aussi le problème de l'augmentation des prix des loyers commerciaux. Ça touche les commerces, les épiceries, les restaurants... Dans le quartier, il faut savoir que les restaurants indiens ont une vocation sociale très forte, ils font les repas à des prix spéciaux pour les travailleurs du quartier, les travailleurs agricoles que tu vois partir très tôt le matin. Ils font des gamelles. Avec les nouveaux arrivants dans le quartier, on risque de perdre cette vocation sociale là. Non seulement, ça va augmenter le prix de la nourriture, mais aussi que ça fait que les résidents du quartier, ils auront plus les commerces ou ils sont habitués d'aller.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Giuliana Fumagalli, VSMPE, juillet 2018**

L'étude des nouvelles stratégies d'investissement dans le parc locatif dégradé permet également d'expliquer ce resserrement du parc locatif et cette hausse des loyers dans les quartiers tremplins.

### **7.1.2 Nouvelles stratégies d'investissement dans le marché locatif insalubre**

D'après plusieurs travaux, la gentrification pourrait comporter une facette moins visible, intimement liée aux dynamiques de réinvestissement et au déplacement des ménages pauvres, qui est l'insalubrité des logements. Jusqu'ici peu documentée, l'insalubrité des logements d'une partie de la population, en l'occurrence celle qui ne bénéficie pas directement du réinvestissement dans la ville, pourrait constituer la face cachée de la gentrification.

Si l'arrondissement VSMPE a toujours été un des arrondissements concentrant le plus de problèmes d'insalubrité à Montréal (Direction de santé publique de Montréal, 2015), il est intéressant de noter que les politiques de réinvestissement qui touchent Saint-Michel et Parc-Extension ne résolvent en rien le problème de l'insalubrité dans ces deux quartiers tremplins. Au contraire, les organismes de défense des droits des locataires soulignent que les propriétaires semblent profiter de ce contexte immobilier à leur avantage pour soutenir un véritable marché de l'insalubrité dans ces espaces à l'habitat dégradé (Reiser, 2019).

Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier du CAPE, présente l'évolution du travail de l'organisme communautaire et la confrontation avec une nouvelle catégorie de propriétaire jusqu'ici peu présente à Parc-Extension. En effet, alors que la structure avait l'habitude de gérer les

problèmes de locataires aux prises avec des propriétaires négligents, elle est aujourd'hui confrontée à des acteurs souhaitant rentabiliser rapidement leurs biens immobiliers en rénovant et en expulsant les locataires à faible revenu.

Dans notre travail habituel, on faisait affaire avec un type de propriétaires qui laissaient aller leurs immeubles sans entretien en se contentant de collecter les loyers [...]. Puis là, les nouveaux acheteurs qui sont attirés par l'attrait de Parc-Extension ont une autre attitude... c'est une attitude à vouloir rénover et une attitude plutôt agressive envers la population établie de Parc-Extension pour rentabiliser rapidement l'immeuble qu'ils viennent d'acquérir, pis profiter des changements qui s'opèrent dans le quartier.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

Sans accès public aux données du Rôle d'évaluation foncière<sup>119</sup>, il est difficile de réaliser un portrait exhaustif des propriétaires dans les deux quartiers. En effet, les organismes de défense des droits des locataires consultent le Rôle à la fiche, c'est-à-dire par numéro de lot quand un locataire vient leur demander de l'aide, mais n'ont pas les moyens de faire une étude systématique de l'ensemble des propriétés sur leur territoire d'action. Par ailleurs, plusieurs investisseurs ont recours à des techniques de dissimulation qui compliquent leur identification. Les intervenant·e·s des deux organismes sont quand même capable d'identifier quelques profils de propriétaires en fonction de leur statut (des individus ou des sociétés immobilières), de leur envergure (nombre de propriétés possédées) ou de leur ancrage géographique (Nussbaum, 2019b). Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier tente d'opposer les investisseurs classiques, aux nouveaux investisseurs, des individus ou des sociétés immobilières plus souvent extérieurs aux deux quartiers.

Chloé : Sur les propriétaires de Parc-Extension est-ce que vous en savez un peu plus ?

André : Ben t'sais, on les connaît un peu à la pièce-là, de manière empirique. Classiquement, c'est vraiment comme des individus ou des petites compagnies à numéro qui possédaient un petit parc... comme mettons une compagnie à numéro qui possède deux blocks sur d'Anvers, pis le block au coin de d'Anvers et Bloomfield par exemple. Y'a aussi le boulevard de l'Acadie qui est différent. Là, on a des compagnies à numéro notamment qui possèdent des grandes tours... comme une tour de 96 logements au coin d'Ogilvy ou une tour de près de 98 logements plus haut sur l'Acadie-là... Le motel Rockview au coin de St-Roch, pis t'as le 8325 Acadie un peu plus haut dans le quartier... c't'une compagnie américaine qui possède 18 immeubles dans le nord du quartier qui ont des logements de mauvaise qualité, mais pas trop cher. Là, maintenant les nouveaux qui arrivent, c'est d'autres investisseurs qui s'installent.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

---

<sup>119</sup> Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire de toutes les propriétés situées sur le territoire d'une municipalité réalisé tous les trois ans. Il contient des renseignements permettant d'identifier le propriétaire (nom et adresse postale), la valeur de l'immeuble et du terrain, l'utilisation et les caractéristiques physiques de chaque immeuble et du terrain. Il est même possible de remonter dans le temps et de connaître l'identité de l'ancien propriétaire.

On déduit de cet entretien que la plupart de ces investisseurs, anciens ou nouveaux, sont des individus ou des compagnies à numéro, plutôt ancrés localement, d'envergure faible ou modeste. Seules quelques compagnies à numéro multipropriétaires se distinguent dans les deux quartiers. Cela confirme le morcellement de l'immobilier dégradé observé par Immergluck & Law (2014) à Atlanta. Nussbaum, dans sa thèse sur la vacance urbaine à Houston et Chicago, parle de « multiplicité de petits investisseurs et de quelques empires locaux fondés sur l'immobilier bas de gamme qui sont loin de dominer le marché local » pour décrire le paysage d'investisseurs dans l'immobilier dévalorisé (Nussbaum, 2019, p. 250). Ce sont surtout des propriétaires de multiplex (6 logements et plus) et pas des propriétaires occupants.

Si l'on peut difficilement catégoriser ceux qui investissent dans les propriétés locatives, on peut résumer les deux principales stratégies d'investissement des propriétaires de logements locatifs dans ces quartiers tremplins en transition.

La première stratégie, qui existait bien avant les dynamiques récentes de gentrification, repose sur une stratégie de rétention. Les propriétaires, que l'on peut qualifier à la suite de Nussbaum (2019) d' « investisseurs négligents », ont tendance à délaissé délibérément l'entretien de leurs biens, l'idée étant de limiter leurs dépenses au minimum et de tirer le maximum de bénéfices des revenus locatifs sans réaliser le moindre investissement, ce que plusieurs scientifiques désignent par le terme *milking* en anglais. Cette stratégie d'exploitation rentière locative concerne majoritairement les bâtiments situés dans les espaces les moins attractifs des deux quartiers, en particulier les immeubles multi-locatifs et les conciergeries dans le nord de Parc-Extension et Saint-Michel. Très souvent, les locataires de ces immeubles sont des personnes immigrantes à faible revenu et au statut d'immigration précaire, des familles de demandeurs d'asile en particulier, qui habitent ces logements faute de trouver mieux, et qui payent souvent un loyer très élevé (Desmond & Wilmers, 2019), à l'instar de Kerline, mère monoparentale locataire dans le privé à Saint-Michel.

Quand l'ancien propriétaire est mort, le building a été saisi par la Caisse populaire, ensuite c'était un autre propriétaire, pis encore un autre, .... Il est passé par 3 ou 4 propriétaires depuis qu'on est là [depuis 2000]. Le dernier propriétaire, c'est un escroc. J'aurais compris si c'était juste ce building qu'il avait acheté qu'était comme ça, mais c'est tous les *buildings* qu'il achète, on dirait qu'il prend plaisir à acheter des *buildings* comme ça ! Ben lui, il fait partie des spécialistes de ça ! Parce que j'ai dit, il en a un ici, un sur la 25ème, un sur la 47ème, un sur la 55ème. Tous dans le coin, tous dans le même état. Depuis qu'il a acheté, il a tout laissé comme ça. Depuis 4 ans, il a rien touché, il a fait aucun travaux. La maison elle va plus tenir là. Il en profite, il a juste à augmenté les loyers sans rien faire. Et les voisins autour de nous, ils partent tous les ans de toute façon. Il a fait rien du tout du tout. Quand j'ai quelque chose dans la maison et que j'appelle. Il me dit : « C'est toujours toi ! C'est toi qui m'as brisé ma maison ! L'autre personne loue la maison à 700\$ et elle dit rien ».

La deuxième stratégie se fonde sur la revente rapide d'immeubles dégradés, le plus souvent (mais pas toujours) à la suite de rénovations. On parle de *flip* immobilier pour désigner cette tactique à court terme qui consiste à acheter une propriété à prix d'aubaine pour la revendre rapidement dans le but de faire un profit. Elle cible des biens avec le plus fort potentiel de valorisation, c'est-à-dire ceux situés à proximité du réseau de transport en commun ou ceux présentant une valeur architecturale notable. Les propriétaires achètent ces bâtiments insalubres, tentent d'expulser les locataires de longue date afin de les rénover, souvent de manière superficielle, et d'en tirer un loyer plus élevé. Cette stratégie se fonde sur le principe du *rent gap* (N. Smith, 1987), soit le différentiel entre la rente foncière actuelle et la rente potentielle permise par une valorisation du terrain. Une fois encore, les locataires visés sont les familles immigrantes les plus vulnérables comme le souligne Amy Darwish du CAPE.

Souvent les propriétaires prennent avantage du fait que les gens ont un statut d'immigration précaire, ne sont pas au courant des recours qu'ils possèdent et tentent d'expulser des gens de façons assez abruptes et souvent illégales.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Amy Darwish, CAPE, novembre 2019**

Dans les deux cas, ces stratégies sont des pratiques prédatrices où les investisseurs ciblent délibérément les locataires les plus vulnérables pour éviter toute contestation. Dans la citation suivante, André Trépanier du CAPE donne l'exemple d'un immeuble de Parc-Extension où le changement de propriétaire a occasionné le passage d'une stratégie d'exploitation de la rente foncière à une stratégie de rénovation.

Quand Giambattista est décédé, sa veuve a vendu les trois immeubles à une compagnie à numéro possédée par un gars, le docteur Dandona, qui fait de la conversation indivise, notamment dans Petite Patrie et Côte Saint-Luc. On a su qu'il avait été condamné à la Régie du logement pour harcèlement parce qu'il voulait faire partir quelqu'un à tout prix par exemple. Donc tu vois, les gens qui ont eu le malheur d'avoir Giambattista comme propriétaire, ils se retrouvent avec le nouveau propriétaire, et ils me disent qu'ils préféreraient le roi des taudis. Parce que Hardy, l'homme de main de Dandona, c'est un \*\*\* qui leur fait des menaces à tous les jours pour qu'ils s'en aillent. Ça, c'est un nouveau phénomène dans le quartier, on essaye de vider les lieux pour rénover et louer plus cher.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Ces deux types de stratégies d'investissement à Saint-Michel et Parc-Extension sont représentatives de l'hétérogénéité spatiale interne de ces deux quartiers tremplins en transition où coexistent des zones en cours de gentrification et des espaces délaissés et délabrés.

### **7.1.3 Pratiques discriminatoires et premières évictions de locataires : des *slumlords* à la rénoviction**

La pénurie de logements locatifs et la hausse générale des loyers à Parc-Extension et Saint-Michel participent à l'augmentation des pratiques discriminatoires des propriétaires. En effet, plusieurs études ont suggéré que les propriétaires appliquent des critères de sélection plus stricts lorsque les taux d'inoccupation sont faibles et qu'il existe une concurrence pour le logement (Novac et al., 2002). Alors que dans un marché du logement abondant, les locataires peuvent profiter de meilleurs prix et de bonnes conditions de logement ; dans un marché tendu, l'offre, donc les propriétaires sont en position de force. Les pratiques discriminatoires des propriétaires envers les familles se renforcent quand le marché est tendu.

À Saint-Michel, Patrick Bourbeau, le coordinateur du BIL, constate depuis quelques années une augmentation des plaintes concernant les discriminations envers les familles.

Une autre affaire qui m'arrive de plus en plus, ce sont les discriminations envers les familles nombreuses. Il n'y a rien qui protège ces familles de ce type de discrimination, il n'y a pas de recours légal possible. J'ai beaucoup d'appels de mamans seules qui ont du mal à trouver un logement, elles ne se font jamais rappeler par les propriétaires quand elles disent qu'elles ont plusieurs enfants. Les propriétaires préfèrent prendre un couple sans enfant ou une personne seule que des familles en ce moment. Ça nécessite vraiment une loi du gouvernement pour éviter ces problèmes !

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

À Parc-Extension, les employé·e·s du CAPE constatent également une augmentation récente des pratiques discriminatoires de la part des propriétaires envers les locataires migrant·e·s et racisé·e·s. Alors qu'André Trépanier soulignait au début de mon enquête en mars 2017 le faible nombre de plaintes pour discrimination dans le quartier (cf. chapitre 5), Amy Darwish met aujourd'hui en évidence les nouvelles stigmatisations subies par les familles racisées dans le quartier.

Je dirais aussi que beaucoup de locataires immigrants racisés à faible revenu, lorsqu'ils se font expulser ont énormément de problèmes à trouver d'autres logements décents et abordables dans le quartier en raison du faible tût d'inoccupation et aussi en raison de la discrimination... y a de nombreux propriétaires qui disent maintenant qu'y veulent seulement louer à des étudiants... veulent seulement louer à des propriétaires. Cela fait en sorte que les gens sont déplacés hors quartier... souvent dans des quartiers très lointain où y sont coupés de leurs amis et leurs familles... sont privés de leur réseau de

soutien... et cela à des conséquences assez importantes au niveau du tissu social du quartier.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Amy Darwish, CAPE, novembre 2019**

Ces transformations du parc locatif s'accompagnent également d'une hausse des déplacements résidentiels forcés dans les deux quartiers, un phénomène qui concerne en particulier les ménages les plus précaires. La plupart du temps, ces expulsions sont des évictions « sans faute », c'est-à-dire que les locataires sont expulsés de leur logement alors qu'ils n'ont commis aucune faute contractuelle (Gallié et al., 2017). Ces expulsions résultent de dispositions légales qui autorisent les propriétaires au Québec à reprendre un logement pour leur utilisation et/ou celle de leur famille (reprise) ou à évincer des locataires pour changement d'affectation, agrandissement substantiel ou subdivision (éviction). Les locataires peuvent contester les avis de reprise et d'éviction s'ils pensent que leur propriétaire est de mauvaise foi, mais la majeure partie des expulsions « sans faute » se déroulent sans contrôle judiciaire, autrement dit sans passer par la Régie du logement, et la négociation est le plus souvent à l'avantage des propriétaires comme l'ont montré certaines enquêtes, notamment aux États-Unis (Desmond & Shollenberger, 2015). Par ailleurs, en lien avec la sous-partie précédente, des propriétaires emploient d'autres stratégies pour expulser les locataires. En effet, ils profitent de la possibilité d'évacuer/relocaliser, normalement temporairement, les locataires pour travaux majeurs ou rénovations dans leur immeuble, afin de relouer leur bien à un prix plus élevé et d'augmenter la valeur de la propriété lors de la revente. Le mot valise « rénoviction », venant de « rénovation » et « éviction », désigne cette stratégie qui consiste à mettre dehors les locataires sous prétexte de rénovations.

À Saint-Michel, les évictions se passent essentiellement au sud de l'autoroute métropolitaine dans le secteur François Perrault, le seul district du quartier qui connaît des dynamiques de gentrification, comme l'affirme Patrick Bourbeau du BIL dans l'extrait suivant.

Oui, tu vois c'est plutôt le sud du quartier à proximité de la station de métro. En ce moment, j'ai un dossier au sud de la 40, le propriétaire fait de la reprise de logement, c'est sûr que c'est de l'éviction déguisée. C'est une tactique efficace pour sortir les locataires et augmenter les loyers. Dans cette zone-là, je vois beaucoup de reprises.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

À Parc-Extension, les organisateur·rice·s communautaires constatent également depuis plusieurs années une hausse des évictions à l'instar d'André Trépanier du CAPE qui évoque déjà le problème spécifique des rénovictions lors de notre première rencontre en 2017 :

On commence à le voir. Il y a un immeuble sur la rue Saint-Roch, en face de Camille Laurin, qui a été vidé. Rénovations majeures. C'est un gars de la construction qui est venu nous le dire. [...] Ça c'est un nouveau phénomène, on essaye de vider les lieux pour rénover et louer plus cher. On a rencontré le comité logement du Plateau, c'est eux qui ont le plus d'expertise sur les évictions, tout ça. Nous on était la référence sur les coquerelles, tu sais.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Cependant, la plus forte augmentation du nombre d'évictions s'opère depuis la fin du développement et l'ouverture de la phase 1 du campus MIL (Anti-évacuation Montréal, 2020). À partir des demandes d'assistance émises par les résident·e·s se présentant à l'accueil de l'organisme, le CAPE a recensé et cartographié depuis 2018 près de 123 avis d'évictions<sup>120</sup>, aussi bien informels que formels, reçus par les locataires. Entre décembre 2019 et février 2020, les quelques mois ayant précédé la pandémie, plus de 30 locataires ont contacté le CAPE pour contester une reprise ou une éviction (CAPE, 2020b). Si l'on regarde la carte<sup>121</sup> de la distribution des avis d'évacuation des locataires ayant demandé l'assistance du CAPE (cf. Figure 95), on remarque que ces derniers sont répartis dans tout le quartier, avec une plus légère concentration dans la moitié sud du quartier, à proximité de la station de métro Parc.

---

<sup>120</sup> Il faut garder en tête que ces données ne constituent qu'une partie des évictions informelles car très peu de locataires ont recours au CAPE et contestent les avis d'évacuation.

<sup>121</sup> La carte de la distribution des avis d'évacuation est constamment mise à jour par les intervenant·e·s du CAPE au fur et à mesure des rencontres avec les locataires.

Figure 95 - Répartition des avis d'éviction, de reprise de logement ou de rénovations majeures à partir des signalements des locataires venus au CAPE entre mai 2018 et février 2020



Source : CAPE, 2020.

Les transformations du marché locatif, en particulier la raréfaction des logements abordables et l'augmentation des évictions et du harcèlement des propriétaires, ont un impact direct sur le ressenti des familles immigrantes interrogées et leurs manières d'envisager leur trajectoire résidentielle.

## 7.2 « Déménager ou rester là »<sup>122</sup> : un renforcement de la précarité résidentielle des familles immigrantes

Si plusieurs études attirent l'attention sur le vécu des ménages évincés (Desmond, 2016), peu de travaux s'intéressent aux représentations du changement par les populations qui subissent la gentrification au moment où débute le processus de réinvestissement (Collins, 2018).

À partir des entretiens semi-directifs, je documente la perception des familles immigrantes sur les transformations en cours du marché locatif dans leur quartier de résidence. J'interroge également les effets des transformations sur les trajectoires résidentielles de ces ménages.

<sup>122</sup> Chanson de Pauline Julien écrite par Réjean Ducharme en 1972.

Pour ce faire, j'utilise la notion de précarité résidentielle définie comme « le fait de souffrir d'une position résidentielle fragilisée » (Dietrich-Ragon, 2015, p. 301), la position résidentielle résultant à la fois de la localisation du logement, de ses caractéristiques matérielles et du statut d'occupation (Grafmeyer, 2010). En effet, si les familles interrogées sont déjà considérées comme vulnérables, les transformations récentes des marchés du logement renforcent ces situations de précarité.

### **7.2.1 Anticiper la transition : perceptions des transformations par les familles immigrantes**

Les familles immigrantes rencontrées à Parc-Extension et Saint-Michel sont conscientes de ces transformations récentes du parc locatif dans les deux quartiers. En effet, plus de 35 % des participant·e·s ont remarqué à la fois les augmentations de loyer et la baisse du nombre d'offres locatives à l'instar de Priya qui vit à Parc-Extension ou de Farid qui réside dans le sud de Saint-Michel.

Chloé : Est-ce que les prix augmentent à Parc-Extension en ce moment ?

Priya : Oui, beaucoup. Ça a changé beaucoup par rapport à avant. Avant, on cherche et partout il y avait des panneaux « à louer » ; « à louer » ; « à louer ». Et cette année non, on n'en voit pas.

#### **Entretien Familles Priya, juin 2018**

Chloé : Est-ce que vous notez ça aussi [augmentation des prix] à Saint-Michel ?

Farid : Oh, ces dernières années, les prix c'est faramineux ! On a plein d'amis qui viennent nous voir, ils aiment beaucoup le quartier, mais les prix commencent à être hors de leur portée.

Chloé : ça devient trop cher Saint-Michel ?

Farid : Oui. Même moi tu vois, je cherchais un 6 ½ cet été. Eh ben, il faut multiplier par deux les prix par rapport au 5 ½. Pourtant, c'est juste une chambre de plus. C'est comme 1300 voire 1450\$ pour un 6 ½ à Saint-Michel, c'est parce que les 6 ½ sont rares je pense. Et puis je te parle de prix comme ça mais c'est sans l'hydro, pas de garage inclus...

#### **Entretien Familles Farid, septembre 2018**

Rosabel espère que ces transformations vont apporter une amélioration des conditions de vie à Saint-Michel, mais elle en doute : « Il y a plusieurs projets et j'espère qu'il change positivement, pas juste l'augmentation des prix des loyers. J'espère que les changements, ça va changer ma qualité de vie. Les punaises de lit, la moisissure, tout ça, ... C'est bête que ça appauvrit la qualité de vie.» (Entretien Familles, juin 2018).

Ce sont surtout les familles installées depuis plusieurs années dans les deux quartiers qui remarquent les augmentations de loyers. Leur prise de conscience se fait soit en comparant des annonces mises sur le marché, à l'instar de Leila, soit en constatant une augmentation du loyer par le propriétaire comme l'explique Chantal.

Chloé : Et ton dernier logement, c'est quoi le prix du loyer ?

Leila : Là, on habite dans un 5 ½. Le prix c'est 800\$, mais on paye depuis 5 ans. Les prix ont vraiment augmenté depuis ce temps-là. Maintenant, un 5 ½ à Saint-Michel, ça coûte entre 850 et 900\$ par mois. La voisine sur le palier d'en face, elle a le même appartement que moi, la même taille, mais comme elle est arrivée l'année dernière, son appartement, il est à 950\$.

#### **Entretien Familles Leila, septembre 2018**

Déjà moi, le prix augmente chaque année. Chaque année, le propriétaire, il veut ajouter une somme, il demande plus. Maintenant, il me demande 615\$. Mais avant, l'année dernière, c'était 600\$. Tu vois, ça augmente. Mais moi, je ne pourrais pas payer plus s'il continue d'augmenter.

#### **Entretien Familles Chantal, août 2018**

Pour les familles immigrantes interrogées, ces transformations trouvent deux types d'explication. Aissata donne l'explication économique du processus. D'après elle, les prix augmentent dans le quartier à cause des propriétaires qui rénovent et en profitent pour demander un loyer plus élevé.

Chloé : Et est-ce que tu trouves que les prix ont augmenté depuis que tu es arrivée ?

Aissata : Oui, beaucoup. Parce que là où j'étais, il y avait un monsieur qui était là depuis plus de 10 ans, juste en face de mon local. Lui, il payait à 400\$ seulement parce qu'il est là il y a longtemps. A chaque fois qu'il y a quelqu'un qui sort, ils [les propriétaires] le rénovent, ils l'augmentent de 100\$. C'est fou, c'est le même appartement, la même taille, nos portes font face, mais lui, il payait 400\$ et quelques, et moi je payais 545\$.

#### **Entretien Familles Aissata, octobre 2018**

Tanvi et Sadyia offrent une explication par la demande. D'après elles, c'est l'arrivée d'un nouveau type de population dans le quartier, avec des caractéristiques culturelles spécifiques et un comportement de consommation différent qui participent à la hausse des prix du loyer à Parc-Extension et à Saint-Michel.

Chloé : Et est-ce que tu penses qu'il y a une évolution concernant les prix ?

Tanvi : Oui, c'est sûr ! Les prix ont vraiment augmenté. Les nouvelles personnes qui viennent, ils ont fait vraiment réduire l'offre, ça a provoqué l'augmentation des prix.

Pour un appartement, c'est, je ne sais pas, deux fois ou trois fois plus cher. Les nouveaux immigrants et les réfugiés qui arrivent, ils ne savent pas et maintenant, il y a une pénurie de logement dans le quartier. Donc des fois, il y a trois ou quatre familles qui partagent le même appartement.

#### **Entretien Familles Tanvi, novembre 2018**

Chloé : C'était une de mes questions justement. Est-ce que tu penses que c'est en train de changer ?

Sadiya : Oui, vraiment. Avant, dans ce quartier, les loyers étaient entre 300, 400, 500\$ maximum. Les appartements de 3 chambres à coucher c'était 550\$ tu sais. Maintenant, c'est minimum 800\$ tu sais, plus électricité et hydro tu sais. Et dans cette zone, ça augmente, ça augmente. Ça devient très cher maintenant, ça devient comme le centre-ville tu sais. Les prix sont très élevés !

Chloé : Et pourquoi tu penses que ça change comme ça ?

Sadiya : ça change parce que la population est maintenant plus... Tu sais, c'est plus des gens qui vont à l'école, tu comprends. Et puis comme il y a tout sur place, les gens ils cherchent ça. Dans ma tête, c'est pour ça. Et depuis 2008 à Montréal, l'économie est en train d'augmenter, tout est cher ici tu sais. Donc, c'est ça la raison. Et la technologie aussi se développe, c'est aussi ça la raison. Tu vois la technologie, ça gâche tout. J'aime pas ça.

#### **Entretien Familles, Sadiya, août 2018**

À Parc-Extension, peu de familles font le lien entre la construction du nouveau campus de l'Université de Montréal et la transformation du marché du logement comme le montre cet extrait d'entretien avec Naoual, qui habite au sud du quartier Parc-Extension, à quelques centaines de mètres du nouveau campus en train d'être construit.

Chloé : Tu sais ce qui fait changer les prix comme ça ?

Naoual : Ils disent les impôts. Quand tu parles avec les propriétaires, ils disent c'est les impôts, mais je comprends pas. Est-ce que les taxes ont augmenté à ce point ? C'est fou, en plus ce sont des vieilles maisons, il y a pas de rénovations et tu augmentes à ce point-là ?

Chloé : Il y a aussi l'arrivée du campus de l'Université de Montréal je pense. Tu vois le nouveau bâtiment sur Beaumont qui est en train d'être construit ?

Naoual : Ah c'est pour ça ! My god ! Oui, en plus les étudiants pour eux c'est moins important où ils vivent parce que c'est temporaire, ils s'installent pas. Ils restent toute la journée dehors en plus. Les propriétaires, ils préfèrent les étudiants que les familles parce qu'ils restent pas là la journée.

#### **Entretien Familles, Naoual, juin 2018**

Pour le moment, l'attention des ménages immigrants interrogés se concentre surtout sur l'augmentation des prix des loyers et la transformation du marché du logement dans les deux

quartiers tremplins. En effet, peu de ménages constatent des transformations de l'offre commerciale et du tissu communautaire ou soulignent l'arrivée de nouvelles populations mieux dotées en capital économique et/ou culturel. Priya par exemple souligne l'arrivée d'une nouvelle vague de réfugié·e·s du Punjab indien et pakistanais bien qu'elle ait remarqué également l'arrivée d'étudiant·e·s dans le quartier.

Chloé : Est-ce que tu trouves que la population du quartier a changé d'ailleurs ?

Priya : Oui, oui, oui. L'année passée, j'ai vu des multi-couleurs mais cette année, j'ai vu beaucoup beaucoup d'Indiens. Oui, beaucoup beaucoup. Je ne sais pas comment ça arrive, mais oui il y a beaucoup d'Indiens.

Chloé : On m'a dit qu'il y avait une vague de réfugiés indiens sikhs depuis début 2018, c'est peut-être pour ça.

Priya : Oui, oui. Parce que j'ai un petit peu fait le bénévolat avec la Ressource Action Alimentation, on donne l'argent, les vêtements, l'alimentaire. J'ai travaillé comme bénévole un peu pour traduire et j'ai vu beaucoup beaucoup. Chaque jour, il y avait peut-être 20-30 nouvelles familles. Oh my god !

Chloé : Et est-ce que tu vois d'autres types de populations arriver à Parc-Extension ?

Priya : Oui, beaucoup. L'année passée, j'ai vu beaucoup beaucoup d'étudiants.

#### Entretien Familles, Priya, juin 2018

### 7.2.2 Forcées de quitter : menace directe et déplacement par exclusion

Malgré ces transformations, la plupart des familles immigrantes interrogées souhaitent rester dans leur quartier de résidence, Saint-Michel ou Parc-Extension, à plus ou moins long terme. En effet, d'après la figure 68 dans le chapitre 5, si 70 % des familles immigrantes a pour projet résidentiel de changer de logement, seuls 2 % de ces individus souhaitent changer de quartier. C'est également ce que confirme la plupart des intervenant·e·s communautaires et certains élu·e·s du quartier comme Giuliana Fumagalli dans la citation suivante : « Les familles immigrantes ne veulent pas quitter le quartier. Pour la communauté d'Asie du Sud-Est, c'est une véritable terre d'accueil. » (Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, juillet 2018).

Cependant, les transformations récentes des marchés du logement dans les deux quartiers amènent beaucoup d'incertitude résidentielle pour les familles et plusieurs se sentent forcées de quitter leur quartier, en particulier à Parc-Extension. Ces pressions au déplacement sont d'ordre multiple. Tout d'abord, parmi les familles immigrantes interrogées dans le secteur privé, plusieurs subissent des menaces directes d'expulsion de la part de leur propriétaire. Priya, aux prises avec nouveau propriétaire qui souhaite son départ afin d'augmenter les loyers, raconte dans le menu détail le

harcèlement que ce dernier fait subir à sa famille et à celle de son frère, lui aussi locataire de longue date dans l'immeuble. En résulte pour elle un sentiment fort d'insécurité résidentielle.

Priya : Quand l'ancien propriétaire est décédé, son fils, il voulait vendre la maison, mais on ne sait rien. Juste un jour, il y a un autre monsieur qui vient et il nous dit : « Moi je suis le nouveau propriétaire et il faut donner l'argent à moi ».

Chloé : Et lui, il est venu quelle année ?

Priya : ça fait deux ans... Tous les papiers, moi j'ai gardé parce qu'on ne sait jamais ce qu'ils vont faire. Lui, juste lui, il vient comme ça, il nous donne son numéro de téléphone. Pas d'adresse, pas de lettre, on ne sait rien de lui.

Chloé : Donc tu ne sais même pas si tu peux le prendre au sérieux en fait. Et c'était le nouveau propriétaire finalement ? Tu connaissais son nom ?

Priya : Moi, j'ai jamais vu le monsieur, c'était mon mari qui le voyait. A chaque fois, lui il vient, il demande l'argent du loyer, c'est tout. Et après deux mois, un jour il est venu et il m'a dit : « Achète l'appartement ! ». Comme ça, du jour au lendemain : « Achète l'appartement là où tu habites, sinon tu pars ». Mais moi je suis pas capable d'acheter une maison comme ça ! En plus, le prix était cher, c'est pas possible car l'appartement est pas vraiment beau. C'est beaucoup de travail dans l'appartement.

Chloé : Il vous forçait à acheter ?

Priya : Oui. Mais quand on a dit non, il a dit : « Il faut quitter ». Après presque 6 mois, il ne vient plus pour l'argent, il me disait juste : « Il faut quitter ». Il ne voulait plus encaisser mes chèques. Et puis, il a appelé la Régie du logement et il a dit que mon frère ne payait pas le loyer... Mais nous, on était prêt, on savait que c'était pas notre maison et qu'il fallait payer l'argent. On avait gardé l'argent de côté. Quand on est allé à la Régie, lui, il n'a pas gagné parce que nous on sait ce qu'il voulait faire.

Chloé : Vous avez été jusqu'à la Régie pour cette affaire ?

Priya : Oui. Après ça, lui il parlait plus, il venait pour le chèque mais c'est tout. Maintenant il veut vendre tout l'immeuble mais je ne sais pas qu'est-ce qui se passe, personne voulait acheter. Ici, il y a 6 appartements et presque tout le monde est comme moi. Mais certains, on a un petit peur parce que où on peut aller, où on pourrait aller ? Ici on est près de l'école, près du centre, près des magasins... Si on déménageait, on irait où ? Et puis, les loyers c'est pas les mêmes qu'ici.

#### **Entretien Familles, Priya, juin 2018**

Cependant, les pressions ne sont pas toujours directes. Pour certains locataires, la hausse des loyers et le resserrement du parc locatif constitue une menace à leur sécurité d'occupation résidentielle. Plusieurs familles immigrantes de Parc-Extension et Saint-Michel se sentent alors forcées d'envisager de quitter ces deux quartiers péri-centraux pour trouver des logements subventionnés ou à un prix plus abordable en s'éloignant du centre et de ses services. C'est ce que Marcuse (1985) désigne comme le déplacement par exclusion ou le déplacement économique indirect car les familles ne peuvent plus accéder au logement dans leur propre quartier, elles sont exclues de « là

où elles auraient autrement vécu »<sup>123</sup> (Marcuse, 1985, p. 206). Selim et Kenza, tous les deux résident·e·ss de Parc-Extension, s'estiment poussés hors du quartier par la montée des prix des loyers. Selim, sans emploi depuis un an, n'est plus capable de trouver un logement équivalent à un loyer abordable dans le quartier. Kenza qui souhaite devenir propriétaire d'un logement plus grand sait qu'elle devra quitter Parc-Extension pour réaliser son projet résidentiel.

Les gens qui vivent ici, personne ne veut déménager, ils ne bougent pas. C'est tout le monde qui veut rester ici. Ailleurs, ça coûte plus cher, les logements, les petits commerces, ça coûte plus cher. Personne ne veut déménager parce que la vie, c'est moins cher un petit peu. Moi j'adore ce quartier, je ne veux pas partir mais il y a rien ici. Les HLM, les COOP, tout ça, j'ai tout regardé... Y'a pas de place pour moi.

#### **Entretien Familles, Selim, juin 2018**

Chloé : Est-ce que vous avez des projets résidentiels ? Tu m'as dit que vous avez envie de changer pour plus grand, tu sais où vous aimeriez aller ?

Kenza : Non, pas vraiment. On pense à acheter, mais ici c'est trop cher pour nous. Il faut qu'on s'éloigne pour trouver moins cher.

Chloé : Vous voulez aller en banlieue ?

Kenza : Oui, c'est ça. On a des amis algériens, ils sont à Longueuil. On a d'autres amis, ils sont à Boisbriand, c'est vraiment moins cher les maisons là-bas. Il y a des belles maisons là-bas mais c'est vraiment loin, tu es sur l'île mais c'est comme la banlieue, c'est compliqué quand tu n'as pas de voiture.

#### **Entretien Familles, Kenza, novembre 2018**

D'après Amy Darwish du CAPE, cet éloignement potentiel a des conséquences importantes sur le réseau d'entraide des familles et le tissu social du quartier.

Cela fait en sorte que les gens sont déplacés hors quartier, souvent dans des quartiers très lointains où ils sont coupés de leurs amis et leurs familles, où ils sont privés de leur réseau de soutien et cela à des conséquences assez importantes au niveau du tissu social du quartier.

#### **Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Amy Darwish, CAPE**

---

<sup>123</sup> “When one household vacates a housing unit voluntarily and that unit is then gentrified or abandoned so that another similar household is prevented from moving in, the number of units available to the second household in that housing market is reduced. The second household, therefore, is excluded from living where it would otherwise have lived.”

### 7.2.3 Contraintes de rester : l'immobilité résidentielle subie des familles immigrantes

A l'inverse, on constate que plusieurs familles immigrantes qui avaient comme projet de déménager n'ont finalement d'autres choix que de rester dans leur logement, faute de trouver une opportunité à des prix abordables. J'utilise alors l'expression d'immobilité résidentielle subie. En effet, l'augmentation des prix et le resserrement du marché locatif poussent les ménages à faire des concessions vis-à-vis de leurs conditions de logement et à se maintenir dans des unités, souvent trop petites ou insalubres, ou à abandonner leur projet de devenir propriétaire (Newman & Wyly, 2006). On observe d'ailleurs une baisse importante de la mobilité résidentielle aux 5 ans, en particulier à Parc-Extension<sup>124</sup>. Entre 2006 et 2016, la mobilité résidentielle tous les 5 ans a baissé de 46 à 43 % dans le quartier.

Parmi les familles immigrantes interrogées, on trouve deux principaux cas de figure. Dans un premier cas, ce sont les familles immigrantes les plus vulnérables socioéconomiquement du panel, en logement privé insalubre ou surpeuplé, qui se trouvent captives de leur logement. Dans l'extrait d'entretien suivant, Patrick Bourbeau du BIL explique avec précision le mécanisme.

C'est vraiment difficile parce que les locataires sont mal pris et le propriétaire le sait. Ceux qui veulent quitter le logement ne trouvent pas ailleurs à ce prix du loyer ; fait qu'ils ne peuvent pas partir. Par exemple, ici [à Saint-Michel], ils payent un 4 ½ seulement 580\$ par mois. S'ils veulent déménager c'est près de 70\$ de plus ! Ils ne sont pas capables de les sortir tous les mois. C'est un business très lucratif les logements insalubres pour les propriétaires, ils achètent les bâtisses pour rien du tout et ils ne refont jamais rien à l'intérieur.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Kerline, Haïtienne sans emploi, et sa fille habitent dans un logement 4 ½ insalubre dans le nord-est de Saint-Michel. Dans l'extrait d'entretien suivant, elle tente d'expliquer à sa fille les raisons pour lesquelles elle ne préfère pas déménager, en particulier parce qu'elle redoute les exigences des propriétaires, notamment vis-à-vis de sa situation socioéconomique.

Chloé : Et est-ce que vous avez un peu regardé pour un autre appartement ?

La fille : Ben, pas vraiment. Ma mère, elle est un peu comme dans son cocon là, elle veut pas déménager !

Kerline : C'est pas que je veux pas déménager. C'est à cause que la dernière fois que j'ai appelé pour un loyer, il [le propriétaire] a demandé la preuve, la preuve de la banque, où que je travaillais... C'est pour ça, je sais qu'on me donne jamais la maison. J'ai une

---

<sup>124</sup> À Saint-Michel, la mobilité résidentielle augmente de 42 % à 44% entre 2006 et 2016, alors que celle de Montréal reste aux alentours de 42% entre les deux dates.

amie là qui est dans une maison, elle travaille comme infirmière de soin. Le monsieur lui demandait tout ça, elle lui a donné tous les papiers et il a quand même refusé. C'était même pas assez ! Moi, je cherche plus.

#### **Entretien Familles, Kerline, juillet 2018**

Fadwaa, Marocaine mère de 5 enfants et résidant dans un 4 ½ à Parc-Extension, se refuse également à changer d'appartement à la fois à cause des prix, mais aussi car elle a peur de subir des discriminations de la part des propriétaires envers sa famille nombreuse.

Chloé : Et là, vous êtes dans un duplex avec le propriétaire ?

Fadwaa : Oui, on est au deuxième et le propriétaire est au premier. En fait, c'est les parents des propriétaires au premier. Ils sont vieux et ils sont un peu sourds ! [Rires] C'est pour ça qu'ils ne se plaignent pas du bruit avec les 5 enfants.

Chloé : Je comprends mieux pourquoi vous voulez rester !

Fadwaa : Oui, j'ai pas l'intention de changer parce que j'ai peur que les propriétaires refusent s'ils voient nos 5 enfants. Puis je voulais changer, prendre une maison plus grande, mais ici c'est trop cher. C'est sûr que si on pouvait trouver un logement plus grand, ça serait bien, mais ici les grands logements, y'en a pas et c'est beaucoup trop cher. Un 6 ½ ou un 7 ½, j'ose même pas regarder ! Mes filles, elles m'ont dit qu'elles voulaient rester ensemble dans la même chambre. On a les lits tiroirs, on s'adapte comme on peut.

#### **Entretien Familles, Fadwaa, novembre 2018**

D'un autre côté, les familles immigrantes résidant dans le secteur social, en coopérative ou en OSBL d'habitation, se voient également dans l'impossibilité de changer de logement ou de changer de statut d'occupation pour accéder à la propriété. La trajectoire résidentielle de ces familles immigrantes qui possèdent la plus forte sécurité d'occupation résidentielle se trouvent stabilisée de manière forcée.

La situation de Marisol, mère célibataire guatémaltèque de 4 enfants en coopérative d'habitation dans un 5 ½ à Parc-Extension, illustre aussi très précisément ce que signifie le fait d'être « stuck in place » (Sharkey, 2013). Dans l'extrait suivant, elle explique que, malgré son intention de trouver quelque chose de plus grand en dehors de la coopérative, elle a fini par se résigner et abandonner son projet parce qu'elle s'est rendue compte de l'impossibilité de trouver un logement équivalent au même prix, en particulier depuis qu'elle reçoit une subvention :

Chloé : Et toi, est-ce que ça représente beaucoup ton loyer par rapport au reste de tes dépenses ?

Marisol : Non, non, non. Présentement, ça va, je paye 280\$ par mois et j'ai 30\$ de parking... Non, c'est rien, mais c'est pour ça, je vais pas trouver mieux. Mes filles m'ont dit - parce que présentement j'ai la plus petite qui a sa chambre, j'ai deux filles dans une

autre chambre, puis quand le bébé était petit, il était dans ma chambre avec moi mais là je lui ai donné ma chambre et puis moi c'est plus facile, je dors dans le salon - mes filles me disent : « Maman, on veut que tu aies une chambre », mais je leur ai dit qu'on va jamais trouver ça ailleurs. On fait avec ! Je pense que l'on serait peut-être capable de trouver, mais pas à ce prix-là. Je cherchais des 6 ½ ou des 7 ½, c'était 1300 ou 1400\$ dans le quartier. Je leur ai dit : « Désolé, mais à court terme, on reste là ». Je ne pars pas de Parc-Extension, Parc-Extension est pogné<sup>125</sup> avec moi !

#### **Entretien Familles, Marisol, mai 2017**

Lucienne, mère célibataire de trois enfants, en coopérative à Saint-Michel tient à peu près le même discours. Pour cette dernière, il ne fait aucun doute que ce logement constitue la finalité de son parcours résidentiel.

Chloé : Est-ce que tu as l'intention pour tes projets futurs de déménager ?

Lucienne : Oh, non ! J'ai pas l'intention ! On ne peut pas trouver une maison comme ça avec ce prix-là dans le quartier, non ! Pour rien au monde je change !

#### **Entretien Familles, Lucienne, juillet 2017**

Alors que le passage de Ximena et sa famille en OSBL à Parc-Extension ne constituait au départ qu'une étape dans leur trajectoire résidentielle vers l'accession à la propriété, ces derniers sont obligés de revoir à la baisse leur projet résidentiel et de mettre de côté leur volonté de devenir propriétaire. Cette situation provoque beaucoup d'incertitudes.

On a envie de déménager pour plus grand, mais les loyers sont trop chers maintenant, ça a augmenté partout. Une amie qui est au coin, elle a aussi un 4 ½, et elle paye plus de 1000\$ de loyer, c'est énorme ! On s'est demandé avec mon mari : « Est-ce qu'on change de quartier ? », pis on s'est dit : « Non non non, dans les autres quartiers, c'est pire encore ! ». On hésite beaucoup, on ne sait pas ce qu'on va faire. Des fois, avec mon mari qui est très malade, je me demande pourquoi on n'a pas essayé d'acheter avant, mais on pouvait pas vraiment. Ici, c'est cher d'acheter une maison.

#### **Entretien Familles, Ximena, juillet 2017**

Cette immobilité résidentielle subie, conséquence de la transition socio-économique, peut être considérée comme une forme de déplacement pour les familles. En effet, pour les locataires les plus vulnérables dans le secteur privé, l'immobilité résidentielle pourrait augmenter leur précarité résidentielle et la possibilité d'être victimes d'un déplacement direct vers des espaces encore plus périphériques (Desmond et al., 2015). Par ailleurs, plusieurs études ont montré la marginalisation sociale et la fragilisation de ceux qui restent dans des quartiers en voie de gentrification (Giroud, 2003).

---

<sup>125</sup> Expression québécoise qui signifie « être coincé dans un endroit ou une situation ».

Les familles immigrantes de Parc-Extension et de Saint-Michel ne connaissent pas nécessairement la mobilité sociale et spatiale ascendante à laquelle elles s'attendaient en arrivant dans ces quartiers. Dans les deux cas, on observe un renforcement de la précarité résidentielle générale des familles immigrantes. Or, d'après les groupes de défense des droits des locataires, face à la marchandisation du logement et la précarisation résidentielle des ménages, l'Etat se doit de contrôler le marché privé et de privilégier le développement du logement social.

### **7.3 Réaction des pouvoirs publics face à la transition : entre passivité et discours de déresponsabilisation**

Au Québec, la question de l'habitation est un enjeu partagé entre plusieurs niveaux de gouvernement (cf. Tableau 20). Si la Ville de Montréal et l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension ont un rôle majeur dans l'application des politiques locales de l'habitat, les principales décisions en matière de logement au Québec sont prises à l'échelle de la province par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui met en place les principaux programmes de logement social et abordable. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada. Cependant, son rôle reste très limité depuis les dévolutions des années 1980-90.

Si chaque niveau de gouvernement a une responsabilité concernant la question du logement, la plupart cherche à s'en affranchir à travers différents types de discours légitimant leur passivité face à la transition ou rejetant la faute sur un autre échelon de gouvernement comme le montre cet extrait d'entretien avec les urbanistes de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

Je pense ce qui important aussi de comprendre, c'est la division des pouvoirs entre les arrondissements et la ville-centre dans cette dynamique urbaine-là, parce qu'y'a beaucoup chose où, au final, les arrondissements ne détiennent pas tant de pouvoir que ça contrairement à ce que les gens pensent, et particulièrement sur les questions d'habitation.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

Tableau 20 - Partage des responsabilités en matière d'habitation

Niveau de gouvernement	Instance de décision	Politiques publiques en matière de logement	
		Logement social	Insalubrité des logements
État fédéral	SCHL	Stratégie nationale sur le logement	
Province	SHQ Régie du logement	AccèsLogis Québec	Programme Rénovation Québec
Ville de Montréal	Service de l'habitation	-AccèsLogis Montréal -Règlement pour une métropole mixte	-Plan d'action pour des conditions de logement décentes 2018-2021 -Règlement sur la salubrité, la sécurité et l'entretien des logements
Arrondissement VSMPE	Division de l'urbanisme, des permis et inspection	-Application des règlements de la Ville de Montréal -Plans et règlements d'urbanisme	

Auteure : C. Reiser, 2020.

Si ces transformations du marché locatif dans les deux quartiers semblent être le résultat de dynamiques de spéculation de la part des investisseurs et des promoteurs immobiliers, elles s'inscrivent dans un cadre réglementaire et un contexte politique spécifiques qui permettent, voire favorisent ces processus.

### 7.3.1 Une transition programmée par les acteurs publics

Tout d'abord, la plupart des acteurs publics insistent sur le caractère irréversible de la transition qui s'opère des quartiers tremplins, en particulier à Parc-Extension. En effet, à une question posée sur les changements urbains majeurs que l'arrondissement aurait connu ces dix dernières années, Jérémie Watters, le directeur de cabinet de l'arrondissement Villeray - St-Michel - Parc-Extension, répond : « Mon premier constat quand on regarde les portraits statistiques de l'arrondissement, c'est que Parc-Ex n'est plus un quartier d'accueil » (Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, VSMPE, octobre 2018).

D'après les aménageurs de l'arrondissement, ces transformations ne doivent pas inquiéter les groupes communautaires et les résident·e·s car elles constituent l'évolution "naturelle" des quartiers d'immigration montréalais.

Il y a une dynamique qui est en train de changer et que moi, j'ai de la difficulté à dissocier de tout l'historique montréalais des quartiers d'immigration le long de Saint-Laurent, l'axe historique. Je trouve que, dans le temps, il y a une logique – une logique historique – à ce que Parc-Ex ne soit plus un quartier d'accueil pour les immigrants.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Jérémie Watters, VSMPE, octobre 2018**

Pour ces derniers, si les changements observés sont plus rapides qu'ailleurs à Parc-Extension, ces transformations n'occasionnent pas des déplacements forcés pour les immigrant·e·s. Elles représenteraient une simple évolution des mobilités résidentielles au sein de la métropole, ce qui rappelle certaines études qui minimisent les effets de la gentrification (Freeman, 2005; Hamnett, 2003).

Fait que c'est sûr que ça donne quelque chose qui est peut-être plus choquant qu'ailleurs parce que y'a pas le mode graduel qu'y a eu dans d'autres endroits à Montréal... Mais tsé, y'a personne qui se fait dire : « Venez pas à Parc-Extension ». Y'a pas un immigrant qui se fait dire : « Venez pas ici, faut que vous alliez dans un autre quartier ». Tsé, le nombre de fêtes de quartier qu'il y a encore ici... Je vais vous donner cet exemple-là, on a une fête nationale par jour ici à peu près, et dans Parc-Ex, les gens qui affluent, c'est pas les gens du quartier... oui, y'a un peu de gens du quartier mais la fête nationale du Pakistan là, ça vient de partout au Québec. Les Grecs viennent de partout pour la fête de l'indépendance, ça montre que oui, c'est un quartier qui a une histoire, une importance pour ces communautés-là, mais est-ce que c'est là que les gens veulent encore s'installer nécessairement ? J'ai de la misère à affirmer que oui, c'est là que les gens veulent rester là, puis que la venue des étudiants ou de l'université fait en sorte que tous les gens n'ont plus droit à la ville, cher à Henri Lefebvre.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Jérémie Watters, VSMPE, octobre 2018**

À ma question posée sur les capacités d'actions de l'arrondissement pour œuvrer pour le maintien des populations immigrantes à Parc-Extension, Jérémie Watters légitime le laisser-faire de la puissance publique. D'après lui, les acteurs institutionnels ne peuvent pas privilégier une population au détriment d'une autre.

Ce qui me passionne c'est la dynamique locale de vouloir garder les gens ! Y'a un peu le phénomène de NIMBY dans Parc-Extension. C'est-à-dire on veut pas plus de gens ou on veut les gens qu'on veut mais parallèlement, on veut pas que les autres, ils transitent dans notre quartier en voiture, on veut pas qu'ils aillent en banlieue. Mais à un moment les gens, ils vont où si on peut les mettre nulle part, pis qu'y a pas de bonnes options ? Qu'on ait de l'argent ou pas, tout le monde a le droit à la ville, tout le monde a le droit à un lieu d'habitation !

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Jérémie Watters, VSMPE, octobre 2018**

Par ailleurs, les acteurs publics disent ne pas s'entendre avec les groupes communautaires sur les moyens de protéger l'abordabilité des logements dans les deux quartiers tremplins : les groupes communautaires souhaiteraient à tout prix préserver le cadre bâti, alors que, pour les acteurs publics, la réponse résiderait dans la construction de nouvelles unités pour ajouter de l'offre sur le marché.

C'est une dichotomie étrange. Les gens s'attendent de l'arrondissement qu'il protège l'abordabilité du logement, mais si une des plus grandes stratégies pour protéger ça, c'est de rajouter de l'offre de logement dans un quartier comme Parc-Extension, cette nouvelle offre de logement sera invariablement vue comme de la gentrification et estimée contraire à ses intérêts selon les groupes de défense du logement. On a le même but avec les associations de défense des droits mais on s'oppose complètement sur les solutions.

#### **Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

D'après la mairesse de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, la faible réserve des acteurs publics vis-à-vis des dynamiques de gentrification doit surtout se comprendre en lien avec le fonctionnement des finances publiques au Québec, la Ville et les arrondissements étant très dépendants des taxes foncières pour l'équilibre de leur budget. En effet, selon le budget de la Ville de Montréal 2020, 64,2 % des revenus de la municipalité proviennent de la taxation et 6,9 % proviennent des quotes-parts des villes reconstituées, un montant lui aussi prélevé à partir des taxes foncières des villes défusionnées<sup>126</sup>.

Comment certains élus peuvent argumenter en faveur du développement de condos ? Pour moi, un des gros problèmes qui rend difficile la lutte contre la gentrification, c'est la manière dont sont organisées les finances municipales. Les taxes, c'est quasiment la seule rentrée d'argent de l'arrondissement donc beaucoup de conseillers municipaux veulent que des populations plus aisées viennent s'installer dans leur quartier. Ils sont donc prêts à accepter ce type de projet.

#### **Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Giuliana Fumagalli, VSMPE, juillet 2018**

Pourtant, les acteurs publics disposent de plusieurs moyens d'action, à la fois pour développer du logement abordable dans leur territoire d'action, mais aussi à l'encontre des propriétaires délinquants, dans le but de freiner la gentrification.

---

<sup>126</sup> Services des finances sur le site de la ville de Montréal : <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/service-des-finances-budget-2020-de-la-ville-de-montr%C3%A9al>

### 7.3.2 Un développement du parc social au ralenti

D'après les organismes communautaires, un des moyens de freiner l'érosion du parc locatif et la hausse des loyers à Saint-Michel et Parc-Extension consisterait à soutenir le développement du logement social. Or, la construction de nouvelles unités de logement social reste très limitée dans les deux quartiers. En effet, selon Jean Panet-Raymond de VSMS qui décrit la situation à Saint-Michel : « dans ce qui s'est construit dans les cinq dernières années, 2011-2016, au niveau des 580 quelques logements neufs qui ont été construits, moins de 8 % des logements étaient des logements sociaux. » (Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, novembre 2019). À Parc-Extension, André Trépanier souligne également la faible production de logements sociaux dans le quartier.

Le dernier projet - on en a eu un seul en 10 ans - c'était un projet d'HAPOPEX qui a été réalisé. Ils ont ouvert en août ou septembre 2015 je crois. C'était un presbytère qui était passé au feu, HAPOPEX l'a acquis pour faire un projet d'une vingtaine de logement avec le programme AccèsLogis. Et avant ça, ça datait d'environ 10 ans les dernières unités de logement social dans le quartier. C'était sur Durocher, au nord du quartier, une COOP. Tu vois, ça fait vraiment pas beaucoup.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

La plupart des acteurs publics justifient ce piètre développement de nouvelles unités de logement social par la pénurie de terrains et d'immeubles vacants disponibles à l'instar de Kenny Harrouche, conseiller aux élu·e·s en urbanisme de l'arrondissement VSMPE, dans la citation suivante. D'après ce dernier, ce serait même pour cette raison que Saint-Michel resterait un quartier d'accueil par rapport à Parc-Extension.

Saint-Michel a encore une abondance de terrain à construire et à développer et le premier facteur d'installation, l'un des facteurs les plus importants pour une communauté immigrante, c'est l'abordabilité du logement, et un des premiers facteurs qui stimule l'abordabilité du logement, c'est la disponibilité. Parc-Extension a peu de terrains constructibles, a peu de terrains qu'il est possible de densifier selon les réglementations actuelles. Il n'est donc plus possible pour les vagues successives d'immigration de s'y installer, de ramener une partie de la famille puis une autre partie de la famille, ce qui est tout à fait possible à faire à Saint Michel vu que le logement y est encore en grande partie beaucoup plus abordable. Quand on développe les projets de logement social ou abordable dans l'arrondissement, ça finit presque invariablement à Saint-Michel à cause de la disponibilité du territoire. A tel point qu'on doit ralentir les projets de logement abordable dans Saint-Michel pour éviter une espèce de ghettoïsation autour des boulevards Saint-Michel et Pie IX.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

Cependant, si le développement du logement social semble moins freiné à Saint-Michel qu'à Parc-Extension en raison de l'étendue spatiale plus importante du quartier, plusieurs acteurs du secteur

de l'habitation s'accordent sur la difficulté de mener à bien des projets de coopératives ou d'OSBL d'habitation, à l'instar de Marcel Lebel, ancien chargé de la concertation habitation à la table de quartier VSMS.

La tâche n'est pas facile à Saint-Michel à cause du peu d'immeubles et de terrains vacants disponibles, mais aussi de la concurrence forte des promoteurs privés qui souhaitent bâtir des condos. Pis les terrains qui restent, c'est principalement des terrains contaminés ou proches des routes et des industries. Et ils sont aussi trop petits pour être potentiellement intéressants.

**Entretien Professionnel·le·s, Marcel Lebel, VSMS, mars 2017**

En effet, non seulement il reste peu de terrains disponibles dans les deux quartiers, mais encore ces terrains sont de taille trop modeste et de prix trop élevé, ce qui rend quasiment impossible le développement de projets de logements sociaux et communautaires viables avec les subventions accordées par la province. Au financement insuffisant s'ajoutent également les contraintes à la fois des programmes de construction mais aussi des plans d'urbanisme.

D'après les groupes communautaires, les responsabilités doivent donc se partager entre les différents niveaux de gouvernement. En premier lieu, le gouvernement fédéral qui, depuis la libéralisation des finances publiques et la fin des subventions faites au logement social au début des années 1990, a considérablement ralenti la production de logements sociaux. Kenny Harrouche pointe la responsabilité du fédéral dans ce dossier :

Quand le fédéral a coupé les subventions sous Paul Martin en 1994-1995, ça a tué partout au Canada le développement de logement social ou à peu près, ou ça l'a relancé vers le provincial mais qui n'avait pas les mêmes capacités du tout. On a vu un ralentissement à ce moment-là. Bon là, on sent qu'il y a une volonté. Trudeau a investi 40 milliards dans les projets de logement, bon là au provincial, le nouveau gouvernement peut-être moins, mais au niveau municipal, y'a aussi une volonté. Est-ce que ça va bouger ? Moi je le souhaite mais ça ne se fait pas comme ça. Un acteur privé, c'est toujours plus facile de pousser pour un projet et d'arriver à une finalité que pour une municipalité ou un gouvernement dans son ensemble.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

Malgré la promesse du gouvernement Trudeau de réinvestir massivement dans la construction de logements sociaux à travers sa Stratégie nationale sur le logement présentée en 2017, les fonds figés depuis cette période ne font toujours pas l'objet d'une entente claire avec le gouvernement du

Québec<sup>127</sup>. D'après Jean Panet-Raymond, ce blocage des subventions contribue à laisser la place au développement de condominiums.

Donc depuis deux ans, y'a un blocage au niveau fédéral, provincial pour allouer les fonds fédéraux pour les logements sociaux parce que c'est de juridiction provinciale avec l'argent fédéral. Donc ça pour moi c'est un véritable danger... c'est que les quelques espaces où on peut construire des logements neufs sont pour le moment des condos qui ne sont pas adaptés à des familles nombreuses, pis on est par définition un quartier d'immigration avec des familles nombreuses et monoparentales à faible revenu. Donc ça, c'est le danger de la gentrification telle que je la vois.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Jean Panet-Raymond, VSMS, novembre 2019**

Les faiblesses du programme provincial AccèsLogis Québec sont aussi pointées par les différents professionnel·le·s du secteur de l'habitation dans les deux quartiers. D'après les GRT et les organismes communautaires, il est presque impossible de construire avec les subventions actuelles à Montréal. En effet, la viabilité financière des projets est trop difficile à atteindre face à la hausse de la valeur foncière dans la métropole, aux faibles budgets accordés par le provincial et aux nombreuses exigences à respecter du programme AccèsLogis Québec.

Ouais c'est sûr que... à la fois y a un rôle qui est du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal qui est partagé parce que les investissements du gouvernement en matière de logement social ont été vraiment insuffisants dans les dernières années... Y'a un seul programme pour créer du logement social, le programme AccèsLogis. Année après année, les gouvernements successifs annonçaient « On va faire 3 000 nouveaux logements par année pour la province de Québec » qui était déjà un nombre insuffisant. Ça s'est avéré qu'en bout de ligne, c'était des paroles en l'air parce que comme le programme est resté sur les barèmes de l'année 2009... donc les fonds gouvernementaux ne permettaient pas l'acquisition ou la rénovation de sites dans le but de les transformer en logements sociaux et particulièrement dans les quartiers centraux de Montréal où les valeurs ont augmenté et... aussi avec le peu d'engagement des administrations montréalaises précédentes qu'y a fait en sorte qu'on a manqué beaucoup d'opportunités. [...] Si les programmes de logements sociaux avaient été suffisants et la volonté de la Ville avait été là dans les diverses administrations qui se sont succédées, on aurait pu, par exemple, sortir du marché locatif privé des logements insalubres, et par les programmes de logements, les rénover. On aurait pu augmenter le parc de logements rénovés à prix modique ou pas trop cher.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

---

<sup>127</sup> Début octobre 2020, les gouvernements du Canada et du Québec déclarent investir conjointement 3,7 milliards sur 10 ans pour le développement du logement social au Québec. Entre 2800 et 4000 unités devraient être construites (Prévost, 2020).

La création d'un programme AccèsLogis Montréal à la suite de l'entente « Réflexe Montréal »<sup>128</sup> avec le gouvernement du Québec n'a pas été suivie de financements assez conséquents pour réaliser les 12 000 unités de logements sociaux et abordables prévues d'ici la fin 2021 (Goudreault, 2020).

La municipalité est aussi tenue responsable du faible développement de logements sociaux dans les deux quartiers. Critiquée pour son ancienne stratégie d'inclusion (CRACH, 2015b; Desage, 2017), la Ville de Montréal a présenté son nouveau *Règlement pour une métropole mixte*, surnommé le 20-20-20, en juin 2019 en vue d'améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux dans la métropole. Pourtant, pour Jean Panet-Raymond, le nouveau projet de règlement n'est pas en mesure de répondre aux besoins locaux en logement social des quartiers périphériques. Tout d'abord, parce que le loyer des logements dits abordables est défini en fonction du marché moyen montréalais, au-delà des capacités financières de la majorité des habitant·e·s de Parc-Extension et Saint-Michel, mais aussi parce que le Règlement reste très peu coercitif avec les promoteurs immobiliers et ne vise que des projets de plus de 150 logements pour faire de l'inclusion.

Abordable, savez-vous ce que c'est pour un quartier périphérique comme St-Michel ? 991\$. Qui peut payer 991\$ de loyer à St-Michel ? Ça réduit déjà énormément. Mais ça c'est la notion de logement abordable donc qu'y est fondée sur le marché moyen plutôt que sur les besoins. Cette politique-là, elle est extrêmement timide et y'a un lobby qui va essayer de l'amputer de toutes ses contraintes, et pour Saint-Michel, la faible dimension des terrains ne permet pas de profiter de ce règlement qui dit « quand qu'on construit plus de 150 logements on doit avoir un certain pourcentage de logements sociaux ». [...] On essaye de faire en sorte qu'on puisse comptabiliser plusieurs potentiels de petits logements, de petits terrains pour arriver au 150. En ce moment, la loi s'applique pas à nous parce qu'on n'a aucun terrain qui permet de construire des ensembles de plus de 150 unités. Alors ça veut dire que les promoteurs sont exonérés de toutes considérations du 20-20-20. Alors pour nous, ça fait pas l'affaire du tout.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Jean Panet-Raymond, VSMS, novembre 2019**

Par ailleurs, à Parc-Extension, à la suite de consultations formelles menées avec l'Office de consultation publique, le CAPE et d'autres organismes communautaires avaient réussi à négocier avec la Ville une cible spécifique de 225 logements sociaux dans les quartiers avoisinants le campus MIL à travers le Plan de développement urbain économique et sociale (PDUES) Marconi-Alexandra. Or, comme le rappelle Amy Darwish du CAPE, « seulement 54 unités de ces 225 ont été réalisées, et c'était un seul projet de coopérative qui est situé sur de Castelnau<sup>129</sup> » (Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, CAPE, novembre 2019).

---

<sup>128</sup> L'entente « Réflexe Montréal » permet à la Ville de Montréal d'obtenir des transferts de fonds de la SHQ afin d'adapter le programme aux réalités immobilières de la métropole.

<sup>129</sup> Dans le quartier Villeray.

Or, le nouveau plan de développement qui permet de passer d'un zonage commercial/industriel à un zonage résidentiel dans le sud du quartier jusqu'aux abords du métro Parc aurait aussi plutôt favorisé les promoteurs immobiliers d'après André Trépanier du CAPE.

On pensait que ça aurait pu être intéressant, mais finalement ça s'est pas concrétisé alors que les vocations de zonage... qu'on voyait pas les conséquences à ce moment-là alors qu'y a eu les consultations sur le PDUES... Fait en sorte que maintenant tout le zonage permet aux promoteurs de faire leurs projets de plein droit... donc sans possibilité pour les autorités publiques comme l'arrondissement ou la Ville de Montréal d'utiliser l'obtention du dérogation pour obtenir en échange des éléments à caractère social comme du logement social.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

Dans cette recherche des responsabilités, le personnel de l'arrondissement affirme avoir une position de simple exécutant face à la Ville.

C'est sûr que, quand on parle de développement d'un projet de logement social, notre rôle en tant qu'arrondissement se borne à la réglementation qu'on doit réviser. Nous, on a fait nos devoirs, on a identifié tous les terrains dans l'arrondissement où il serait possible de développer du logement social, qui sont assez intéressants, assez grands, bien situés. On transmet cette info aux services de la gestion immobilière de la Ville puis on espère... On n'est pas dans les tractations, on n'est pas dans l'achat. On n'est que dans l'identification, la planification et ensuite on s'en remet à ceux qui détiennent l'enveloppe budgétaire.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

### **7.3.3 Des actions peu coercitives envers les propriétaires délinquants**

Par ailleurs, les organismes communautaires de Parc-Extension et Saint-Michel déplorent le manque d'intervention de la municipalité et de l'arrondissement auprès des propriétaires délinquants alors que ces derniers disposent d'une multitude d'outils réglementaires locaux.

Tout d'abord, en termes de régulation de la salubrité des logements, la Ville de Montréal et l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension sont accusés par les groupes de défense des droits des locataires de ne pas assez sévir à l'encontre les propriétaires récalcitrants malgré une législation municipale assez forte concernant l'habitat indigne à Montréal (Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, 2015)<sup>130</sup>. A la question « Quels sont les types d'actions qui répondraient le plus aux besoins des habitant·e·s du quartier ? », André Trépanier demande une plus forte intervention des pouvoirs publics sur la question de la salubrité.

---

<sup>130</sup> Le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* est créé en 2003 par la Ville de Montréal. Il est modifié de façon mineure en 2005, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012 et 2015. Il change de nom en 2010.

En attendant qu'y aille un développement significatif de logement social, c'est qu'autant la Ville centrale que l'Arrondissement soient plus proactifs au niveau de la lutte aux propriétaires délinquants. Qu'on puisse davantage sévir pour enrayer tous les problèmes d'infestation, de coquerelles, souris, punaises de lit qui sont importants dans plusieurs appartements du quartier.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

En effet, la Ville de Montréal et ses arrondissements<sup>131</sup> disposent de nombreux pouvoirs et de leviers législatifs importants en matière d'insalubrité pour sévir contre les propriétaires délinquants. D'après le RVM 03-096, ils peuvent pénétrer dans un immeuble ou un logement, imposer des amendes allant jusqu'à 20 000\$ et /ou ordonner l'exécution des travaux requis. Par ailleurs, depuis 2018, la Ville de Montréal et ses arrondissements peuvent réaliser les travaux en lieu et place d'un propriétaire et ce, aux frais de la personne contrevenante. Ils peuvent également évacuer les locataires si l'immeuble ou des logements sont jugés impropres à l'habitation. Enfin, la Ville peut émettre des avis de détérioration au registre foncier qui empêchent à quiconque de relouer les logements tant que les correctifs n'ont pas été effectués.

Si les deux organismes ont été témoin d'une augmentation du nombre d'inspections depuis l'élection de Valérie Plante à la mairie de Montréal en novembre 2017, ils dénoncent le manque d'application systématique des mesures coercitives du Règlement par les acteurs publics. D'après Breault et al. (2018, p. 6) dans un rapport rédigé par le CAPE et l'ALV afin d'améliorer la prise en charge des problèmes d'insalubrité : « Nous ressentons un certain laxisme chez les inspecteurs dont bénéficient les propriétaires qui prétendent collaborer. Nous avons pu constater qu'il s'agit d'une stratégie adoptée par certains propriétaires qui connaissent l'approche en place. L'arrondissement doit passer d'une approche de collaboration à une approche plus coercitive avec les propriétaires afin que son intervention ait un réel impact sur les conditions de logement ».

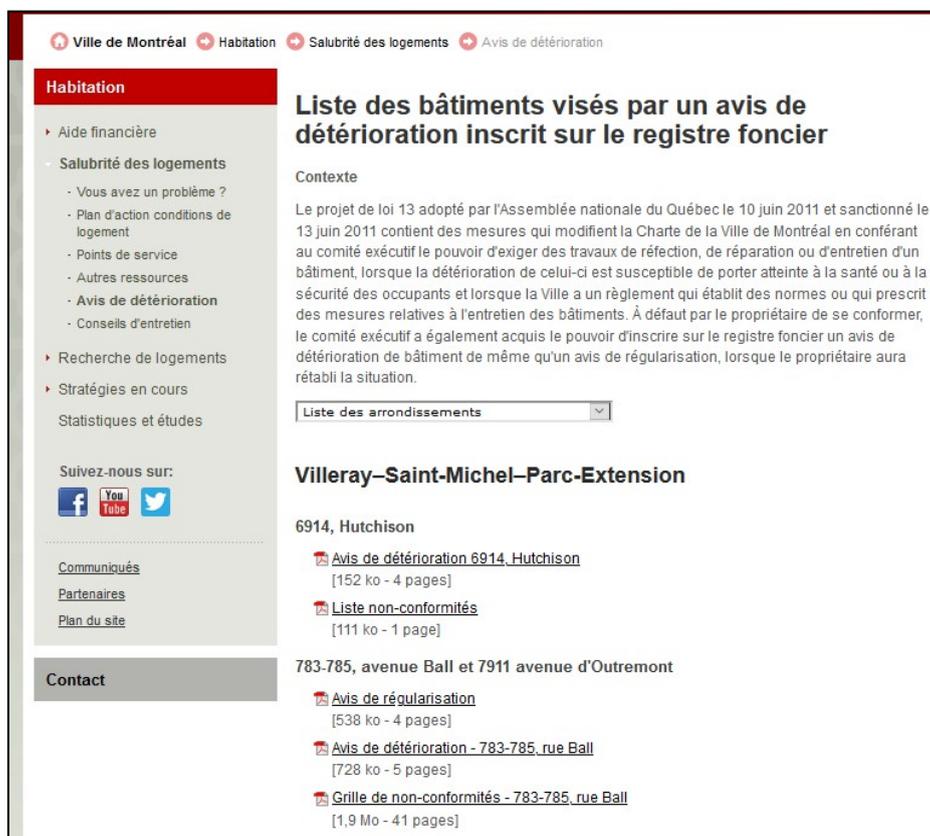
Par exemple, depuis 2012, seuls deux bâtiments ont été visés par un avis de détérioration dans l'arrondissement Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension, les deux étant situés à Parc-Extension (cf. Figure 96). De plus, très peu de travaux ont été effectués en lieu et place des propriétaires dans les deux quartiers. Enfin, les organismes accusent la Ville d'être trop complaisante avec les propriétaires en émettant surtout des avis de non-conformité, plutôt que des constats d'infraction qui donnent lieu à des amendes. En effet, si l'on en croit les données partagées par l'arrondissement en 2017 à la suite d'une demande d'accès émise par les groupes communautaires, les constats

---

<sup>131</sup> Le règlement s'applique de façon décentralisée c'est-à-dire que sa gestion et sa surveillance reviennent à chaque arrondissement. Cependant, depuis 2007, la Ville a également sa propre équipe d'inspection, complémentaire à celle des arrondissements.

d'infraction énoncés par les inspecteurs et transmis à la Cour municipale sont très inférieurs aux avis de non-conformité adressés aux propriétaires (cf. Tableau 21).

**Figure 96 - Liste des bâtiments de l'arrondissement VSMPE visés par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier de la Ville de Montréal en 2020**



Source : Site de la Ville de Montréal, consulté en octobre 2020.

**Tableau 21 - Application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements par l'arrondissement VSMPE en 2017**

Actions de l'arrondissement VSMPE	Nombre
Dossiers ouverts dans l'arrondissement	406
Visites de logements par des inspecteurs	503
Avis de non-conformité émis par l'arrondissement	292
Constats d'infraction émis par les inspecteurs	70
Constats d'infraction transmis à la Cour municipale	54

Source : Données tirées de la demande d'accès à l'information (A14-2018-99) effectuée par le CAPE et l'ALV en février 2018.

Par ailleurs, le manque de transparence et l'absence de partage de données fiables de la Ville et des arrondissements sur l'insalubrité empêchent d'avoir une bonne connaissance de l'état du parc

locatif dans les deux quartiers (Cadieux & Gallié, 2018). Par exemple, le rapport d'inspection n'est pas transmis d'office au locataire à la suite de l'inspection de son logement ou alors, les groupes de défense des droits des locataires ne sont pas informés quand un dossier est transféré de l'arrondissement à la ville-centre ce qui complique le suivi des dossiers (Breault et al., 2018).

Pour justifier ce manque d'intervention coercitive envers les propriétaires négligents, les urbanistes de l'arrondissement affirment ne pas vouloir viser arbitrairement des petits propriétaires occupants qui n'auraient pas les moyens de faire les travaux.

Et l'approche, elle ne peut pas être seulement coercitive, elle doit être collaborative. Pour beaucoup de groupes communautaires - et c'est normal c'est leur mandat - ça devrait être punitif, mais dans Parc-Extension, dans Villeray, partout dans l'arrondissement, on a beaucoup de petits propriétaires, certains sont clairement en déficit pour se conformer à la réglementation. Comme on a des locataires vulnérables, on a aussi des propriétaires vulnérables dans l'arrondissement. Et si on est trop coercitif, on érode le parc locatif finalement.

#### **Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

Enfin, concernant le problème des évictions dans les deux quartiers, les groupes communautaires réclament un investissement accru dans les protections juridiques appliquées contre les expulsions, notamment un meilleur suivi des propriétaires qui déclarent faire des reprises de logement pour leur famille ou pour effectuer des travaux majeurs.

L'adoption par le conseil d'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension d'un nouveau règlement afin de restreindre les permis de rénovation pour élargir, subdiviser ou changer l'usage d'un logement en mai 2020 semble indiquer une volonté plus importante de la part des acteurs publics de contrôle du parc locatif. En effet, sixième arrondissement montréalais à adopter ce genre de décret après des arrondissements plus centraux, le règlement doit empêcher la réduction du nombre de logements pour des bâtiments de deux logements ou plus, ainsi que la subdivision dans des bâtiments de trois logements ou plus. Il interdit également la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. En consultation publique du 22 juin au 21 juillet 2020, le projet de règlement a fait l'objet d'une forte opposition de la part des propriétaires, spécifiquement concernant la transformation de duplex ou triplex en maison unifamiliale. Sous la pression de ces derniers, certain·e·s élu·e·s de l'arrondissement ont signalé qu'ils·elles étaient disposé·e·s à reculer sur certains aspects du règlement et proposent une motion pour autoriser la fusion des logements pour les six logements et moins dans l'arrondissement.

## **Conclusion : La fin de la fonction tremplin à Parc-Extension et Saint-Michel ?**

Ce chapitre avait pour objectif de montrer l'incidence des dynamiques de changement à l'œuvre dans les quartiers tremplins sur les trajectoires résidentielles des familles enquêtées.

Dans un premier temps, j'ai présenté, à partir d'un corpus de données provenant de sources variées (entretiens semi-directifs avec des professionnel·le·s, données du recensement, données de la Société canadienne d'Hypothèque et de Logement ou du site Airbnb, observation participante), les transformations du marché locatif en cours dans les deux quartiers d'étude. Si l'inflation des prix des loyers et la baisse du taux d'occupation constituent la conséquence visible de ces transformations à Saint-Michel et Parc-Extension, la coexistence de différentes stratégies d'investissement des propriétaires dans l'immobilier dégradé tient lieu d'explication (Nussbaum, 2019b). En effet, alors que les familles immigrantes étaient surtout confrontées jusqu'ici à des propriétaires négligents (*slumlords*) cherchant à tirer des profits principalement à travers l'exploitation rentière de leurs immeubles insalubres dans les deux quartiers, de nouveaux propriétaires cherchent aujourd'hui à tirer des revenus de la spéculation ou de la valorisation de l'immobilier dégradé. L'augmentation des pratiques discriminatoires, ainsi que l'apparition du phénomène des « rénovictions » sont représentatives de ces nouvelles stratégies d'investissement au sein du parc locatif dégradé dans ces quartiers péri-centraux de la métropole.

Si j'ai montré le rôle spécifique joué par la puissance publique dans le réinvestissement de ces quartiers tremplins à travers notamment le développement de grands projets urbains à l'échelle métropolitaine comme le campus MIL et le parc Frédéric-Bach, la majorité des élues et des urbanistes se déresponsabilise et présente ces transformations comme un « cycle naturel ». Alors qu'il existe différents outils pour intervenir à l'échelle locale afin de ralentir ces transformations, les pouvoirs publics préfèrent se dégager de toute responsabilité.

Ces transformations qui s'opèrent au sein du marché locatif viennent bouleverser les trajectoires résidentielles des familles immigrantes analysées dans les chapitres précédents. En effet, alors que la plupart des familles souhaitent rester dans les deux quartiers, les ménages peinent de plus en plus à trouver des unités abordables et de taille suffisante pour leur famille. Ainsi, face à l'incertitude de pouvoir rester dans les deux quartiers, plusieurs familles interrogées déclarent qu'elles préfèrent abandonner leur projet de devenir propriétaire ou de déménager dans un logement plus adapté. Ces transformations du marché locatif ont ainsi pour conséquence une immobilité résidentielle forcée des locataires, cette immobilité étant cependant temporaire car plusieurs familles sont menacées d'éviction (Desmond et al., 2015a; Desmond & Shollenberger, 2015). La diminution de

la mobilité résidentielle au sein du parc à Parc-Extension préoccupent les organismes communautaires et certains élu·e·s locaux, qui voient dans cette baisse une diminution de l'accès à un logement abordable pour les familles immigrantes et une diminution de la mobilité sociale dans les deux quartiers à l'instar de Giuliana Fumagalli, dans cet extrait d'entretien : « Dans le passé, les immigrants connaissaient une certaine mobilité sociale, ils allaient s'installer à Laval ou dans l'Ouest de l'île pour acheter une maison... Aujourd'hui, ils ne peuvent plus vraiment le faire. » (Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, VSMPE, juillet 2018).

À partir de ces résultats, on peut s'inquiéter du maintien sur le long terme de la fonction tremplin à Parc-Extension et Saint-Michel. En effet, on observe un affaiblissement de trois dimensions essentielles des quartiers tremplins évoquées dans le chapitre 3 :

- L'abordabilité des logements avec l'augmentation des prix des loyers,
- La fonction transitoire avec la baisse des mobilités résidentielles,
- Le rôle d'intégration avec la précarisation résidentielle de certaines familles immigrantes.

Alors que dans la définition de Saunders (2012), une des conditions nécessaires à l'existence des quartiers tremplins est l'intervention de l'Etat via l'implantation de services publics, je propose dans le chapitre suivant de repenser les quartiers tremplins à travers l'action du secteur communautaire. En effet, les organismes de défense des droits des locataires semblent prendre le relais des acteurs publics afin d'assurer le maintien de la fonction tremplin dans ces quartiers d'immigration péri-centraux de la métropole.

## Chapitre 8 – « We are here to stay! » : Résistance communautaire et action collective face à la transition dans les quartiers d'immigration

J'aime beaucoup mon travail dans le milieu communautaire. C'est vraiment particulier au Québec, et encore plus à Montréal. On n'est pas des acteurs avec un grand pouvoir politique, mais par la concertation et la mobilisation, on peut agir assez rapidement et efficacement à une échelle locale. C'est un secteur très décentralisé le communautaire, tu as beaucoup de liberté et d'autonomie dans tes actions.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

S'il existe plusieurs études sur la résistance à la gentrification dans les quartiers centraux et péri-centraux des grandes villes, la plupart sont centrées sur la mobilisation des résident·e·s (DeVerteuil, 2011; Giroud, 2007; Newman & Wyly, 2006; Opillard, 2018; Walks & August, 2008). En effet, assez peu de travaux s'intéressent à la manière dont les groupes communautaires s'emparent de la question et déploient des stratégies de résistance active contre la gentrification (DeVerteuil, 2016).

Alors que Montréal possède une histoire militante importante sur le front du logement depuis les années 1960-1970, les luttes en matière de logement sont encore assez peu étudiées au Québec (Goyer, 2017; Simard, 2019). Les principaux travaux se concentrent sur l'analyse des phénomènes contre lesquels les acteurs se mobilisent (gentrification, rénovation urbaine, politique de mixité), mais peu d'études sont menées sur les dynamiques organisationnelles de l'action collective en lien avec les enjeux de logement (Breault, 2017).

L'intérêt de ce chapitre est de documenter les initiatives des organismes communautaires (D. Fournier et al., 2004) mises en place pour répondre aux transformations des marchés locaux de l'habitat dans les quartiers tremplins et à la précarité résidentielle qui en découle pour les locataires (Bouillon et al., 2017). Pour ce faire, en m'appuyant sur mon travail d'observation participante, les entretiens semi-directifs avec les professionnel·le·s et la littérature grise (rapports d'activité, site internet d'organisme, etc.), je présente les actions du CAPE, un comité logement militant, et celles du BIL, un organisme de défense des droits des locataires travaillant en partenariat avec plusieurs groupes communautaires et des acteurs institutionnels au sein de la table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé. Si ces deux organismes communautaires de défense des droits des locataires ont

en commun les principaux enjeux de la mobilisation collective, les moyens d'action et les mots d'ordre ne sont pas toujours les mêmes dans les deux quartiers.

Ainsi, il s'agit de montrer comment les organismes communautaires se mobilisent et déploient un éventail d'actions à l'échelle locale pour compenser le retrait des pouvoirs publics en matière de logement. Wolch (2006) parle à ce sujet d'« appareil d'État fantôme » pour désigner la forte augmentation du rôle du secteur bénévole et sans but lucratif dans la gouvernance et la fourniture des services sociaux des pays capitalistes occidentaux. J'interroge également dans ce chapitre la participation des familles immigrantes au sein de ces luttes urbaines.

## **8.1 Les enjeux de lutte des groupes étudiés : des causes communes, des moyens d'action différenciés**

« On a tous les mêmes problèmes finalement ! » lance une résidente pendant la présentation de Patrick Bourbeau, coordinateur du BIL, lors de la réunion *Ensemble pour de meilleurs logements à Saint-Michel* du 20 juin 2018.

Au printemps 2018, se tiennent à quelques semaines d'écart deux assemblées de locataires sur le logement, d'abord à Parc-Extension, puis à Saint-Michel. Dans les deux cas, l'objectif principal est d'organiser une réflexion collective avec l'ensemble des résident·e·s en ce qui concerne les grands enjeux en matière d'habitat dans les deux quartiers. L'idée du CAPE et du BIL est également de favoriser la mobilisation des habitant·e·s à travers la création d'un comité citoyen dans chacun des deux quartiers.

L'*Assemblée populaire sur le logement à Parc-Extension* se déroule le 5 mai 2018 au centre William Hingston et aborde les trois enjeux principaux suivants : la lutte contre l'insalubrité, la promotion et le développement du logement social, ainsi que la gentrification et la réserve de terrains. Les trois sujets de l'assemblée *Ensemble pour de meilleurs logements à Saint-Michel* au Centre éducatif communautaire René-Goupil sont déterminés en début de réunion par les participant·e·s : l'insalubrité, le logement social et les droits et recours des locataires.

Si les trois enjeux défendus par chacun des organismes sont globalement les mêmes et correspondent à l'évolution des marchés locaux de l'habitat dans les deux quartiers, on remarque malgré tout que la question de la gentrification est uniquement mentionnée par les locataires de Parc-Extension. En effet, elle n'est pas vraiment évoquée en ces termes par les résident·e·s de Saint-Michel. D'après Amy Darwish du CAPE, cela s'explique en partie par la rapidité des transformations à Parc-Extension.

J'dirais aussi qu'y a un sentiment d'urgence ... qu'on voit que la gentrification s'intensifie de façon importante et que les expulsions des locataires, ça se fait très abrupte et très violente. J'ai l'impression que les gens ont l'impression qu'il faut agir maintenant pour prévenir le déplacement d'un grand nombre de locataires dans le quartier.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Amy Darwish, CAPE, novembre 2019**

De plus, selon les collectifs étudiés, on note à la fois des différences en termes de « répertoire d'actions collectives » (Tilly, 1984) et des divergences de mots d'ordre et de position face aux pouvoirs publics.

Les deux organismes de défense des droits des locataires proposent comme services à la fois un volet « soutien individuel aux locataires » à travers un accompagnement des résident·e·s aux prises avec des problèmes de logement et un volet « information et éducation populaire » par le biais d'ateliers d'information et de campagnes de sensibilisation. On peut parler alors de complémentarité entre une approche individuelle et une approche collective des droits. Cependant, le volet mobilisation collective pour le droit au logement n'a pas le même sens au CAPE et au BIL.

Au CAPE, l'action collective prend la forme de manifestations, d'occupations de bâtiments et terrains vacants, de lettres ouvertes, d'actions tintamarres<sup>132</sup> et de pétitions ayant pour objectif l'instauration d'un rapport de force avec l'État afin de le sensibiliser aux droits des locataires et aux bienfaits du développement du logement social. Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier présente les différentes actions mises en place par le CAPE et d'autres comités logement pour faire pression sur les élu·e·s afin d'obtenir la modification des indices des taux d'augmentation de loyer publiés par la Régie.

On participe à plusieurs actions pour l'amélioration des droits, le développement du logement social et la lutte à la pauvreté... Le financement des groupes communautaires aussi. On est membre du FRAPRU. On fait des manifs, des occupations, des pétitions pour le logement social. Et avec le RCLALQ, la dernière bataille - on l'a gagnée d'ailleurs - c'est par rapport aux indices des taux d'augmentation de loyer. On a écrit une lettre dans *le Devoir*. On a gagné, le ministre a demandé à la Régie de republier les indices. [...] On était contre ces indices parce ça apportait de la confusion, que les propriétaires pensaient que c'était des taux d'augmentation obligatoires, ... Bref, on a fait une manif, on a fait une lettre publique, une campagne de plaintes au département à la Régie, y'a eu une intervention de l'opposition, ... On a déployé toutes les pressions et on a gagné récemment sur cet aspect-là.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

---

<sup>132</sup> Tradition acadienne qui consiste à marcher à travers sa communauté en faisant du bruit pour affirmer son identité. Cette forme de manifestation a essaimé. L'expression est reprise aujourd'hui par les organismes communautaires québécois pour désigner des manifestations bruyantes.

Au contraire du CAPE, le BIL est considéré comme moins activiste et travaille essentiellement dans la concertation avec les pouvoirs publics. Créé comme un « outil de développement de l'habitation » à Saint-Michel (Lebel, 2016), la mobilisation collective au BIL est concentrée sur l'action de rassembler des groupes de locataires requérants afin de bâtir des projets de logements communautaires et sociaux dans le quartier. D'après Patrick Bourbeau, intervenant au BIL, cela ne constitue pas réellement de la mobilisation : « Au BIL, on n'est pas vraiment militant. En fait, c'est surtout qu'on n'a pas les ressources et le temps pour faire vraiment de la mobilisation. » (Entretien Professionnel·le·s, avril 2017).

Ces différents types d'actions s'expliquent par le contexte de création des deux organismes, mais aussi par leur financement et la culture communautaire propres aux deux quartiers.

En effet, le CAPE est constitué en novembre 1986 par un groupe de résident·e·s du quartier afin de « discuter des moyens à prendre pour faire bouger les dirigeants sur des questions concernant la salubrité publique et l'aménagement du quartier » (CAPE, 2020a). En 1991, les membres du CAPE décident de se consacrer essentiellement à la défense des droits des locataires et au droit au logement abordable, de taille et de qualité convenables. À partir de 1998, le CAPE reçoit pour la première fois des financements de Centraide<sup>133</sup>, une fondation privée qui appuie les organismes et les tables de quartier dans le Grand Montréal. Encore aujourd'hui, le groupe est majoritairement financé par Centraide comme le présente André Trépanier dans l'extrait suivant.

La plupart des financements viennent de Centraide. On a d'ailleurs obtenu un bonus de 30 000 \$ pour le projet salubrité. [...] On a aussi des ressources du Gouvernement du Québec qui étaient basées auparavant sur le profit des casinos. Aujourd'hui, c'est un fonds de dépense collective pour les associations de défense des droits<sup>134</sup>. La SHQ donne aussi 1% de la réalisation des projets immobiliers et elle le répartit entre les organismes de défense des droits de locataires. Pis j'ai aussi quelques fonds pour rédiger le guide d'intervention sur la salubrité aussi par la SHQ, quelques formations pour les comités logement...

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Contrairement au CAPE, le BIL ne part pas d'une initiative citoyenne des résident·e·s du quartier. Il est créé en janvier 2007, sur une idée du chargé de la concertation habitation à partir d'une

---

<sup>133</sup> Centraide du Grand Montréal est un organisme de charité privé né d'un regroupement de cinq fédérations, pour la plupart chrétiennes, œuvrant dans la collecte de fonds et allouant ces derniers à des organismes communautaires dans des territoires desservis par les diocèses de Montréal et de Saint-Jean. Les donateur·trice·s sont des entreprises et des organisations, des employé·e·s en milieu de travail et des individus, pour la majorité des entrepreneur·se·s montréalais·e·s dans des secteurs aussi variés que les jeux d'argent, l'alimentation, l'art, etc.

<sup>134</sup> Le Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS) sous l'égide du gouvernement provincial.

subvention de la fondation McConnell obtenue par la table de quartier VSMS pour leur projet de revitalisation urbaine et sociale de Saint-Michel. Intégré au sein du Centre éducatif et communautaire René-Goupil (CECRG), l'organisme communautaire fonctionne quelques temps avec un financement sporadique qui lui permet seulement l'emploi d'une personne deux jours par semaine. À partir de 2010, il est financé par Centraide pour un seul intervenant temps-plein sur trois ans (Lebel, 2016). Depuis 2017, un deuxième employé est embauché avec, pour mandat, le développement du logement social et communautaire dans le quartier. D'après Patrick Bourbeau, cette différence de financement et de structure explique la disparité de fonctionnement avec d'autres comités logement.

Chloé : Qui finance le BIL ? Pourquoi on parle du Bureau Info Logement et pas de comité logement ?

Patrick : On n'a pas les mêmes financements que les comités logement. On n'avait pas assez d'argent à Saint-Michel au départ pour créer un comité logement. On avait besoin d'un organisme pour nous soutenir financièrement et nous accueillir dans ses locaux. Voilà comment on est arrivé au CECRG. En plus, ça correspondait bien à ce que l'on fait avec nos locataires sur les thématiques du logement. C'est de l'éducation populaire, il y a des activités éducatives et sportives, des cours de langue, des activités pour améliorer l'empowerment des jeunes du quartier, des cours de danse, de la cuisine collective...

#### **Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

D'après Jean Panet-Raymond, responsable de la concertation participation citoyenne à la table de quartier, la principale différence tient plutôt de la formation et de la composition des deux groupes. Le CAPE est fondé par des citoyen·ne·s, contrairement au BIL qui est créé à partir de la table de concertation de quartier multisectorielle dont les membres sont des organismes communautaires, des institutions publiques et, à un degré moindre, des entreprises privées (Chevrier & Panet-Raymond, 2013). Seul·e·s quelques résident·e·s participent de manière individuelle à la démarche, encouragé·e·s par des projets de participation citoyenne.

Alors quand on dit de VSMS qu'on est du « communautaire de droite », on dirait *top-down* plutôt que *bottom-up*. Quand on a fait la fête d'anniversaire de VSMS, ma copine, qui est organisatrice communautaire au CLSC, elle m'a dit : « Mais c'est complètement *top-down* en fait ! C'est pas les citoyens qui ont mis ça sur pied ». [...] C'était pas une table citoyenne militante déjà mobilisée contre la revalorisation imposée, contre un plan d'aménagement ou contre un propriétaire immobilier... Donc c'est pas les mêmes enjeux du tout.

#### **Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Toujours selon ce dernier, l'institutionnalisation des structures communautaires à l'image de la table de quartier VSMS a renforcé la crédibilité des organismes auprès des politiques mais, dans un même moment, a provoqué la plus faible participation des citoyen·ne·s.

La capacité de ces tables-là à mobiliser des citoyens et des citoyennes est beaucoup plus variable et dépend des projets et des occasions. Donc j'dirais qu'y a une bureaucratie communautaire qui est de mieux en mieux équipée pour faire des représentations politiques auprès des élus, mais aussi auprès des bailleurs de fond privés... y a une présence de la philanthropie de plus en plus importante pour financer le milieu communautaire alors que l'État s'en est un peu retiré malgré une politique de reconnaissance. Donc depuis 40 ans y a eu une institutionnalisation des structures communautaires... pas toujours au profit d'une plus grande mobilisation. Donc c'est l'envers de la médaille finalement... la reconnaissance et l'institutionnalisation... les outils plus importants ont fait en sorte qu'on a créé peut-être une classe intermédiaire de technocrates du communautaire... dont je suis... et qui parfois délaisse de côté la mobilisation citoyenne, et donc y faut retrouver cet esprit des premiers comités de citoyens sur des enjeux d'aménagement...

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Jean Panet-Raymond, VSMS, novembre 2019**

Ces disparités ont une influence sur les différences de perception par les acteurs publics des deux groupes et sont représentatives de la culture communautaire dans les deux quartiers. Dans l'extrait suivant, Kenny Harrouche, responsable du soutien aux élu·e·s en urbanisme de l'arrondissement VSMPE, présente les raisons pour lesquelles il considère plus facile de « travailler » avec le milieu communautaire de Saint-Michel, plus structuré et plus dans la concertation, qu'à Parc-Extension.

À Parc-Extension, on vient de remettre sur pied la table de quartier, puis c'est une démarche qui a pris du temps. Le milieu communautaire à Parc-Extension est très polarisé et les acteurs font en sorte que l'entente n'est pas nécessairement facile tout le temps même si les gens ils ne se déchirent pas la chemise là, c'est pas ce que je dis, mais tsé c'est plus difficile, c'est moins bien structuré qu'à Saint-Michel par exemple avec la table de quartier VSMS qui est très rassembleuse. Les gens passent par la table, ils se parlent, les organismes sont coordonnés. Pour l'arrondissement, c'est plus facile de travailler dans ce contexte-là, pis même pour les bailleurs de fonds, c'est toujours plus facile de travailler dans un contexte de concertation et on le voit. VSMS sait aller chercher des fonds à gauche à droite, beaucoup plus que Parc-Extension et c'est pas pour rien, leur jeu de réseau fait en sorte qu'ils sont plus solides.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet, Kenny Harrouche, VSMPE, octobre 2018**

C'est assez facile de travailler dans le milieu communautaire à Saint-Michel, y'a pas trop de rivalités entre les organismes et la neutralité politique permet de mieux s'entendre avec les élus et de recevoir plus de fonds. C'est vraiment différent des manières d'agir à Parc-Extension.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Cette organisation du tissu communautaire à Saint-Michel traduit les contraintes qui pèsent sur le milieu depuis le tournant néolibéral au Canada. En effet, de plus en plus liés à l'État par des contrats, les organismes s'organisent en coalition pour ne pas risquer individuellement de perdre les subventions du gouvernement en cas d'opposition politique (Brock & Banting, 2002). Cependant, il convient de ne pas faire de simplification trop rapide. Le CAPE travaille également sur différents sujets en collaboration avec l'arrondissement et fait du référencement pour les institutions sanitaires et sociales du quartier.

## **8.2 Prendre en charge l'intolérable : la lutte contre l'insalubrité dans les quartiers tremplins**

La lutte contre le mal-logement et l'insalubrité est un enjeu essentiel et historique des organismes de défense des droits des locataires à Montréal. Longtemps associée aux quartiers centraux, la question de la salubrité des logements s'étend aujourd'hui aux *inner suburbs* montréalaises (Goyer, 2017) et fait partie intégrante de l'identité des deux collectifs étudiés.

### **8.2.1 Soutien juridique individuel et collectif aux locataires à Parc-Extension : poursuivre les propriétaires délinquants**

Les actions du CAPE sont particulièrement orientées vers la question de la salubrité, non seulement parce que la majorité des locataires de ce quartier tremplin viennent encore pour des problèmes de conditions de logement (vermine, moisissures, infiltration d'eau, isolation, nécessité de réparations majeures...), mais aussi car le comité logement reçoit des financements spécifiques de Centraide pour ses démarches de lutte contre l'habitat indigne dans le quartier<sup>135</sup>. Au sein de l'équipe, André Trépanier est responsable de cet enjeu. Il prodigue notamment des formations sur la salubrité auprès d'intervenants et d'autres comités logement montréalais, ce qui manifeste la reconnaissance de l'expertise du CAPE sur le sujet.

Donc c'est ça, 40 % de notre accueil demeure quand même sur les questions traditionnelles d'insalubrité. Les mots que j'écris le plus souvent ici dans une semaine, c'est coquerelles, moisissures, punaises, souris.

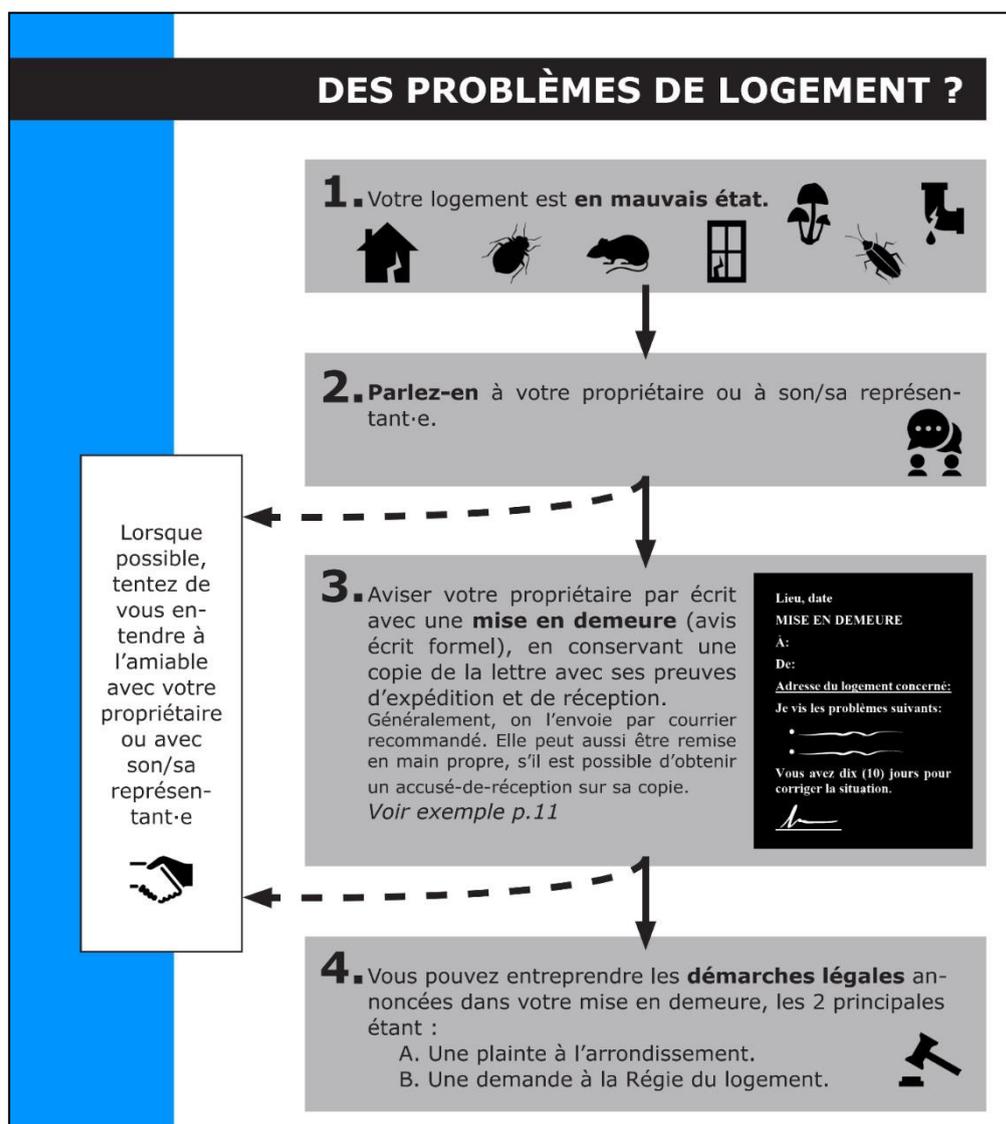
**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

---

<sup>135</sup> En 2013-2014, le CAPE a reçu un financement ponctuel de Centraide de 40 000 \$ de bonus pour le projet salubrité. L'organisme a pu employer un étudiant avec le restant du bonus en 2014-2015. En 2015-2016, le CAPE obtient de nouveau 30 000 \$ de budget supplémentaire et a pu employer Sohnia Karamat Ali avec le restant en 2016-2017.

Au CAPE, la lutte contre l'insalubrité consiste majoritairement à informer et à accompagner individuellement les locataires mal-logés dans leurs différentes démarches contre leur propriétaire, notamment en les aidant à porter plainte à l'arrondissement ou à la Régie du logement <sup>136</sup>. L'organisme a d'ailleurs produit un guide intitulé « Guide pour un logement sain : que faire si votre logement est en mauvais état ? » avec l'appui financier de la SHQ (CAPE, 2017). Dans ce guide, le CAPE y consigne les étapes à suivre lorsque l'on est locataire d'un logement insalubre et les différentes ressources à mobiliser pendant ses démarches (cf. Figure 97).

Figure 97 - Que faire si mon logement est en mauvais état ? Premières étapes avant la plainte



Source : Page 3 du *Guide pour un logement sain : que faire si votre logement est en mauvais état ?* (CAPE, 2017).

<sup>136</sup> La Régie du logement porte depuis le 31 août 2020 le nom de Tribunal administratif du logement. Cette transformation du nom s'accompagne également de modifications de règles de fonctionnement.

Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier me résume les différents recours possibles pour le ou la locataire auprès de la Régie du logement.

On aide les gens à monter des dossiers à la Régie du logement, qui est le tribunal administratif du logement. On peut demander la résiliation du bail, des diminutions de loyer rétroactives et des dommages matériels pour tous les frais que ça coûte de déménager en urgence, plus les dommages moraux pour les troubles et les inconvénients que ça provoque. Dans certains cas, on demande aussi des dommages punitifs pour punir le propriétaire de son comportement.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Les intervenant·e·s du CAPE, au départ non spécialistes en droit du logement, apprennent beaucoup de leurs différentes expériences d'intervention auprès des locataires du quartier. Ils s'entourent d'avocats engagés socialement et s'appuient sur les résultats des jugements gagnés en amont par les locataires pour adapter leur stratégie d'action<sup>137</sup>. L'affaire de Salmah Idar, mère célibataire malaisienne de cinq enfants, est souvent citée comme exemple par les employé·e·s (cf. Encadré 19). Tout d'abord, car elle constitue un record en termes de compensation financière obtenue par un·e locataire de Parc-Extension. Très médiatisée, elle a eu un effet dissuasif auprès des propriétaires délinquants du quartier et a encouragé d'autres locataires, victimes d'insalubrité, à entreprendre des démarches juridiques afin de défendre leurs droits. Par ailleurs, l'affaire a aussi permis au CAPE de réfléchir à des solutions afin de répondre à la question du logement d'urgence pour les locataires évacués par la Ville, un problème supplémentaire pour les non-résident·e·s permanent·e·s.

Ce travail de suivi se fait, pour certains dossiers, en étroite collaboration avec les travailleur·se·s sociaux du CLSC pour lesquelles le CAPE fait du référencement et inversement<sup>138</sup>. Cependant, les pertes de financement, le désir de la DRSP d'améliorer son partenariat avec la Ville de Montréal, ainsi que le manque de prise au sérieux des hygiénistes de la DRSP comme témoins à la Régie du Logement ont amené le désengagement progressif de cette dernière sur le dossier de l'insalubrité. Par ailleurs, le CAPE essaye de travailler le plus possible avec le personnel du service d'inspection de l'arrondissement<sup>139</sup>, bien qu'il soit souvent critique par rapport au travail des inspecteurs, souvent jugés trop laxistes.

---

<sup>137</sup> Il est possible de consulter en ligne les plunitifs de la Régie du logement, registres tenus à l'audience par les secrétaires des tribunaux.

<sup>138</sup> Le CAPE fait appel à la DRSP pour obtenir l'expertise de médecins hygiénistes qui contribue dans certains cas à l'évacuation du logement et à la relocalisation du locataire. Inversement, le CLSC demande l'aide du CAPE sur les démarches à mettre en place par le locataire en cas d'insalubrité du logement.

<sup>139</sup> Les rencontres de travail régulières avec les élu·e·s et les fonctionnaires de l'arrondissement VSMPE sur l'insalubrité ont permis la mise en vigueur le 15 mars 2019 d'un nouveau formulaire facilitant le dépôt d'une plainte au service d'inspections.

Encadré 19 - Un exemple de poursuite juridique pour insalubrité soutenue par le CAPE : le cas de Mme Salmah Idar face au « roi des taudis »



Source : Site Internet du CAPE, 2011.

Locataire du « roi des taudis », Claudio Di Giambattista, un propriétaire délinquant possédant plusieurs conciergeries insalubres dans différents quartiers d'immigration montréalais, Madame Salmah Idar est évacuée d'urgence et sans préavis de son logement à Parc-Extension en novembre 2011 par la Ville de Montréal à la suite d'un rapport accablant de la DRSP de Montréal. Le médecin spécialiste en médecine communautaire décrit ses conditions de logement de la manière suivante :

*« L'historique de ce logement ainsi que les observations démontrent sans aucun doute la présence d'une humidité importante, de signes d'infiltration d'eau ainsi qu'une contamination fongique visible sur d'importantes surfaces touchant des murs, planchers et plafonds de diverses pièces, ainsi que des meubles et autres biens (vêtements). Ces conditions représentent un risque important pour la santé des locataires. Par ailleurs, selon les informations que nous avons, cela affecterait sérieusement la santé de certains membres de la famille qui y habite. Compte tenu de ces informations, nous considérons que ce logement est insalubre. ».* La conseillère municipale et la conseillère d'arrondissement sont présentes au moment de l'évacuation. Alors réfugiée politique, Madame Idar n'a pas le droit aux HLM de l'OMHM. Le CAPE se démène alors pour lui trouver un hébergement temporaire dans le quartier, à HAPOPEX, puis un grand logement non subventionné. Après plus de 30 mois d'attente<sup>140</sup>, elle obtient enfin les 15 000\$ en dommages matériels, moraux et punitifs de la part de son propriétaire (Poirier, 2016). Il faudra 22 mois supplémentaires avant qu'elle reçoive le chèque certifié de la succession de Di Giambattista. Le même mois, elle obtient sa résidence permanente. La compensation est la plus importante jamais obtenue pour des locataires soutenu·e·s par le CAPE.

La décision de la Régie du logement :

<http://citoyens.soquij.qc.ca/php/decision.php?ID=3E074E5290C6CF7A9BCFD75885189E1D>

<sup>140</sup> Plusieurs organismes communautaires et scientifiques dénoncent l'iniquité des délais de traitement à la Régie du logement entre les dossiers pour insalubrité et ceux pour impayés de loyer engagés par les propriétaires, qui obtiennent leur première audience en 40 jours.

Figure 98 - Le 8151 Avenue Stuart, l'immeuble évacué par la Ville de Montréal en 2011 est encore vide début 2017



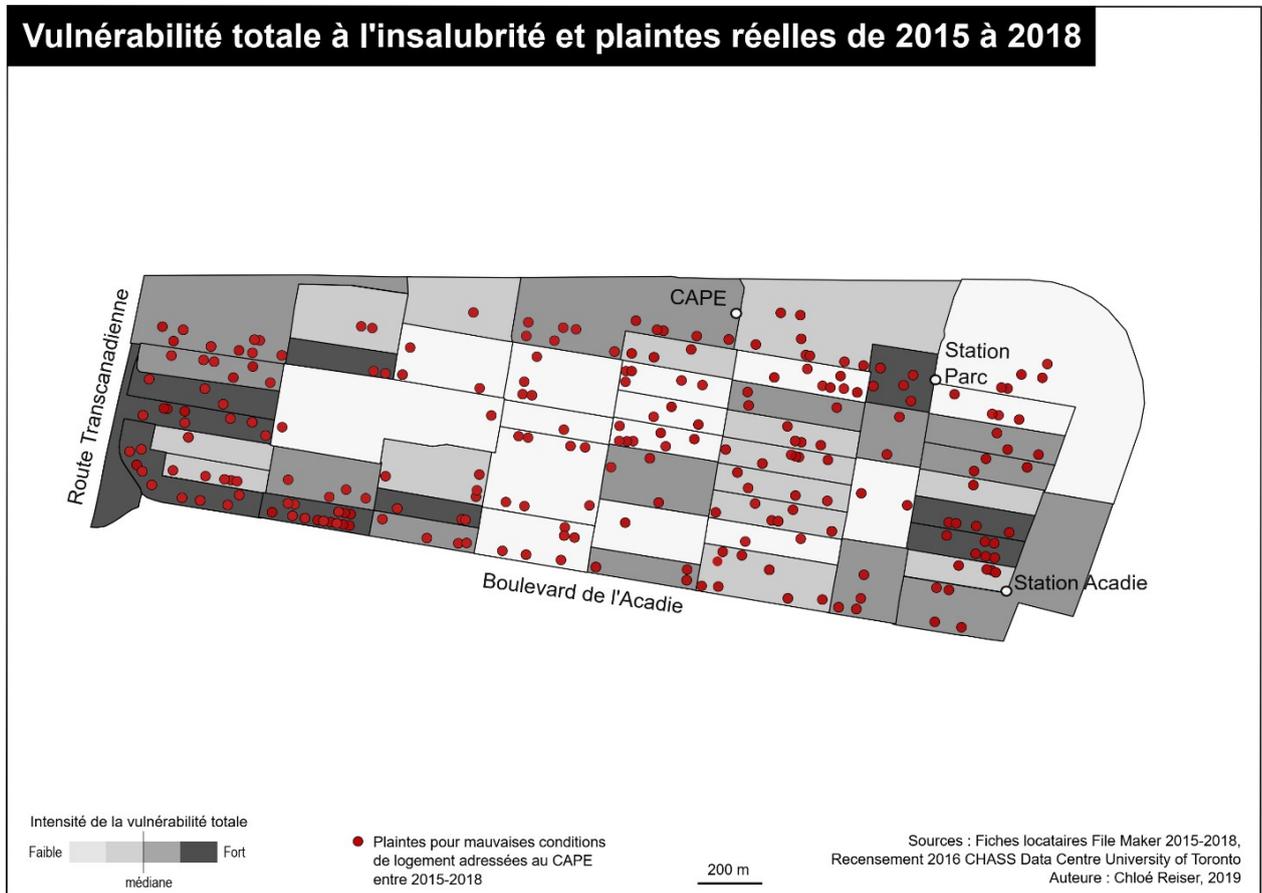
Source : Notes carnet de terrain de 2017-2019, Formation insalubrité au CAPE en avril 2017. Auteure : C. Reiser, 2017.

Ces démarches de suivi individuel des locataires sont souvent complétées par des visites à domicile et du porte-à-porte dans les immeubles repérés à la suite de plaintes pour insalubrité. Équipés d'un appareil photo pour documenter et constituer les preuves de l'insalubrité des logements visités, les intervenant·e·s du CAPE, au minimum deux, vont frapper aux portes pour informer les locataires isolé·e·s et les encourager à entreprendre des démarches juridiques. Tous les comités logement montréalais ne sont pas capables de faire ces visites aux locataires. En effet, André Trépanier reconnaît que le démarchage par porte-à-porte est un travail exigeant et qu'il faut du temps et des ressources humaines pour le mettre en place. Par ailleurs, à Parc-Extension, les interventions sont facilitées par un rapport de proximité important dû à la taille du quartier.

À travers ces deux types d'actions et dans un contexte d'absence de données fiables venant de la Ville, le CAPE produit ses propres données sur l'insalubrité du quartier. Pour une recherche menée en tant que responsable de l'axe insalubrité au CRACH, j'ai pu avoir accès aux dossiers du service

aux locataires pour les années allant de 2015 à 2018<sup>141</sup> et construire une carte permettant de localiser les plaintes pour mauvaises conditions de logement recueillies par le CAPE (cf. Figure 99).

Figure 99 - Carte de la répartition des plaintes pour mauvaises conditions de logement adressées au CAPE de 2015 à 2018



Source : C. Reiser (2019) *La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes*, Rapport du CRACH.

La carte des plaintes pour conditions de logement faites au CAPE entre 2015 et 2018 fait ressortir deux zones dans le quartier. En effet, si on trouve des plaintes dans chacune des aires de diffusion du quartier, on trouve une plus forte concentration de signalements pour conditions de logement dans le secteur du nord-ouest et dans quelques aires de diffusion au sud du quartier, les deux secteurs les plus vulnérables socioéconomiquement<sup>142</sup>. C'est également dans ces deux secteurs que se concentrent le plus grand nombre de signalements pour problèmes d'insalubrité graves comme

<sup>141</sup> J'ai mis en place une entente réciproque avec le CAPE afin d'échanger et traiter les données des fichiers locataires File Maker Pro et des fichiers de porte-à-porte (Reiser, 2019a).

<sup>142</sup> Pour la recherche, j'avais construit un indicateur de vulnérabilité à l'insalubrité, permettant de déterminer à partir de variables socio-économiques et de variables concernant le cadre bâti choisies par le CAPE, le niveau de risque d'insalubrité des différents espaces.



une carte en ligne très simple des bâtiments possédés par Raamco dans Parc-Extension. L'identification des blocs appartenant à la compagnie permet de faciliter le porte-à-porte pour la mobilisation des locataires.

La première réunion de prise de contact entre les locataires **le 5 juillet 2017** est une réussite pour André Trépanier et Alexandre Cadieux. Plus d'une trentaine de résident·e·s sont présent·e·s, majoritairement des locataires immigrant·e·s racisé·e·s, beaucoup venant d'Haïti. Cette réunion a plusieurs objectifs : établir une liste des problèmes de logement couramment rencontrés par les locataires de Raamco, à la fois dans les logements individuels et dans les parties communes, ainsi que réfléchir à des actions collectives à mener contre leur propriétaire. On commence la réunion par le témoignage de trois locataires Raamco ayant réalisé des démarches à la Régie du logement. Après ces présentations, Alexandre pose la question : « *Est-ce que ça ressemble à ce que vous vivez ? Est-ce qu'autres personnes présentes aimeraient partager leur histoire ?* ». Plusieurs locataires se confient à leur tour sur les augmentations de loyer injustifiées, les problèmes d'insalubrité majeurs, les comportements de harcèlement et les menaces de la part du gestionnaire et des concierges. D'après un extrait des minutes d'un jugement récent contre Raamco, « *le représentant accusé de harcèlement a été engagé par le locateur pour 'mettre au pas' les locataires* ». Parmi les nombreux témoignages, une femme dit avoir reçu des propos irrévérencieux de la part du concierge alors qu'on lui imposait de vider son appartement sans préavis pour une extermination de coquerelles : « *Si tu le fais pas, je vais t'accuser et tu vas payer pour les 30 logements de ton immeuble* ». Une autre femme explique que son plafond est tombé au milieu de son salon laissant alors une flaque d'eau jaunâtre et plein de coquerelles : « *Quand je lui disais qu'il fallait intervenir rapidement, il m'a dit : « Ferme là, je parle ! Si tu continues, tu vas le regretter ». J'ai dit : « Arrête-là, on est à Montréal, tu n'as pas le droit de me faire peur comme ça.* ». La locataire finit par appeler la Ville, les inspecteurs se déplacent, mais la compagnie met quand même plus de six mois à réparer. Si les deux organisateurs communautaires exposent les démarches individuelles possibles auprès de la Régie du Logement grâce à l'intervention d'un avocat de l'aide juridique, Maître Crespo, présent à la réunion, l'idée est avant tout de réfléchir à l'organisation d'actions collectives. Alexandre Cadieux pose alors la question suivante : « *Est-ce que vous avez des idées d'action à mettre en place qui permettraient de régler ces problèmes avec le propriétaire ? Comment changer les choses collectivement ? Nous, on a quelques idées mais c'est mieux si ça vient de vous.* ». Les familles immigrantes réunies proposent d'abord d'aviser le propriétaire aux USA avec une mise en demeure collective. Dans cette lettre, les locataires réclament l'entretien et le ménage des parties communes, la réparation des fenêtres et des portes dans chaque immeuble, l'extermination des rats avec un exterminateur certifié et également le changement de comportement et d'attitude du gestionnaire d'immeubles dans la manière de traiter les locataires. D'autres idées sont aussi lancées par les locataires comme communiquer avec la police et les médias, faire des manifestations, participer au conseil d'arrondissement ou encore rédiger une pétition. Le texte de la mise en demeure collective sera retravaillé pour la prochaine réunion.

Le **20 juillet 2017**, plusieurs médias de la presse écrite et de la télévision sont convoqués par le CAPE pour rapporter la situation inacceptable qui prévaut dans les immeubles Raamco. Ces derniers accompagnent André Trépanier et un locataire qui leur présente l'intérieur de son logement (Groguhé, 2017). La conseillère de la Ville dans le district de Parc-Extension, Mary Deros, est aussi présente. La carte des propriétés Raamco dans Parc-Extension est distribuée aux journalistes, elle apparaît notamment dans le reportage de CTV sur l'affaire. Un porte-parole de la *Federation of Metro Tenants' Associations* (FMFTA) accorde également une entrevue à *CBC Radio One Montreal* concernant la situation des certains logements de Toronto appartenant à la même compagnie immobilière. La couverture médiatique est importante, le lendemain CBC (radio, web et télé), la Première chaîne de Radio-Canada, CTV, LCN/TVA, la Presse et V télé ont rapporté les faits.

Le **28 juillet 2017**, une rencontre se tient entre l'arrondissement VSMPE et le CAPE au sujet de la situation des locataires Raamco. La mairesse de l'arrondissement VSMPE, Anie Samson, et son adjointe, la conseillère de Parc-Extension, Mary Deros, Stéphane Chénier, le directeur de l'arrondissement, ainsi qu'Alexandre Cadieux et André Trépanier du CAPE sont présent·e·s. Depuis la sortie médiatique, quatre inspecteur·e·s ont visité les 18 immeubles Raamco, en portant une plus grande attention aux logements des premiers et des derniers étages. Ces inspecteur·e·s, en plus de divers problèmes, ont constaté que tous les immeubles avaient entre une et quatre des non-conformités suivantes : rats, souris, coquerelles et/ou punaises de lit. Un ordre de correctif a été donné au propriétaire, dont le fait de dévoiler dans les 24 heures le nom de son exterminateur. Les inspecteurs de VSMPE seront disponibles pour informer les locataires sur les procédures d'extermination et de préparation des logements à l'extermination. L'arrondissement ne prévoit pas d'évacuations d'urgence de logements ou d'immeubles.

**Fin janvier 2018**, quand je reviens au CAPE, André Trépanier m'informe que Raamco poursuit en jugement à la Régie du logement certains locataires pour non collaboration aux démarches d'extermination. Onze ménages sont visés par ces représsailles. André me demande de repérer sur le site les ouvertures de dossiers récentes à la Régie pour contacter les locataires.

En **mars 2018**, la démarche collective avec les locataires Raamco continue. Avec André Trépanier, on réalise du porte-à-porte aux immeubles Raamco pour rejoindre prioritairement les familles qui se font poursuivre par la compagnie. On essaye de récupérer leur numéro de téléphone pour pouvoir faire le suivi et expliquer en quoi consiste l'aide juridique<sup>144</sup>. L'objectif est également de les inviter à une réunion le 14 mars. Malheureusement, des avis sont sur toutes les portes pour annoncer une visite à cette date des inspecteurs de la Ville de Montréal afin de vérifier si les travaux exigés par la Ville ont bien été effectués par la compagnie.

**A l'été 2018**, l'arrondissement VSMPE sévit finalement contre la compagnie à numéro en lui remettant 15 constats d'infraction. Toutefois, le 23 avril 2019, elle évitait son procès à la Cour municipale en plaidant coupable à cinq de ces constats (7400 dollars d'amende), en échange du retrait des accusations pour les dix autres. En **juin 2019** et en **mars 2020**, de nouvelles décisions de la Régie du logement ont permis à plusieurs locataires de Raamco d'obtenir des compensations exceptionnelles (20 000 \$ et 11 500 \$). Les deux décisions de la Régie du logement sont publiques et visibles en ligne : <https://bit.ly/2xSjTE1>.

Sources : Notes de terrain, 2017-2018-2019 ; Rapport d'activités du CAPE, 2019-2020.

La médiatisation des situations d'insalubrité extrême vécues par les locataires de Parc-Extension a une place non négligeable dans la stratégie d'action du CAPE concernant la lutte contre l'insalubrité dans le quartier. En effet, l'objectif est d'émouvoir la population et solliciter les élu·e·s afin d'obtenir des avancées plus rapides sur les dossiers, notamment l'intervention des inspecteurs de l'arrondissement ou de la ville-centre. D'après Goyer (2017, p. 72), ce qui permet d'expliquer la plus forte médiatisation de l'insalubrité par rapport à d'autres problèmes de logement, c'est que,

<sup>144</sup> L'aide juridique est un service juridique public offert gratuitement ou moyennant une contribution aux personnes financièrement admissibles qui en font la demande.

« contrairement aux enjeux de relations entre propriétaires et locataires, de la gentrification ou des délais de traitement des plaintes par la Régie du logement, il semble que la question de la salubrité touche davantage, probablement parce qu'elle nous rappelle nos propres peurs et qu'elle illustre une dimension partagée de l'expérience de "l'habiter", celle de la sécurité ». Le CAPE n'hésite pas à contacter les journalistes et à exposer les propriétaires fautifs de façon assez frontale.

### **8.2.2 La lutte contre l'insalubrité à Saint-Michel : des actions de sensibilisation concertées**

À Saint-Michel aussi, la question de l'insalubrité est un des problèmes les plus criants en termes de logement dans le quartier comme l'affirme Patrick Bourbeau du BIL en début d'entretien.

L'autre dossier qui me prend beaucoup de temps ici, c'est la question de l'insalubrité. Notamment les punaises de lit qui survivent à des conditions de vie extrêmes au Canada [rires]. Les locataires vivent toute sorte de problématiques à Saint-Michel, mais l'insalubrité, c'est vraiment un problème de taille.

**Entretien Professionnel-le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Contrairement à Parc-Extension, la majorité des actions concernant l'insalubrité à Saint-Michel se déroulent au sein de démarches concertées entre citoyen·ne·s, organismes communautaires, acteurs institutionnels et parfois propriétaires ou gestionnaires du logement. En effet, si le BIL fait aussi du soutien individuel aux locataires confrontés à des problèmes d'insalubrité (aide à la rédaction de mise en demeure, constitution des dossiers pour la Régie, ... etc.), les réponses aux problèmes de mal-logement dans le quartier sont données surtout à l'échelle collective à travers la concertation habitation de VSMS.

Après plusieurs tentatives infructueuses d'obtenir des subventions sur cette thématique, la lutte contre l'insalubrité devient une priorité principale de la planification de VSMS pour 2014-2018. Deux grands projets en lien avec la salubrité à Saint-Michel sont alors menés à deux échelles d'action différentes et ciblent deux types de logement. Le premier, le projet de lutte contre l'insalubrité des logements, est conduit sur tout le territoire du quartier et cible les conciergeries, des immeubles privés de plus de 6 logements appartenant en général à des petits propriétaires ; le second est à l'échelle d'un ensemble d'habitation, et vise un bailleur communautaire, l'OSBL d'habitation les Habitations Terrasse Saint-Michel. Dans les deux cas, l'approche cherche à favoriser la participation citoyenne pour résoudre les problèmes d'insalubrité. Le projet de lutte contre l'insalubrité des logements dans Saint-Michel regroupe quatre organismes communautaires de Saint-Michel parmi lesquels le BIL, porteur du projet, Mon Resto, Le Carrefour Populaire et la

Joujouthèque, deux institutions sanitaires (CIUSS, DRSP de Montréal), ainsi que, de manière plus occasionnelle, du personnel de l'arrondissement et de la Ville de Montréal. L'objectif de la démarche est à la fois social, encourager la mobilisation citoyenne sur le sujet, et surtout politique, l'intention des organismes étant de constituer une entente plus claire de collaboration avec la ville-centre et l'arrondissement afin de les inciter à mettre en application la réglementation. La campagne de porte-à-porte pour dresser un portrait de l'insalubrité dans le quartier et informer les résident·e·s isolé·e·s, pour la plupart des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s, s'est étalée sur trois ans. Muni d'un questionnaire et d'un dépliant, les intervenant·e·s font des visites deux par deux. À partir des réponses au questionnaire des résident·e·s, les immeubles sont classés selon trois catégories : rouge (insalubre), orange (incertain) ou vert (sans problème). Dans la citation suivante, Patrick Bourbeau justifie le choix des immeubles de six logements et plus pour mener l'enquête. Dans la démarche, l'idée n'est pas de stigmatiser les propriétaires mais d'occasionner une prise en charge collective du problème.

Les places visées sont principalement les logements de six unités ou plus, parce qu'une action collective est plus simple à mettre en place que lorsque ce sont des propriétaires occupants avec deux logements. Pour les moins de six logements à Saint-Michel, il y a quelques fois des gestionnaires mais la plupart du temps, ce sont des petits propriétaires.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Lors du premier démarchage de l'été 2014 au mois d'avril 2015, sur les 384 immeubles visités (pour un total de 2 888 unités), 40 sont identifiés comme insalubres, présentant pour la majorité un problème important d'infestation de coquerelles. À la suite de la présentation de ces premiers résultats, une entente est conclue entre l'arrondissement VSMPE et la DRSP de Montréal pour l'inspection d'une trentaine d'immeubles avec la présence d'un travailleur social du CIUSSS. Cependant, sans suite de l'arrondissement et de la ville-centre sur les conclusions des inspections, le comité de lutte contre l'insalubrité réalise à l'été 2017 son propre suivi auprès des locataires de ces immeubles insalubres pour mesurer l'impact des inspections quand elles ont été mises en place. Seuls 26 % des locataires de logements insalubres joints lors de la première phase ont dénoncé leur problème à leur propriétaire ou à une autre instance. Cependant, 71 % des habitant·e·s ayant vu un inspecteur déclarent que leur problème a été réglé. Ceci révèle l'importance et l'efficacité de la démarche quand elle est menée de concert avec les instances publiques. Pourtant, au terme des trois ans, l'arrondissement n'a pas souhaité renouveler sa collaboration avec le comité de lutte contre l'insalubrité. D'après Patrick Bourbeau du BIL, si cette action concertée a permis de mieux connaître l'état du parc locatif privé à Saint-Michel et l'ampleur du problème de l'insalubrité dans le quartier, il est difficile de démontrer la réussite du travail de sensibilisation auprès des locataires

et des propriétaires (en partie à cause du taux de rotation élevé dans ces immeubles insalubres) ou d'évaluer si la démarche a eu une influence sur la vitesse du traitement des plaintes et l'efficacité de l'intervention de l'arrondissement (Entretien projet CRACH, mars 2018). Contrairement aux affaires traitées par le CAPE, les résultats de cette démarche recensés dans un rapport (CECRG et al., 2017) ont fait l'objet d'une très faible médiatisation. En effet, la participation des autorités municipales à la mise en place du projet et à son financement (par l'intermédiaire du programme de financement des RUI) a limité la portée critique des résultats. Par ailleurs, la volonté de ne pas trop stigmatiser et de conscientiser les propriétaires empêche une mobilisation trop frontale des organismes.

« *Empowerment*, logements, espaces publics et salubrité » est le deuxième projet de la concertation habitation de VSMS concernant les conditions de logement à Saint-Michel. Ce projet réunit plusieurs organismes communautaires du quartier, une institution sanitaire et sociale (CIUSSS) et la gestionnaire de l'OSBL d'habitation du quartier, les HTSM. Dans la citation suivante, Jean Panet-Raymond explique l'origine de la démarche qui complète celle du projet de lutte contre l'insalubrité.

Les logements communautaires, on avait exclu au départ [de la démarche insalubrité], mais on reprend depuis peu parce qu'il y avait une demande d'un très grand ensemble, les HTSM, qui avaient un sérieux problème d'insalubrité. C'était le bordel ! Les ordures, il y a des conteneurs utilisés par les voisins, il y avait aussi de la violence, ... Donc on a décidé d'intervenir sur l'insalubrité et aussi, de créer des lieux d'échange, des fêtes des voisins, un jardin communautaire, ... On a amorcé un projet d'intervention insalubrité au sens très large, parce qu'on travaille à améliorer l'environnement immédiat et les lieux de rencontres. On partage et on améliore l'état des lieux physiquement et relationnellement aussi. Puis je parle de l'insalubrité parmi d'autres sujets, parce que c'est pas ce qu'il y a de plus sexy à vendre l'insalubrité. Alors là, on parlait du jardin communautaire, des fêtes des voisins et *by the way*, on pourrait en profiter pour parler d'insalubrité...

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Au regard de la citation de Jean Panet-Raymond, on peut noter que dans ce projet, l'insalubrité n'est pas un sujet abordé de front par les organismes. L'idée est plutôt d'améliorer « l'environnement immédiat » aux HTSM, de recréer du lien social à travers des activités collectives et de profiter de ces moments pour parler salubrité avec les résident·e·s. Pour ce faire, des activités communautaires sont organisées à l'instar du barbecue festif qui s'est tenu le 13 octobre 2018 (cf. Figure 100). En effet, bien que l'insalubrité soit un problème assez médiatisé, cela reste un sujet sensible à évoquer pour les locataires, ces derniers se sentant responsables et stigmatisés par la situation. Par ailleurs, on peut parler de double tabou par rapport au sujet de l'insalubrité en logement social et communautaire.

Figure 100 - Barbecue festif organisé par les Amis des Terrasses Saint-Michel



Un BBQ festif est organisé dans un espace vert à l'arrière des immeubles des HTSM (photo 1). Lors de cet événement, la présentation des réalisations des Amis des HTSM et des jeux et bricolage sont mises en place pour favoriser le bon voisinage et pour sensibiliser les locataires à l'enjeu de la propreté. Un atelier est donné spécialement pour les enfants sur le compost et le recyclage par l'Eco-quartier de Saint-Michel (photo 2).

Auteure : C. Reiser, 2018.

Par ailleurs, si l'objectif affiché est de favoriser la participation citoyenne des résident·e·s à travers le comité de locataires, les Amis des HTSM, pour les acteurs institutionnels ou la gestionnaire, le but est surtout d'améliorer la salubrité dans l'ensemble d'habitation. Ainsi, les discussions lors des réunions sont souvent réorientées vers la question de la salubrité, on parle de « messages à faire passer » aux locataires, de les « responsabiliser » sur les problématiques de coquerelles ou la gestion des déchets à l'échelle des immeubles.

Il doit y avoir une prise de conscience collective. Ce n'est pas juste le problème de ton voisin, c'est aussi le tien. Il faut que les locataires se responsabilisent concernant la gestion des matières résiduelles par exemple.

**Entretien Professionnel·le·s, Coralie Leroux, HTSM, avril 2017**

Lors de la première rencontre aux HTSM destinée à former le comité de locataires à laquelle j'assiste en mars 2017, les discussions sont d'ailleurs assez conflictuelles entre la gestionnaire et les habitant·e·s de l'OSBL. En effet, les locataires des habitations communautaires profitent de la réunion pour exposer leurs revendications en matière de logement. D'après Patrick Bourbeau, ces conflits sont un problème de fonds, d'encadrement des précarisé·e·s par des organismes précaires, le manque de financement des gestionnaires d'OSBL d'habitation les empêchant de mener à bien des actions efficaces.

Ça n'a que moyennement marché parce que les gens attendaient la rencontre pour s'exprimer enfin sur les conditions de logement pour les HTSM. Ils se sont pris au jeu et ont participé à cette concertation, ils avaient des choses à dire. Le problème, c'est que Coralie fait ce qu'elle peut avec le budget très serré qu'elle a, ce n'est pas elle la propriétaire. Moi je pense qu'une fois que les gens se sont exprimés, il faut maintenant intégrer ces locataires au CA pour qu'ils se rendent compte des contraintes du budget en OSBL.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Les différents ateliers d'amélioration du cadre de vie (fêtes des voisin·e·s, corvée collective, jardin communautaire et autres projets de verdissement et d'embellissement) menés au sein des HTSM ont pour la plupart très bien fonctionné et ont participé à l'augmentation du lien social et du sentiment d'appartenance entre les locataires. Cependant, concernant la question de l'insalubrité des logements, la résolution du problème dépend pour beaucoup de subventions pour des rénovations et un système efficace d'entretien des espaces collectifs.

Le CAPE et le BIL mettent en place des démarches variées pour lutter contre l'insalubrité au sein de leur territoire d'intervention et améliorer les conditions générales de logement des locataires. Ils prennent le relais des acteurs publics et produisent des données précises à partir de leur expérience

de terrain. Cependant, leurs répertoires d'actions et leur argumentaire sont très différenciés : d'un côté le CAPE cible les propriétaires délinquants et médiatise les situations d'insalubrité extrêmes pour émouvoir la population et interpeller les élus ; de l'autre le BIL mène des actions concertées de sensibilisation en partenariat avec les instances publiques et les propriétaires /gestionnaires et tente de travailler plus largement sur la question de l'environnement.

### **8.3 Promouvoir et développer le logement social et communautaire par le bas**

Le développement du logement social a longtemps été le seul fait de l'État providence au Canada. À partir des années 1980 et du retrait progressif du fédéral des programmes de logements sociaux, il devient un nouveau champ de lutte pour les groupes communautaires québécois (Saillant, 2018). Les organismes proposent même des solutions de développement alternatives afin de concurrencer le développement du marché privé du logement à l'échelle plus locale et de produire des unités de qualité et adaptées aux besoins des ménages (Di Feliciano, 2017).

#### **8.3.1 Informer et soutenir les locataires, notamment les nouveaux arrivants, au CAPE comme au BIL**

Une des missions principales des deux organismes consiste à informer et soutenir dans leurs démarches les requérant·e·s de logements sociaux et communautaires dans les deux quartiers.

Tout d'abord, le BIL et le CAPE consacrent un temps important de leurs actions à informer les locataires sur les différentes options de logement social et communautaire et à les rediriger vers les ressources disponibles à Montréal et dans les deux quartiers (FECHIMM, FOHM, ...). Cette diffusion de l'information passe aussi bien par des ateliers d'information collectifs que par le service individuel aux locataires. Par exemple, avec le BIL, Patrick Bourbeau donne plusieurs séances d'information spécifiques sur l'habitat coopératif ou sur le logement HLM dans différents parcs ou écoles de Saint-Michel. Au CAPE, la formule atelier d'information ne convient pas à tous les ménages, la plupart des locataires du quartier étant des parents d'enfants très jeunes. Le CAPE tient donc des kiosques d'information l'été dans les parcs du quartier, devant des centres de la petite enfance (CPE) et des garderies privées, mais aussi devant la station de métro Parc, pour promouvoir l'allocation-logement, une aide financière destinée aux ménages à faible revenu<sup>145</sup>. L'été est un bon

---

<sup>145</sup> Le programme Allocation-logement de la SHQ offre une aide financière aux ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur budget à se loger au Québec. L'aide peut atteindre 80\$ par mois, en fonction du nombre de personnes par ménage, du type de ménage, des revenus et du loyer.

moment pour cette campagne d'information car la demande doit être faite avant le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Par ailleurs, dans les deux groupes, les intervenant·e·s soutiennent les locataires dans leur démarche d'inscription à diverses listes d'attente pour obtenir un logement social et communautaire. Ils les aident également à remplir les formulaires d'inscription pour du logement social, en particulier ceux de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) pour les HLM, ou à rédiger des lettres de candidature pour obtenir une place en coopérative (cf. Chapitre 5). Le CAPE tient aussi à jour une liste de requérant·e·s, ce qui lui permet de rappeler ces derniers quand des unités vacantes sont signalées dans des nouveaux projets par les GRT, les gestionnaires d'OSBL ou les président·e·s de coopératives d'habitation. En 2016-2017, près de 200 locataires se sont rendus aux locaux du CAPE pour s'inscrire.

### **8.3.2 Participer au développement des coopératives et des OSBL d'habitation pour répondre aux besoins des familles dans les deux quartiers**

De plus, pour contrer le faible investissement des différents échelons administratifs dans le domaine du logement social, les deux organismes déploient des alternatives à une échelle locale afin d'encourager la production du logement social et communautaire par la base à Parc-Extension et Saint-Michel. Pour ce faire, le CAPE au sein du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) et le BIL au sein de la concertation en habitation de VSMS travaillent en partenariat avec des GRT, des organismes communautaires et des OSBL de quartier afin de trouver des possibilités de réalisation de logements sociaux répondant aux besoins de la population.

Au sein de ces concertations, les deux groupes de défense des droits des locataires aident les GRT à identifier les bâtiments à rénover ou les terrains vacants disponibles dans les deux quartiers. Le BIL et le CAPE partagent également des informations sur l'historique des immeubles, les litiges ou les défauts de rénovation, afin que les GRT et les OSBL n'achètent pas des bâtisses en ruine ou infestées. Enfin, les deux organismes, en lien avec d'autres groupes communautaires de Parc-Extension et de Saint-Michel, cherchent à mobiliser des requérant·e·s afin de constituer des groupes de résident·e·s capables de participer à l'élaboration des projets dans les deux quartiers<sup>146</sup>.

Le BIL est très actif concernant le soutien au développement de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires. En effet, c'était l'un de ses deux mandats originels lors de sa création.

---

<sup>146</sup> En effet, pour démarrer un projet coopératif d'habitation au Québec, cinq membres fondateurs sont requis.

Disons que, en titre de responsable du volet habitation à VSMS, je m'occupais de faciliter les projets de développement, puis je m'occupais aussi de créer des outils de développement. Par exemple, le BIL, c'est moi qui ai eu l'idée de le mettre sur pied. En fait, le BIL s'apparente à un comité logement parce qu'ils répondent aux besoins des locataires, mais au départ, on l'a surtout pensé comme un outil de développement de nouveaux projets sociaux et communautaires en habitation dans le quartier.

**Entretien Professionnel·le·s, Marcel Lebel, VSMS, avril 2017**

À Saint-Michel, aux côtés d'autres organismes communautaires de la table de concertation habitation de VSMS, il participe au développement des coopératives d'habitation dans le quartier. Alors que seules 137 unités ont été créées à Saint-Michel entre 1982 et 2005, on observe un rattrapage de la production à partir du lancement de l'opération de revitalisation urbaine menée par la table de quartier VSMS : près de 180 nouveaux logements coopératifs ont été construits à Saint-Michel depuis 2005 (Lebel, 2016). Les projets de coopérative les plus récents à Saint-Michel naissent avec le développement d'« espaces citoyens », des temps de parole réguliers organisés par la concertation Participation citoyenne de VSMS et hébergés par différents organismes communautaires afin de laisser les habitant·e·s identifier par eux-mêmes les principaux enjeux du quartier. Dans ce cadre, la coopérative Les Ambassadeurs (cf. Figure 101) est née de la volonté d'un groupe d'habitant·e·s côtoyant l'organisme communautaire Mon Resto. La coopérative la Fraternité Micheloise (cf. Figure 102), dernière coopérative réalisée dans le quartier, est quant à elle fondée par des parents qui fréquentent la Joujouthèque de Saint-Michel. Dans les deux cas, le BIL, et plus largement la concertation en habitation de VSMS, jouent un rôle d'interface entre le GRT qui a trouvé un terrain et les citoyen·e·s du quartier en attente d'un logement social. Jean Panet-Raymond explique la naissance de la coopérative Les Ambassadeurs dans l'extrait suivant.

Un exemple que je donne toujours, c'est la COOP des Ambassadeurs qui est le succès dans le quartier ! Depuis l'idée jusqu'à la réalisation, ça a mis moins de 2 ans et demi. C'est un record de tous les temps, compte tenu des échéanciers financiers dont on parlait tout à l'heure ! L'idée est née d'un café citoyen à Mon Resto, où les gens parlaient de leurs besoins et de leurs rêves et le logement revenait souvent. Mon Resto, j'sais pas si tu vois, c'est l'organisme situé au Plan Robert, un gros ensemble HLM avec une population immigrante, assez pauvre... Donc pour les habitants là-bas, c'est quoi les plus grands besoins ? La francisation, un boulot, puis un logement. Alors de là, avec un travail en concertation avec ce que nous on appelle des GRT, les Groupes de ressources techniques, donc c'est un peu des spécialistes si tu veux de la conception jusqu'à la gestion de logements sociaux. Eux, ils font pas la mobilisation préalable de l'idée de « on aimerait avoir ça et ça », mais dès qu'il y a un début de noyau de futurs potentiels locataires, ils peuvent aider au niveau de l'achat du terrain, de la construction, de la négociation des financements, jusqu'à des cours sur la gestion et devenir autonome en tant que coopérative.

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Figure 101 - Les Ambassadeurs, un projet de coopérative porté par l'organisme Mon Resto



La coopérative Les Ambassadeurs est créée à la suite de cafés citoyens organisés dans le local de l'organisme Mon Resto. La photo représente la deuxième phase de la coopérative Les Ambassadeurs, construite en 2013 sur le boulevard Pie IX. C'est un bloc d'appartements neufs de 27 logements. La première phase du projet, dont on aperçoit une partie à droite de la photo (édifice blanc), consistait à rénover un immeuble insalubre de 28 unités, elle s'est achevée en 2009.

Auteure : C. Reiser, 2017.

**Figure 102 - La Fraternité Micheloise, une mobilisation citoyenne en collaboration avec la Joujouthèque pour construire des grands logements pour familles**



La Fraternité Micheloise, elle-aussi située sur le boulevard Pie IX, au 8401, est le dernier projet de coopérative d'habitation construit dans le quartier en 2014. Elle comporte 35 unités de logement dont 13 logements pour les grandes familles avec douze 5 ½ et un 6 ½, fait assez rare dans le quartier. Pour le développement de ce projet, la collaboration a été importante entre le Groupe CDH, la Joujouthèque, VSMS et le BIL. La Joujouthèque a participé à la phase de mobilisation citoyenne et a financé le travail d'un intervenant au commencement du projet.

Auteure : C. Reiser, 2017.

**Encadré 21 - Le projet de coopérative d'habitation des parents de Bienville, définir les besoins des ménages tout en restant réaliste par rapport aux contraintes de développement**

**Origines du projet :** Francis Gagnon du CLSC de Saint-Michel, organisateur communautaire, a lancé le projet Espace Parent à l'école primaire Bienville de Saint-Michel. Le but est d'améliorer les conditions de vie autour de l'école pour les familles, majoritairement des familles immigrantes récemment arrivées au Canada. Une des premières démarches a concerné la cour d'école qui est aujourd'hui en train d'être rénovée, le second projet qui a motivé les parents est de développer un projet de logement communautaire pour les familles du quartier.

**Lors d'une première rencontre qui se déroule en mars 2017,** Patrick Bourbeau, coordinateur du BIL, a été invité à l'école pour présenter en quoi consiste l'habitat social et communautaire au Québec. Il fait aussi le lien avec la démarche collective de lutte contre l'insalubrité menée dans le quartier.

**La deuxième rencontre organisée en mai 2017** a pour objectif de recueillir les différents besoins des familles intéressées à l'idée de se lancer dans le projet. Une vingtaine de familles souhaite participer. Les principaux besoins en termes de logement exprimés par les familles présentes lors de la réunion sont les suivants :

- Avoir des logements de qualité et salubre ;
- Faire plutôt des logements destinés aux grandes familles avec enfants ;
- Être à proximité de l'école Bienville ;
- Avoir une garderie intérieure pour les enfants ;
- Avoir un local communautaire.

**Lors de la troisième rencontre en juin 2017,** Carlos Martinez, agent de développement au GRT Bâtir Son Quartier, présente de manière plus concrète et technique les possibilités de réalisation de logements sociaux et communautaires dans le quartier. Il présente la structure et les missions de son organisme, les différents programmes pour construire du logement social au Québec, ainsi que les étapes clés d'un projet (élaboration, approbation préliminaire, engagement conditionnel, formation). Les contraintes pour mettre sur pied un tel projet sont multiples : le coût des terrains et les coûts de réalisation à Montréal, les contraintes physiques du terrain (contamination, ...etc.), les règles des guides de construction du programme Accès Logis, la réglementation urbanistique de l'arrondissement. Il explique aussi le fonctionnement de la coopérative, le rôle des différents comités, le fonctionnement des subventions.

Sources : Notes carnet de terrain 2017, Rencontre parents Bienville, juin 2017.

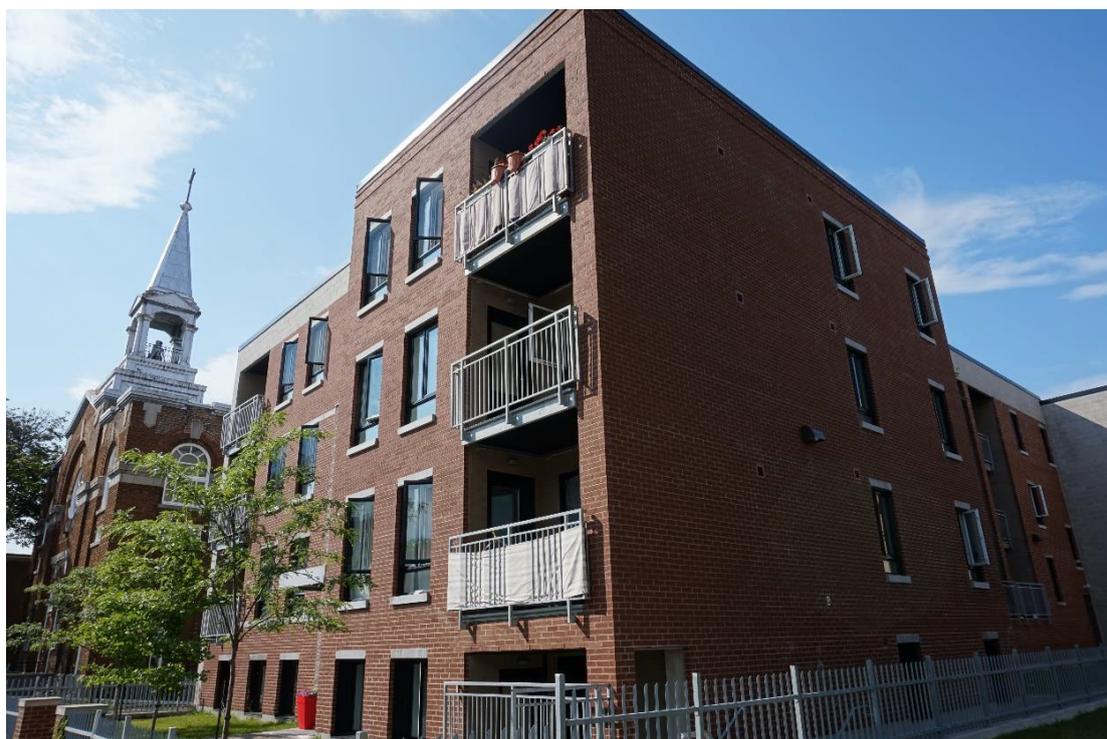
Dans ce type de projet, les besoins en termes de logement sont définis par les citoyen·ne·s en amont de la réalisation (cf. Encadré 21). En effet, le développement de coopératives d'habitation en collaboration avec différents organismes du quartier et à l'écoute des résident·e·s permet de créer des logements qui répondent aux problèmes rencontrés par les ménages dans les quartiers tremplins d'immigration, en particulier la hausse des loyers et le manque d'unités de grande taille. Cependant, on peut souligner que les derniers projets réalisés à Saint-Michel sont tous les deux situés sur le boulevard Pie IX, dans la partie nord-est du quartier. Cela permet de confirmer

l'importance des limites structurelles à la construction de nouveaux logements communautaires, en l'occurrence la faible disponibilité en terrains vacants, y compris à Saint-Michel.

Le BIL et le CAPE ont également participé à la création d'OSBL de quartier avec pour mandat de gérer et de développer des nouveaux projets de logements communautaires dans les deux quartiers. Ces OSBL d'habitation ont généralement un conseil d'administration composé de locataires et d'organismes du quartier.

Par exemple, le CAPE s'est impliqué, à travers le RAMPE et aux côtés d'autres organismes communautaires du quartier, dans la mise sur pied des Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX), un OSBL d'habitation créé en 1995 dont la mission principale consiste à développer des habitations communautaires à l'intention de la population locale (HAPOPEX, 2019). HAPOPEX gère plus de 441 unités d'habitation réparties dans 18 immeubles. Onze projets se trouvent à Parc-Extension, ce qui représente 181 appartements. Le dernier en date est visible sur la figure 103. Livré en 2015 par le GRT CDH, cet ensemble de logements communautaires HAPOPEX à destination des familles (volet 1) comporte 21 unités de 4 ½, 5 ½ et 6 ½. Il est construit sur le site d'un ancien presbytère détruit par un incendie. Au départ centré sur Parc-Extension, l'OSBL d'habitation déploie aujourd'hui des projets de logements sociaux et communautaires dans cinq autres quartiers, quasiment tous des *inner suburbs* d'immigration : Villeray, Côte-des-Neiges, Cartierville, Ahuntsic et Montréal-Nord. Ce sont majoritairement des projets d'achat-rénovation. Depuis 2009, l'OSBL offre également aux locataires un service de soutien social et communautaire financé par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal. Si ces services sont surtout destinés aux personnes seules vulnérables résidant dans les immeubles en volet 3, l'OSBL tente de développer des activités collectives (projet de jardinage collectif, barbecue, corvée de printemps, ... etc.) et d'offrir du soutien ponctuel aux familles des volets 1 afin de créer un sentiment d'appartenance avec l'ensemble des locataires.

Figure 103 - Le projet Outremont-Champagneur, dernier projet de logement communautaire pour familles réalisé à Parc-Extension par HAPOPEX



Auteure : C. Reiser, 2017.

Aujourd’hui, le CAPE soutient également la démarche de Brique par Brique, un organisme à but non lucratif créé en 2016 afin de développer du logement communautaire pour les locataires à faible revenu de Parc-Extension, en particulier celles et ceux confronté·e·s à la discrimination dans le marché locatif. Après un long travail de prospection pour trouver un terrain abordable, Brique par Brique a finalement réussi à acheter une ancienne usine de peinture dans le nord du quartier avec le soutien de la Ville de Montréal, d’HAPOPEX et du Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL). L’idée est de construire à la place du bâtiment une trentaine d’appartements abordables de grande taille avec plusieurs services communautaires parmi lesquels un jardin collectif, une banque alimentaire, un service de garde, des programmes parascolaires ou encore un service de traduction multilingue. L’achat du bâtiment s’est fait à l’aide d’un système innovant d’obligations communautaires<sup>147</sup> comme levier de financement participatif (Brique par Brique, 2020).

---

<sup>147</sup> « L’organisme Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) définit les obligations communautaires comme des titres de créance ayant des caractéristiques semblables à toute obligation, soit une valeur nominale, une échéance, une rémunération (taux d’intérêt). Bien qu’elles puissent être achetées par tous, elles ne peuvent être émises que par des organismes à but non lucratif. Ceux-ci mènent une campagne auprès de leur communauté de support et

### 8.3.3 Interpeller les différents échelons administratifs à travers des manifestations au CAPE

Enfin, le dernier type d'action mené en faveur de la promotion et du développement du logement social consiste à mobiliser la population locale afin d'interpeller les élu·e·s des différents niveaux de gouvernement. Dans cette section, je parlerai spécifiquement des actions du CAPE. En effet, si le BIL cherche à sensibiliser les élu·e·s de différents échelons administratifs à l'importance de financer et développer du logement social, les employé·e·s de l'organisme n'ont pas les ressources humaines et financières nécessaires pour faire de la mobilisation et participer aux différents mouvements sociaux en lien avec la question du logement social.

Dans l'extrait suivant, André Trépanier énumère les différent·e·s élu·e·s auquel·le·s l'organisme s'adresse pour exercer des pressions : le·a député·e fédéral·e (circonscription électorale Papineau), le·a député·e provincial·e (circonscription Laurier-Dorion), le·a maire·esse d'arrondissement, les conseiller·ère·s de la Ville. La question du développement du logement social est l'un des seuls enjeux de lutte en matière de logement partagés par trois échelles d'action : fédérale, provinciale, municipale (Bergeron-Gaudin, 2018). De mon côté, j'ajouterai également celle de l'arrondissement.

Avec le CAPE, on participe à tous les événements du FRAPRU. Mais sur le plan local, chaque comité logement s'occupe de faire les pressions sur son propre député. Au plan fédéral, cet automne on a fait une rencontre avec l'ALV. Même chose avec le provincial. Et puis, par rapport à la Ville de Montréal, c'est nous qui faisons les pressions à l'arrondissement pour avoir des logements sociaux dans le quartier ou de meilleures infrastructures.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Le CAPE participe à deux types d'actions :

- Des manifestations et des activités aux côtés d'autres comités logement membres du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)<sup>148</sup> visant à convaincre les échelons fédéral et provincial de financer le logement social et de réaliser les unités promises.

À ce titre, chaque année, le CAPE prend part à la semaine d'occupation de bâtiments et de terrains organisée par le FRAPRU qui se déroule généralement en mai (cf. Figure 104). Lancée par une

---

émettent leurs obligations sans intermédiaire. L'obligation communautaire permet aux citoyen(ne)s d'investir dans des projets auxquels ils et elles croient (TIESS, 2017) » (Brique par Brique, 2020, p. 11).

<sup>148</sup> Le FRAPRU et le RCLALQ sont deux regroupements de comités logement et d'organismes de défense des droits des locataires à l'échelle du Québec.

manifestation inaugurale dans les rues de Montréal, la semaine d'occupation se poursuit par des actions de squat de terrains vacants ou de bâtiments inoccupés qui pourraient être convertis en logements sociaux. Les bâtiments occupés sont d'ordinaire évacués en quelques heures par le Service de police de la Ville de Montréal (SPVM)<sup>149</sup>. L'objectif de ce type d'action est à la fois d'occuper l'espace visuel (banderoles, affiches, peintures sur le sol) et sonore (slogans, chants, bruits de casseroles) de la rue, mais aussi de se réappropriier symboliquement l'espace privé (Bouillon, 2002; Parazelli et al., 2010) afin d'attirer l'attention des médias et des politiques sur l'enjeu du logement social.

---

<sup>149</sup> Au Canada, la législation concernant l'espace privé rend ces occupations complètement illégales et soumises à des expulsions souvent violentes.

Figure 104 - Semaine d'occupation du FRAPRU en mai 2017



Manifestation inaugurale du 22 mai 2017 pour la semaine d'occupation de bâtiments et de terrains du FRAPRU. Sur la première photo en haut à droite, les militants arrivent avec des banderoles devant le bâtiment occupé révélé à la dernière minute. Sur la deuxième photo, les policiers encerclent la maison occupée.

Auteure : C. Reiser, 2017.

- Le CAPE organise également des manifestations<sup>150</sup> à l'échelle du quartier pour exhorter les élu·e·s de la ville-centre et celles et ceux de l'arrondissement à développer du logement social et communautaire dans le quartier.

Le mot d'ordre derrière ces manifestations plus locales vise surtout la mise en réserve de terrains ou de bâtiments vacants par la Ville pour éviter que les sites ne fassent l'objet de spéculation immobilière. En effet, les GRT et les OSBL du quartier perdent souvent des opportunités de développement à cause du délai d'achat nécessaire et des multiples obligations du programme AccèsLogis Québec. Or si la Ville achète le terrain ou le bâtiment pour en faire une réserve foncière, les groupes disposent de plus de temps pour développer leur projet sans la menace perpétuelle de la mise en vente du bien. La dernière action collective sur le sujet à Parc-Extension date du 12 septembre 2020 et concernait un terrain à vendre sur le boulevard de l'Acadie, à l'ouest du quartier. L'objectif de la manifestation et de l'occupation était d'encourager la Ville à faire valoir son droit de préemption sur le site et, ainsi, d'agir pour le maintien des habitant·e·s dans le quartier (cf. Figures 105 et 106).

**Figure 105 - Affiche et texte de la manifestation-occupation en faveur du développement du logement social du 12 septembre 2020**



« Évictions, hausses de loyer, harcèlement, discrimination : trop de locataires sont forcé·e·s de quitter Parc-Extension. Pour faire face à la gentrification du quartier, il nous faut du logement social. Le terrain situé au 7965 de l'Acadie est présentement à vendre et la Ville de Montréal a le droit de préemption sur le site. La Ville doit acheter le terrain à des fins de logement social et communautaire,

<sup>150</sup> Les manifestations sont parfois désignées par le terme « piquetage » au Québec.

et ne pas le laisser devenir encore un projet de condos ou d'appartements de luxe ! Joignez-vous à nous pour lancer un message à la Ville : non aux condos, on veut des logements sociaux ! Il y aura des discours, de la bouffe gratuite, de la musique, des activités pour enfants, et plus ! Les consignes de santé publique seront respectées : distanciation physique d'au moins deux mètres et port recommandé du masque. Des masques et du désinfectant pour les mains seront fournis par le CAPE. ».

Source : Site internet du CAPE, 2020

**Figure 106 - Occupation du terrain du 7965 boulevard de l'Acadie à Parc-Extension**



Rassemblement d'une trentaine de locataires sur un site à vendre sur le boulevard de l'Acadie. D'après Amy Darwish, organisatrice communautaire au CAPE, deuxième en partant de la gauche sur la photo : « Nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre dix ans de plus pour la prochaine annonce de logements sociaux. La Ville de Montréal doit saisir cette opportunité et acquérir le site du 7965 de l'Acadie. L'action d'aujourd'hui n'était qu'une première étape pour reprendre ce site et reprendre le quartier ».

Source : Page Facebook du CAPE, 2020.

Par ailleurs, en lien avec la construction du nouveau campus de l'Université de Montréal, le CAPE mène également des marches et des actions afin de réclamer le respect des engagements de la municipalité concernant la réalisation de 225 unités de logement social prévue par le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) Marconi-Alexandra dans les quartiers avoisinants. C'est le cas de la manifestation qui s'est tenue le 4 octobre 2016 à Parc-Extension (cf. Figure 107) et de nombreuses autres actions qui se sont tenues tout au long des travaux et jusqu'à l'ouverture du projet.

Figure 107 - Affiche de la marche du 4 octobre 2016 pour le logement social



Source : Site Internet du CAPE, 2016.

Ce type d'actions collectives centrées sur la question du développement du logement social s'inscrit dans une mobilisation plus large face aux transformations urbaines à Montréal : il s'agit ainsi de préserver un parc locatif abordable et de s'opposer à la gentrification.

## 8.4 Préserver un parc locatif abordable et s'opposer à la gentrification

Si les deux premiers enjeux de lutte sont à la base de la création du BIL et du CAPE, ce dernier enjeu, en lien avec les transformations récentes des marchés du logement dans les quartiers tremplins, est plus récent. Au BIL, il est essentiellement traité à travers une approche individuelle des droits ; au CAPE, cet enjeu est beaucoup plus politisé et abordé à la fois à travers des approches individuelle et collective.

### 8.4.1 Du soutien individuel aux locataires pour éviter les abus au BIL

Concernant la préservation du parc locatif abordable, le BIL joue essentiellement un rôle de fournisseur de services vis-à-vis des locataires. Tout d'abord, l'organisme propose un service d'accompagnement individuel des locataires du quartier qui subissent des augmentations de loyer injustifiées. D'après les intervenant·e·s, la période des avis d'augmentation de loyer, en général autour des mois de mars-avril, est le moment où les bureaux de l'organisme sont le plus fréquentés. Dans la citation suivante, Patrick Bourbeau explique en quoi consiste l'appui du BIL aux locataires victimes d'une augmentation de loyer abusive. La Régie du logement publie chaque année un indice <sup>151</sup> permettant aux locataires et aux propriétaires de se faire une idée sur le taux d'augmentation du loyer de base au Québec.

En ce moment, je suis en plein dans la période des avis d'augmentation de loyer parce que les propriétaires doivent déposer l'avis trois mois avant l'échéance du bail qui est pratiquement toujours le 1<sup>er</sup> juillet. J'ai eu beaucoup d'appels pour des augmentations injustifiées. Nous, dans ce cas-là, on fait de l'accompagnement des locataires, l'idée ce n'est pas de signer à leur place quoi que ce soit. Par contre, on peut calculer avec eux à partir de leurs relevés si l'augmentation est abusive ou non. On peut essayer d'appeler pour eux le propriétaire pour établir une entente cordiale par exemple. Sinon, on les aide aussi à rédiger des mises en demeure, on leur donne le contact de l'aide juridique s'ils doivent aller à la Régie...

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

Le travail de l'organisme concernant la préservation d'un parc locatif abordable passe aussi par de la sensibilisation. En effet, l'information est primordiale pour freiner les hausses de loyer abusives, en particulier pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s qui ne connaissent pas toujours le droit québécois. Parmi les revendications partagées avec d'autres comités logement à l'échelle de

---

<sup>151</sup> Ce taux d'augmentation de loyer est calculé à partir des indices de prix à la consommation des 12 mois de l'année précédente établis par Statistique Canada, auxquels s'ajoutent les hausses liées aux taxes municipales et aux éventuels travaux effectués par le propriétaire. Ce n'est qu'une recommandation.

Montréal, le BIL réclame un registre public des loyers afin que les locataires puissent connaître le montant du loyer des locataires précédent·e·s et contester le loyer qui leur est demandé. En attendant ce changement juridique, il existe sur les baux une case permettant d'inscrire le prix de l'ancien loyer, mais cette information est assez peu communiquée par les propriétaires et difficilement vérifiable par les locataires. Le BIL encourage donc l'initiative « Passe-moi ton bail ».

Ça me fait penser à une initiative qu'on avait lancée il y a quelques années « Passe-moi ton bail ! ». Quand on signe un nouveau bail, le propriétaire peut plus facilement faire passer une augmentation du loyer et de nouvelles réglementations. À partir du moment où tu signes, tu as seulement 10 jours pour contester la signature. En général, on conseille aux voisins d'en discuter entre eux, de se renseigner sur les prix des loyers en fonction des étages ou de laisser l'ancien bail trainer dans les placards de l'appartement pour que les nouveaux habitants du logement soient au courant de l'ancien prix du loyer.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

L'organisme soutient également, sur le même modèle d'accompagnement individuel, les personnes menacées d'éviction ou de reprise de logement par leur propriétaire.

Concernant l'augmentation des pratiques discriminatoires des propriétaires, le BIL propose des ateliers d'information sur les discriminations en matière de logement. Par exemple, une série de conférences intitulées « Quoi faire lorsqu'il y a discrimination à l'accès au logement ? » a été organisée en 2018 par le comité de profilage racial Saint-Michel et donnée par le BIL en partenariat avec l'ALV dans le cadre de la semaine d'action contre le racisme. L'objectif est de sensibiliser les intervenant·e·s communautaires et les résident·e·s de Saint-Michel au respect de leurs droits, en particulier pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s. Il permet aussi de les informer sur les recours possibles auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec (CDPDJ) en cas de refus de conclure un bail ou d'effectuer les travaux nécessaires pour motif discriminatoire, ou de harcèlement discriminatoire dans son logement. Le but est surtout d'encourager les citoyen·ne·s à faire valoir leurs droits, même si les intervenant·e·s savent que les procédures sont longues et que tout le travail de plainte incombe à la victime.

Cependant, à l'exception du soutien individuel et de la sensibilisation des locataires du quartier, le BIL reste assez peu mobilisé concernant la question de la préservation du logement abordable à Saint-Michel. Le fait d'avoir été créé par VSMS permet d'expliquer en partie la faible politisation de ses revendications. En effet, au moment de la création de la table de quartier, la revitalisation urbaine ou encore les politiques de mixité étaient plutôt perçues positivement, l'arrivée de populations plus aisées et la montée en gamme de l'offre commerciale étaient même défendues par VSMS.

On observe malgré tout une évolution récente à ce sujet dont atteste la manifestation du FRAPRU en date du 6 avril 2019 qui s'est tenue exceptionnellement dans le quartier Saint-Michel. Appuyée par le BIL, l'objectif était de dénoncer les discriminations en matière de logement que subissent les personnes racisées et les ménages locataires issus de l'immigration et de revendiquer du logement social pour toutes et tous (Gosselin, 2019).

#### **8.4.2 Mobilisation citoyenne et opposition plus frontale à la gentrification au CAPE : Parc-Ex n'est pas à vendre !**

Au CAPE, les intervenant·e·s soulignent une transformation totale de leurs pratiques depuis l'automne 2018, un an avant l'ouverture du campus. En effet, les intervenant·e·s passent d'activités majoritairement centrées sur les questions d'insalubrité à des actions menées principalement sur le problème des hausses de loyer et des évictions de plus en plus nombreuses dans le quartier.

Le CAPE mène différents types d'actions pour freiner la gentrification et favoriser le maintien des locataires dans le quartier. Comme le BIL, le groupe accompagne individuellement les ménages victimes de hausse de loyer abusives ou d'évictions en vérifiant la conformité des avis d'augmentation de loyer ou en soutenant les locataires dans la rédaction de lettres de refus ou dans leurs procédures à la Régie du logement. Cependant, à la différence de l'organisme de Saint-Michel, il mène aussi des luttes collectives pour la préservation d'un parc locatif abordable. En effet, le CAPE reconnaît qu'il existe un contexte plus large à la hausse des loyers et qu'il faut chercher des solutions de manière collective à l'échelle du quartier. Pour ce faire, il rassemble les locataires pour discuter en commun des enjeux et des moyens d'action à mettre en place. Le groupe organise également des manifestations afin de faire pression sur les différents échelons de gouvernement et sur les propriétaires.

La question de la gentrification a été un moyen pour le CAPE de repenser la participation des résident·e·s du quartier aux luttes collectives. En effet, une des actions originales du CAPE a été d'organiser des assemblées populaires avec les locataires de Parc-Extension sur les transformations en cours dans le quartier. La première s'est tenue en mai 2018 et réunissait plus de 70 habitant·e·s. On y abordait déjà, parmi d'autres thèmes, la gentrification et les mutations des marchés du logement dues à la spéculation immobilière. La deuxième, organisée en mai 2019, était exclusivement consacrée à la gentrification. Près de 100 personnes y ont participé. Ces deux assemblées ont deux objectifs en lien avec l'autonomisation des locataires. Premièrement, laisser les résident·e·s s'exprimer sur les enjeux qu'ils ou elles considèrent comme importants en matière de logement. Par ailleurs, le but est de favoriser une réflexion collective sur les manières d'organiser

la lutte pour le droit au logement à Parc-Extension. Comment lutter contre la gentrification à Parc-Extension ? Quelles revendications et actions prioriser ?

Ces deux rencontres se soldent par la rédaction d'une déclaration communautaire *Ensemble contre la gentrification à Parc-Extension* qui réclame une meilleure protection des droits des locataires, le développement des logements sociaux et communautaires et différentes mesures contre la spéculation immobilière (contrôle des loyers, moratoire sur la conversion indivise, régulation de la construction de condos et de la location de courte durée, etc.).

Ces deux assemblées sont aussi à l'origine de la création de l'Association des locataires de Parc-Extension, un comité citoyen sur le modèle des groupes de résident·e·s dans le quartier Parkdale à Toronto, un quartier tremplin très similaire à Parc-Extension. L'association propose des actions concrètes décidées au cours de plusieurs soupers-discussions et réunions de mobilisation se tenant au CAPE mais animés par les locataires (cf. Encadré 22 et Figure 108).

**Encadré 22 - Les actions collectives concrètes et solidaires proposées par l'Association des locataires de Parc-Extension et le CAPE pour lutter contre la gentrification**

**S'entraider et s'informer entre locataires :**

- Organiser des ateliers d'éducation populaire sur le sujet de la gentrification, tenir des kiosques ;
- Se passer l'information sur les appartements disponibles sur des groupes de quartier ;
- Mettre des grandes affiches avec photos et pancartes avec les loyers moyens pour dénoncer les augmentations ;
- Établir une liste des mauvais propriétaires du quartier ;
- Faire plus de porte-à-porte, de tractage, d'affichage ;
- Créer un journal de quartier La Voix de Parc-Ex avec des entrevues de locataires, les événements du quartier, les ressources disponibles, etc. ;
- Créer des espaces communautaires pour partager les expériences et diffuser les informations ;
- Faire des fêtes de quartier « Block party » pour mieux se connaître entre voisins.

**Occuper des lieux symboliques :**

- Perturber l'ouverture du campus MIL le jour de la rentrée ;
- Organiser un sit-in sur la passerelle du campus ;
- Accrocher la bannière « Parc-Ex is not for sale » à la Plaza Hutchison ;
- Participer aux mobilisations citoyennes comme la Plaza Hutchison ;
- Faire une action aux portes-ouvertes de Montoni.

**Mettre la pression aux différents échelons de gouvernement :**

- Faire des actions collectives dans les parcs comme du camping pour le logement social ;
- Mettre la pression aux élu·e·s pour la reconnaissance de la discrimination à l'accès au logement ;
- Manifester devant les bureaux et poser des questions aux séances du conseil d'arrondissement.

Sources : Notes de terrain assemblée populaire contre la gentrification, souper discussion contre la gentrification, 2019.

Figure 108 - Souper-discussion contre la gentrification organisé par le CAPE le 11 juillet 2019



Amy Darwish, organisatrice communautaire au CAPE, écrit sur le tableau les propositions faites par les locataires concernant les sources/causes de la gentrification et les effets/conséquences que ce processus a sur le quartier.

Sources/causes de la gentrification	Effets/conséquences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrivée d'étudiants</li> <li>- Transformations des restaurants</li> <li>- Politiques de revitalisation</li> <li>- Arrivée du campus de la MIL</li> <li>- AirBnB</li> <li>- Nouvelles entreprises de haute technologie</li> <li>- Spéculation</li> <li>- Pas assez de logements sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires plus agressifs</li> <li>Augmentation des loyers</li> <li>Moins d'unités familiales</li> <li>- Erosion du tissu social / Perte de la communauté</li> <li>- Moins de services d'aide : nourriture, école</li> <li>- Départs des résident·e·s seniors</li> </ul>

Auteure : C. Reiser, 2019.

Dans la liste des actions concrètes, plusieurs concernent des démarches d'éducation populaire sur la gentrification et les transformations en cours dans le quartier auprès des intervenant·e·s communautaires et des résident·e·s du quartier. La gentrification étant un enjeu très complexe, le but est de permettre aux locataires d'avoir une compréhension approfondie et articulée du

phénomène à Parc-Extension. Par ailleurs, l'objectif est aussi d'informer les résident·e·s concernant l'ouverture du campus MIL et les autres projets de revitalisation ayant participé à la transformation du quartier.

Parmi les différentes actions menées contre la gentrification, l'opposition à la démolition de la boulangerie sur l'avenue Beaumont en 2019 a constitué un moment fort de la mobilisation des locataires contre la gentrification à Parc-Extension (cf. Encadré 23 et Figure 109).

Encadré 23 - Campagne de mobilisation contre la démolition de boulangerie *Homemade Kosher Bakery Inc* au 495 rue Beaumont



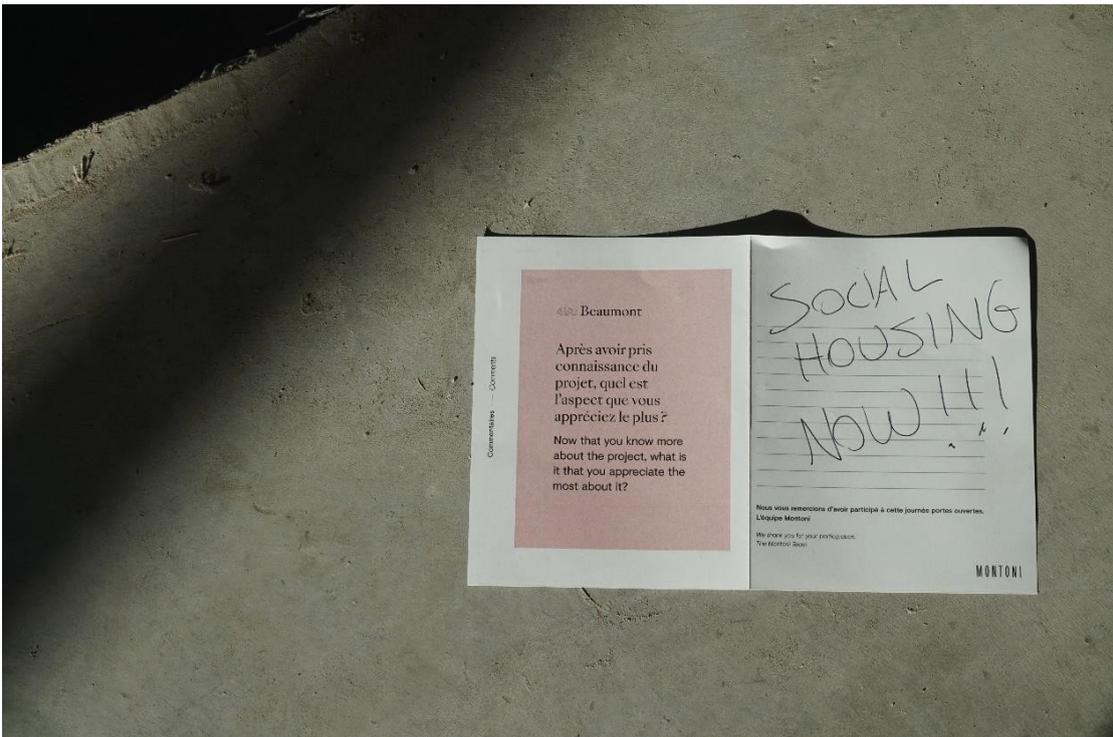
En 2017, les patrons de la boulangerie *Homemade Kosher Bakery Inc* au coin des rues Querbes et Beaumont annoncent leur intention de déménager à Saint-Léonard. Juste avant les dernières élections municipales, la Ville de Montréal déclare qu'elle se porte acquéreur du terrain afin d'y construire du logement social, l'arrondissement estime que près de 120 unités auraient pu être construites. Cependant, la discussion achoppe avec le propriétaire sur la question de la décontamination du terrain, que la Ville ne veut pas prendre en charge. Le groupe immobilier Montoni, un promoteur de la région de Montréal, propose une offre d'achat sans condition. Le terrain est vendu. Face à l'échec de la Ville de Montréal d'acquérir à des fins de développement de logement social le 495 rue Beaumont, le CAPE lance un appel à l'action afin de s'opposer à la démolition du bâtiment sur la rue Beaumont. Le 17 juillet 2019, le CAPE organise la

**perturbation d'une séance d'information publique tenue par le groupe Montoni.** En effet, le groupe immobilier souhaite tenir une « rencontre communautaire » afin de présenter les plans préliminaires de son projet et d'obtenir l'avis des résident·e·s de Parc-Extension ; l'objectif étant de construire un projet qui « répond à leurs besoins et à leurs attentes » selon les dires du promoteur. Près de 40 locataires du quartier s'invitent à la réunion et profitent de ce moment pour demander des unités en logement social et non des condos. En parallèle, le CAPE encourage les locataires à **contacter les élu·e·s de l'arrondissement par téléphone et par courriel** afin de faire valoir leur opposition à la demande de démolition du bâtiment, le tout conformément à l'article 12 du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement (RCA04-14007). En effet, le projet proposé par le Groupe Montoni ne compte aucune unité de logement social. Par ailleurs, le groupe refuse de communiquer le prix des loyers des futurs logements (cf. Entretien informel avec le directeur du groupe lors de la journée porte-ouverte). Or, l'arrondissement peut refuser une demande de permis pour démolition s'il n'est pas convaincu de « l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties ». Le 9 septembre, 2019, le comité démolition de l'arrondissement, présidé par la conseillère du district de Parc-Extension, Mary Deros, choisit d'autoriser la démolition du 495 rue Beaumont malgré l'opposition des locataires. Seule la mairesse d'arrondissement s'est opposée à la démolition. Le 5 novembre 2019, le CAPE organise un **rassemblement à l'extérieur des bureaux de l'arrondissement** avant le conseil afin de montrer l'opposition des habitant·e·s. Certain·e·s locataires vont témoigner de leur expérience de logement dans le quartier et partager leur demande à la séance du conseil d'arrondissement.

Sources : Notes de terrain, 2019-2020, Rapport annuel d'activités du CRACH (2020), Photo : C. Reiser, 2019.

Figure 109 - Perturbation par le CAPE d'une réunion publique du promoteur Montoni





Auteur·e : Photos 1 et 4, C. Reiser ; Photos 2 et 3, Y. Baumann-Lapierre, 2019.

Si les élu·e·s ont fini par accepter la demande de permis pour la démolition de la boulangerie, la mobilisation a quand même bénéficié d'une forte couverture médiatique et a permis d'augmenter la pression sur l'arrondissement VSMPE et la Ville de Montréal. Elle a aussi offert aux locataires

de Parc-Extension un espace pour exprimer leurs préoccupations par rapport à la gentrification rapide du quartier. Enfin, ce mouvement social a rappelé aux promoteurs que les projets de condos de luxe dans le quartier font l'objet d'une forte résistance.

L'acquisition en 2019 par la Ville de Montréal d'un bâtiment à Parc-Extension afin d'y construire une trentaine d'unités de logement social doit sans doute se comprendre en lien avec la médiatisation importante de la lutte contre la gentrification des locataires du quartier. Robert Beaudry, responsable du développement économique et commercial, de l'habitation et du design au comité exécutif de la Ville de Montréal déclare dans son communiqué : « Sur ce territoire qui se transforme à vive allure, les besoins pour des logements sociaux et abordables sont très grands. Cette acquisition est une occasion à ne pas manquer pour transformer un bâtiment en un nouveau chez-soi pour une trentaine de ménages ». Ces déclarations encouragent le CAPE et les locataires mobilisés à ne pas relâcher la pression exercée sur les élu·e·s.

Si les groupes communautaires mènent différentes actions pour lutter contre les transformations en cours dans les deux quartiers et protéger les résident·e·s, qu'en est-il de la participation des familles immigrantes à ces luttes collectives ?

## **8.5 Participation des familles immigrantes au sein des luttes collectives**

Dans cette dernière section, l'objectif est d'esquisser les contours de la participation des familles immigrantes aux actions menées par les organismes de défense des droits des locataires dans les deux quartiers. Or, ces participant·e·s sont très peu nombreux·ses et ont des trajectoires de politisation spécifiques. Pour mieux comprendre ces exceptions, je présenterai les freins à la mobilisation des familles immigrantes dans les quartiers tremplins et les pratiques déployées par les intervenant·e·s communautaires pour faciliter leur plus grande participation (Gaudet & Turcotte, 2013).

### **8.5.1 Profil et trajectoires d'engagement de celles et ceux qui participent**

Quel est le profil des immigrant·e·s qui participent aux différentes actions pour la défense du droit au logement au sein des deux organismes et qui contribuent au développement des projets de logements sociaux et communautaires dans les deux quartiers ? Comment ces personnes en viennent à s'impliquer localement dans les luttes ?

Je reprends ici la classification du degré d'implication des ménages proposée par Simard (2019) dans sa thèse de doctorat traitant de la participation des personnes vieillissantes au sein des comités

logement. Je m'intéresse aussi bien aux individus qui reçoivent uniquement les services-conseils d'un comité logement sans vraiment s'impliquer dans les activités sociales et/ou politiques de ces groupes (participation très faible), qu'aux personnes dont la présence aux activités est occasionnelle à raison d'une à deux fois par année (participation faible), qu'à celles qui participent à la plupart des activités (participation élevée), voire prennent en charge des tâches d'organisation ou d'administration au sein du groupe<sup>152</sup> (participation très élevée).

Il y a les fidèles qui viennent à quasiment toutes nos actions. Ce sont plutôt des personnes âgées ou des personnes qui ne travaillent pas. C'est vraiment la base populaire de nos actions. Ensuite, il y a les gens qui viennent à quelques événements. Ils viennent à certaines grandes réunions de travail ou à des manifestations importantes. Le dernier groupe identifiable, ils s'impliquent selon la lutte et selon le type d'action. Eux, ils choisissent vraiment le mot d'ordre de leur lutte. Ils sont généralement extérieurs au quartier.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 20117**

La majeure partie des membres actifs du CAPE et du BIL ont commencé à participer aux actions collectives après avoir reçu de l'aide et des conseils concernant leurs problèmes de logement. C'est ce que confirme André Trépanier lorsque je l'interroge sur l'identité des personnes qui manifestent aux côtés du comité logement :

On a quelques amis des comités logement extérieurs mais la majorité, ce sont des résident·e·s du quartier. Et oui, c'est des gens souvent qu'on a aidé et à qui on propose d'être membre du comité d'action. Faut savoir que notre conseil d'administration, c'est que des locataires du quartier. Quand on a fait l'assemblée générale en septembre dernier, il y avait 66 participants.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 20117**

À ce titre, on peut donner l'exemple de Sadiya et Pryia, deux résident·e·s de Parc-Extension. Sadiya, mère célibataire de deux enfants, est venue pour la première fois au CAPE pour contester un avis d'augmentation de loyer et obtenir de l'aide pour sa demande d'un « logement pour les personnes à faible revenu ». Depuis, elle participe régulièrement aux différentes réunions publiques et à l'assemblée générale du CAPE, mais elle ne va pas aux manifestations à cause de sa condition physique (participation faible). Pryia est quant à elle une bénévole très active du CAPE et d'autres organismes du quartier (cf. Encadré 24). Elle participe à toutes les manifestations, se porte bénévole pour la distribution de tracts ou l'organisation des salles et accepte de prendre la parole en public pour témoigner de son expérience de logement lors d'actions collectives (participation très élevée).

---

<sup>152</sup> Seulement possible au sein du CAPE dont le conseil d'administration est composé de résident·e·s du quartier.

À Saint-Michel, celles et ceux qui participent aux rencontres organisées par le BIL sont aussi des personnes ayant reçu de l'aide de l'organisme. Safyia a commencé le bénévolat au CECRG de Saint-Michel à la suite de l'aide qu'elle a reçu du BIL pour des conflits avec sa propriétaire. Alors qu'elle était bénévole, on la tient au courant du développement de la coopérative la Fraternité Micheloise. Elle participe par la suite aux côtés d'autres résident·e·s à la démarche de création de la coopérative, dans laquelle elle finit par obtenir un logement après trois ans de mobilisation. Depuis, elle continue de s'engager dans différents organismes communautaires du quartier (participation élevée). Pour elle, c'est une forme de « retour » aux organismes qui l'ont aidé dans sa trajectoire.

Parmi les immigrant·e·s qui participent dans les deux quartiers tremplins, on constate que plusieurs étaient déjà engagé·e·s, à un degré ou un autre, dans une cause politique dans leur pays d'origine. Dans l'extrait d'entretien suivant, Jean Panet-Raymond présente les deux comportements possibles des réfugiés politiques en matière de participation citoyenne à Saint-Michel :

Dans un quartier d'immigration comme le nôtre, on a des gens qui ont toute sorte d'origine, et aussi politiquement parfois, qui sont des réfugiés politiques. Soit ils veulent surtout ne pas se lancer ici, soit ils continuent. José de Mon Resto, il était très impliqué au Salvador et ici, il a gardé ce filon. C'est un réfugié politique, c'est encore un militant. D'autres au contraire disent : « Je ne veux plus rien savoir, je suis une victime de ça, laissez-moi la paix ! ».

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

Cet exemple s'applique également aux populations haïtiennes. En effet, les migrant·e·s anti-Duvalier en exil à Montréal ont jeté les bases de nombreux organismes communautaires au Québec (Jolivet, 2017).

Parmi les familles immigrantes interrogées correspondant à cette situation, je retiens les histoires de Justin à Saint-Michel, ancien attaché politique (cf. Encadré 25) et Julia à Parc-Extension, ancienne leader syndicale au Pérou (cf. Encadré 26).

**Encadré 24 - Portrait de Pryia, devenue bénévole active du CAPE suite à la réception de services-conseils**

Pryia a 38 ans. Mère de deux enfants de 5 et 10 ans, elle est arrivée du Bangladesh au Canada avec sa mère et son frère en 1997. Parrainée par sa sœur aînée, elle ne parle au départ ni anglais ni français. Elle a toujours vécu à Parc-Extension et a seulement changé une fois d'appartement au sein du même immeuble. Aujourd'hui, elle dit avec fierté parler 6 langues : bengali, hindi, ourdou, pendjabi, anglais et français.

Je croise Pryia à différents événements qui se tiennent dans le quartier, aussi bien dans les manifestations, que dans des événements culturels. André Trépanier me le confirme, on la voit partout à Parc-Extension ! Elle est engagée dans plusieurs organismes communautaires locaux : Afrique au féminin, les Cuisines collectives, la Ressource Action alimentation ou encore le CAPE.

Quand elle arrive à Montréal, elle prend six mois de cours de français, puis elle doit trouver rapidement un emploi. « Comme moi je sais rien faire, je suis allée à la manufacture... ». Elle travaille pendant près de 10 ans dans des manufactures textiles, alors présentes en grand nombre dans le quartier. Elle arrête à la naissance de sa fille. Quand elle souhaite reprendre le travail après son congé maternité, on lui conseille de faire du bénévolat pour « avoir de l'expérience ». Elle cumule aujourd'hui plusieurs petits contrats, notamment avec le comité Petite Enfance pour laquelle elle fait de la traduction et du soutien psychologique pour des femmes immigrantes isolées membres de sa communauté, mais aussi avec la bibliothèque de Parc-Extension. Elle a fait partie du projet Parents Agents Multiplicateurs, du programme Persévérance scolaire et fait ponctuellement quelques heures de travail pour la Joujouthèque de Parc-Extension. « Malheureusement c'est une ou deux heures par-ci par-là, c'est pas beaucoup ». Son mari travaille à temps plein au Mc Donald's du quartier et suit des études de français. Contrairement au Bangladesh, elle se sent libre au Canada en tant que femme : « Ici moi je sors, je parle, je fais toutes les choses toute seule, c'est correct. C'est pour ça j'aime ici. ».

Elle s'est engagée comme bénévole au CAPE après avoir reçu de l'aide de l'organisme pour un problème de logement. En effet, c'est une ancienne locataire de Di Giambatista, le « roi des taudis » : le propriétaire négligent ne veut rien réparer, l'eau chaude et le chauffage ne fonctionnent pas pendant plusieurs jours. L'organisme l'aide à écrire une mise en demeure au propriétaire afin qu'il agisse dans les meilleurs délais. Puis elle retourne au CAPE une seconde fois car elle est menacée d'éviction par le nouveau propriétaire qui a racheté l'immeuble. Ce dernier la harcèle et la menace pour qu'elle quitte les lieux. Il arrête même d'encaisser ses chèques de loyer pour pouvoir la poursuivre à la Régie. Elle gagne son procès à la Régie et continue d'habiter dans son appartement, mais elle sait que le propriétaire veut vendre. Elle cherche un endroit mieux entretenu, où elle ne vivra pas dans la peur d'une éviction. Depuis 10 ans sur la liste d'attente pour un HLM à Parc-Extension, elle a aussi fait des demandes pour un logement chez HAPOPEX et en coopérative avec l'aide du CAPE.

D'après elle, sa participation aux différentes activités communautaires du quartier lui a donné envie de participer aux manifestations : « Avant, j'étais découragée, maintenant ça n'est plus le cas ! ».

Source : Entretien Familles, Pryia, août 2018.

**Encadré 25 - Portrait de Justin, président de la coopérative la Fraternité Micheloise et agent mobilisateur à la Joujouthèque**

Je rencontre Justin, 50 ans, Congolais, père de 5 enfants, à la table de concertation en habitation comme représentant de la Joujouthèque. Je le retrouve ensuite à plusieurs événements dans le quartier, notamment les événements organisés par la table de quartier VSMS. Il m'apprend au cours de nos discussions qu'il est président de la Fraternité Micheloise et l'un des membres fondateurs de la coopérative.

Il a fait des études en relations internationales dans son pays. Avant de venir au Canada, il a travaillé pendant plusieurs années à l'ambassade du Congo en Algérie. Dès son arrivée en 2008, il devient bénévole à la Joujouthèque Saint-Michel, il faisait du soutien administratif : « Le plus dur, c'était de demander l'aide sociale quand j'ai fini mes économies que j'avais apportées ici. Mais une fois que j'étais sur l'aide sociale, je ne voulais pas rester chez moi, à me tourner les pouces. C'est là où j'ai cherché des associations où m'impliquer et que j'ai trouvé la Joujouthèque ». Il obtient un poste d'agent mobilisateur dans l'organisme communautaire en 2009, il accompagne des noyaux de citoyens dans leur projet. A travers ce poste, il participe activement au projet de lutte contre l'insalubrité des logements à Saint-Michel, mais aussi à La Boîte à provisions, un groupe d'achat, au projet de maison communautaire du quartier ou encore au processus de réflexion sur le réaménagement de la carrière Francon. Il a aussi été intervenant communautaire pour le CECRG. Il est aussi pasteur fondateur de l'Église Cité des Ambassadeurs pour Christ à Parc-Extension.

C'est à travers son travail d'agent mobilisateur à la Joujouthèque qu'il accompagne un groupe de citoyen·ne·s pour créer une coopérative. Il fait lui-même partie du noyau fondateur et cherche à encourager les gens à monter le projet. Inconditionnel de la manière dont s'organise l'action communautaire à Saint-Michel, il est très actif dans la communauté jusqu'à sa mort prématurée en 2019. Avant Saint-Michel, il habitait Parc-Extension, il vivait proche du centre William Hingston. Il a voulu déménager à cause de ses conditions de logement, il payait beaucoup trop d'électricité et de chauffage. Près de 900\$ tous les deux mois. À Parc-Extension, il a apprécié le milieu de vie et le quartier, mais d'après lui, les organismes communautaires travaillent moins bien ensemble.

S'il a été approché par la mairesse d'arrondissement Anie Samson pour devenir conseiller politique, il refuse de retravailler en politique : « J'ai été trop longtemps dans la politique dans mon pays. La politique, c'est l'art de créer des mensonges. Je préfère le communautaire maintenant ».

Au moment où je l'interroge en 2017, il a de multiples projets : le développement d'une coopérative en volet 3 sur le boulevard Saint-Michel avec des familles avec enfants handicapés, la création d'une clinique d'impôts pour familles à faible revenu ...

Sources : Entretien Familles, Justin, juin 2017 et observation participante, 2017-2018.

**Encadré 26 - Portrait de Julia, ancienne déléguée syndicale aujourd'hui impliqué dans sa coopérative et auprès de différents organismes du quartier**

Julia arrive en 1999 au Canada comme réfugiée politique depuis le Pérou. Mère de 4 enfants.

Au Pérou, elle est enseignante à l'école primaire et dirige le syndicat enseignant de Lima. Au moment du sentier lumineux, tous les dirigeants des syndicats sont menacés. « On m'a suivi jusqu'à chez moi, on a mis de l'explosif devant la porte de chez ma mère. C'était vraiment un cauchemar tout ça ». Elle décide de partir du Pérou avec trois autres amies enseignantes. Elles font tout leur périple à pied. Une des amies disparaît au moment de franchir la frontière Mexique - États-Unis. Sa sœur qui les attend à la frontière du Texas les amène jusqu'à la frontière du Canada. A l'entrée au Canada, elle passe sa première nuit à la prison de Bordeaux (sur l'île de Montréal).

A Montréal, elle commence par habiter à Saint-Léonard jusqu'en 2002, année où elle déménage pour Parc-Extension.

Alors bénévole à Afrique au féminin et au CAPE, elle entend parler des coopératives. Elle décide de monter un groupe de requérants pour fonder la coopérative Durocher-D'Anvers à Parc-Extension. Elle entreprend de multiples démarches comme faire circuler plusieurs pétitions et manifester à Ottawa pour avoir la place. Elle devient vice-présidente de la coopérative. Elle s'occupe du comité de sélection et de l'administration de la coopérative et veille à établir des règles pour que les logements soient le plus multiethniques possibles. Par ailleurs, elle participe au comité Bon voisinage.

Aujourd'hui, elle est éducatrice à l'école Barclay, elle est en train de finir son diplôme pour la commission scolaire et va continuer avec le Cégep. Pour elle, son implication dans les organismes communautaires du quartier et dans sa coopérative découle de son passé militant : « Je suis encore dans la lutte. Moi j'étais dirigeante d'un syndicat dans mon pays et maintenant, je suis représentante d'un syndicat des surveillants à la Commission scolaire. J'étais au Pérou dans les syndicats, je sais qu'il faut suivre des règles, c'est pareil à la coopérative. Maintenant, je m'entends très bien avec les voisins. S'il y a des chicanes, on essaye de les régler à l'intérieur et sinon, à l'extérieur on est des amis. »

Malgré ses nombreuses actions dans le quartier et sa place en coopérative, Julia garde une certaine frustration vis à vis de la non reconnaissance de ses diplômes : « Mais je suis contente ici pour les enfants mais pour moi, c'est plus difficile. Quand je pense à ce que je faisais dans mon pays, j'étais enseignante, j'allais avec mes amies après le travail, j'allais à plusieurs endroits faire des meetings ... Quand je vois le parcours que j'ai fait, mes études et le doctorat, que ça sert à rien et que je suis à la maison en nettoyant des choses, c'est dur, moi je pleure. Même maintenant je ne l'accepte pas. Mais quand je vois mes enfants dans ce pays, je me calme mais dans ma tête, c'est difficile. »

Source : Entretien Familles, Julia, 2017.

Ces immigrant·e·s qui demandent de l'aide et s'engagent dans les deux organismes ne constituent cependant que « la pointe de l'iceberg » par rapport à l'ensemble des familles aux prises avec des problèmes de logement dans les deux quartiers trempés. En effet, ces familles ont pour la plupart déjà fait l'expérience d'autres formes de participation dans le milieu communautaire, la politique et/ou l'action syndicale (Simard, 2019, p. 297).

## 8.5.2 Les freins spécifiques à la mobilisation des personnes migrant·e·s

Peur du propriétaire, manque de maîtrise de la langue, la bureaucratie... Les défis sont nombreux !

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, mars 2017**

Relativement à l'ensemble des personnes en proie à des problèmes de logement à Parc-Extension et Saint-Michel, les familles immigrantes avec enfants sont très peu nombreuses à faire valoir leur droit et à participer aux actions collectives organisées par le CAPE et le BIL dans les deux quartiers d'étude. Quels sont les différents freins à la mobilisation identifiés par les groupes communautaires ?

Comme il existe assez peu de littérature sur les obstacles à la participation des personnes immigrantes (Siméant, 1994), je m'appuie également sur les travaux récents réalisés sur le non-recours au droit et aux prestations sociales (Warin, 2009, 2012) pour expliquer la difficulté d'accès aux services-conseils des organismes et la faible participation des familles immigrantes aux actions collectives. Si la question du non-recours est de plus en plus étudiée et prise en compte par l'État et les organismes communautaires, elle est très rarement associée explicitement à l'immigration, bien que les migrant·e·s soient souvent en première ligne parmi les populations exposées (Spire, 2015).

Une des premières explications données à la faible participation des immigrant·e·s au sein des luttes collectives, c'est la méconnaissance des familles immigrantes par rapport à leurs droits en tant que locataires. Les propriétaires jouent d'ailleurs sur cette méconnaissance comme le montre cet extrait d'entretien avec Jean, nouvel arrivant.

Le propriétaire m'a dit qu'il faut un dépôt. Mais depuis que j'ai suivi la formation de première démarche d'intégration, je sais qu'on n'est pas obligé. Mais comme au départ on n'a pas toutes les connaissances, qu'on a le désir d'abriter sa famille, l'hiver qui s'annonce... Après la formation, je me suis rendu compte que c'était illégal. J'ai réclamé au concierge et il m'a dit non, c'était trop tard.

**Entretien Familles, Jean, mai 2017**

La barrière de la langue est aussi citée comme un obstacle par les organismes communautaires, notamment par Sohnia Karamat Ali qui explique que de nombreuses femmes de la communauté sud-asiatique de Parc-Extension ne parlent ni anglais ni français. De surcroît, plusieurs familles, très souvent prises dans des situations d'urgence, n'ont pas le temps, le capital culturel et les ressources financières pour mener des démarches juridiques et/ou s'impliquer dans les organismes du quartier (Gaudet & Turcotte, 2013). Par ailleurs, la complexité et la lenteur du système juridique

auraient un effet rébarbatif pour beaucoup de familles qui préfèrent déménager dès qu'elles en ont la possibilité, plutôt que de se lancer dans des démarches (Brunet et al., 2017).

Même si y'a eu du porte-à-porte et les démarches de sensibilisation, quand on est revenu, on a vu que la plupart des familles avaient préféré déménager. Pour ces locataires-là, qui vivent une situation de mal logement et qui sont super vulnérables, la seule solution, c'est de quitter son logement. Ils veulent partir, ils vivent dans l'urgence, ils imaginent pas attendre deux ou trois ans avant d'avoir une convocation de la Régie. Quand j'explique la procédure en détails, ça peut paraître décourageant parfois.

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, mars 2018**

Enfin, plusieurs familles immigrantes affirment avoir peur d'envenimer les relations avec leur propriétaire et de subir des répercussions négatives si jamais elles font valoir leurs droits ou si elles participent à des actions collectives (Breault, 2017). En effet, le rapport de pouvoir qui existe entre le locataire et le propriétaire est tel que les familles craignent des représailles, le fait de s'exprimer jouerait forcément en leur défaveur (August, 2016; Wright, 2006).

La plupart des nouveaux arrivants, ils ne viennent pas. Ils ne veulent pas rentrer en conflit avec leur propriétaire. Ils me demandent : « Est-ce que mon propriétaire peut me jeter dehors si je refuse de payer l'augmentation ? ».

**Entretien Professionnel·le·s, Patrick Bourbeau, BIL, avril 2017**

C'est le cas en particulier des résident·e·s de Parc-Extension et Saint-Michel au statut le plus précaire qui craignent de judiciairiser leur dossier. Dans l'extrait d'entretien suivant, André Trépanier confirme ces dires en donnant l'exemple d'une famille congolaise du quartier, demandeuse d'asile, arrivée depuis moins d'un an au Canada, aux prises avec de graves problèmes d'insalubrité menaçant la santé de leur nouveau-né.

André : Elle, la dame, elle avait peur de ça. Il faut faire attention à ça parce que si tu as un jugement contre toi à la Régie du logement comme quoi tu n'as pas payé ton loyer...

Chloé : Après tu trouves plus de propriétaires, c'est ça ?

André : Oui, non seulement ça brûle ton nom pendant tes recherches de logement et aussi pour ton dossier d'immigration, il faut que tu aies une conduite irréprochable quand tu veux être accepté au Canada. Donc tu sais la dame, elle voulait pas se plaindre pour pas avoir de problème. Elle voulait que le propriétaire accepte d'amicalement annuler son bail pour pouvoir quitter. Mais bon, elle n'est pas revenue me voir. Il faudra faire un suivi.

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Plusieurs aussi se sentent stigmatisés par les situations de mal-logement et n'osent pas en parler, en particulier pour des problèmes concernant l'insalubrité des logements. Chantal Labrosse,

intervenante communautaire pour les locataires vivant dans des appartements HAPOPEX, explique le sentiment de défiance et de honte des locataires immigrant·e·s face à leur situation de logement.

Chloé : Et puis j'imagine que tu peux avoir de la gêne ...

Chantal : Oui, y'en a que c'est ça. Soit ils savent pas trop que c'est un problème, soit ils veulent pas t'en parler parce qu'ils savent ce qui s'en vient après. La préparation du logement c'est un beau travail à faire. Oui, et puis aussi il y a la stigmatisation par rapport à ça, ils pensent qu'ils sont responsables, donc oui, je pense qu'il y a un mélange de plusieurs facteurs.

**Entretien Professionnel·le·s, Chantal Labrosse, HAPOPEX, mars 2017**

### **8.5.3 Encourager la participation des familles par différents moyens**

Dans ces luttes, les organisateurs communautaires jouent le rôle de médiateur et font office de « traducteurs » des idées de la société pour les personnes immigrantes (DeVerteuil et al., 2020; Trudeau & Veronis, 2009). Dès lors, comment les groupes communautaires essaient-ils de mobiliser les familles immigrantes et de les encourager à faire valoir leurs droits et à participer aux actions ? Quels sont les moyens de mobilisation à déployer pour élargir le cercle de militant·e·s dans les deux quartiers tremplins ?

Au CAPE, la mobilisation passe par le réseau d'interconnaissance personnelle constitué au fil des expériences de soutien aux locataires. Les employé·e·s contactent directement les membres de l'organisme et s'appuient également sur les plus actifs d'entre eux pour diffuser l'information au sein du quartier comme le présente André Trépanier dans l'extrait d'entretien suivant.

J'dirais le principal atout, c'est notre réseau parce qu'on a quand même plus de 400 membres. Donc c'est vraiment le contact personnel qui est le plus important. On a notre base de données à l'accueil quand on reçoit les locataires individuellement, donc si on a le temps de s'y mettre, on est capable de rejoindre plusieurs personnes qui nous connaissent personnellement. On bénéficie de l'appui de membres du Comité d'action qui résident dans le quartier qui peuvent, par exemple, si on fait une campagne contre un projet de démolition, j'pense à deux ou trois militantes, aller dans les différentes ressources qu'elles fréquentent du quartier pour aller chercher des lettres d'appuis par exemple pour le Comité d'action. À ça s'ajoute qu'on est capable de rejoindre des gens des milieux plus militants, mais qui habitent quand même Parc-Extension, ça fait en sorte qu'on est capable d'avoir régulièrement un nombre significatif de personnes qui s'en vont sur la place publique pour revendiquer pour les droits de la population.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, André Trépanier, CAPE, novembre 2019**

Les intervenant·e·s combinent différents outils de mobilisation comme les réseaux sociaux, en particulier la page Facebook et le site internet du CAPE, le téléphone, mais aussi le tractage et le

porte-à-porte pour rejoindre les parents les plus isolés. Par exemple, pour la manifestation contre la hausse des prix Hydro Québec en mars 2017, je participe à la mobilisation des locataires du quartier en faisant à la fois des appels téléphoniques aux membres réguliers, mais aussi du tractage devant l'école primaire Barclay, à l'école de francisation pour adultes et devant la sortie de la station de métro Parc. Des dépliants de l'organisme sont distribués dans les agendas scolaires des enfants des écoles du quartier. À Parc-Extension, la mobilisation des citoyens est aussi largement facilitée par la concentration des ressources et la faible étendue du quartier qui favorisent l'impression de proximité.

Tu vois, c'est ce que je te disais au début, les gens viennent beaucoup ici, dans beaucoup d'autres comités logement, les gens sont beaucoup plus au téléphone. Ahuntsic-Cartierville, par exemple, c'est énorme comme territoire, ici en 15 minutes, je me rends à pied partout. Les gens viennent parce que c'est proche. Ce qu'on dit au téléphone, c'est « Viens au bureau pendant les heures d'ouverture ». C'est au sous-sol de la bibliothèque, tout le monde connaît. Ça fait qu'on développe aussi une plus grande intimité avec les personnes, on va les aider pour autre chose : « Tu as besoin d'aide pour le rapport d'impôts ? Local 15. Un dépannage alimentaire ? C'est où Sarah travaille. Une femme un peu en difficulté ? On va cogner au centre de femmes. ». Tu sais on peut déployer nos références, ça permet de fréquenter tous les services. A la fois pour l'aide, pour l'entraide et pour participer à la vie communautaire. Ouais, pis l'autre forme que ça peut prendre aussi c'est par l'intervention dans les immeubles. Donc quand les gens qui sont directement visés, on essaie d'aller faire le porte-à-porte, d'aller à leur rencontre, d'aller offrir l'information pis à l'occasion de faire les réunions entre voisins-voisines, de leur trouver un avocat ou une avocate pour les soutenir dans leur démarche... C'est un travail qui est difficile à faire, mais c'est important qu'on... on essaie d'être présent quand on apprend une nouvelle situation ou au moins d'aller porter l'information que le CAPE existe, mais dans le meilleur des cas on est aussi capable d'aller rencontrer les gens pis les regrouper pour faire face au propriétaire

**Entretien Professionnel·le·s, André Trépanier, CAPE, mars 2017**

Du côté de Saint-Michel, Jean Panet-Raymond souligne également l'importance de se déplacer vers les citoyen·ne·s et de multiplier les moyens de communication auprès des familles immigrantes.

On a développé une stratégie en quatre temps, mais qu'est pas linéaire dont la première est d'aller là où sont les citoyens. Au lieu d'être en attente d'avoir pignon sur rue avec une affiche, des heures de service, on se déplace et on dit « Venez nous voir, on a toute sorte de bonnes choses à vous offrir : de l'aide à la francisation, des conseils sur le logement, une garderie, etc. On fait beaucoup de démarchage, on va là où sont les gens. Donc toc toc toc, du porte-à-porte... Sur le logement, l'insalubrité, c'est littéralement ça. On va à la sortie des écoles, à la sortie des garderies, dans les petits commerces de proximité, à la buanderie, dans les parcs, devant les sorties de stations de métro, ... Deuxièmement, c'est de prendre tous les moyens de communication, depuis une page Facebook jusqu'au bulletin en main propre pour les gens qui n'ont pas accès aux ordinateurs ou pour ceux qui sont illettrés. C'est vraiment l'idée d'être proactifs, de saisir chaque occasion de regroupement. Ça prend beaucoup de moyens, mais c'est le principe de ne pas attendre mais aller vers.

**Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, VSMS, mars 2017**

La question de la langue est essentielle pour favoriser la mobilisation des locataires dans les quartiers tremplins. Le fait d'avoir des employé·e·s multilingues facilite fortement la communication et donc la participation des locataires immigrant·e·s aux activités. Au CAPE, l'arrivée dans l'équipe en 2015 de Sohnia Karamat Ali parlant l'ourdou, l'hindi et le pendjabi a transformé les actions et la fréquentation du comité logement ; d'après André Trépanier « *Ça fait d'ailleurs ouvrir les portes qu'elle soit là avec moi* ». En effet, elle apporte au CAPE une capacité de communication accrue et une appréhension culturelle des communautés sud-asiatiques du quartier que les intervenant·e·s parvenaient assez peu à rejoindre avant son arrivée. Par ailleurs, le fait de proposer une traduction des outils de communication (cf. Figure 110) ou la présence d'un interprète lors des ateliers d'éducation populaire favorisent beaucoup la participation.

Figure 110 - Affiche d'informations pour les locataires sur le logement en temps de COVID 19 en bengali



Le CAPE a produit cette affiche sur le logement en temps de COVID en neuf langues (français, anglais, punjabi, grec, bengali, urdu, hindi, tamoul et espagnol) pour informer les locataires des transformations en termes de logement induites par la pandémie : les évictions sont suspendues, les audiences à la Régie également, les visites de logement sont déconseillées, seuls les travaux et les inspections urgents sont autorisés, etc. Source : Site Internet du CAPE, mai 2020.

Plus que la langue, le fait d'impliquer des intervenant·e·s sociaux·le·s ayant également une expérience migratoire favorise la participation (Traoré, 2018). Jean Panet-Raymond confirme à ce titre l'importance de varier le profil des organisateurs communautaires lors des sessions de porte-à-porte de la démarche insalubrité à Saint-Michel.

Alors ça c'est le plus grand défi pour mobiliser aussi, pas juste la langue, la compréhension d'une culture et le relationnel. Alors c'est pour ça que souvent, on essaye de faire ça en équipes de deux, en multipliant les statuts, en essayant de faire des équipes grand-petit, français-anglais, italien-chinois. Blague à part, c'est la diversité des profils qui fonctionne le mieux, pis malgré ça les succès sont mitigés.

**Extrait d'Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, mars 2017**

Comme une grande partie des résident·e·s dans les deux quartiers sont des travailleur·se·s à faible revenu, les groupes communautaires cherchent à adapter leurs horaires pour que les personnes avec un emploi puissent participer. Par exemple, les réunions du comité Les Amis des Terrasses Saint-Michel sont organisées en soirée, après 18h. D'après Jean Panet-Raymond, responsable de la participation citoyenne à la table de quartier VSMS : « Les assemblées de quartier, quand tu ne veux pas attirer les citoyens c'est le jour, et quand tu veux les faire venir c'est le soir. A toi de voir. » (cf. Entretien Professionnel·le·s, Jean Panet-Raymond, mars 2017).

Par ailleurs, pour faciliter la participation des familles avec enfants qui constituent la cible majoritaire des deux organismes, les intervenant·e·s communautaires proposent une multitude d'alternatives pour permettre la présence des enfants aux actions collectives. Par exemple, lors de l'assemblée populaire sur le logement à Saint-Michel en juin 2018, des bénévoles de l'organisme communautaire Femmes-Relais<sup>153</sup> ont mis en place un service de garde pour les enfants le temps de la réunion. À Parc-Extension, pour encourager la participation des familles à la manifestation du Comité des citoyens de Parc-Ex contre les hausses de tarifs d'Hydro Québec, les employé·e·s du CAPE ont offert de payer les tickets de transports en commun pour s'y rendre à l'ensemble de la famille et ont affirmé que la marche serait calme. Sur la figure 111 qui expose les manifestant·e·s devant les bureaux du ministre, on observe que plusieurs résident·e·s sont venus avec des enfants à la manifestation. Lors de l'évènement Femmes et logement qui s'est tenu au Parc Jarry en juillet 2018, une employée d'été de l'Association des locataires de Villeray (ALV) propose des activités artistiques aux enfants présents (cf. Figure 112).

---

<sup>153</sup> Femmes-Relais est un organisme communautaire du quartier ayant pour but de faciliter l'intégration des familles immigrantes dans Saint-Michel à travers la formation d'une cohorte de six ou huit femmes immigrantes par an censées prendre le relais auprès de leur communauté.

Figure 111 - Manifestation du Comité des citoyens de Parc-Ex contre les hausses de tarifs d'Hydro Québec : une manifestation *child-friendly*



Figure 112 - Événement Femmes et Logement au parc Jarry : un service de garde d'enfants pour favoriser la participation



Auteure : C. Reiser, 2017, 2018.

Sur les motifs de la mobilisation, il faut aussi réfléchir à la manière de présenter les enjeux vis-à-vis de certains sujets délicats à aborder comme l'insalubrité. D'après Jean Panet-Raymond, il faut transformer la honte en colère en montrant qu'il existe de multiples recours disponibles et que les locataires n'ont pas à se sentir responsables de leurs conditions de logement.

Sur l'insalubrité y'a même là une pudeur et une crainte de contester un propriétaire. Donc on vit avec les punaises, on vit avec les coquerelles, on vit avec les rats. Y faut donc légitimer cette colère-là et la nourrir d'espoir que ben y'a des droits et y'a même des nouveaux formulaires pour favoriser la plainte de locataire sans passer par toutes sortes de procédures ben compliquées.

**Entretien Professionnel·le·s réalisé avec V. Jolivet et Y. Baumann-Lapierre, Jean Panet-Raymond, VSMS, novembre 2019**

Au CAPE, on réfléchit à organiser des luttes intersectionnelles afin que les immigrant·e·s se sentent plus concerné·e·s par les luttes collectives concernant le logement à Parc-Extension. La manifestation Ni condos Ni frontières qui s'est tenue le 12 septembre 2018 à Parc-Extension à l'occasion du passage de la Marche de villes en villages pour le droit au logement du FRAPRU est représentative de ces préoccupations. Elle avait pour but la mise en avant des problèmes spécifiques que vivent les personnes migrantes en matière de logement (cf. Figure 113). Dans les deux organismes, l'objectif est vraiment de favoriser la prise en main de l'action collective par les résident·e·s comme le rappelle Alexandre Cadieux, du CAPE, dans cet extrait d'entretien : « C'est super quand les gens viennent avec déjà des idées de mobilisation collective, j'ai moins l'impression de leur tenir la main. Ce sont eux qui prennent en charge la démarche. » (Observation participante, CAPE, juin 2017)

**Figure 113 - La marche « Ni condos, Ni frontières à Parc-Ex » : faire converger les luttes**



Fin du cortège au parc Saint-Roch à Parc-Extension. Auteure : C. Reiser, 2018

## **Conclusion : Quand le quartier tremplin se définit à travers les résistances citoyennes qui l'animent**

Ce chapitre consistait à présenter les actions variées déployées par les groupes communautaires à différentes échelles pour résister aux transformations des marchés locaux de l'habitat et améliorer l'inclusion sociale par le logement dans les deux quartiers d'étude.

Si j'ai démontré que les enjeux de lutte des deux organismes sont les mêmes et permettent de développer des complémentarités entre une approche individuelle et une approche collective des droits des locataires, les moyens d'action sont différenciés entre Saint-Michel et Parc-Extension. Le CAPE propose plus d'actions collectives et d'activités de mobilisation des locataires afin de réclamer l'action des différents niveaux de gouvernement sur les enjeux en matière de logement dans le quartier. Le BIL, intégré au sein de la table de quartier, met en place de son côté des démarches concertées avec les autres organismes communautaires du quartier.

À travers ces résultats, je souligne de quelle manière les organismes communautaires prennent le relais des acteurs institutionnels dans le domaine du logement pour combler les manques de l'action publique en matière de lutte contre l'insalubrité ou d'actions contre les discriminations, jusqu'au développement du logement social et communautaire. Si les groupes font preuve d'un plus grand professionnalisme, cette situation les oblige à remodeler leurs objectifs et par là même, légitime l'État dans ses coupes budgétaires (Milligan & Conradson, 2006).

Par ailleurs, je montre que la dépendance aux subventions en termes financiers du secteur communautaire vis-à-vis des programmes gouvernementaux et des fondations privées diminue fortement la marge de manœuvre et le militantisme de ces groupes, en particulier pour le BIL à Saint-Michel. Je souligne également que, s'il permet d'être impliqué dans le processus de prise de décision, le fonctionnement en partenariat amenuise l'autonomie politique et le pouvoir de contestation. Bien souvent, le secteur communautaire finit par agir dans l'urgence et se limiter à son rôle de fournisseurs de services.

Si je mets en évidence les problèmes découlant de la néolibéralisation du secteur communautaire (Wolch, 2006), je souhaite montrer que celui-ci reste une clef de l'apprentissage démocratique pour les familles immigrantes. Si la participation est difficile, les attentions déployées par les groupes pour tenter d'inclure les familles immigrantes aux luttes et leur volonté d'encourager l'*empowerment* aident ces dernières à reprendre le pouvoir sur leur situation de logement et renforcent leur sentiment d'appartenance au quartier.

Ainsi, si j'ai montré dans le chapitre précédent la perte de vitesse de la fonction tremplin à Parc-Extension et Saint-Michel, je propose ici de redéfinir les deux quartiers à travers les résistances citadines qui les animent. Les organismes communautaires assurent alors le relais de la fonction tremplin pour les familles immigrantes.

## Conclusion générale

Figure 114 - Point de vue sur le campus MIL depuis Parc-Extension



Auteure : C. Reiser, 2020.

*Carnet de terrain, 23 septembre 2020*

*Dernier passage au campus MIL de l'UdeM avant mon retour en France et donc dernière déambulation en vélo dans les rues de Parc-Extension ce matin. Pour m'y rendre, je roule à travers le Parc Jarry. J'attends quelques minutes au passage à niveau où défile le train de banlieue. Devant la piscine, le parc Saint-Roch où s'entraînent des enfants avec leur professeur masqué. Les mamans se pressent pour rentrer après avoir déposé les plus âgés à l'école. Il fait frais, les feuilles commencent à tomber, c'est déjà l'automne. Des travaux sont en cours sur l'avenue Ball, devant le restaurant Marvens qui fait face à l'église orthodoxe éthiopienne Tewabedo Medhanealem de Montréal. Je descends l'avenue Stuart, jette un dernier coup d'œil aux duplex en brique sans escalier à l'avant. Des couvertures recouvrent déjà les fenêtres des appartements en demi sous-sol pour isoler du froid, elles remplacent les cartons qui servent à maintenir les climatiseurs l'été. Je compte deux immeubles à vendre, quelques façades en rénovation. Des personnes âgées sont en train de rentrer leurs plantes à l'intérieur. Sur la rue Jean-Talon, toujours autant d'animation malgré le confinement. À ce niveau, j'entre dans le sud du quartier avec ses multiplex un peu plus haut, la salle du Royaume des témoins de Jéhovah et le salon funéraire juif. La silhouette imposante du campus se dessine au bout de la rue et dépasse largement les immeubles à six logements. Puis l'avenue Beaumont qui n'est déjà plus la même. Je prends quelques dernières photos pour être sûre de ne pas oublier ce que c'était avant, pour capturer le changement en train de se faire. Je pose mon vélo et j'emprunte la passerelle jusqu'au campus.*

## **La lutte continue**

Difficile de mettre un point final au terrain et au doctorat, d'autant plus quand les transformations étudiées sont toujours en cours dans les deux quartiers. En effet, alors que j'achève ces lignes, la lutte pour le maintien des résident·e·s et le développement du logement social et communautaire continue à Parc-Extension. Le 690-700 Jarry Ouest, un ancien garage situé dans la partie nord du

quartier, est ciblé depuis peu par un avis de démolition. Longtemps visé par une coopérative de citoyen·ne·s n'ayant finalement pas réussi à obtenir le soutien de l'arrondissement<sup>154</sup>, le bâtiment fait aujourd'hui l'objet d'un projet résidentiel et commercial de quatre étages sur la rue Jarry. Si les prix des loyers ne sont pas encore indiqués, la campagne publicitaire affichée par le promoteur immobilier laisse croire à un développement de condominiums, dont le prix et la taille des unités répondraient difficilement aux besoins des habitant·e·s du quartier. Contrairement à la majorité des projets développés sur l'avenue Beaumont dans la partie sud du quartier, cette entreprise sur la rue Jarry est annonciatrice de l'extension spatiale de la gentrification au reste du quartier. Si pour Mary Deros, conseillère de la Ville de Montréal au sein de l'arrondissement, ce projet est positif car il contribue au budget de l'institution et donc indirectement au financement du logement social, pour le CAPE et les autres organismes communautaires locaux, il va en revanche exacerber la précarité des résident·e·s, en pleine pandémie alors que la crise du logement s'accroît à Montréal. En effet, alors que l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est un des six arrondissements <sup>155</sup> les plus touchés par la COVID-19 à Montréal (Hernandez, 2020), le confinement a amplifié les difficultés des familles et rendu plus visibles les inégalités de logement au sein du quartier (Gilbert, 2020). Le 5 décembre 2020, des groupes locaux ont organisé une manifestation devant le bâtiment, ils pensent que l'emplacement et la période pourrait en faire un projet symbolique de développement du logement social à destination des habitant·e·s dans le quartier.

À l'issue de cette mise en perspective rapide sur les transformations toujours en cours dans les quartiers d'étude, je rappelle les principales contributions de cette thèse. Pour finir, je suggère trois perspectives de recherche prolongeant les questionnements à différentes échelles.

## Contributions

Dans cette thèse de géographie sociale et urbaine, je propose d'apporter un éclairage nouveau sur les trajectoires et les stratégies résidentielles des familles immigrantes dans deux quartiers tremplins de la métropole montréalaise. Longtemps invisibilisées dans les études sur les *family studies* et les *migration studies*, les familles immigrantes se classent parmi les ménages les plus vulnérables en matière de logement dans les grandes villes canadiennes. Dépeintes comme des sujets très contraints, elles sont toutefois capables de faire des choix et d'arbitrer. En adoptant une position

---

<sup>154</sup> La coopérative du Monde Uni a proposé un projet en 2013 à l'arrondissement, un projet qui a été abandonné par la coopérative et le GRT pour des problèmes de viabilité du projet, l'arrondissement refusant de l'étage supplémentaire, la réduction du nombre de places de parking et un toit végétalisé.

<sup>155</sup> Avec Montréal-Nord, Ahuntsic-Cartierville, Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

théorique intermédiaire entre structure et agentivité au sein de la littérature sur les trajectoires résidentielles, j'ai choisi de mettre en évidence aussi bien l'intentionnalité des familles immigrantes dans le processus de recherche et dans les choix successifs de logement, que les filtres spécifiques qui s'imposent aux ménages. La mise en place d'une méthodologie plurielle permettant de croiser les points de vue et les traitements à l'échelle individuelle et agrégée s'est avérée indispensable pour comprendre la complexité des déterminants des trajectoires résidentielles. En effet, les entretiens à tendance biographique avec les familles ont facilité la compréhension des stratégies individuelles des ménages, tandis que la démarche photographique a permis de saisir, de manière plus sensible, le rapport au chez-soi des familles. Les entretiens semi-directifs menés auprès des bailleurs sociaux, des élues et des urbanistes, ainsi que l'observation participante conduite comme bénévole au sein d'un organisme communautaire dans chacun des deux quartiers apportent un point de vue extérieur sur les barrières structurelles et les transformations urbaines à l'œuvre dans les deux quartiers. Enfin, l'articulation des représentations cartographiques des trajectoires avec les visualisations des séquences temporelles et les extraits d'entretien constituent un apport méthodologique original de cette thèse pour appréhender les trajectoires résidentielles à la fois dans l'espace et sur le temps long.

### **Déculturaliser les choix résidentiels des familles immigrantes et placer les enfants au centre**

Une des contributions théoriques de cette thèse réside dans la mise en valeur des différentes logiques qui président aux choix résidentiels des familles immigrantes avec enfants. À travers l'examen minutieux des critères de choix de logement et des préférences résidentielles évoqués par les enquêtés, je montre que les origines des familles immigrantes sont finalement assez peu discriminantes dans la manière dont s'établissent les arbitrages en matière de logement. En effet, contrairement à une grande partie de la littérature canadienne faisant des différences culturelles la principale explication des contrastes résidentielles entre les groupes ethniques, je trouve des logiques de choix déconnectées de l'origine qui me permettent de dépasser la description des trajectoires résidentielles sur une base uniquement nationale (Leloup, 2007). L'analyse biographique des parcours des ménages et le recours à une définition large des familles immigrantes permet ainsi de « déculturaliser » l'interprétation des trajectoires résidentielles comme elle se fait dans la recherche actuelle (Dubucs, 2016) et de mettre à jour d'autres déterminants dans la construction de ces choix.

Ainsi, loin de faire leurs choix simplement en fonction de leur identité immigrante, la plupart des familles rencontrées élisent leur logement et leur quartier de résidence avant tout en tant que parents, les enfants étant placés au cœur de leurs stratégies résidentielles (Authier et al., 2016). Malgré un horizon des possibles très restreint, les ménages immigrants rencontrés font des choix en fonction des ressources de proximité à destination des familles ou encore par rapport à l'ambiance familiale et sécuritaire du quartier. La plupart des familles immigrantes accordent une grande valeur à la réputation des écoles du quartier, souvent plus que les familles natives (Jean, 2014). Ces critères de choix sont évidemment dépendants du capital spatial des ménages (Cailly, 2007), autrement-dit de leurs connaissances et de leurs représentations sur le marché du logement et les différents quartiers. Ce capital spatial se fonde principalement sur l'expérience et les récits médiatiques. S'il est évolutif, les représentations forgées sur les quartiers par les familles immigrantes, notamment concernant les espaces répulsifs, ont tendance à persister car elles permettent de se distinguer socialement (Bourdieu, 1979). Dans cette optique, je suggère que les familles immigrantes sont en fait des « parents comme les autres », autrement-dit qu'elles ont les mêmes objectifs que les familles natives lorsqu'elles recherchent un logement, voire même que les enfants prennent encore plus d'importance au sein de leurs arbitrages. En effet, pour la plupart des familles immigrantes interrogées, c'est la logique familiale qui prime dans l'élaboration des choix résidentiels sur la volonté de se regrouper à proximité de familles ou de sa communauté ou d'avoir accès à des ressources spécifiques.

Si les critères de choix évoqués par les familles correspondent à différents quartiers montréalais, comment expliquer leur extrême stabilisation au sein du parc locatif de Parc-Extension et Saint-Michel ? La réponse découle des filtres structurels qui s'imposent aux ménages sur le marché locatif public et privé, ces différents filtres nécessitant d'être pensés dans une perspective intersectionnelle.

### **Penser la stratification sociale du marché par une approche intersectionnelle**

En effet, si les familles immigrantes ont tendance à se diriger et à se stabiliser dans des quartiers comme Saint-Michel et Parc-Extension, c'est avant tout parce qu'elles sont confrontées à des barrières spécifiques sur le marché du logement locatif social et privé en tant que sujets situés à l'intersection de différents marqueurs d'identité. Le positionnement des familles immigrantes à faible revenu et racisées au sein du marché locatif rend leur expérience concrète de recherche et d'accès au logement radicalement différentes de celle des familles natives (Bilge, 2009; Crenshaw & Bonis, 2005).

À travers l'étude du processus de recherche de logement, j'ai mis en évidence comment la structure de l'offre locative oriente les tactiques de recherche des ménages immigrants et opère comme un filtre pour ces derniers. En effet, la numérisation du marché du logement et le développement des plateformes numériques de promotion du marché locatif ne facilitent aucunement les recherches des familles à faible revenu (Fields, 2019). Confrontées à un déficit d'informations concernant les segments d'entrée de gamme du marché, les familles immigrantes se voient le plus souvent contraintes de compléter leur recherche en utilisant d'autres canaux d'information comme le bouche-à-oreille ou en se déplaçant à pied ou en voiture dans un périmètre très restreint relativement à leur lieu de résidence. Par ailleurs, les pratiques discriminatoires, directes ou indirectes, des propriétaires sur le marché locatif privé contribuent à renforcer les difficultés en matière d'accès au logement des ménages rencontrés (Novac et al., 2002). En effet, les familles immigrantes subissent simultanément différents types de discriminations liés à la fois à leur statut familial de ménages avec enfants, à leurs faibles revenus ou encore à leur identité de personne racisée. En outre, les exigences de plus en plus répandues des propriétaires envers les locataires concernant l'historique de crédit ou le fait de présenter un·e garant·e constituent des obstacles supplémentaires, en particulier pour les ménages arrivés récemment à Montréal. La discrimination « à rebours » de certains *slumlords* au sein des quartiers tremplins pousse certaines familles à se diriger vers ce type de logement, où elles sont sûres d'être acceptées.

Par ailleurs, l'approche intersectionnelle permet également d'expliquer la minorité de trajectoires résidentielles vers le logement social et communautaire, celles-ci étant considérées comme ascendantes dans notre enquête. En effet, le parc social étant très limité au sein des deux quartiers d'étude, il est difficile de comprendre comment certaines familles immigrantes parviennent à y accéder. À travers l'analyse scrupuleuse des stratégies résidentielles mises en place par les ménages rencontrés, j'ai mis en évidence l'importance d'articuler à la fois du capital social et culturel afin d'obtenir un logement social. En effet, bien que l'accès à des unités en coopératives ou en organismes sans but lucratif d'habitation puisse parfois dépendre d'une part de hasard, la plupart des familles interrogées dans ce type de logement disposent de plus de ressources que les autres, malgré leur faible revenu (Desage, 2017). La rétention d'informations concernant les unités disponibles, la complexité du processus d'application et les critères du système d'attribution filtrent les familles immigrantes les plus performantes et les plus intégrées, en particulier dans les coopératives d'habitation. Le mécanisme de sélection qui s'opère au sein du secteur social et communautaire sont des répercussions des transformations néolibérales des politiques de logement abordable engagées à partir des années 1980 au Canada. La mise en valeur de la discrimination

systémique présente au sein du secteur locatif social et communautaire constitue une contribution originale de cette thèse.

Ainsi, l'approche intersectionnelle des géographies féministes s'avère indispensable pour comprendre les trajectoires différenciées entre les différents segments du marché au sein du même groupe de familles enquêtées (Valentine, 2007). Les phénomènes étudiés sur le marché du logement locatif sont profondément imbriqués dans des systèmes d'oppression multiples et les familles immigrantes rencontrées se trouvent au cœur de ces vulnérabilités croisées.

### **Questionner la fonction tremplin à l'échelle du logement et du quartier**

Si les transformations du marché locatif à l'œuvre dans les deux quartiers tremplins ne modifient pas les hiérarchies et les inégalités déjà existantes en matière de logement, elles accentuent fortement la précarité des familles immigrantes et modifient leurs mobilités résidentielles à long terme. L'articulation des trajectoires socio-économiques des quartiers avec les trajectoires résidentielles des familles immigrantes permet de reproblématiser la définition du quartier tremplin présentée au début de cette thèse.

Alors que Parc-Extension et Saint-Michel, deux *inner suburbs* d'immigration, constituent depuis les années 1950 des espaces tremplins favorisant la mobilité sociale et spatiale des ménages immigrants au sein de la métropole, les transformations récentes du marché locatif dans les deux quartiers influencent fortement les projets résidentiels des habitant·e·s. En effet, bien que la plupart des familles interrogées souhaitent rester dans leur quartier, l'inflation générale des loyers, la résidualisation du parc locatif social et privé et les nouvelles stratégies d'investissement au sein du segment insalubre rendent difficile l'objectivation de leur horizon résidentiel. Tandis que les ménages les plus précaires du secteur privé sont menacés d'éviction et peinent à trouver une unité abordable dans les deux quartiers, les familles stabilisées au sein du parc social choisissent la sécurité et préfèrent abandonner leur projet de devenir propriétaire. La réflexion sur la perte de la fonction tremplin peut alors s'étendre au logement social et communautaire. En effet, alors que ce type de logement était censé favoriser l'intégration des immigrant·e·s à la société d'accueil (Fischler et al., 2017), on observe que les transformations du marché locatif et des politiques du logement entraînent la stabilisation sur le long terme des ménages immigrants au sein du parc (Leloup et al., 2009). Le logement social, d'abord envisagé par les familles comme un moyen de se stabiliser temporairement, devient un choix sécuritaire et une étape définitive.

Si les organismes communautaires locaux s'alarment de cette situation, les pouvoirs publics adoptent un discours de déresponsabilisation et présentent les changements en train de s'opérer

dans les deux quartiers comme des transformations ordinaires des mobilités résidentielles au sein des grandes métropoles. Ce discours libéral cache les nombreux outils à la disposition de la puissance publique pour limiter les transformations du parc locatif privé et favoriser le développement du parc social. Il participe également à invisibiliser le rôle qu'ont joué la municipalité et les arrondissements dans les processus de revitalisation des deux quartiers.

Afin de compenser l'inaction des pouvoirs publics et de maintenir coûte que coûte la fonction d'accueil des deux quartiers, j'ai présenté le rôle spécifique qu'endossent les organismes de défense des droits des locataires dans ces territoires en transition. Encore peu documentées dans les travaux sur la gentrification (DeVerteuil, 2016, 2017), l'analyse des résistances des groupes communautaires dans les quartiers gentrifiés constitue un autre apport significatif de cette thèse. En effet, loin de proposer uniquement des services de soutien juridique aux familles locataires menacées d'éviction, les groupes communautaires mettent en place un éventail d'actions variées à l'échelle individuelle et collective afin de ralentir les processus en cours dans les deux quartiers. Ces réponses communautaires au mal-logement vont de la promotion du logement social à travers des manifestations dans l'espace public pour la mise en réserve de site, jusqu'à la réalisation de projets de développement de logements communautaires dans les deux quartiers. Cette augmentation du rôle du secteur communautaire en matière de gestion et développement du logement social à l'échelle locale s'inscrit dans un tournant plus général de néolibéralisation des politiques sociales dans de nombreuses grandes villes (Boudreau et al., 2009). Par ailleurs, à travers cette étude, je mets également en avant les efforts produits par les groupes pour favoriser la participation des familles immigrantes à ces mouvements sociaux locaux (Collins, 2018).

Ainsi, en confrontant l'analyse des régimes de production du logement et de la restructuration des marchés locaux de l'habitat aux trajectoires résidentielles des ménages immigrants, cette recherche propose de reformuler la définition des quartiers tremplins proposée par Saunders (2012) en montrant que cette fonction tremplin est majoritairement assurée par le secteur communautaire et qu'elle doit se comprendre à travers les résistances.

## **Perspectives de recherche**

Ce travail de thèse ouvre plusieurs perspectives de recherche à différentes échelles géographiques, de l'échelle individuelle à l'échelle nationale, en passant par l'échelle du quartier.

## **Explorer la vision du chez-soi et du quartier chez les enfants d'immigré·e·s**

Alors que j'ai montré la place essentielle que prennent les enfants au cœur des projets résidentiels et migratoires de leurs parents, un de mes intérêts serait d'explorer les représentations du chez-soi et le rapport au logement et au quartier à hauteur d'enfant à la suite des travaux développés par Authier & Lehman-Frisch (2012). Cette perspective de recherche s'avère particulièrement intéressante dans le contexte de la pandémie, où les impacts des conditions de mal-logement ont été particulièrement importants chez les enfants et les jeunes (Crépin & Bugeja-Bloch, 2020)

Plusieurs travaux en santé publique ont mis en évidence l'influence néfaste de l'exposition prolongée à un environnement résidentiel insalubre sur les enfants en termes de santé ou de scolarisation (Direction de santé publique de Montréal, 2011; Gifford & Lacombe, 2006). D'autres études tentent d'analyser les conséquences de l'instabilité résidentielle pour le bien-être des enfants (Adam, 2004; Baker et al., 2019; Kingsley et al., 2012). Enfin, dans la lignée des travaux sur le *neighborhood effect*, certain·e·s chercheur·se·s s'intéressent à l'importance du quartier dans le développement de l'enfant (Kohen et al., 2008; Laurin et al., 2018). Pourtant, si les enfants sont au centre des inquiétudes des chercheur·se·s et de leurs parents, peu de recherches les laissent s'exprimer sur leurs conditions de logement et partager leur expérience résidentielle. Une des questions que j'aimerais investiguer du point de vue des enfants concerne la stigmatisation qui s'opère par rapport aux conditions de logement. Par exemple, si le logement social peut s'avérer parfois stigmatisé chez les adultes, qu'en est-il pour les enfants ? Comment se représentent-ils leur quartier ? Comment perçoivent-ils la qualité de leur logement ?

Pour saisir ces expériences résidentielles et ces représentations subjectives vis-à-vis de leur logement et de leur quartier, la technique de la photographie participative que j'ai développée auprès des familles immigrantes constituerait une méthodologie de recherche stimulante à mettre en place avec les enfants.

## **Prolonger l'exploration des liens entre trajectoires de quartier et trajectoires des ménages**

La démarche méthodologique originale de cette thèse associant une analyse à la fois qualitative et une exploration quantitative des trajectoires résidentielles des familles immigrantes et des trajectoires des quartiers offre plusieurs développements possibles en termes de recherche sur les liens entre dynamiques métropolitaines et mobilités résidentielles des ménages.

Tout d'abord, l'analyse des transformations des marchés locaux de l'habitat à l'échelle des quartiers pourraient être approfondie à travers le traitement de données originales. En effet, l'examen des données issues du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal pourrait ouvrir de nouvelles perspectives de recherche sur les différentes stratégies des propriétaires qui coexistent au sein de ces quartiers tremplins en transition. Par ailleurs, la continuation de mes travaux sur les données originales des groupes de défense des droits des locataires en matière de conditions de logement des ménages (Reiser, 2019) me permettrait d'approfondir mon étude sur l'insalubrité comme face cachée de la gentrification dans les quartiers en transition. Enfin, les données en matière de logement rendues disponibles sur les plateformes numériques (Fields, 2019), notamment Kijiji ou Airbnb, pourraient faire l'objet d'analyses plus approfondies, notamment pour poursuivre le dessin des dynamiques de stratification sociale qui s'opèrent sur les marchés locatifs en ligne esquissé dans cette thèse.

Par ailleurs, le travail exploratoire de visualisation des trajectoires résidentielles des familles mené à partir des méthodes de l'analyse de séquence nécessiterait également des prolongations. Le suivi d'une cohorte de familles immigrantes arrivées toute la même année au sein du pays d'accueil pourrait faciliter les interprétations des analyses des trajectoires résidentielles des ménages sur le temps long et renforcer les hypothèses sur les transitions entre les étapes ou le passage par certains logements ou quartiers spécifiques.

Si j'ai montré l'importance du contexte à travers une approche localisée des trajectoires résidentielles, le transfert de ces méthodes à un autre contexte urbain est tout à fait possible et envisagé.

### **Penser un modèle de logement social plus inclusif pour les immigrant·e·s**

Enfin, la dernière perspective de recherche envisagée concerne plutôt les applications politiques éventuelles de ce travail de thèse. En effet, mon enquête a montré que les logements communautaires contribuent au bien-être des familles immigrantes, favorisent leur participation et leur offrent une certaine sécurité résidentielle, y compris dans des quartiers tremplins en transition. Pourtant, alors que j'ai mis en évidence les nombreux avantages que représentent la vie en logement social et communautaire pour ces familles avec enfants, j'ai également exposé les nombreux filtres et les obstacles spécifiques auxquels elles sont confrontées pour obtenir un logement social, que l'on parle des HLM, OSBL ou coopérative d'habitation. Ces résultats doivent encourager une réflexion sur l'inclusivité du logement social et communautaire. Comment produire du logement social plus inclusif pour les familles immigrantes avec enfants ? Comment favoriser une meilleure

intégration des nouveaux et des nouvelles arrivantes dans les différentes tenures de logement social ?

Quelques initiatives sont en train de se développer à l'échelle de la ville de Montréal afin de mieux diffuser l'information aux immigrant·e·s et aux organismes d'aide à l'établissement au sujet du fonctionnement des différentes options de logement social et communautaire au Québec. Le projet « Le logement, clef pour une intégration réussie » proposé par la Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale Du Montréal Métropolitain (FECHIMM) en collaboration avec le Centre Social d'aide aux immigrants (CSAI) et financé par le Bureau d'intégration des nouveaux arrivants (BINAM) a notamment produit un guide synthétique à l'intention des nouveaux et des nouvelles arrivant·e·s. Toutefois, si travailler sur la diffusion de l'information est un premier pas pour rendre les logements sociaux et communautaires plus accessibles aux familles immigrantes, la révision du processus de sélection et la réforme des critères d'attribution pourraient également s'avérer fructueuses.

Ainsi, l'objectif est de réfléchir à des politiques publiques plus justes visant à réaffirmer le droit au logement, souvent mis en péril, comme un droit fondamental et favorisant l'accès des familles immigrantes à des habitations saines, sécuritaires et abordables, ce qui constitue d'ailleurs un des sujets majeurs de la Stratégie Nationale sur le logement du Canada.

# Annexes

## Annexe 1 : Certificat d'éthique



N° de certificat  
CERAS-2017-18-212-P

Comité d'éthique de la recherche en arts et en sciences

### CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

Le Comité d'éthique de la recherche en arts et en sciences (CÉRAS), selon les procédures en vigueur, en vertu des documents qui lui ont été fournis, a examiné le projet de recherche suivant et conclu qu'il respecte les règles d'éthique énoncées dans la Politique sur la recherche avec des êtres humains de l'Université de Montréal.

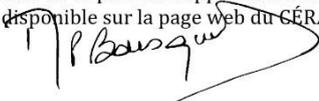
Projet	
Titre du projet	Logement social et communautaire et trajectoires résidentielles des familles immigrantes à Montréal
Étudiante requérante	Chloé Reiser (20091686), Étudiante au doctorat, FAS - Géographie
Sous la direction de	Violaine Jolivet, professeure adjointe, FAS - Géographie, UdeM & Renaud Le Goix, professeur, UMR Géographie-cités 8504, Université Paris Diderot-Paris 7.
Financement	
Organisme	
Programme	
Titre de l'octroi si différent	
Numéro d'octroi	
Chercheur principal	
No de compte	

#### MODALITÉS D'APPLICATION

Tout changement anticipé au protocole de recherche doit être communiqué au CÉRAS qui en évaluera l'impact au chapitre de l'éthique.

Toute interruption prématurée du projet ou tout incident grave doit être immédiatement signalé au CÉRAS.

Selon les règles universitaires en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique, et ce, jusqu'à la fin du projet. Le questionnaire de suivi est disponible sur la page web du CÉRAS.

  
Marie-Pierre Bouşquet, vice-présidente  
Comité d'éthique de la recherche en arts  
et en sciences  
Université de Montréal

**22 février 2018**  
Date de délivrance

**1er mars 2023**  
Date de fin de Validité

adresse postale  
C.P. 6128, succ. Centre-ville  
Montréal QC H3C 3J7

adresse civique  
3333, Queen Mary  
Local 220-2  
Montréal QC H3V 1A2  
www.ceras.umontreal.ca

Téléphone : 514-343-7338  
ceras@umontreal.ca

## Annexe 2 : Rencontres lors du cours de terrain de géographie à l'Université de Montréal

Terrain organisé par Violaine Jolivet avec les étudiant·e·s de troisième année de géographie à l'Université de Montréal à l'automne 2019 pour lequel j'étais assistante d'enseignement avec Yannick Baumann-Lapierre.

Type de rencontre	Date	Lieu	Personnes présentes	Institution/ Organisation	Poste exercé au moment de l'entretien
Conférence discussion	23/08/2019	Université de Montréal Campus Marie Victorin	Alexandre Guibault	Ville de Montréal	Urbaniste en charge du campus MIL
			Jean-François Lusignan	Arrondissement Outremont	Urbaniste
			Madeleine Rhéaume	Université de Montréal	Coordonnatrice, relations avec la communauté Campus MIL
Promenade commentée	24/08/2019	Autour de l'avenue Beaumont	Sasha Dyck	CAPE	Résident et militant à Parc-Extension, membre du CA du CAPE
Promenade commentée	26/08/2019	Dans tout le quartier Parc-Extension	Giuliana Fumagalli	Arrondissement VSMPE	Mairesse d'arrondissement

### **Annexe 3 : Extrait carnet de terrain du 23 mars 2017, une demi-journée d'observation participante comme les autres au CAPE**

- **Arrivée au bureau et lunch au PEYO**

Arrivée au local du CAPE alors qu'André Trépanier finit sa réunion avec Sylvie Trudel, de l'association l'Autre Montréal qui propose des visites historiques alternatives aux visites touristiques classiques dans différents quartiers de Montréal. Discussion à propos du tracé de l'itinéraire. Ils prévoient 3 visites (juin, août, octobre), seulement ça n'est pas toujours facile de les faire coïncider avec l'emploi du temps du communautaire. D'après André, en avril, les locataires viennent moins demander de l'aide au CAPE. La thématique serait sur la lutte pour le logement dans le quartier. André aimerait que la visite passe devant des immeubles emblématiques de la lutte : le 7590, rue Durocher (après plus de deux ans, des centaines de plaintes des locataires et 35 interventions de l'arrondissement auprès du propriétaire fautif, la Ville de Montréal a entrepris elle-même la rénovation de l'immeuble insalubre en 2003), le 785 Avenue Ball (1er immeuble à recevoir un avis de détérioration. Ball/Outremont), un immeuble au nord de Jarry dans la partie NE de Parc-Ex, d'après André « c'est le Bronx », la partie la plus pauvre d'un des quartiers les plus pauvres du Canada. Déjeuner à la cafétéria du PEYO, qui connaît des problèmes financiers. Ces derniers se notent à travers les couverts en plastique : il n'y a plus d'employés pour faire la plonge. Le but est de proposer de la nourriture à prix abordable et un lieu convivial pour les habitants du quartier. Plat seul est à 3,75\$, le menu complet à 5\$. On discute notamment de l'Artère Coop, un café coopératif proche à la limite de Parc Extension qui connaît aussi des problèmes financiers. Discussion avec une habitante du quartier à notre table, en anglais, qui nous parle des changements du quartier.

- **Tractage manif devant l'école de francisation**

J'aide André Giraldeau à la distribution des tracts pour la manifestation contre la hausse des frais d'électricité d'Hydro Québec. On installe une table au niveau 2 du complexe devant la sortie de l'école de francisation au moment de la pause des élèves. Vrai avantage d'être regroupé avec tous les autres organismes communautaires dans le même complexe William Hingston. On explique en français, en anglais et en espagnol les droits et devoirs du locataire à partir de plusieurs dépliants : le droit de refuser la hausse des prix des loyers (calcul de la hausse à partir de l'estimation des taxes foncières et du montant des travaux du propriétaire), la manifestation contre la hausse des prix d'Hydro-Québec, la liste des comités logement par quartier pour pouvoir réorienter les locataires d'autres quartiers que Parc-Extension, le dépliant du CAPE. Peu d'immigrants habitent à PE.

- **Intervention au local avec André Trépanier**

Monsieur XXXX, personne âgée installée depuis 35 ans au Canada, handicapé, parle arabe, vivant dans un PAPA, OBNL volet 2. Cette habitation communautaire a changé de gestionnaire à cause de problèmes de gestion financière. L'homme vient pour deux problèmes : une hausse de loyer abusive et un arrêt de l'eau chaude entre 23h et jusqu'au matin. Il a eu plusieurs altercations avec le gestionnaire qui se montre agressif. « Il cherche les bibites. Il m'a dit : « vous acceptez ou je vous jette dehors avec vos meubles ». C'est encore toi qui fais des histoires, il n'y a que toi qui te plaint tout le temps ». Il a des mots « inappropriés », « ils sont très méchants ». Le propriétaire est un monsieur grec. Le loyer est de 678 \$ pour un 3,5. 2014 : 600\$, 2015 : 665 \$ et en 2016 : 678 \$. André donné un papier en arabe qui explique la question des hausses des loyers. Les propriétaires peuvent envoyer un avis d'augmentation jusqu'au 31 mars quand le bail est daté du 1er juillet. Le locataire a un mois pour répondre. S'il ne répond pas, c'est qu'il accepte l'augmentation. Les 3 choix de réponse sont les suivants : oui, j'accepte l'augmentation/non, je n'accepte pas et je déménage/non, je n'accepte pas mais je veux renouveler le bail. Si le locataire veut rester sans payer l'augmentation, le propriétaire a un mois pour trouver une entente avec le locataire sinon, procédure à la Régie du logement. Le calcul de la hausse du loyer se fait par rapport à la hausse des taxes foncières de la ville de Montréal + aux taxes scolaires / par le nombre d'unités de logement / 12 mois. Il faut aussi vérifier si le propriétaire a fait des travaux et si oui, combien il a investi dans les réparations, etc. La question qui revient : est-ce que mon propriétaire peut me jeter dehors si je refuse de payer l'augmentation ? André en profite pour lui signaler qu'il a le droit à de la visite des infirmières du CSLC, qui est juste en face. On rédige une lettre de mise en demeure (ou « formal notice » en anglais, on doit rédiger dans la langue du bail) qu'on enverra en recommandé au propriétaire pour qu'il arrête de couper l'eau chaude le soir. Le but est d'avoir une preuve qu'il a bien reçu la lettre et sa réclamation. Le propriétaire a 10 jours pour répondre avant qu'un inspecteur de la ville ou de la Régie du logement ne vienne vérifier les dires du locataire. Parfois il est possible d'obtenir un rabais sur le loyer pendant le temps des démarches à partir de la date de la mise en demeure. Fiche de service remplie par mes soins au retour au bureau grâce au logiciel File Maker, base de données avec toutes les fiches des locataires.

- **Organisation manifestation contre la hausse des prix de l'électricité avec Isabelle**

Discussions sur différents sujets : Qui contacter parmi les journalistes ? A quel moment faire les démarchages téléphoniques ? Comment rédiger un avis au média ou un communiqué de presse ? Préviation des moments de tractage : écoles, station Parc, sortie des églises, fête de la Grèce, organisme communautaire.

- **Réunion entre avocat et locataires**

XXXX, avocat spécialiste en droit social et droit du logement, a travaillé à l'association des locataires de Villeray. Un nouveau propriétaire a pris la suite du roi des taudis, XXXX. Il harcèle les locataires pour les faire partir et ensuite, convertir les unités locatives en condos. Le gestionnaire vient trois fois par semaine, il demande aux familles de ne pas renouveler leur bail, il menace de couper l'électricité et l'eau. Impossible de joindre le propriétaire qui possède une compagnie à numéro, pas d'adresse fiable. Le 1er mars, il est venu voir les locataires. Pour deux d'entre eux, il n'a pas pris l'argent du loyer mais il a donné un reçu comme si ces derniers avaient payé. Pour les autres, il a pris les chèques mais il ne les a pas encaissés. Il essaye de diviser les locataires entre eux, traitement de faveur pour certains. Une des locataires a des enregistrements audios du propriétaire. Certains veulent ouvrir un dossier pour harcèlement + pour le dépôt de loyer à la Régie du logement. Ils ont peur de se faire poursuivre pour impayé, ce sont les dossiers les plus vite traités à la Régie du Logement, très difficiles à gagner pour les locataires. L'avocat leur propose de demander l'aide juridique, c'est encore un autre dossier à déposer. Il recommande aussi de mettre côté l'argent des loyers que le propriétaire n'est pas venu chercher. Difficile de connaître les intentions du propriétaire.

En repartant du local, je poste lettre en recommandé au propriétaire Habitation communautaire hellénique.

## Annexe 4 : Caractéristiques du soutien principal du ménage des familles interrogées

Classé en fonction de la date de retranscription de l'entretien.

Idp	Prénom modifié	Sexe	Situation familiale	Nb enfants	Pays d'origine	Date arrivée	Catégorie d'admission	Statut juridique actuel	Diplôme	Emploi actuel	Quartier
1	Yolande	F	Mono	1	Haïti	1993	Réfugiée	Citoyen canadien	Certificat préposé	Préposé aux bénéficiaires	SM
2	Aya	F	Mono	3	Tchad	2016	Réfugiée	Demandeuse d'asile	Baccalauréat	Pas d'emploi	PE
3	Wendy	F	Mono	1	Cameroun	2010	Résidente permanente	Citoyen canadien	Comptabilité	Gestionnaire comptabilité	SM
4	Marisol	F	Mono	4	Guatemala	1979	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Fleuriste	Étudiante	PE
5	Ximena	F	Couple	2	Mexique	2004	Réfugiée	Citoyen canadien	Éducation de l'enfance	Éducatrice en CPE	PE
6	Mamadou	H	Couple	2	Sénégal	2012	Résidente permanente	Citoyen canadien	Mathématiques et informatique	Analyste programmeur	PE
7	Francisco	H	Mono	1	Mexique	2001	Immigrant économique	Citoyen canadien	Certificat tapisserie	Rembourseur	PE
8	Antonio	H	Couple	4	Pérou	1984	Réfugié	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Retraite	PE
9	Yasmin	F	Couple	3	Maroc	2005	Parrainée par la famille	Résidente permanente	Éducatrice	Éducatrice	PE

10	Davy	H	Couple	6	RDC	2012	Réfugiée	Résidente permanente	Technicien agricole	Travailleur centre d'appel	PE
11	Ali	H	Couple	4	Pakistan	2004	Parrainé par la famille	Citoyen canadien	Droit	Employé supermarché	PE
12	Chantal	F	Couple	2	Cameroun	2016	Immigrante économique	Résidente permanente	Informatique	Informaticienne	SM
13	Françoise	F	Couple	1	Congo	2008	Réfugiée	Résidente permanente	Pas de diplôme	Conseillère vente	MN
14	Merline	F	Mono	3	Haïti	2003	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Infirmière anesthésiste	Femme au foyer	SM
15	Loubna	F	Couple	2	Tunisie	2017	Immigrante économique	Résidente permanente	Éducation à l'enfance	En formation	SM
16	Farid	H	Couple	5	Maroc	2000	Immigrant économique	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Chauffeur taxi	SM
17	Jamila	F	Couple	3	Maroc	2007	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	SM
18	Leila	F	Couple	3	Maroc	2008	Immigrante économique	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Educatrice en garderie	SM
19	Olivia	F	Couple	3	Madagascar	2008	Immigrante économique	Citoyen canadien	Comptabilité	Conseillère financière	PE
20	Rosine	F	Couple	4	Cameroun	2013	Immigrante économique	Résidente permanente	Infirmière	Infirmière	SM
21	Kenza	F	Couple	3	Algérie	2010	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	PE
22	Gabriela	F	Mono	2	Mexique	2002	Réfugiée	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Sans emploi	PE

23	Fadwa	F	Couple	5	Maroc	2011	Immigrante économique	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	PE
24	Malika	F	Mono	1	Maroc	2010	Immigrante économique	Citoyen canadien	Paysagiste	Cantinière	PE
25	Muhaiminul	F	Couple	2	Bangladesh	2000	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	PE
26	Kadiatou	F	Mono	6	Guinée	2009	Réfugiée	Citoyen canadien	Formation petite enfance	Femme au foyer	PE
27	Fanta	F	Couple	2	Côte d'Ivoire	2013	Immigrante économique	Résidente permanente	Informatique	Sans emploi	PE
28	Aminata	F	Couple	3	Côte d'Ivoire	2007	Immigrante économique	Citoyen canadien	Droit	Intervenante communautaire	A
29	Norberte	F	Mono	2	Haïti	2005	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Préposé aux bénéficiaires	PE
30	Safiya	F	Couple	3	Maroc	2008	Immigrante économique	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	SM
31	Lucienne	F	Mono	3	Haïti	2007	Réfugiée	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme de ménage	SM
32	Nafissa	F	Couple	4	Égypte	2016	Immigrante économique	Résidente permanente	Philosophie	Femme au foyer	V
33	Linda	F	Couple	2	RDC	2006	Immigrante économique	Citoyen canadien	Secondaire 5	Femme au foyer	SM
34	Salima	F	Couple	3	Égypte	2016	Immigrante économique	Résidente permanente	Baccalauréat	Femme au foyer	V
35	Maïa	F	Couple	4	Algérie	2011	Immigrante économique	Citoyen canadien	Technicienne en informatique	Femme au foyer	V

36	Sara	F	Couple	3	Égypte	2016	Immigrante économique	Résidente permanente	Licence Biologie	Femme au foyer	V
37	Mirfat	F	Couple	2	Égypte	2014	Immigrante économique	Résidente permanente	Licence Professeur	Femme au foyer	V
38	Sirine	F	Couple	3	Algérie	2013	Immigrante économique	Résidente permanente	Licence Traduction	Femme au foyer	V
39	Madjala	F	Couple	4	Egypte	2015	Parrainée par la famille	Résidente permanente	Pas de diplôme	Femme au foyer	V
40	Nora	F	Couple	1	Maroc	2012	Immigrante économique	Citoyen canadien	Petite enfance	Éducatrice	V
41	Priya	F	Couple	2	Bangladesh	1997	Parrainée par la famille	Résidente permanente	Pas de diplôme	Bénévole	PE
42	Naoual	F	Couple	3	Maroc	2008	Parrainée par la famille	Résidente permanente	Éducatrice	Pas d'emploi	PE
43	Selim	H	Couple	4	Algérie	1999	Réfugié	Citoyen canadien	Entraîneur de boxe	Pas d'emploi	PE
44	Justin	H	Mono	5	Congo	2009	Immigrant économique	Citoyen canadien	Comptabilité et droit	Agent de participation	SM
45	Julia	F	Couple	4	Pérou	1999	Réfugiée	Citoyen canadien	Enseignement primaire	Surveillante scolaire	PE
46	Amel	F	Couple	2	Maroc	1982	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Technicienne diététique	Éducatrice en garderie	PE
47	Antonella	F	Mono	1	Argentine	1990	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Préposé aux bénéficiaires	SM
48	Jean	H	Couple	3	Burkina	2016	Immigrant économique	Résidente permanente	Vérificateur comptable	Pas d'emploi	CDN

49	Jaivanti	F	Mono	1	Guyana	1992	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Cuisine	Petits travaux temporaires	PE
50	Kerline	F	Mono	2	Haïti	1993	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Pas d'emploi	SM
51	Rosabel	F	Mono	3	Salvador	2002	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Comptable	Préposé aux bénéficiaires	SM
52	Hossain	H	Couple	3	Bangladesh	2000	Réfugié	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Pas d'emploi	PE
53	Sadiya	F	Mono	2	Bangladesh	1996	Réfugiée	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	PE
54	Rabia	F	Mono	2	Pakistan	2006	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Pas de diplôme	Femme au foyer	PE
55	Farah	F	Couple	2	Maroc	2017	Immigrante économique	Résidente permanente	Licence sciences économiques	Femme au foyer	SM
56	Madelie	F	Mono	1	Haïti	2003	Parrainée par la famille	Citoyen canadien	Formation Préposé	Congé maladie	SM
57	Aissata	F	Mono	2	Mali	2014	Immigrante économique	Citoyenne canadienne	Baccalauréat administration	Préposée aux renseignements	SM
58	Tanvi	F	Mono	2	Inde	2000	Parrainée par la famille	Résidente permanente	Professeure	Intervenante communautaire	PE
59	Moussa	H	Mono	1	Maroc	2011	Immigrant économique	Citoyen canadien	Maîtrise physique	Ingénieur	SM
60	Nour	F	Couple	1	Algérie	1999	Réfugiée	Citoyen canadien	Maitrise biologie	Sans emploi	V
61	Célestie	F	Mono	2	Haïti	2004	Réfugiée	Résidente permanente	Pas de diplôme	Éducatrice	SM

Note de lecture : SM = Saint-Michel ; V = Villeray ; PE = Parc-Extension.

## Annexe 5 : Liste des entretiens avec les professionnel·le·s

Classé par type de professionnel·le·s et date d'entretien au sein des catégories.

Type de professionnel·le	Nom Prénom	Organisation Institution	Poste exercé au moment de l'entretien	Date	Type de rencontre	Enregistré
<b>Élus et urbanistes</b>	Giuliana Fumagalli	Arrondissement VSMPE	Mairesse d'arrondissement	04/07/2019	Entretien réalisé avec Violaine Jolivet	oui
	Kenny Harrouche Jeremie Watters	Arrondissement VSMPE	Soutien aux élus en urbanisme Directeur de cabinet	05/10/2018	Entretien réalisé avec Violaine Jolivet	oui
<b>Bailleurs sociaux</b>	Hélène Bohémier	OMHM	Adjointe à la direction générale	17/03/2017	Entretien	oui
	Stella Valiani	Habitations Saint-Michel N	Intervenante en service social, chargée du relogement	28/06/2017	Entretien	non
<b>Organisations paramunicipales</b>	Sophie Rousseau-Loiselle	SHDM	Chargée de projet à la direction du développement et des immobilisations	27/03/2017	Entretien	oui
<b>Fédérations logement communautaire</b>	Claire Garnier	FOHM	Agente de liaison et de communications	26/04/2017	Échanges par courriel + Assemblée générale	non
	Louise Constantin	FECHIMM	Agente de promotion et de développement	10/05/2017	Échanges par mail + Réunion d'information	oui
<b>GRT</b>	Alain Tassé	Groupe CDH	Directeur général	12/04/2017	Entretien	oui
	Zahia El-Masri	ROMEL	Chargée de formation et communication	19/05/2017	Entretien + Assemblée générale	oui
	Yann Omer-Kassin	Bâtir Son Quartier	Agent de développement	07/06/2017	Entretien	oui

	Robert Cuningham	Atelier Habitation	Directeur	19/07/2017	Entretien	oui
<b>OBNL</b>	Chantal Labrosse	HAPOPEX	Intervenante de milieu	28/03/2017	Entretien + Assemblée générale + <b>observation participante aux réunions de locataires</b>	oui
	Coralie Leroux	HTSM	Gestionnaire	25/04/2017	Entretien + <b>observation participante aux réunions de locataires</b> + réunions du CA	oui
<b>COOP</b>	John Ngoïe Banababo	Fraternité Micheloise	Président de la COOP et membre fondateur	10/04/2017	Entretien	oui
<b>Comités logement</b>	André Trépanier	CAPE	Organisateur communautaire	10/03/2017	Entretien + <b>observation participante</b>	oui
	Michel Thériault- Maltais	ALV	Organisateur communautaire	20/03/2017	Entretien	oui
	Patrick Bourbeau	BIL Saint- Michel	Organisateur communautaire	03/04/2017	Entretien réalisé avec Renaud Le Goix + <b>observation participante</b>	non
<b>Organismes communautaires participent aux projets d'habitation</b>	Jean Panet- Raymond	VSMS	Agent de participation citoyenne	16/03/2017	Entretien + <b>observation participante</b>	oui
	Robert Mackrous	OMHM	Ancien agent de développement communautaire pour l'OMHM	20/04/2017	Entretien	oui
	Marcel Lebel	VSMS	Ancien chargé de la concertation habitation chez VSMS	08/05/2017	Entretien	oui
	Isabelle Tremblay	Joujouthèque	Directrice association	16/06/2017	Entretien	non
	Xia Ting Li Javier Montoya	Carrefour Populaire Saint- Michel	Animatrice/Animateur de participation citoyenne	22/06/2017	Discussions informelles + fête des bénévoles	non

	José Laurence Brouillette	Mon Resto Action Saint- Michel Est	Chargé du volet participation citoyenne Agente de mobilisation	28/06/2017	Discussions informelles	non
	Faiz Abhuani	Brique par Brique	Directeur	05/07/2018	Entretien	oui

+ Deux entretiens semi-directifs complémentaires menés dans le cadre du tournage d'un documentaire réalisé par Violaine Jolivet, 2020 avec Yannick Baumann-Lapierre.

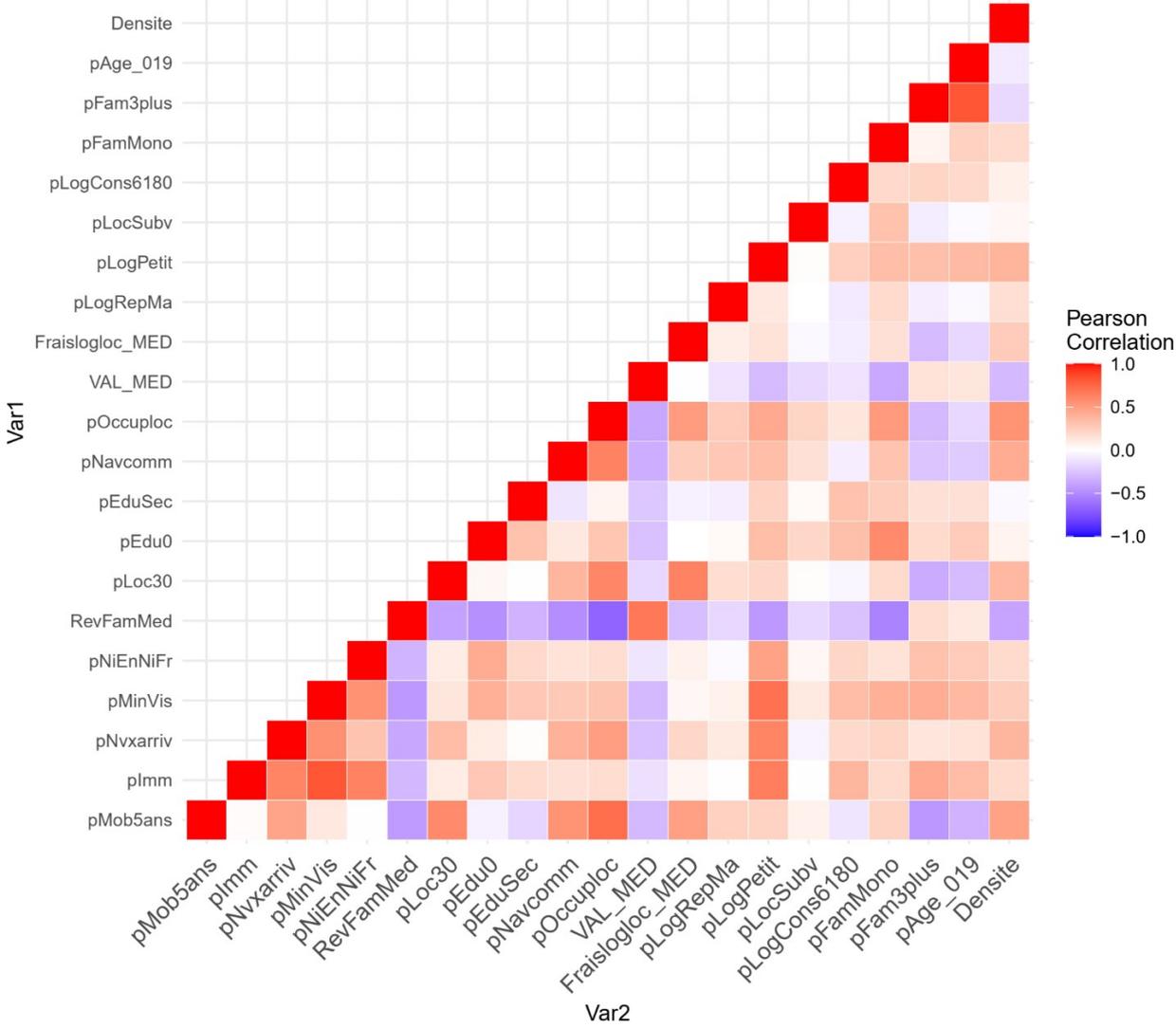
Jean Panet-Raymond	VSMS	13/11/2019	Entretien réalisé avec Yannick Baumann Lapierre et Violaine Jolivet
Amy Darwish André Trépanier	CAPE	25/11/2019	Entretien réalisé avec Yannick Baumann-Lapierre

## Annexe 6 : Liste des situations d'observation sur le terrain hors CAPE et concertation habitation de VSMS/BIL

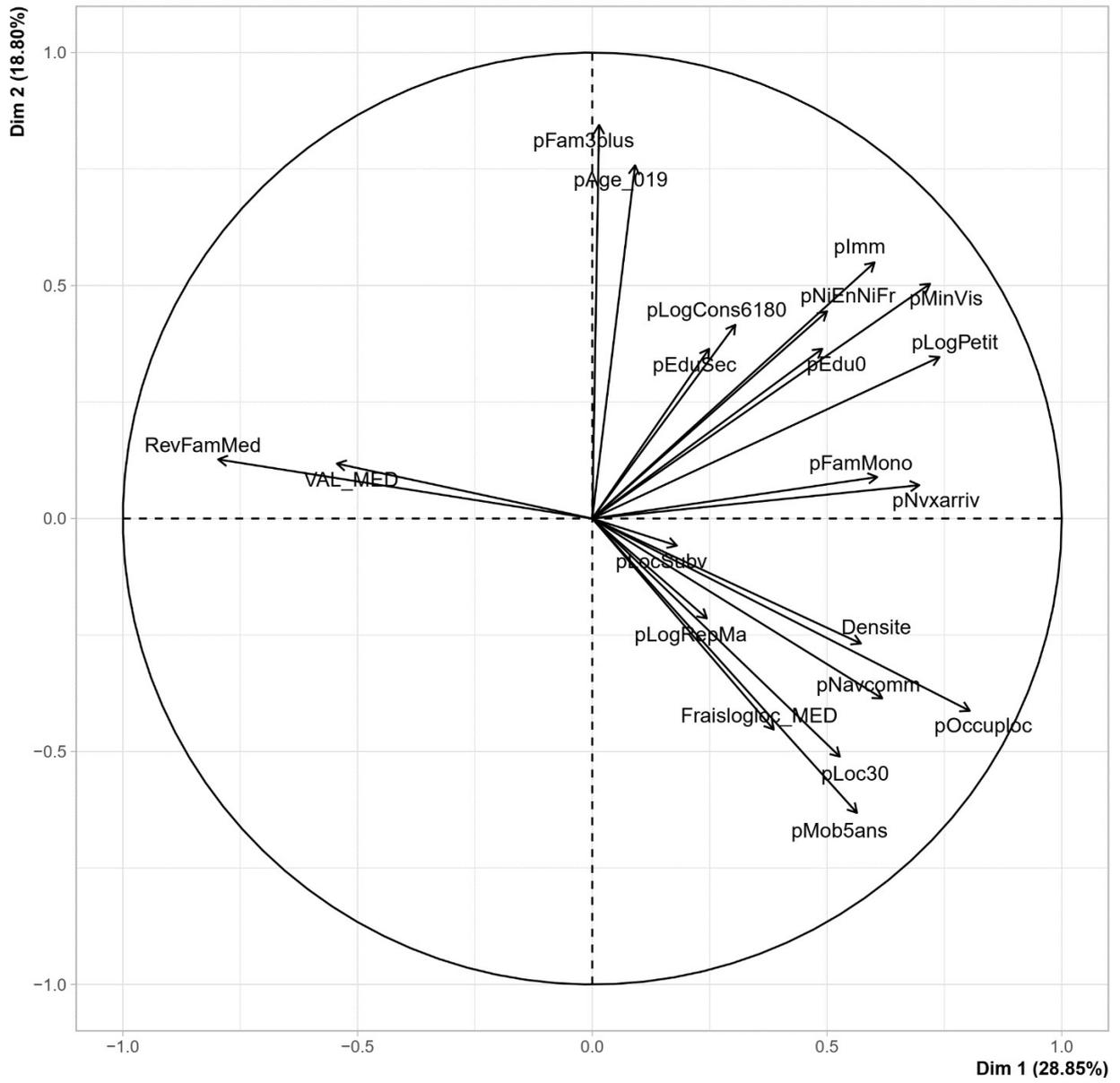
Thématique générale	Titre réunion	Date
<b>Politiques publiques et logement</b>	Réunion d'information Stratégie nationale contre la pauvreté	20/04/2017
	Débat électoral provincial Ville et logement communautaire	19/09/2018
	Débat électoral provincial district Viau	20/09/2018
	Débat électoral provincial district Laurier-Dorion	22/09/2018
	Débat électoral municipal conseiller Saint-Michel	03/12/2018
<b>Manifestations en lien avec le logement</b>	Manifestation contre les hausses d'Hydro Québec	31/03/2017
	Journée des locataires RCLALQ	24/04/2017
	Réunions mobilisation FRAPRU	27/04/2017 12/02/2018
	Manifestation FRAPRU Semaine d'occupation	22/05/2017
	Manifestation FRAPRU pour une réserve foncière devant la maison de Denis Coderre, maire de Montréal	17/06/2017
	Pique-nique pour la Plaza Hutchison	18/08/2018
	Manifestation FRAPRU Ni Condos Ni frontières	12/09/2018
	Manifestation lors de la réunion publique Montoni	17/07/2019
	Manifestation devant l'arrondissement contre la démolition au 495 rue Beaumont Parc-Extension	05/11/2019
	Manifestation contre les évictions à Parc-Extension	13/06/2020
	<b>Aménagement urbain</b>	Réunions du RAMPE
Mardis Verts Parc Frédéric Back		30/10/2018
Conférence site Outremont/Campus MIL		30/10/2018
<b>Logement</b>		Groupe de travail logement de la table de quartier Saint-Laurent
	Souper mobilisation sur les terrains vacants ALV	12/04/2017
	Réunion d'information sur le logement social ALV	22/03/2017
	Femmes et logement au Parc Jarry	16/08/2018
	Atelier Droits du Logement par Femmes Relais Saint-Michel	26/11/2018
	A nous le quartier !	03/11/2018
<b>Vie de quartier</b>	Fête nationale de la Grèce	26/03/2017
	Fête du Canada alternative à Milton Parc	01/07/2017
	Pique-nique citoyen de Parc-Extension	12/07/2017
	Festival des nations de Saint-Michel	15/07/2017
	Visite guidée L'Autre Montréal Parc-Extension	20/07/2017
	Parc Ex film festivals	19/05/2018
	Fête des cerfs-volants de Saint-Michel	10/06/2018

	Fête indépendance Pakistan	18/08/2018
	Fête des récoltes du Virage	22/09/2018
	Barbecue festif des Amis des HTSM	27/09/2018
	Atelier discussion Projet Villeray dans l'est	23/10/2018
	Zoom et réflexion sur le secteur nord-ouest de Saint-Michel	24/10/2018
	Visite guidée L'Autre Montréal Saint-Michel	28/11/2018
	Open Mic Parc-Extension sur la place Jean-Talon	21/07/2019
	Événement AstroMIL	21/07/2019

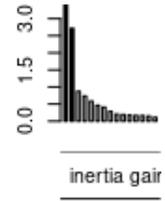
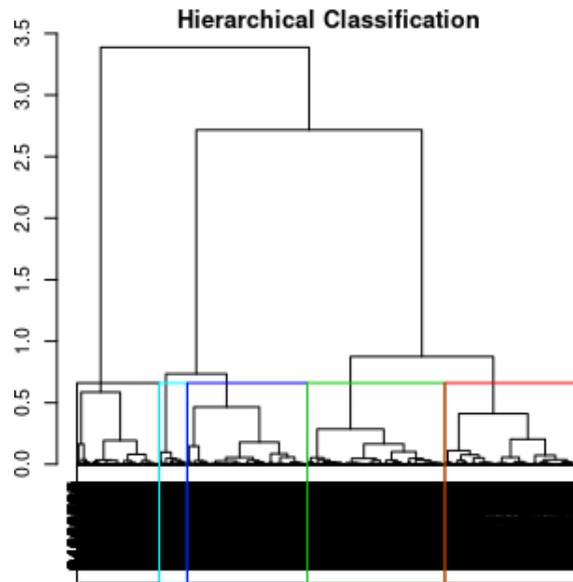
**Annexe 7 : Éléments complémentaires d'interprétation pour la typologie de quartiers (matrice de Pearson, cercle de corrélation, plan factoriel de l'ACP selon les classes de la CAH)**



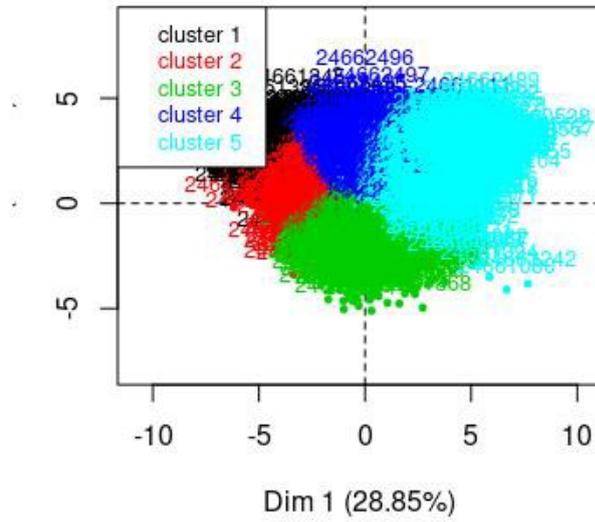
PCA graph of variables



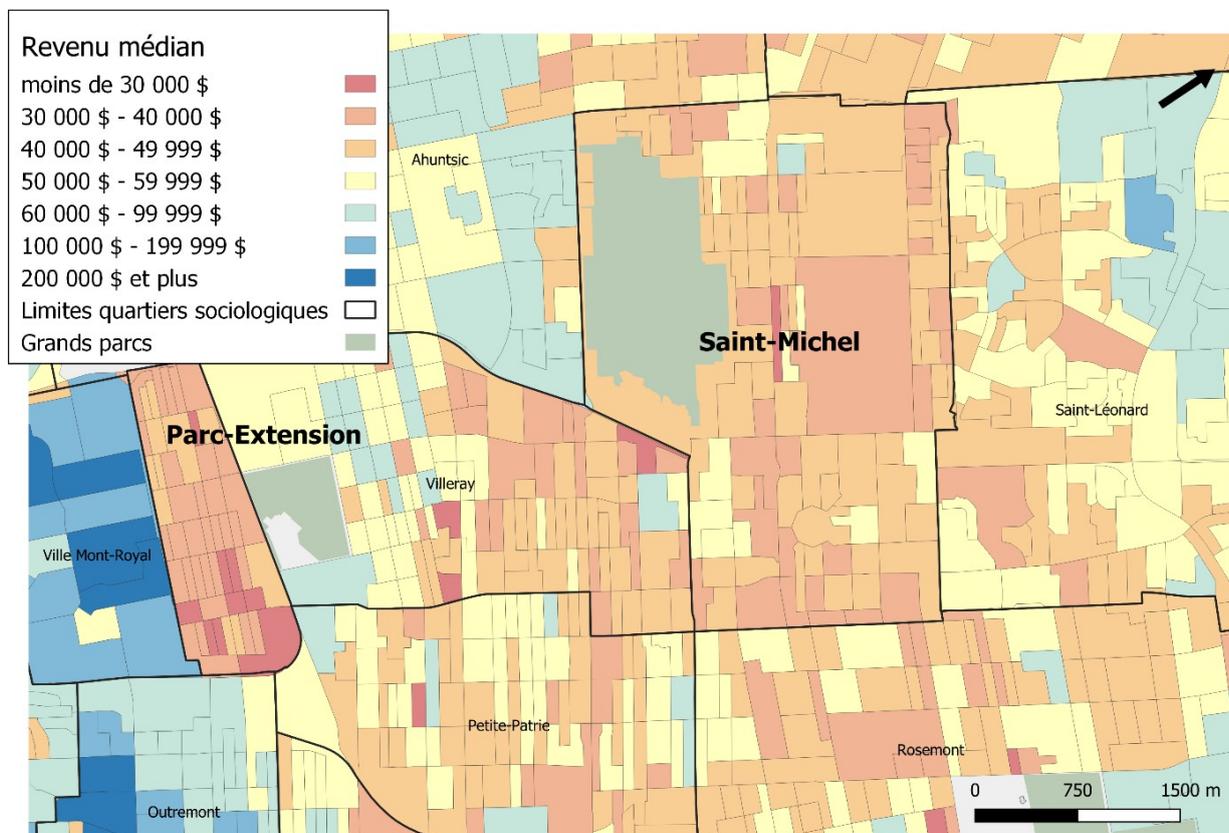
# Hierarchical Clustering



## Factor map



## Annexe 8 : Revenu médian par aire de diffusion pour les quartiers Parc-Extension et Saint-Michel et les quartiers alentours



Source : Recensement 2016. Auteur : Yannick Baumann-Lapierre, 2020.

## Références bibliographiques

- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A political economy approach* (1st edition). Routledge.
- Abramsson, M. (2012). Housing careers. In *International Encyclopedia of Housing and Home*.
- Adam, E. K. (2004). Beyond Quality : Parental and Residential Stability and Children's Adjustment. *Current Directions in Psychological Science*, 13(5), 210-213.
- Adam, E. K., & Chase-Lansdale, P. L. (2002). Home sweet home(s) : Parental separations, residential moves, and adjustment problems in low-income adolescent girls. *Developmental Psychology*, 38(5), 792-805.
- Adler, P. A., & Adler, P. (1987). *Membership Roles in Field Research*. SAGE.
- Agoma, M.-B. (2014). *Les choix résidentiels à Lomé à Abidjan : Entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages* [Thèse de doctorat, Paris 10].
- Agrawal, S. K. (2006). Housing Adaptations : A Study of Asian Indian Immigrant Homes in Toronto. *Canadian Ethnic Studies Journal*, 38(1), 117.
- Alba, R. D., & Logan, J. R. (1992). Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups. *The International Migration Review*, 26(4), 1314-1341.
- Albecker, M.-F. (2014). *Recycler les premières couronnes des villes globales : Politiques d'aménagement urbain et restructurations des banlieues de Paris et New York* [Thèse de doctorat, Paris 1].
- Allan, G., & Crow, G. (Éds.). (1989). *Home and Family : Creating the Domestic Sphere*. Palgrave Macmillan UK.
- Allsop, D., Lewis, H., Clare, H., Cook, I., Raxter, H., Upton, C., & Williams, A. (2010). Ethnography and Participant Observation. In *Research Methods in Geography : A Critical Introduction* (p. 206-221). John Wiley & Sons.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use* (Reprint 2013 ed. edition). Harvard University Press.
- Al-Sharmani, M. (2010). Transnational family networks in the Somali diaspora in Egypt : Women's roles and differentiated experiences. *Gender, Place & Culture*, 17(4), 499-518.
- Anadón, M. (2007). *Recherche participative : Multiples regards*. PUQ.

- Anderson, K. J. (1987). The Idea of Chinatown : The Power of Place and Institutional Practice in the Making of a Racial Category. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(4), 580-598.
- André, N. (1995, avril 9). Paupérisation rapide du centre-nord de Montréal. *La Presse*.
- Anti-éviction Montréal. (2020). *MIL façons de se faire évincer : L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension* (50 p.).
- Apparicio, P., & Séguin, A.-M. (2006). L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant, Abstract. *L'Espace géographique*, 35(1), 63-85.
- Aron, L., Aranda, C., Wissoker, D., Howell, B., & Santos, R. (2016). *Discrimination Against Families With Children in Rental Housing Markets : Findings of the Pilot Study* (p. 85). Urban institute.
- August, M. (2016). "It's all about power and you have none:" The marginalization of tenant resistance to mixed-income social housing redevelopment in Toronto, Canada. *Cities*, 57, 25-32.
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing : The case of Toronto. *Geoforum*, 89, 124-136.
- Authier, J.-Y. (2010). *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*. Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture (85 p.).
- Authier, J.-Y. (2016). Préambule - Les trajectoires résidentielles : Un champ de recherche pour saisir le sens des mobilités. In S. Fol, Y. Miot, & C. Vignal (Éds.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques* (p. 21-38). Presses universitaires du Septentrion.
- Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H., & Guérin-Pace, F. (2007). *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. La Découverte.
- Authier, J.-Y., Bathellier, V., & Lehman-Frisch, S. (2016). La place des enfants et des adolescents dans les espaces urbains. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 111, 2.
- Authier, J.-Y., Bonvalet, C., & Lévy, J.-P. (2010). *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Presses Universitaires de Lyon.
- Authier, J.-Y., & Lehman-Frisch, S. (2012). Variations sur un thème : Les manières d'habiter des enfants dans les quartiers gentrifiés à Paris, Londres et San Francisco. *Métropoles*, 11.

- Authier, J.-Y., & Lehman-Frisch, S. (2014). Exposer ses enfants à la mixité. Discours et pratiques des parents de classes moyennes-supérieures dans deux quartiers gentrifiés de Paris et San Francisco. *Revue des politiques sociales et familiales*, 117(1), 59-70.
- Aytar, V., & Rath, J. (2012). *Selling Ethnic Neighborhoods : The Rise of Neighborhoods as Places of Leisure and Consumption*. Routledge.
- Bacon, L., Clochard, O., Honoré, T., Lambert, N., Mekdjian, S., & Rekacewicz, P. (2016). Cartographier les mouvements migratoires. *Revue européenne des migrations internationales*, 32(3), 185-214.
- Bacqué, M.-H., & Fol, S. (2007a). 14. Effets de quartier : Enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse. In *Le quartier*. La Découverte.
- Bacqué, M.-H., & Fol, S. (2007b). L'inégalité face à la mobilité : Du constat à l'injonction. *Revue suisse de sociologie*, 17.
- Baker, E., Pham, N. T. A., Daniel, L., & Bentley, R. (2019). How Does Household Residential Instability Influence Child Health Outcomes? A Quantile Analysis. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(21).
- Balakrishnan, T. R., Maxim, P., & Jurdi, R. (2005). Social class versus cultural identity as factors in the residential segregation of ethnic groups in Toronto, Montreal and Vancouver for 2001. *Canadian Studies in Population*, 203-227.
- Bandeira-De-Mello, R., & Garreau, L. (2011). *L'utilisation d'Atlas.ti pour améliorer les recherches dans le cadre de la Méthode de la Théorisation Enracinée (MTE) : Panacée ou mirage ?* 29.
- Basolo, V., & Nguyen, M. T. (2009). Immigrants' Housing Search and Neighborhood Conditions : A Comparative Analysis of Housing Choice Voucher Holders. *Cityscape*, 11(3), 99-126.
- Basolo, V., & Yerena, A. (2017). Residential mobility of low-income, subsidized households : A synthesis of explanatory frameworks. *Housing Studies*, 32(6), 841-862.
- Bauder, H. (Éd.). (2019). *Putting Family First : Migration and Integration in Canada*. UBC Press.
- Bauder, H., Ahmad Ali, M., & Shileds, J. (2019). Introduction. In *Putting Family First : Migration and Integration in Canada* (p. 3-19). UBC Press.
- Baumann-Lapierre, Y. (2019). *Traverser le paysage : Une réflexion sur l'appropriation spatio-temporelle des espaces (nature) urbains. Le cas du parc Frédéric-Back à Montréal*. [Maîtrise, Université de Montréal].

- Becker, G. (1999). *Disrupted Lives How People Create Meaning in a Chaotic World*, University of California Press.
- Beitin, B. K. (2008). Qualitative Research in Marriage and Family Therapy: Who is in the Interview? *Contemporary Family Therapy*, 30(1), 48-58.
- Bergeron, J., & Potter, S. (2006). Family members and relatives. An important resource for newcomer's settlement. *Canadian Issues*, 76-80.
- Bergeron-Gaudin, J.-V. (2018, mai 4). *L'histoire des luttes relatives au logement à Montréal : Quelle trajectoire, quels enjeux ?* [Conférence] Action collective et logement à Montréal: enjeux passés, enjeux présents, Montréal.
- Bernardie-Tahir, N., & Schmoll, C. (2012). La voix des chercheur-es et la parole du migrant. Ce que les coulisses du terrain maltais nous enseignent. *Carnets de géographes*, 4.
- Bernhard, J., Landolt, P., & Goldring, L. (2005). Transnational, Multi-Local Motherhood: Experiences of Separation and Reunification among Latin American Families in Canada. *Early Childhood Education and Research*.
- Berroir, S., Delage, M., Fleury, A., Fol, S., Guérois, M., Maulat, J., Raad, L., & Vallée, J. (2016). Trajectoires résidentielles, construction des espaces de vie et ancrage dans le périurbain. Enquête au nord de l'agglomération parisienne, *Revue française des affaires sociales*, 3, 65-89.
- Bertaux, D. (2010). *Le récit de vie - L'enquête et ses méthodes* (3e édition). Armand Colin.
- Bérubé, A. (2020, février 12). Francon: Un immense projet de requalification urbaine qui se dessine. *Est Média Montréal*.
- Bigando, E. (2013). De l'usage de la photo elicitation interview pour appréhender les paysages du quotidien: Retour sur une méthode productrice d'une réflexivité habitante. *Cybergeo: European Journal of Geography*.
- Bilge, S. (2009). Théorisations féministes de l'intersectionnalité. *Diogenes*, 225, 70-88.
- BINAM (2020). *Mieux connaître le logement social: Guide à l'intention des nouveaux arrivants* (p. 32).
- Blaauboer, M. (2010). The Impact of Childhood Experiences and Family Members Outside the Household on Residential Environment Choices, *Urban Studies*, 48(8), 1635-1650.
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press.

- Blunt, A., & Dowling, R. (2006). *Home*. Routledge.
- Boeije, H. R. (2004). And Then There Were Three : Self-Presentational Styles and the Presence of the Partner as a Third Person in the Interview. *Field Methods*, 16(1), 3-22.
- Boeing, G. (2019). *Online Rental Housing Market Representation and the Digital Reproduction of Urban Inequality* (SSRN Scholarly Paper ID 3419532). Social Science Research Network.
- Boeing, G. (2020). Online Rental Housing Market Representation and the Digital Reproduction of Urban Inequality. *EPA: Economy and Space*, 52(2), 449-468.
- Bonner, K. (1999). *A Great Place to Raise Kids : Interpretation, Science and the Rural-Urban Debate*. McGill-Queen's Press - MQUP.
- Bonvalet, C., & Dureau, F. (2000). Les modes d'habiter : Des choix sous contraintes. In F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, J. P. Lévy, & T. Lulle (Éds.), *Métropoles en mouvement : Une comparaison internationale* (Centre IRD de Bondy; p. 131-153). Anthropos.
- Bonvalet, C., & Dureau, F. (2000). Les modes d'habiter : Des choix sous contraintes. In *Métropoles en mouvement : Une comparaison internationale*. (p. 131-153).
- Bonvalet, C. (1993). Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales. *Revue des politiques sociales et familiales*, 31(1), 19-37.
- Bonvalet, C., & Fribourg, A.-M. (1990). *Stratégies résidentielles (Paris, 1988)*. INED.
- Bonvalet, C., Gotman, A., & Grafmeyer, Y. (1993). *Le Logement : Une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*. L'Harmattan.
- Bonvalet, C., Gotman, A., & Grafmeyer, Y. (1999). *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*. INED.
- Boquet, M. (2008). *Les banlieues entre ouverture et fermeture : Réalités et représentations de l'enclavement dans les quartiers urbains défavorisés*. [Thèse de doctorat, Université du Havre].
- Borjas, G. J. (2002). Homeownership in the Immigrant Population. *Journal of Urban Economics*, 52, 448-479.

- Boudreau, J.-A., Keil, R., & Young, D. (2009). *Changing Toronto : Governing Urban Neoliberalism* (1st edition). University of Toronto Press, Higher Education Division.
- Bouillon, F. (2002). À quoi servent les squats ? *Revue française des affaires sociales*, 2, 45-63.
- Bouillon, F., Baby-Collin, V., & Deboulet, A. (2017). *Ville ordinaire, citoyens précaires : Transition ou disparition programmée des quartiers tremplins ?* (106 p.). Centre Norbert Elias.
- Bourdieu, P. (1979). *La Distinction : Critique sociale du jugement*. Les Editions de Minuit.
- Bourne, L. S. (2007). New urban divides : How economic, social, and demographic trends are creating new sources of urban difference in Canada. *Centre for Urban and Communities Studies*, 33(7).
- Boyd, M. (2005). The Downside of Racial Uplift : Meaning of gentrification in an African American neighborhood. *City & Society*, 17(2), 265-288.
- Breault, G. (2014). Recherche et luttes sociales : Retour sur une expérience empirique sur le terrain de la défense de droits des locataires. *Aporia*, 6(2).
- Breault, G. (2017). *Étude des conséquences psychosociales des conflits en habitation chez les personnes locataires demanderesse de services-conseils d'une ressource communautaire montréalaise* [Thèse de doctorat, UQAM].
- Breault, G., Desroches, C.-H., & Trépanier, A. (2018). *Prise en charge des problèmes d'insalubrité : Selon quel processus idéal?* (14 p.).
- Brique par Brique. (2020). *Force collective de levier : Logements abordables et inclusifs, obligations communautaires et collaboration* (62 p.).
- Brock, K. L., & Banting, K. G. (2002). *The Nonprofit Sector in Interesting Times : Case Studies in a Changing Sector*. Queen's University.
- Brown, T., & King, P. (2005). The Power to Choose : Effective Choice and Housing Policy. *International Journal of Housing Policy*, 5(1), 59-97.
- Brun, J., & Bonvalet, C. (1998). *Logement et habitat : L'état des savoirs*. La Découverte.
- Brunet, J., Gallié, M., & Laniel, R.-A. (2017). *Le contentieux en matière de reprise et d'éviction de logement* (p. 80) [Rapport de recherche]. UQAM.
- Bryceson, D., & Vuorela, U. (Éds.). (2003). *The Transnational Family : New European Frontiers and Global Networks* (1st edition). Berg Publishers.

- Budig, K., Diez, J., Conde, P., Sastre, M., Hernán, M., & Franco, M. (2018). Photovoice and empowerment : Evaluating the transformative potential of a participatory action research project. *BMC Public Health*, 18.
- Buzzelli, M. (2001). From Little Britain to Little Italy : An Urban Ethnic Landscape Study in Toronto. *Journal of Historical Geography*, 27(4), 583-587.
- Cadieux, A., & Gallié, M. (2018). *La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions*. CRACH.
- Caillaud, S., & Flick, U. (2016). *Triangulation méthodologique. Ou comment penser son plan de recherche*.
- Cailly, L. (2007). Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation, Spatial capital, housing strategies and individualization process. *Annales de géographie*, 654, 169-187.
- Cameron, J. (2000). Focussing on the Focus Group. In *Qualitative Research Methods in Human Geography* (2nde édition, p. 19). Oxford University Press.
- CAPE (2017). *Guide pour un logement sain : Que faire si son logement est en mauvais état ?* SHQ.
- CAPE (2020a). *Historique « Comité d'Action de Parc-Extension – CAPE*.
- CAPE (2020b). *Rapport d'activités 2019-2020 : Poursuivre la lutte pour le droit au logement, malgré la gentrification et la Covid-19*.
- Caraccioli, M. J., & Wright, B. (2015). Narratives of Resistance : Space, Place, and Identity in Latino Migrant Activism. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 14(2), 504-511.
- Caradec, V. (2010). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat ». *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 2010/1, 29-40.
- Caretta, M. A., & Riaño, Y. (2016). Feminist participatory methodologies in geography : Creating spaces of inclusion. *Qualitative Research*, 16(3), 258-266.
- Carter, T. (2005). The Influence of Immigration on Global City Housing Markets : The Canadian Perspective. *Urban Policy and Research*, 23(3), 265-286.
- Carter, T., & Polevychok, C. (2004). *Housing Is Good Social Policy* (Research Report N° F50; p. 77). CPRN-RCRPP.
- Carter, T., Polevychok, C., Friesen, A., & Osborne, J. (2008). *The Housing Circumstances Of Recently Arrived Refugees : The Winnipeg Experience* (146 p.). University of Alberta.

- Carter, T., & Vitiello, D. (Éds.). (2012). Immigrants, Refugees, and Housing. In *Immigrant Geographies of North American Cities* (1st edition, p. 91-111). Oxford University Press.
- CECRG, Carrefour Populaire de Saint-Michel, Mon Resto Saint-Michel, Joujouthèque Saint-Michel, & VSMS. (2017). *Bilan de lutte contre l'insalubrité des logements dans Saint-Michel 2014-2017*.
- Cefai, D. (Éd.). (2010). *L'engagement ethnographique*. Ecole des hautes études en sciences sociales.
- Chan, K. B. (1986). Ethnic Urban Space, Urban Displacement and Forced Relocation : The Case of Chinatown in Montreal. *Canadian Ethnic Studies/Études Ethniques Au Canada, Vol. 18(2)*, 65-78.
- Charbonneau, J., & Germain, A. (2002). Les banlieues de l'immigration. *Recherches sociographiques, 43(2)*, 311-328.
- Charney, I. (2002). Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector : A Canadian Case Study. *International Journal of Urban and Regional Research, 25(4)*, 740-758.
- Chevrier, E.-I., & Panet-Raymond, J. (2013). La participation citoyenne pour développer un quartier. *Nouvelles pratiques sociales, 26(1)*, 67-83.
- Chicha, M.-T., & Charest, É. (2008). L'intégration des immigrants sur le marché du travail à Montréal. *Choix IRPP, 14(2)*, 64.
- Chicoine, N., Charbonneau, J., Rose, D., & Ray, B. (1997). Le processus de reconstruction des réseaux sociaux des femmes immigrantes dans l'espace montréalais. *Recherches féministes, 10(2)*, 27.
- Christensen, P. M., & O'Brien, M. (2003). *Children in the city : Home, neighbourhood and community*. RoutledgeFalmer.
- Clair, S., Hauchard, L., & Segond, H. (2016, juin 22). Les différents usages de la photographie en géographie. *Ville renouvelée | Ville contestée*.
- Clapham, D. (2002). Housing Pathways : A Post Modern Analytical Framework. *Housing, Theory and Society, 57-68*.
- Clark, W. (1998). *The California Cauldron : Immigration and the Fortunes of Local Communities* (First Edition edition). The Guilford Press.
- Clark, W. (1993). Chapter 12 Search and Choice in Urban Housing Markets. In T. Gärling & R. G. Golledge (Éds.), *Advances in Psychology* (Vol. 96, p. 298-316). North-Holland.

- Clark, W. (1992). Residential preferences and residential choices in a multiethnic context. *Demography*, 29(3), 451-466.
- Clerval, A. (2008). *La gentrification à Paris intra-muros : Dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques* [Thèse de doctorat, Paris 1].
- Cloke, P., Cook, I., Crang, P., & Goodwin, M. (2004). *Practising Human Geography*.
- Collins, B. (2018). Whose Culture, Whose Neighborhood? Fostering and Resisting Neighborhood Change in the Multiethnic Enclave. *Journal of Planning Education and Research*, 40(3), 249-262.
- Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada : Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119-134.
- Conord, S. (2007). Usages et fonctions de la photographie. *Ethnologie française*, 37(1), 11-22.
- Costes, L. (2010). Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : Quel héritage politique et scientifique ? *Espaces et sociétés*, 140-141(1), 177.
- Cotton, B. P., & Schwartz-Barcott, D. (2016). Residential Instability Among Low-Income Families : A Concept Analysis. *Archives of Psychiatric Nursing*, 30(2), 257-261.
- Coulter, R., & Scott, J. (2015). What Motivates Residential Mobility? Re-examining Self-Reported Reasons for Desiring and Making Residential Moves. *Population, Space and Place*, 21(4), 354-371.
- Coulton, C., Theodos, B., & Turner, M. A. (2012). Residential Mobility and Neighborhood Change : Real Neighborhoods Under the Microscope. *Cityscape*, 14(3), 55-90.
- CRACH. (2015a). *Mission—Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH)*.
- CRACH. (2015b). *Bilan critique de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (2005-2015)* (5 p.).
- Crenshaw, K. W., & Bonis, O. (2005). Cartographies des marges : Intersectionnalité, politique de l'identité et violences contre les femmes de couleur, Mapping the margins: Intersectionality, identity politics, and violence against women of color. *Cahiers du Genre*, 39, 51-82.
- Crépin, L., & Bugeja-Bloch, F. (2020). Une double peine : Les conditions de logement et de confinement des familles monoparentales. *Métropolitiques*.

- Cristofol, A. (2017). *Mesurer l'enclavement dans les espaces urbains à l'aide d'un système d'information géographique : Application aux territoires de la Politique de la ville* [Thèse de Doctorat, Paris Est].
- D'Addario, S., Hiebert, D., & Sherrell, K. (2007). Restricted Access : The Role of Social Capital in Mitigating Absolute Homelessness among Immigrants and Refugees in the GVRD. *Refuge: Canada's Journal on Refugees*, 24(1), 107-115.
- Dansereau, F. (1995). Parc-Extension : Du quartier fondateur à la multiethnisation en accéléré. In *Cohabitation interethnique et vie de quartier*. Ministère des affaires internationales, de l'immigration et des communautés culturelles.
- Dansereau, F., & Bernèche, F. (2013). L'accueil des immigrants dans les logements municipaux à Montréal. In A. Gotman (Éd.), *Villes et hospitalité : Les municipalités et leurs « étrangers »* (p. 355-379). Éditions de la Maison des sciences de l'homme.
- Dansereau, F., Germain, A., & Vachon, N. (2012). *La diversité des milieux de vie de la région métropolitaine de Montréal et la place de l'immigration* (Document de travail N° 48). CMQ-IM.
- Dansereau, F., & Grafmeyer, Y. (Éds.). (1998). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Presses universitaires de Lyon.
- Dawson, C. A., & Gettys, W. E. (1929). *An Introduction to Sociology*. Ronald Press Company.
- Dear, M., & Flusty, S. (1998). Postmodern Urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88(1), 50-72.
- Deboulet, A. (2013). Le droit à la ville : Une perspective internationale. Interview avec Yves Cabannes. *Mouvements*, 74, 14-23.
- Debrand, T., & Taffin, C. (2006). Les changements de résidence : Entre contraintes familiales et professionnelles. *Données sociales : la société française*, 505-513.
- Debric, J., & Steck, B. (2001). L'enclavement, réévaluation théorique et application à l'Afrique de l'Ouest. *L'Espace géographique*, 30(1), 26-36.
- Dempsey, K. E. (2018). Negotiated positionalities and ethical considerations of fieldwork on migration : Interviewing the interviewer. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 17(1), 88-108.
- Desage, F. (2017). Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec). *Espaces et sociétés*, 170, 15-32.

- Desage, F., Journel, C. M., & Pala, V. S. (2014). *Le peuplement comme politiques*. Presses universitaires de Rennes.
- Desmond, M. (2014). Relational ethnography. *Theory and Society*, 43(5), 547-579.
- Desmond, M. (2016). *Evicted : Poverty and Profit in the American City*. Crown.
- Desmond, M., Gershenson, C., & Kiviat, B. (2015). Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters. *Social Service Review*, 89(2), 227-262.
- Desmond, M., & Shollenberger, T. (2015). Forced Displacement From Rental Housing : Prevalence and Neighborhood Consequences. *Demography*, 52(5), 1751-1772.
- Desmond, M., & Wilmers, N. (2019). Do the Poor Pay More for Housing? Exploitation, Profit, and Risk in Rental Markets. *American Journal of Sociology*, 124(4), 1090-1124.
- DeVerteuil, G. (2011). Evidence of Gentrification-induced Displacement among Social Services in London and Los Angeles. *Urban Studies*, 48(8), 1563-1580.
- DeVerteuil, G. (2016). *Resilience in the Post-Welfare Inner City : Voluntary Sector Geographies in London, Los Angeles and Sydney*. Policy Press.
- DeVerteuil, G. (2017). Post-welfare city at the margins? Immigrant precarity and the mediating third sector in London. *Urban Geography*, 38(10), 1517-1533.
- DeVerteuil, G., Power, A., & Trudeau, D. (2020). The relational geographies of the voluntary sector : Disentangling the ballast of strangers. *Progress in Human Geography*, 44(5), 919-937.
- Di Feliciano, C. (2017). Social Movements and Alternative Housing Models : Practicing the “Politics of Possibilities” in Spain. *Housing, Theory and Society*, 34(1), 38-56.
- Di Méo, G. (1990). De l'espace subjectif à l'espace objectif : L'itinéraire du labyrinthe. *L'Espace géographique*, 19(4), 359-373.
- Dietrich-Ragon, P. (2009). *Le logement intolérable : Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*.
- Dietrich-Ragon, P. (2013a). Qui rêve du logement social ? *Sociologie*, 4(1), 19-42.
- Dietrich-Ragon, P. (2013b). Classement, déclassé, reclassement sur le marché résidentiel. *Revue française de sociologie*, 54(2), 369-400.

- Dietrich-Ragon, P. (2015). L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle. *Revue française de sociologie*, 56(2), 301-330.
- Dion, K. L. (2001). Immigrants' Perceptions of Housing Discrimination in Toronto : The Housing New Canadians Project. *Journal of Social Issues*, 57(3), 523-539.
- Direction de santé publique de Montréal. (2011). *Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais de 6 mois à 12 ans : Portrait du territoire du CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île*. [Rapport de la Direction de la Santé Publique de Montréal]. Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, Québec.
- Direction de santé publique de Montréal. (2015). *Pour des logements salubres et abordables* [Rapport de la Direction de la Santé Publique de Montréal]. Direction régionale de santé publique CIUSSS du Centre-Sud de l'Île de Montréal.
- Dobson, M. E. (2009). Unpacking children in migration research. *Children's Geographies*, 7(3), 355-360.
- Doering, J. (2020). *Us versus Them : Race, Crime, and Gentrification in Chicago Neighborhoods*. Oxford University Press.
- Domosh, M. (1998). Geography and gender : Home, again? *Progress in Human Geography*, 22(2), 276-282.
- Donzeau, N., & Lardeux, R. (2017). Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre. In *Les conditions de logement en France* (p. 25-39). Insee.
- Dreby, J. (2007). Children and Power in Mexican Transnational Families. *Journal of Marriage and Family*, 69(4), 1050-1064.
- Driant, J.-C. (1995). *Marchés locaux du logement. Savoir et comprendre pour agir*. Presses des Ponts et Chaussées, 1995. PARIS.
- Driant, J.-C. (2009). *Les politiques du logement en France*. La Documentation française.
- Driant, J.-C., Gomez, E., & Herbert, B. (2005). *Connaissance des marchés locaux de l'habitat*. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Dubucs, H. (2009). *Habiter une ville lointaine : Le cas des migrants japonais à Paris* [Sciences de l'homme et Société, Université de Poitiers].
- Dubucs, H. (2016). Quelle place pour le "culturel" en géographie des migrations internationales? *Géographie et cultures*, 93-94, 325-246.

- Dunezat, X. (2011). Travail militant et/ou travail sociologique? In *Des sociologues sans qualité? Pratiques de recherche et engagements.* (Delphine Naudier, p. 80-97). La Découverte.
- Dureau, F., & Imbert, C. (2014). 1—L'approche biographique des mobilités résidentielles. In *D'une métropole à l'autre* (p. 33-80). Armand Colin.
- Ellen, I. G., & Turner, M. A. (1997). Does neighborhood matter? Assessing recent evidence. *Housing Policy Debate*, 8(4), 833-866.
- Fagnani, J. (1993). Life Course and Space : Dual Carrers and Residential Mobilily among Upper-Middle-Class Families in the Île-de-France Region. In *Full Circles. Geographies of women over the lifecourse.* (p. 17).
- Fainstein, S. (2010). *The Just City.* Cornell University Press.
- Fassin, D. (2008). L'éthique, au-delà de la règle. *Societes contemporaines*, n° 71(3), 117-135.
- Fauveaud, G. (2013). *Produire la ville en Asie du Sud-Est : Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge* [Thèse de Doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne].
- Favretti, E. (2011). *Parc-Extension : 100 ans d'histoire* (p. 152). Centre d'histoire de Montréal.
- Feldman, R., & Stall, S. (2004). *The Dignity of Resistance : Women Residents' Activism in Chicago Public Housing.* Cambridge University Press.
- Ferhi, S. (2013). Immigration maghrébine au Québec : Quelle intégration? *Migrations Societe*, 146(2), 29-48.
- Fiawumor, S. (2016). *Dynamiques résidentielles dans une ville ouest-africaine : Déterminants du statut d'occupation du logement à Lomé (Togo).*
- Fields, D. (2019). Automated landlord : Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A: Economy and Space.*
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing : A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.
- Filion, P., Bunting, T., & Warriner, K. (1999). The Entrenchment of Urban Dispersion : Residential Preferences and Location Patterns in the Dispersed City. *Urban Studies*, 36(8), 1317-1347.

- Filion, P., Moos, M., Vinodrai, T., & Walker, R. (Éds.). (2015). *Canadian Cities in Transition : Perspectives for an Urban Age* (5th edition). Oxford University Press.
- Fischler, R., Wiginton, L., & Kraemer, S. (2017). A Place to Stand on Your Own Two Feet : The Role of Community Housing in Immigrant Integration in Montréal, Quebec. *Canadian Journal of Urban Research*, 26(2), 15-32.
- Flick, U. (2011). Mixing Methods, Triangulation, and Integrated Research : Challenges for Qualitative Research in a World of Crisis. In *Qualitative Inquiry and Global Crises* (p. 132-152). Routledge.
- Fol, S. (2009). *La mobilité des pauvres : Pratiques d'habitants et politiques publiques*. Belin.
- Fol, S. (2010). Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : Les ressources de la proximité. *Regards Sociologiques*, 40, 27-43.
- Fol, S., Miot, Y., & Vignal, C. (2014). *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*. Presses Univ. Septentrion.
- Fong, E., & Berry, B. (2017). *Immigration and the City* (1st edition). Polity.
- Fong, E., & Hou, F. (2009). Residential Patterns Across Generations of New Immigrant Groups. *Sociological Perspectives*, 52(3), 409-428.
- Fontaine, J., & Thibault, S. (2008). *La petite histoire de Saint-Michel de la campagne à la ville, 1699-1968* (p. 47). Bibliothèque de Saint-Michel.
- Fopp, R. (2008). Social Constructionism and Housing Studies : A Critical Reflection. *Urban Policy and Research*, 26(2), 159-175.
- Fourcade, M., & Healy, K. (2013). Classification situations : Life-chances in the neoliberal era. *Accounting, Organizations and Society*, 38(8), 559-572. <https://doi.org/10.1016/j.aos.2013.11.002>
- Fournier, D., Fontaine, A., René, J.-F., Duval, M., & Garon, S. (2004). *Les organismes communautaires au Québec : Pratiques et enjeux*. Gaetan Morin éditeur.
- Fournier, P. (2004). *Marseille, avenue de la République*. La Découverte.
- Francis, J. (2009). "You cannot settle like this" : The housing situation of African refugees in Metro Vancouver (Working Paper N° 09-02; p. 125). Metropolis British Columbia.

- Francis, J. (2011). *Shaky Foundations: Precarious Housing and Hidden Homelessness Among Refugees, Asylum Seekers, and Immigrants in Metro Vancouver*. Metropolis British Columbia.
- Freeman, L. (2005). Displacement or Succession? : Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.
- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52.
- Freire, P. (2003). *Pédagogie des opprimés*. La Découverte.
- French, S., Leyshon, A., & Wainwright, T. (2011). Financializing Space, Spacing Financialization. *Progress in Human Geography*, 35.
- Friedrichs, J., Galster, G., & Musterd, S. (2003). Neighbourhood effects on social opportunities : The European and American research and policy context. *Housing Studies*, 18(6), 797-806.
- Gallié, M. (2018). Présentation du dossier : Droit au logement et conflits sociaux. *Ligue des droits et libertés*.
- Gallié, M., Brunet, J., & Laniel, R.-A. (2017). *Les expulsions de logement « sans faute » : Le cas des reprises et des évictions* (p. 30) [Rapport de recherche]. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM.
- Garcia Lopez, M. (2003). *L'insertion urbaine des immigrants latino-américains à Montréal: Trajectoires résidentielles, fréquentation des commerces et lieux de culte ethnique et définition identitaire*. [Doctorat en études urbaines, Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique].
- Garcia, M., & Dansereau, F. (2010). Les trajectoires résidentielles des immigrants latino-américains à Montréal: Une affaire d'identité et de réseaux. In *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. (p. 333-354). Presses Universitaires de Lyon.
- Gardner, H., & Randall, D. (2012). The effects of the presence or absence of parents on interviews with children. *Nurse Researcher*, 19(2).
- Gaudet, S., Burlone, N., & Lévesque, M. (2013). *Repenser la famille et ses transitions. Repenser les politiques publiques | Sociétés et population*. Presses de l'Université de Laval.

- Gaudet, S., & Turcotte, M. (2013). Sommes-nous égaux devant l'«injonction» à participer? Analyse des ressources et des opportunités au cours de la vie. *Sociologie et sociétés*, 45(1), 117-145.
- Gaudreau, L. (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, 143-163.
- Gaudreau, L. (2020). *Le promoteur, la banque et le rentier: Fondements et évolution du logement capitaliste*. Lux Éditeur.
- Gaudreau, L., Hébert, G., & Posca, J. (2020). *Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif* (p. 20) [IRIS].
- Germain, A. (1999). Les quartiers multiethniques montréalais: Une lecture urbaine. *Recherches sociographiques*, 40(1), 9-32.
- Germain, A., & Blanc, B. (1998). La vie de quartier dans le Montréal multiethnique. *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 14(1), 141-158.
- Germain, A., Leloup, X., & Radice, M. (2014). La cohabitation interethnique dans quatre quartiers de classes moyennes à Montréal: Deux petites leçons tirées des discours sur la diversité. *Diversité urbaine*, 14(1), 5-24.
- Germain, A., & Poirier, C. (2007). Les territoires fluides de l'immigration à Montréal ou le quartier dans tous ses états. *Globe: revue internationale d'études québécoises*, 10(1), 107-120. r
- Germain, A., & Rose, D. (2010). La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux: Le cas de Hochelaga à Montréal. *Lien social et Politiques*, 63, 15-26. r
- Germain, A., Rose, D., & Richard, M. (2012). Les banlieues de l'immigration ou quand les immigrants refont les banlieues. In *Histoire de Montréal et de sa région. Tome II: de 1930 à nos jours*. (Dany Fougères, Vol. 2, p. 1108-1142). Les Presses de l'Université Laval.
- Ghosh, S. (2007). Transnational ties and intra-immigrant group settlement experiences: A case study of Indian Bengalis and Bangladeshis in Toronto. *GeoJournal*, 68(2), 223-242. 1
- Ghosh, S. (2015). How are Sri Lankan Tamils Doing in Toronto? Housing Markets? A Comparative Study of Refugee Claimants and Family Class Migrants. In *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities* (p. 98-120). University of Toronto Press.
- Gibbons, A. (2018). *City of Segregation: 100 Years of Struggle for Housing in Los Angeles*. Verso Books.

- Gifford, R., & Lacombe, C. (2006). Housing quality and children's socioemotional health. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(2), 177-189.
- Gilbert, L. S. (2002). Going the distance: « Closeness » in qualitative data analysis software. *International Journal of Social Research Methodology*, 5(3), 215-228.
- Gilbert, P. (2020). Le Covid-19, la guerre et les quartiers populaires. *Métropolitiques*.
- Giroud, M. (2007). *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)* [Phdthesis, Université de Poitiers].
- Glick, J. E. (2010). Connecting Complex Processes : A Decade of Research on Immigrant Families. *Journal of Marriage and Family*, 72(3), 498-515.
- Godard, F. (1990). Sur le concept de stratégie. In *Stratégies résidentielles* (p. 9-22). INED.
- Godard, F., Cuturello, P., & Pendaries, J.-R. (1980). *Familles mobilisées : Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages* (France. Ministère de l'urbanisme et du logement. Construction & France. Ministère de l'urbanisme et du logement, Éd.). Université, faculté de lettres et sciences humaines.
- Goetz, E. (2010). Gentrification in Black and White : The Racial Impact of Public Housing Demolition in American Cities. *Urban Studies*.
- Goodwin, M. (1999). Structure-Agency. In *Introducing human geographies* (Edward Arnold). Cloke, P., Crang P. and Goodwin M. (dir.).
- Gosselin, J. (2019, avril 6). Manifestation contre la discrimination dans l'accès au logement. *La Presse*.
- Gotham, K. F. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity : The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355-371.
- Gotman, A. (1990). Stratégies résidentielles, stratégies de la recherche. In *Stratégies résidentielles : Séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (Paris, 1988)* (p. 23-34). INED.

- Goudreault, Z. (2020, juin 16). Logement : Manque de fonds et d'encadrement pour AccèsLogis Montréal. *Journal Métro*.
- Goyer, R. (2017). Salubrité et santé dans l'action collective en matière de logement à Montréal. *Lien social et Politiques*, 78, 70-88.
- Goyer, R. (2018). «Déménager ou rester là» : *Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires* [Thèse de Doctorat, Université de Montréal].
- Grafmeyer, Y. (2007). 1. Le quartier des sociologues. In *Le quartier*. La Découverte.
- Grafmeyer, Y. (2010). Approches sociologiques des choix résidentiels. In *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels* (p. 35-52). Presses Universitaires de Lyon.
- Grafmeyer, Y., & Authier, J.-Y. (2015). *Sociologie urbaine* (4e édition). Armand Colin.
- Groguhé, M. (2017, juillet 23). Parc-Extension : Moisissures, cafards et rongeurs. *La Presse+*.
- Guérin-Pace, F. (2007). Le quartier entre appartenance et attachement : Une échelle identitaire ? In *Le quartier* (p. 151-162). La Découverte.
- Guerraoui, Z., & Sturm, G. (2012). Familles migrantes, familles en changement. Le paradigme de la complexité. L'exemple des familles d'origine maghrébine. *Devenir, Vol. 24*(4), 289-299.
- Guruge, S., Hershkowitz, M., & Hart, C. (2019). The Five W's of Migration and Settlement Decision Making. In *Putting Family First: Migration and Integration in Canada* (p. 133-152). UBC Press.
- Gustafson, P. (2001). Roots and Routes : Exploring the Relationship between Place Attachment and Mobility. *Environment and Behavior*, 33(5), 667-686.
- Haan, M. (2005). The Decline of the Immigrant Home-ownership Advantage : Life-cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001. *Urban Studies*, 42(12), 2191-2212.
- Haan, M. (2011). The Residential Crowding of Immigrants in Canada, 1971–2001. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 37(3), 443-465.
- Haan, M. (2012). *Les expériences des nouveaux Canadiens sur le plan du logement : D'après l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC)* (p. 74) [Recherche et évaluation]. Citoyenneté et Immigration Canada.

- Haan, M., & Yu, Z. (2015). Household formation and homeownership: A comparison of immigrant racialized minority cohorts in Canada and the United States. In *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities*. University of Toronto Press. 5
- Hackworth, J., & Rekers, J. (2005). Ethnic Packaging and Gentrification: The Case of Four Neighborhoods in Toronto. *Urban Affairs Review*, 41(2), 211-236.
- Hagan, J., MacMillan, R., & Wheaton, B. (1996). New kid in town: Social capital and the life course effects of family migration on children. *American Sociological Review*, 61(3), 368-385. 4
- Hallden, G. (2003). Children's views of family, home and house. In *Children in the city: Home, neighbourhood and community* (p. 29-45). Routledge Falmer.
- Ham, M. van, & Feijten, P. (2008). Who Wants to Leave the Neighbourhood? The Effect of Being Different from the Neighbourhood Population on Wishes to Move: *Environment and Planning A*. 9
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426.
- Hancock, C., Lelévrier, C., Ripoll, F., Weber, S., & Simon, P. (2016). *Discriminations territoriales: Entre interpellation politique et sentiment d'injustice des habitants*. L' Oeil d'Or.
- Hanley, J., Ives, N., Lenet, J., Hordyk, S.-R., Walsh, C., Ben Soltane, S., & Este, D. (2019). Migrant women's health and housing insecurity: An intersectional analysis. *International Journal of Migration, Health and Social Care*, 15(1), 90-106.
- Hanlon, B. (2008). The decline of older, inner suburbs in metropolitan America. *Housing Policy Debate*, 19(3), 423-456.
- Hanlon, B. (2012). *Once the American Dream: Inner-Ring Suburbs of the Metropolitan United States* (Reprint edition). Temple University Press.
- HAPOPEX. (2019). *Rapport annuel d'activités 2018*.
- Haraway, D. (1988). Situated Knowledges: The Science Question in Feminism and the Privilege of Partial Perspective. *Feminist Studies*, 14(3), 575-599.
- Harloe, M. (Éd.). (1995). *The People's Home?* Blackwell Publishers Ltd.
- Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Edward Arnold.

- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism : The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17.
- Harvey, D. (2003). The Right to the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 939-941.
- Harvey, H. (2018). *Experiences of Doubling-up among American Families with Children* [PhD Thesis]. Harvard University.
- Hernandez, A. (2020, mai 28). *Montréal comme l'épicentre COVID-19 du Canada*.
- Hernandez, S. (2001). Intervenir auprès des pères immigrants au Québec : Une expérience de groupe. *Canadian Social Work Review / Revue canadienne de service social*, 18(2), 287-303.
- Hidalgo, M. C., & Hernández, B. (2001). Place attachment : Conceptual and empirical questions. *Journal of Environmental Psychology*, 21(3), 273-281.
- Hiebert, D. (2009). Newcomers in the Canadian housing market : A longitudinal study, 2001–2005. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 53(3), 268-287.
- Hiebert et al., D. (2006). *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal, Toronto, and Vancouver CMAs : An Overview*. CMHC.
- Hmed, C. (2007). Contester une institution dans le cas d'une mobilisation improbable : La « grève des loyers » dans les foyers Sonacotra dans les années 1970. *Societes contemporaines*, n° 65(1), 55-81.
- Hogan, B., & Berry, B. (2011). Racial and Ethnic Biases in Rental Housing : An Audit Study of Online Apartment Listings. *City & Community*, 10(4), 351-372.
- Holloway, S. L., & Valentine, G. (2000). Children's geographies and the new social studies of childhood. In *Children's Geographies : Playing, Living, Learning* (p. 1-22). Routledge.
- Hondagneu-Sotelo, P., & Avila, E. (1997). "I'm here, but there" : The Meanings of Latina Transnational Motherhood. *Gender & Society*, 11(5), 548-571.
- Houard, N. (2011). *Loger l'Europe (version française)—Le logement social dans tous ses États*. La Documentation française.
- Hulchanski, D. (1997). *Immigrants and Access to Housing : How Welcome are Newcomers to Canada*. 12.
- Hurteau, P. (2019). *Vers une crise permanente du logement* (p. 4). IRIS.

- Hurteau, P., & Duclos, A.-M. (2017). Inégalité scolaire : Le Québec dernier de classe? *Note socioéconomique*, 12.
- Hwang, J. (2016). Pioneers of Gentrification : Transformation in Global Neighborhoods in Urban America in the Late Twentieth Century. *Demography*, 53(1), 189-213.
- Immergluck, D., & Law, J. (2014). Speculating in crisis : The intrametropolitan geography of investing in foreclosed homes in Atlanta. *Urban Geography*, 35, 1-24.
- Ives, N., Hanley, J., Walsh, C. A., & Este, D. (2014). Transnational elements of newcomer women's housing insecurity : Remittances and social networks. *Transnational Social Review*, 4(2-3), 152-167.
- Jackson, P. A., & Smith, S. J. (2014). *Exploring Social Geography*. Routledge.
- Jean, S. (2014). *Revisiter les rapports au quartier. Choix résidentiels et attachement au quartier des jeunes familles de classes moyennes dans la région métropolitaine de Montréal*. [Thèse de doctorat, INRS UQAM].
- Jolivet, V. (2017). Médias et migration. Territorialités connectées et ancrages au sein de la communauté haïtienne de Montréal (1960-2016). *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 2017/2.
- Jolivet, V., & Carré, M.-N. (2017). Métabolisme urbain et quartiers péricentraux dans la métropolisation. L'exemple du quartier de Saint-Michel à Montréal. *Cybergeo : European Journal of Geography*.
- Jolivet, V., Reiser, C., Gonzales, R., & Baumann-Lapierre, Y. (Soumis). Before displacement. Campus-led gentrification and pressure on the rental market in Parc-Extension, Montréal. *Urban Studies*.

- Jouffe, Y., Caubel, D., Fol, S., & Motte-Baumvol, B. (2015). Faire face aux inégalités de mobilité. Tactiques, stratégies et projets des ménages pauvres en périphérie parisienne. *Cybergeo : European Journal of Geography*.
- Kaltmeier, O. (2016). *Selling EthniCity : Urban Cultural Politics in the Americas*. Routledge.
- Karsten, L. (2010). *Housing as a way of life : Towards an understanding of middle-class families' preferences for an urban residential location*.
- Kataure, V., & Walton-Roberts, M. (2015). The Good, the Bad, and the Suburban : Tracing North American Theoretical Debates about Ethnic Enclaves, Ethnic Suburbs, and Housing Preference. In *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities* (p. 146-175). University of Toronto Press.
- Kemeny, J. (2017). *Social Constructionism in Housing Research* (K. Jacobs, Éd.; 1 edition). Routledge.
- Kindon, S., Pain, R., & Kesby, M. (Éds.). (2010). *Participatory Action Research Approaches and Methods : Connecting People, Participation and Place* (Reissue edition). Routledge.
- Kingsley, G. T., Jordan, A., & Traynor, W. (2012). Addressing Residential Instability : Options for Cities and Community Initiatives. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 14(3), 24.
- Kinpaisby-Hill, C. (2011). Participatory Praxis and Social Justice. In *A Companion to Social Geography* (p. 214-234). Wiley-Blackwell.
- Kirszbaum, T., & Simon, P. (2001). *Les Discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social* (Note de synthèse N° 3; p. 84). GIP–Groupe d'étude et de lutte contre les discriminations.
- Kobayashi, A., & Preston, V. (2007). Transnationalism through the life course : Hong Kong immigrants in Canada. *Asia Pacific Viewpoint*, 48(2), 151-167.
- Kofman, E. (2004). Family-related migration : A critical review of European Studies. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 30(2), 243-262.
- Kohen, D. E., Leventhal, T., Dahinten, V. S., & McIntosh, C. N. (2008). Neighborhood disadvantage : Pathways of effects for young children. *Child Development*, 79(1), 156-169.

- Krysan, M. (2008). Does race matter in the search for housing? An exploratory study of search strategies, experiences, and locations. *Social Science Research*, 37(2), 581-603.
- Krysan, M., Crowder, K., Scott, M. M., & Hedman, C. (2018). *Racial and Ethnic Differences in Housing Search* (p. 283). U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Lang, R., LeFurgy, J., & Nelson, A. C. (2006). The Six Suburban Eras of the United States Research Note. *Opolis*, 2(1).
- Langley, P. (2006). Securitising Suburbia: The Transformation of Anglo-American Mortgage Finance. *Competition & Change*, 10(3), 283-299.
- Langley, P., & Leyshon, A. (2016). « Platform capitalism: The intermediation and capitalization of digital economic circulation ». *Finance and Society*, 2.
- Lareau, A. (2011). *Unequal childhoods: Class, race, and family life* (2nd edition). University of California Press.
- Laurin, I., Guay, D., Fournier, M., Blanchard, D., & Bigras, N. (2018). Quelle est l'association entre les caractéristiques résidentielles et du quartier et le développement de l'enfant à la maternelle? *Canadian Journal of Public Health*, 109(1), 35-42.
- Lawson, V. A. (2000). Arguments within geographies of movement: The theoretical potential of migrants' stories. *Progress in Human Geography*, 24(2), 173-189. 4
- Le Bigot, B. (2017). *Penser les rapports aux lieux dans les mobilités privilégiées: Étude croisée des backpackers en Thaïlande et des hivernants au Maroc* [Thèse de Doctorat, Paris 1].
- Le Gall, J. (2005). Familles transnationales: Bilan des recherches et nouvelles perspectives. *Les Cahiers du Gres*, 5(1), 29-42.
- Le Goix, R. (2016). *Sur le front de la métropole: Une géographie suburbaine de Los Angeles*. Publications de la Sorbonne.
- Le Goix, R., & Webster, C. J. (2008). Gated Communities. *Geography Compass*, 2(4), 1189-1214.
- Lebel, M. (2016). *Le développement de l'habitation dans le quartier Saint-Michel depuis 24 ans* (p. 23). Vivre Saint-Michel en Santé.
- L'Écuyer, R. (2011). *Méthodologie de l'analyse développementale de contenu*. PUQ.

- Ledent, J., Chicha, M.-T., & Arcand, S. (2017). L'insertion des immigrants et des migrants temporaires dans le marché du travail au Québec et au Canada : Nouveaux regards sur les contextes et acteurs. *Canadian Ethnic Studies*, 49(2), 7-12.
- Ledoyen, A. (2003). *Le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement*. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Lee, S., & Leigh, N. G. (2005). The Role of Inner Ring Suburbs in Metropolitan Smart Growth Strategies: *Journal of Planning Literature*.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification : Towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Lees, L. (2016). Gentrification, Race, and Ethnicity : Towards a Global Research Agenda? *City & Community*, 15(3), 208-214.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification* (1 edition). Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Economica.
- Lehman-Frisch, S. (2008). « Gentrifieurs, gentrifiés » : Cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). *Espaces et sociétés*, n° 132-133(1), 143-160.
- Lehman-Frisch, S. (2017). San Francisco, ville injuste ? La capitale du progressisme états-unien à l'épreuve de la croissance des inégalités. *Annales de géographie*, N° 714(2), 145-168.
- Lehman-Frisch, S., & Vivet, J. (2012). Edito : Géographies des enfants et des jeunes. *Carnets de géographes*, 3, 19.
- Lejeune, C. (2015). *Manuel d'analyse qualitative. Analyser sans compter ni classer*. De Boeck.
- Lejeune, C. (2017). *Analyser les contenus, les discours ou les vécus ? À chaque méthode ses logiciels !* Dunod.
- Lelévrier, C. (2007). Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France. *Informations sociales*, n° 141(5), 98-109.
- Lelévrier, C. (2010). La mixité dans la rénovation urbaine : Dispersion ou re-concentration ?, Abstract, Resumen. *Espaces et sociétés*, 140-141, 59-74.
- Lelévrier, C. (2014). La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation. In S. Fol, Y. Miot, & C. Vignal (Éds.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques* (p. 119-138). Presses universitaires du Septentrion.

- Lelievre, E. (2009). *Biographies d'enquêtes—Bilan de 14 collectes biographiques*.
- Leloup, X. (2007). Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal : Une analyse multiniveau exploratoire. *Cahiers québécois de démographie*, 36(1), 5-48.
- Leloup, X. (2010). Présentation : Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux. *Lien social et Politiques*, 63, 7-12.
- Leloup, X., Desrochers, F., & Rose, D. (2016). *Travailleurs pauvres dans la RMR de Montréal*. Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Urbanisation, Culture et Société.
- Leloup, X., Gysler, D., Portal, C., Antar, L., & Bordet, S. (2009). *Loger les familles avec enfants dans le logement social public montréalais : Politique d'attribution et profil sociodémographique des résidents* (p. 140) [Rapport de recherche]. INRS – Centre Urbanisation Culture Société.
- Leloup, X., & Zhu, N. (2006). Différence dans la qualité de logement : Immigrants et non-immigrants à Montréal Toronto et Vancouver. *Journal of International Migration and Integration / Revue de l'intégration et de la migration internationale*, 7(2), 133-166.
- Leone, R., & Carroll, B. W. (2010). Decentralisation and Devolution in Canadian Social Housing Policy. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28(3), 389-404.
- Levitt, P., & Waters, M. C. (2006). *The Changing Face of Home : The Transnational Lives of the Second Generation*. Russell Sage Foundation.
- Lévy, J.-P. (1998). Habitat et habitants : Position et mobilité dans l'espace résidentiel. In F. Dansereau & Y. Grafmeyer (Éds.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain* (p. 153-180). Presses universitaires de Lyon.
- Lévy, J.-P. (2003). Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : Le cas de la Seine-Saint-Denis. *Population*, 58(3), 365-400.
- Lévy-Vroelant, C., & Tutin, C. (2016). Introduction : État-providence et logement social, ou l'introuvable modèle social européen. In *Le logement social en Europe au début du xxie siècle : La révision générale* (p. 9-16). Presses universitaires de Rennes.

- Lewicka, M. (2010). What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 35-51.
- Ley, D. (1997). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. OUP Oxford.
- Ley, D., & Dobson, C. (2008). Are There Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver: *Urban Studies*.
- Li, W. (2012). *Ethnoburb : The New Ethnic Community in Urban America*. University of Hawai'i Press.
- Lipsky, M. (1970). *Protest in City Politics : Rent Strikes, Housing and the Power of the Poor* (First Edition edition). Rand McNally and Company.
- Lord, S., Serfaty-Garzon, P., Larbi-Messaoud, S., & Boutas, A. (2019). Explorer et reconstruire un chez-soi à l'étranger. Une exploration des parcours d'installation résidentielle d'immigrants internationaux à Montréal. *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 2019/2.
- Lundholm, E., Garvill, J., Malmberg, G., & Westin, K. (2004). Forced or free movers? The motives, voluntariness and selectivity of interregional migration in the Nordic countries. *Population, Space and Place*, 10(1), 59-72.
- Lynch, K. (1977). *Growing up in cities : Studies of the spatial environment of adolescence in Cracon, Melbourne, Mexico City, Salta, Toluca, and Warszawa*. MIT Press ; UNESCO.
- Madibbo, A. I. (2006). *Minority within a Minority : Black Francophone Immigrants and the Dynamics of Power and Resistance*. Routledge.
- Madoré, F. (2013). *Ségrégation sociale et habitat*. Presses universitaires de Rennes.
- Manai, B. (2015). *La « mise en scène » de l'ethnicité maghrébine à Montréal* [Phd, Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique].
- Manai, B. (2018). *Les Maghrébins de Montréal*. Presses de l'Université de Montréal.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement : Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240.
- Marois, G., & Bélanger, A. (2014). De Montréal vers la banlieue : Déterminants du choix du lieu de résidence. *Cahiers québécois de démographie*, 43(2), 439-468.
- Marshall, A. (2009). La sensibilité photographique du géographe. *EchoGéo*, 8, Article 8.

- Martin, B. (2019). Immigrants Are Family Members, Too. In *Putting Family First: Migration and Integration in Canada* (p. 133-152). UBC Press.
- Martin, C. (1998). La question de l'espace domestique dans les trajectoires post-divorce. In F. Dansereau & Y. Grafmeyer (Éds.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain* (p. 371-394). Presses universitaires de Lyon.
- Masson, D. (2009). Politique(s) des échelles et transnationalisation : Perspectives géographiques. *Politique et Sociétés*, 28(1), 113-133.
- Mayorga-Gallo, S. (2014). *Behind the White Picket Fence : Power and Privilege in a Multiethnic Neighborhood* (1st edition). The University of North Carolina Press.
- Mazer, K. M., & Rankin, K. N. (2011). The Social Space of Gentrification : The Politics of Neighbourhood Accessibility in Toronto's Downtown West. *Environment and Planning D: Society and Space*, 29(5), 822-839.
- Mcfarlane, C. (2010). The Comparative City : Knowledge, Learning, Urbanism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(4), 725-742.
- McKian, S. (2010). The art of geographic interpretation. In *The SAGE Handbook of Qualitative Geography* (p. 359-372). SAGE Publications Ltd.
- Mekdjian, S. (2009). *De l'enclave au kaléidoscope urbain. Los Angeles au prisme de l'immigration arménienne*. [Thèse de Doctorat, Université de Nanterre - Paris X].
- Mensah, J., & Williams, C. J. (2013). Ghanaian and Somali Immigrants in Toronto's Rental Market : A Comparative Cultural Perspective of Housing Issues and Coping Strategies. *Canadian Ethnic Studies*, 45(1), 115-141.
- Mensah, J., & Williams, C. J. (2014). Cultural Dimensions of African Immigrant Housing in Toronto : A Qualitative Insight. *Housing Studies*, 29(3), 438-455.
- Merceron, B. (2015). *Whitening Harlem : A Study on Gentrification induced Displacement of Persons of Color in Central Harlem*.
- Meyfroidt, A. (2016). *Le tiers secteur du logement dans la région métropolitaine Vienne-Bratislava. Recompositions d'une offre de logement abordable et fabrique métropolitaine* [Thèse de Doctorat, Université de Lyon].
- Michelson, W. (1977). *Environmental Choice, Human Behavior, and Resident*. Oxford University Press.

- Migozzi, J. (2020). *Une ville à vendre. Numérisation et financiarisation du marché du logement au Cap : Stratification et ségrégation de la métropole émergente*. [Thèse de Doctorat, Université Grenoble Alpes].
- Milligan, C., & Conradson, D. (2006). *Landscapes of voluntarism : New spaces of health, welfare and governance* (1st edition). Bristol University Press.
- Mills, E. (1967). An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area. *The American Economic Review*, 57(2).
- Ministère de la Famille. (2020). Les familles immigrantes et mixtes au Québec : Un portrait statistique à partir du Recensement de 2016. *Quelle famille ?*, 7(1), 17.
- Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion. (2017). *Immigration et démographie au Québec* (Rapport de la Direction de la recherche et de la statistique N° 2015; p. 31).
- Miraftab, F. (2000). *Sheltering refugees : The housing experience of refugees in Metropolitan Vancouver, Canada*. 9, 42-63.
- Mitchell, D. (2003). *The Right to the City : Social Justice and the Fight for Public Space*. Guilford Press.
- Moos, M., & Skaburskis, A. (2010). The Globalization of Urban Housing Markets : Immigration and Changing Housing Demand in Vancouver. *Urban Geography*, 31(6), 724-749.
- Morange, M., & Schmoll, C. (2016). *Les outils qualitatifs en géographie : Méthodes et applications*. Armand Colin.
- Moriah, A., Rodriguez, L., & Sotomayor, L. (2004, juin 24). *Building housing through social networks : New Colombian immigrants in Toronto*. Adequate and Affordable Housing for All: Research, Policy, Practice, Toronto.
- Morin, R., & Dansereau, F. (1990). *L'habitation sociale : Les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : Synthèse de la littérature* (p. 286-287). INRS.
- Moro, M. R. (2008). Que nous apprennent les familles migrantes sur la parentalité ? In *Que veut dire être parent aujourd'hui ?* (ERES, p. 257-269). ERES.
- Moss, P. J. (Éd.). (2002). *Feminist Geography in Practice : Research and Methods* (1st edition). Wiley-Blackwell.

- Mulder, C. H. (2007). The family context and residential choice : A challenge for new research. *Population, Space and Place*, 13(4), 265-278.
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Residential Relocations in the Life Course. In L. J. G. van Wissen & P. A. Dykstra (Éds.), *Population Issues : An Interdisciplinary Focus* (p. 159-186). Springer Netherlands.
- Murdie, R. (2003). Housing affordability and Toronto's rental market : Perspectives from the housing careers of Jamaican, Polish and Somali Newcomers. *Housing, Theory and Society*, 20(4), 183-196.
- Murdie, R. (2008). Pathways to Housing : The Experiences of Sponsored Refugees and Refugee Claimants in Accessing Permanent Housing in Toronto. *Journal of International Migration and Integration / Revue de l'integration et de La Migration Internationale*, 9(1), 81-101.
- Murdie, R., & Teixeira, C. (2015). A Two-Sided Question : The Negative and Positive Impacts of Gentrification on Portuguese Residents in West-Central Toronto. In *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities* (p. 121-145). University of Toronto Press.
- Murdie, R., & Logan, J. (2011). *Precarious Housing & Hidden Homelessness Among Refugees, Asylum Seekers, and Immigrants : Bibliography and Review of Canadian Literature from 2005 to 2010* (Working Paper N° 84). CERIS – The Ontario Metropolis Centre. f
- Murdie, R., Preston, V., Ghosh, S., & Chevalier, M. (2006). *Immigrants and Housing : A review of Canadian Literature from 1990 to 2005* (p. 193). Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Murdie, R., & Teixeira, C. (2011). The impact of gentrification on ethnic neighbourhoods in Toronto : A case study of little Portugal. *Urban Studies*, 48(1), 61-83.
- Muth, R. F. (1969). *Cities and Housing*. The University of Chicago Press.
- Myers, D. (1982). A cohort-based indicator of housing progress. *Population Research and Policy Review*,
- Myers, D., Baer, W. C., & Choi, S.-Y. (1996). The Changing Problem of Overcrowded Housing. *Journal of the American Planning Association*, 62(1), 66-84.
- Myers, D., & Lee, S. W. (1998). Immigrant Trajectories into Homeownership : A Temporal Analysis of Residential Assimilation. *The International Migration Review*, 32(3), 593-625.

- Myers, D., & Liu, C. yang. (2005). The Emerging Dominance of Immigrants in the US Housing Market 1970–2000. *Urban Policy and Research*, 23(3), 347-366.
- Nardi, C. (2017, novembre 2). Montréal est en pleine transformation depuis 10 ans. *Le Journal de Montréal*.
- Nast, H. J. (1994). Women in the Field: Critical Feminist Methodologies and Theoretical Perspectives\*: Opening Remarks on “Women in the Field”\*\*. *The Professional Geographer*, 46(1), 54-66.
- Nauck, B. (2001). Social Capital, Intergenerational Transmission and Intercultural Contact in Immigrant Families. *Journal of Comparative Family Studies*, 32(4), 465-488.
- Navez-Bouchanine, F. (2007). 13. Le quartier des habitants des villes marocaines. In *Le quartier. La Découverte*.
- Netto, G. (2011). Identity Negotiation, Pathways to Housing and “Place”: The Experience of Refugees in Glasgow. *Housing, Theory and Society*, 28(2), 123-143.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The Right to Stay Put, Revisited : Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23-57.
- Nicholls, W. J., & Uitermark, J. (2016). *Cities and Social Movements : Immigrant Rights Activism in the United States, France, And The Netherlands 1970-2015*. Wiley-Blackwell.
- Nijman, J. (2007). Introduction—Comparative Urbanism. *Urban Geography*, 28(1), 1-6.
- Novac, S., Darden, J., Hulchanski, D., Seguin, A.-M., & Bernèche, F. (2002). *Housing discrimination in Canada : The state of knowledge*. Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Nussbaum, F. (2019a). Le pavillon et le bulldozer. Les suburbs en crise face à la vacance résidentielle aux États-Unis. *Géographie, économie, société*, 21(1), 89-116.
- Nussbaum, F. (2019b). *La valeur du vide : Délaissement résidentiel et acteurs de marché dans la fabrique urbaine* [Thèse de Doctorat, Université de Paris].
- Nyden, P. W., Edlynn, E., & Davis, J. (2006). *Differential Impact of Gentrification on Communities in Chicago*. Loyola University Chicago Center for Urban Research and Learning.
- Oberti, M. (2007). *L'école dans la ville : Ségrégation - mixité - carte scolaire*. Presses de Sciences Po.

- Oberti, M., & Préteceille, E. (2003). *Les classes moyennes dans la ségrégation sociale. Le cas de la métropole parisienne* (p. 56). Observatoire Sociologique du Changement, FNSP-CNRS.
- Opillard, F. (2018). « *We shall not be moved—El barrio no se vende* ». *Analyse critique des mobilisations contre la gentrification à San Francisco (États-Unis) et contre la prédation immobilière à Valparaíso (Chili)*.
- Orellana, M. F., Thorne, B., Chee, A., & Lam, W. S. E. (2001). Transnational Childhoods : The Participation of Children in Processes of Family Migration. *Social Problems*, 48(4), 572-591.
- Owusu, T. Y. (2010). Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada. *Housing Studies*.
- Oxman-Martinez, J., & Choi, Y. R. (2014). Newcomer Children : Experiences of Inclusion and Exclusion, and Their Outcomes. *Social Inclusion*, 2(4), 23-37.
- Pacalet, M. (2014). Great American City. À propos de Robert J. Sampson, Great American City. Chicago and the Enduring Neighborhood Effect (University of Chicago Press, 2012). *Sociologie*.
- Pain, R. (2004). Social geography : Participatory research. *Progress in Human Geography*, 28(5), 652-663.
- Painter, G., & Yu, Z. (2010). Immigrants and Housing Markets in Mid-Size Metropolitan Areas. *The International Migration Review*, 44(2), 442-476.
- Parada, H., Ibarra, A. L., Mulvale, E., & Limon Bravo, F. (2019). Children, Youths, and Resilience. In *Putting Family First : Migration and Integration in Canada* (p. 133-152). UBC Press.
- Paradis, E., Wilson, R. M., Logan, J., University of Toronto, & Cities Centre. (2014). *Nowhere else to go : Inadequate housing & risk of homelessness among families in Toronto's aging rental buildings*.
- Parazelli, M., Mensah, M., & Colombo, A. (2010). Exercer le droit au logement. Le cas d'un épisode de squattage à Montréal en 2001. *Lien social et Politiques*, 63, 155-168.
- Parreñas, R. S. (2001). Mothering from a Distance : Emotions, Gender, and Intergenerational Relations in Filipino Transnational Families. *Feminist Studies*, 27(2), 361-390.
- Parreñas, R. S. (2005). *Children of Global Migration : Transnational Families and Gendered Woes*. Stanford University Press.
- Pascali, L. (2006). Two Stoves, Two Refrigerators, Due Cucine : The Italian immigrant home with two kitchens. *Gender, Place & Culture*, 13(6), 685-695.

- Péchu, C. (1996). Quand les «exclus» passent à l'action. La mobilisation des mal-logés. *Politix. Revue des sciences sociales du politique*, 9(34), 114-133.
- Peraldi, M., & Foret, C. (1992). Le sens des trajectoires. Bilan d'un programme de recherche sur l'habitat. *Espaces & familles*, 28(23-24), 151.
- Pereira, V. B., & Queirós, J. (2014). "It's Not a Bairro, is It?": Subsistence Sociability and Focused Avoidance in a Public Housing Estate. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 46(6), 1297-1316.
- Pierre, J. (2005). Comparative Urban Governance : Uncovering Complex Causalities. *Urban Affairs Review*, 40(4), 446-462.
- Pinçon, M., & Pinçon-Charlot, M. (1989). *Dans les beaux quartiers*. Seuil.
- Pistre, P., & Commenges, H. (2014). Visualisation graphique agrégée des trajectoires individuelles : Revue de l'existant et application en géographie. *Mappemonde*, 115.
- Poirier, C. (2006). Parc Extension : Le renouveau d'un quartier d'intégration à Montréal. *Cahiers du Gres*, 6(2), 51-68.
- Poirier, C. (2008). Peut-on encore parler de quartiers d'intégration ? In *Les nouveaux territoires de l'ethnicité* (X. Leloup et M. Radice, p. 133-155). Presses de l'Université de Laval.
- Poirier, Y. (2016, février 4). Le roi du taudis condamné. In *TVA Nouvelles*.
- Poitras, C., & Hamel, P. (2020). Montreal : An Ordinary North American Metropolis? In *The Life of the North American Suburbs : Imagined Utopias and Transitional Spaces* (Jan Nijman, p. 149-169). University of Toronto Press.
- Portes, A., & Manning, R. D. (1986). *The Immigrant Enclave : Theory and Empirical Examples*. 22.
- Pottie, K., Ratnayake, A., Ahmed, R., Veronis, L., & Alghazali, I. (2020). How refugee youth use social media : What does this mean for improving their health and welfare? *Journal of Public Health Policy*.
- Poulot, M.-L. (2018). Le boulevard Saint-Laurent à Montréal : Une Main Street réinventée. *Communication langages*, 195(1), 77-94.

- Preston, V. (2018, août 9). *The housing status and neighbouring experiences of three generations in metropolitan Toronto*. International Geographical Union, Québec.
- Preston, V., Murdie, R. A., & Murnaghan, N. (2006). *Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Toronto CMA* (Research Report N° 4). Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Preston, V., & Taylor, S. M. (1981). Personal Construct Theory and Residential Choice. *Annals of the Association of American Geographers*, 71(3), 437-451. JSTOR.
- Prévost, H. (2020, octobre 6). Ottawa et Québec investissent 3,7 milliards sur 10 ans pour le logement social. *Radio-Canada.ca*.
- Proshansky, H. M., & Fabian, A. K. (1987). The Development of Place Identity in the Child. In C. S. Weinstein & T. G. David (Éds.), *Spaces for Children* (p. 21-40). Springer US.
- Purcell, M. (2002). Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. *GeoJournal*, 58(2-3), 99-108. h
- Radford, P. (2007). A call for greater research on immigration outside of Canada's three largest cities. *Our Diverse Cities*, 3, 47-51.
- Ralph, D., & Staeheli, L. A. (2011). Home and Migration : Mobilities, Belongings and Identities. *Geography Compass*, 5(7), 517-530.
- Ramos, E. (2015). *L'entretien compréhensif en sociologie—Usages, pratiques, analyses*. Armand Colin.
- Rankin, K. N., & McLean, H. (2015). Governing the Commercial Streets of the City : New Terrains of Disinvestment and Gentrification in Toronto's Inner Suburbs. *Antipode*, 47(1), 216-239.
- Ray, B. (1998). *A comparative study of immigrant housing, neighbourhoods and social networks in Toronto and Montréal* (p. 272) [Rapport de recherche]. Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Ray, B., & Moore, E. (1991). Access to homeownership among immigrant groups in Canada. *Canadian Review of Sociology/Revue Canadienne de Sociologie*, 28(1), 1-29.
- Ray, B., & Preston, V. (2009). Geographies of Discrimination : Variations in Perceived Discomfort and Discrimination in Canada's Gateway Cities. *Journal of Immigrant & Refugee Studies*, 7(3), 228-249.
- Ray, B. (2003, octobre 1). The Role of Cities in Immigrant Integration. *Migrationpolicy.Org*.
- Ray, B., & Rose, D. (2011). How gender matters to immigration and settlement in Canadian and US cities ? In *Immigrant Geographies of North American Cities*. Oxford University Press.

- Razy, É., & Baby-Collin, V. (2011). La famille transnationale dans tous ses états. *Autrepart*, n°57-58(1), 7-22.
- RCLALQ (2019). *Discrimination et logement : Voir le 1er juillet approcher avec horreur*.
- RCLALQ (2020). *La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec* (p. 15).
- Reiser, C. (2016). *L'accès au logement social des familles immigrantes francophones dans la ville frontière d'Ottawa-Gatineau au Canada* [Mémoire de maîtrise, ENS de Lyon].
- Reiser, C. (2018). Adopter une approche intersectionnelle pour comprendre les géographies subjectives de l'accès au logement. Expériences résidentielles des familles de nouveaux arrivants francophones dans l'agglomération transfrontalière d'Ottawa-Gatineau. *Cahiers de géographie du Québec*, 62(177).
- Reiser, C. (2019). *La lutte contre l'insalubrité du côté des groupes* (33 p.) [Rapport de recherche]. CRACH.
- Reiser, C. (2020). Logement social: D'un segment du marché non lucratif à un secteur de logement néolibéral? In *Le capital dans la cité: Une encyclopédie critique de la ville* (Adam M., Comby É.). Éditions Amsterdam.
- Reiser, C., & Jolivet, V. (2018, septembre 24). Les nouveaux espaces convoités de la métropole. *Le Devoir*.
- Rémy, J. (2020). La ville cosmopolite et la coexistence interethnique. In *La transaction sociale* (p. 325-346). ERES.
- Renaud, J., Bégin, K., Ferreira, V., & Rose, D. (2006). La mobilité résidentielle des immigrants au Canada : Les premiers mois. *Canadian Journal of Urban Research*, 15(2), 79-95.
- Renaud, J., Gingras, L., Vachon, S., Blaser, C., Godin, J.-F., & Gagné, B. (2001). Ils sont maintenant d'ici ! Les dix premières années au Québec des immigrants admis en 1989. *Les Cahiers du Gres*, 2(1), 29-40.
- Richard, M. (2011). *Immigrants et forums internet : Les représentations de la géographie résidentielle des russophones à Montréal*. [Master, Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique].
- Robette, N. (2011). *Explorer et décrire les parcours de vie : Les typologies de trajectoires*. CEPED.
- Robinson, J. (2016). Thinking cities through elsewhere: Comparative tactics for a more global urban studies. *Progress in Human Geography*, 40(1), 3-29.

- Rose, D. (2004). Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighborhoods: A Montréal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, 13(2), 278-316.
- Rose, D., & Charette, A. (2014). Housing Experiences of users of settlement services for newcomers in Montreal: Does immigration status matter? In *Immigrant integration: Research implications for future policy* (p. 151-169). Canadian Scholars' Press Inc.
- Rose, D., & Séguin, A.-M. (2007). 17. Les débats sur les effets de quartier : Que nous apprennent les approches centrées sur les réseaux sociaux et le capital social ? In *Le quartier*. La Découverte.
- Rose, D., & Twigge-Molecey, A. (2013). *Une métropole à trois vitesses ? Bilan sur les écarts de revenu dans le Grand Montréal, 1970-2005* (Rapport de recherche N° 222F; p. 59). Cities centre, Université de Toronto.
- Rosenbaum, E., & Friedman, S. (2006). *The Housing Divide : How Generations of Immigrants Fare in New York's Housing Market*. NYU Press.
- Ross, N. A., Tremblay, S. S., & Graham, K. (2004). Neighbourhood influences on health in Montréal, Canada. *Social Science & Medicine* (1982), 59(7), 1485-1494.
- Rossi, P. H. (1955). *Why Families Move* (1st edition). SAGE Publications, Inc.
- Rougé, L. (2009). L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation. *Articulo - Journal of Urban Research*, 5.
- Routledge, P. (2001). Within the River : Collaboration and Methodology\*. *Geographical Review*, 91(1-2), 113-120.
- Saillant, F. (2018, juin 1). *Histoire des luttes sur le logement au Québec* [Conférence].
- Sala Pala, V. (2013). *Discriminations ethniques : Les politiques du logement social en France et en Angleterre*. Presses universitaires de Rennes.
- Saldaña, J. (2009). *The coding manual for qualitative researchers*. Sage.
- Sampson, R. J. (2012). *Great American City : Chicago and the Enduring Neighborhood Effect* (Reprint edition). University of Chicago Press.
- Sandercock, L. (2003). *Integrating Immigrants : The Challenge for Cities, City Governments, and the City-Building Professions* (N° 03-20). Metropolis British Columbia.

- Santelli, E. (1993). La mobilisation des familles algériennes pour l'accèsion à la propriété : Le rôle décisif des fils. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 59(1), 73-78.
- Saunders, D. (2012). *Du village à la ville. Comment les migrants changent le monde*. Le Seuil.
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. Routledge.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (2014). *Social Housing in Europe*. John Wiley & Sons.
- Schaffer, R., & Smith, N. (1986). The Gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographers*, 76(3), 347-365.
- SCHL (2020). *Rapport sur le marché locatif—RMR de Montréal* (13 p.).
- Schmoll, C. (2020). *Les damnées de la mer : Femmes et frontières en Méditerranée*. La Découverte.
- Scott, A. J., & Soja, E. W. (1998). *The City : Los Angeles and Urban Theory at the End of the Twentieth Century*. University of California Press.
- Scott, J. C. (2006). Infra-politique des groupes subalternes. *Vacarme*, 3(36), 25-29.
- Séchet, R., & Veschambre, V. (Éds.). (2006). *Penser et faire la géographie sociale : Contribution à une épistémologie de la géographie sociale*. Presses universitaires de Rennes.
- Secor, A. J. (2010). Social Surveys, Interviews and Focus Groups. In *Research Methods in Geography : A Critical Introduction* (p. 194-205). John Wiley & Sons.
- Serfaty-Garzon, P. (2003). *Chez soi : Les territoires de l'intimité*. Armand Colin.
- Sharkey, P. (2013). *Stuck in Place : Urban Neighborhoods and the End of Progress toward Racial Equality*. University of Chicago Press.
- Shon, J.-L. (2009). Ségrégation ethnique et ségrégation sociale en quartiers sensibles. *Revue française de sociologie*, 50(3), 451-487.
- Short, J. R., Hanlon, B., & Vicino, T. J. (2007). The Decline of Inner Suburbs : The New Suburban Gothic in the United States. *Geography Compass*, 1(3), 641-656.
- Silverman, E., Lupton, R., & Fenton, A. (2005). *A good place for children? : Attracting and retaining families in inner urban mixed income communities*. (p. 100). Chartered Institute of Housing/Joseph Rowntree Foundation.

- Silvey, R. (2004). Transnational Migration and the Gender Politics of Scale : Indonesian Domestic Workers in Saudi Arabia. *Singapore Journal of Tropical Geography*, 25(2), 141-155.
- Simard, J. (2019). *La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu. Vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal*. [Thèse de Doctorat, INRS-UCS].
- Siméant, J. (1994). Immigration et action collective. L'exemple des mobilisations d'étrangers en situation irrégulière. *Sociétés Contemporaines*, 20(1), 39-62.
- Simon, P. (1993). Les quartiers d'immigration : « ports de première entrée » ou espaces de sédentarisation ? L'exemple de Belleville. *Espace Populations Sociétés*, 11(2), 379-387.
- Simon, P. (1998). Ghettos, immigrants and integration : The French dilemma. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 13(1), 41-61.
- Simone, D., & Newbold, K. B. (2014). Housing Trajectories Across the Urban Hierarchy : Analysis of the Longitudinal Survey of Immigrants to Canada, 2001–2005. *Housing Studies*, 29(8), 1096-1116.
- Sirna, F. (2007). Une migration à “deux vitesses” : Ressources, réseaux et mobilité résidentielle de deux migrants italiens à Marseille. *ethnographiques.org*, Numéro 12-février 2007.
- Skelton, T., Evans, R., & Holt, L. (Éds.). (2017). *Methodological Approaches*. Springer Singapore.
- Slater, T. (2004). Municipally managed gentrification in South Parkdale, Toronto. *The Canadian Geographer* 43.
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757.
- Slater, T. (2015). Territorial Stigmatization: Symbolic Defamation and the Contemporary Metropolis. In J. A. Hannigan & R. Greg, *The SAGE Handbook of New Urban Studies* (p. 111-125). SAGE Publications Ltd.
- Slater, T. (2016). The Housing Crisis in Neoliberal Britain: Free Market Think Tanks and the Production of Ignorance. In *The Routledge Handbook of Neoliberalism* (Routledge, p. 12). Springer.
- Smith, H., & Ley, D. (2008). Even in Canada? The Multiscalar Construction and Experience of Concentrated Immigrant Poverty in Gateway Cities. *Annals of the Association of American Geographers*, 98(3), 686-713.

- Smith, K. (2015). Stories Told By, For, and About Women Refugees : Engendering Resistance. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 14(2), 461-469.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- Soulé, B. (2007). Observation participante ou participation observante ? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales. *Recherches qualitatives*, 27(1), 127-140.
- Spire, A. (2015). Ces étrangers qui renoncent à leurs droits. *Plein droit*, n° 106(3), 3-6.
- Sprague, M., & Rantisi, N. M. (2019). Productive gentrification in the Mile-Ex neighbourhood of Montreal, Canada : Exploring the role of the state in remaking urban industrial clusters. *Urban Research & Practice*, 12(4), 301-321.
- Stapleton, J., Murphy, B., & Xing, Y. (2012). *The "Working Poor" in the Toronto Region* (p. 54). Meltcafe Foundation.
- Suárez-Orozco, C. (2000). Identities under siege : Immigration stress and social mirroring among the children of immigrants. In *Cultures under siege : Collective violence and trauma* (p. 194-226). Cambridge University Press.
- Sziarto, K. M., & Leitner, H. (2010). Immigrants riding for justice : Space-time and emotions in the construction of a counterpublic. *Political Geography*, 29(7), 381-391.
- Taylor, M., & Edwards, B. (2012). Housing and children's wellbeing and development : Evidence from a national longitudinal study. *Family Matters*, 91, 47.
- Teixeira, C. (1995). Ethnicity, Housing Search, and the Role of the Real Estate Agent : A Study of Portuguese and Non-Portuguese Real Estate Agents in Toronto\*. *The Professional Geographer*, 47(2), 176-183.
- Teixeira, C. (2008). Barriers and Outcomes in the Housing Searches of New Immigrants and Refugees : A Case Study of "Black" Africans in Toronto's Rental Market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(4), 253-276.

- Teixeira, C. (2010). La suburbanisation des Portugais de Toronto. In *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Presses Universitaires de Lyon.
- Teixeira, C., & Halliday, B. (2010). Introduction : Immigration, Housing and Homelessness. *Canadian Issues - Thèmes Canadiens*, 10, 3-7.
- Teixeira, C., & Li, W. (Éds.). (2015). *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities*. University of Toronto Press.
- Teixeira, C., & Murdie, R. A. (1997). The Role of Ethnic Real Estate Agents in the Residential Relocation Process : A Case Study of Portuguese Homebuyers in Suburban Toronto. *Urban Geography*, 18(6), 497-520.
- Theodos, B., Coulton, C., & Budde, A. (2014). Getting to Better Performing Schools : The Role of Residential Mobility in School Attainment in Low-Income Neighborhoods. *Cityscape*, 16(1), 24.
- Thiebault, M., & Maffessoli, M. (2012). *L'impact de la migration sur la parentalité : Réalité ou représentations ?* (p. 69) [Dossier thématique]. ORIV Alsace.
- Thien, D. (2009). Feminist Methodologies. In *International Encyclopedia of Human Geography* (p. 71-78). Elsevier Science.
- Thomas, B., & Dorling, D. (2004). *Know your place Housing wealth and inequality in Great Britain 1980-2003 and beyond* (p. 31) [Investigation report]. Shelter Policy Library.
- Tilly, C. (1984). Les origines du répertoire d'action collective contemporaine en France et en Grande-Bretagne. *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 4(1), 89-108.
- Traoré, D. (2018). *Le parcours migratoire des intervenants sociaux oeuvrant en contexte interculturel : Un savoir expérientiel mobilisé dans l'action* [Mémoire de maîtrise en travail social, UQAM].
- Trudeau, D., & Veronis, L. (2009). Enacting State Restructuring : NGOs as "Translation Mechanisms"? *Environment and Planning D: Society and Space*.
- Trudelle, C., Klein, J.-L., Fontan, J.-M., Tremblay, D.-G., & Bocquin, C. (2016). Conflits urbains, compromis et cohésion socioterritoriale : Le cas de la Tohu à Montréal. *Revue d'Economie Regionale Urbaine, Mars*(2), 417-446.
- Valentine, G. (2005). Geography and ethics : Moral geographies? Ethical commitment in research and teaching. *Progress in Human Geography*, 29(4), 483-487.

- Valentine, G. (2007). Theorizing and Researching Intersectionality: A Challenge for Feminist Geography\*. *The Professional Geographer*, 59(1), 10-21.
- Van Ham, M. (2012). Housing Behaviour. In *The SAGE Handbook of Housing Studies* (p. 47-65). SAGE Publications.
- Vanderplaat, M. (2006). L'immigration et les familles : Introduction. *Canadian Issues*, 5-6.
- Vatz Laaroussi, M. (2005). Des femmes et des stratégies familiales en situation de paupérisation. *Recherches féministes*, 7(1), 59-72.
- Vatz Laaroussi, M. (2006). Le nous familial vecteur d'insertion pour les familles immigrantes. *Canadian Issues*, 72-75.
- Vatz Laaroussi, M., & Messe Bessong, J.-M. (2008). Être parents en situation d'immigration : Défis, enjeux et potentiels. In *Visages multiples de la parentalité* (p. 223-253). Presses de l'Université du Québec.
- Verdalle, L. de, Vigour, C., & Bianic, T. L. (2012). S'inscrire dans une démarche comparative. *Terrains travaux*, 21(2), 5-21.
- Veron, J., Dureau, F., Dupont, V., Lelievre, E., Levy, J.-P., & Lulle, T. (2001). Metropoles en mouvement. Une comparaison internationale. *Population (French Edition)*, 56(5), 877.
- Veronis, L. (2013). The Role of Nonprofit Sector Networks as Mechanisms for Immigrant Political Participation. *Studies in Social Justice*, 7(1), 27-46.
- Veronis, L. (2015). Immigrants' Narratives of Inclusion and Belonging in the Transborder City of Ottawa-Gatineau, Canada's National Capital Region. *Canadian Ethnic Studies*, 47(2), 45-65.
- Veronis, L., Dauphin, A., Ridgley, J., & Ray, B. K. (2019, octobre 24). *Le rôle des quartiers pour comprendre la résilience des familles immigrantes nouvellement établies* [Conférence]. ACSALF, Montréal.
- Veronis, L., & Ray, B. (2013). Parcours de vie et mobilité : Stratégies d'établissement des familles immigrantes dans la région transfrontalière d'Ottawa-Gatineau. In *Repenser la famille et ses transitions, Repenser les politiques publiques* (p. 119-148). Les Presses de l'Université Laval.
- Veronis, L., Valiquette-Tessier, S.-È., & Chapman, J.-F. (2017). *Le rôle du bénévolat parmi les nouveaux arrivants : Une voie contradictoire vers l'intégration et la participation*.
- Viana Cerqueira, E. D. (2018). *Les inégalités d'accès aux ressources urbaines dans les franges périurbaines de Lille et Belo Horizonte (Brésil)* [Thèse de Doctorat, Paris 1].

- Vignal, C. (2006). Concilier mobilité résidentielle et mobilité professionnelle : Cadrage statistique et pistes de réflexion. *Horizons stratégiques*, 2, 37-47.
- Ville de Montréal. (2014). *Quartiers sociologiques*. Portail des données ouvertes.
- Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, 03-096 35 (2015).
- Vogler, A. (2020). *Montréal-Nord, Montréal-Noir : Les discours et les récits de la stigmatisation territoriale* [Maîtrise, Université de Montréal].
- Wacquant, L. (2007a). *Parias urbains. Ghetto, banlieues, Etat*. La Découverte/Poche.
- Wacquant, L. (2007b). Territorial Stigmatization in the Age of Advanced Marginality. *Thesis Eleven*, 91(1), 66-77.
- Wade, J. (1994). *Houses for All: The Struggle for Social Housing in Vancouver, 1919-50*. UBC Press.
- Walks, A. (2014). From Financialization to Sociospatial Polarization of the City? Evidence from Canada. *Economic Geography*, 90(1), 33-66.
- Walks, A., & August, M. (2008). The Factors Inhibiting Gentrification in Areas with Little Non-market Housing : Policy Lessons from the Toronto Experience. *Urban Studies*, 45(12), 2594-2625.
- Walks, R. A., & Bourne, L. S. (2006). Ghettos in Canada's cities? Racial segregation, ethnic enclaves and poverty concentration in Canadian urban areas. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 50(3), 273-297.
- Walks, R. A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, Social Mix, and Social Polarization : Testing the Linkages in Large Canadian Cities. *Urban Geography*, 29(4), 293-326.
- Warin, P. (2009). Une approche de la pauvreté par le non-recours aux droits sociaux. *Lien social et Politiques*, 61, 137-146.
- Warin, P. (2012). Le non-recours aux droits. Question en expansion, catégorie en construction, possible changement de paradigme dans la construction des politiques publiques. *SociologieS*.
- Watson, A., & Till, K. E. (2010). Ethnography and Participant Observation. In *The SAGE Handbook of Qualitative Geography* (p. 121-137). SAGE Publications Ltd.

- Wiesel, I. (2013). Mobilities of Disadvantage : The Housing Pathways of Low-income Australians. *Urban Studies*, 51(2), 319-334.
- Wiesel, I., & Easthope, H. (2016). Moving into a Disadvantaged Tenure? Pathways into Social Housing. *Geography Research Forum*, 33(0), 147-162.
- Wilson, B., Samuel, R., & Shah, D. (2020). *Toronto After a Decade of Austerity : The Good, the Bad, and the Ugly*.
- Wilson, W. J. (1987). *The Truly Disadvantaged : The Inner City, the Underclass, and Public Policy* (1st edition). University of Chicago Press.
- Wilson, W. J. (1997). *When Work Disappears : The World of the New Urban Poor* (1st edition). Vintage.
- Wolch, J. (2006). Foreword : Beyond the shadow state? In *Landscapes of voluntarism : New spaces of health, welfare and governance* (C. Milligan and D. Conradson). Policy Press.
- Wright, P. A. (2006). Community Resistance to CHA Transformation : The History, Evolution, Struggles, and Accomplishments of the Coalition to Protect Public Housing. In *Where are Poor People to Live ? Transforming Public Housing Communities* (p. 125-167). Routledge.
- Wyly, E. K., & Hammel, D. J. (2016). Gentrification, Segregation, and Discrimination in the American Urban System: *Environment and Planning A*.
- Yeoh, B. S. A., & Ramdas, K. (2014). Gender, migration, mobility and transnationalism. *Gender, Place & Culture*, 21(10), 1197-1213.
- Yu, W. (2015). Housing Experiences and Trajectories among ethnourban Chinese in Los Angeles : Achieving Chinese Immigrants' American Dream. In *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities*. University of Toronto Press.
- Zaami, M. (2015). 'I Fit the Description' : Experiences of Social and Spatial Exclusion among Ghanaian Immigrant Youth in the Jane and Finch Neighbourhood of Toronto. *Canadian Ethnic Studies*, 47(3), 69-89.
- Zelinsky, W., & Lee, B. A. (1998). Heterolocalism : An alternative model of the sociospatial behaviour of immigrant ethnic communities. *International Journal of Population Geography*, 4(4), 281-298.
- Zepeda-Millán, C. (2017). *Latino Mass Mobilization : Immigration, Racialization, and Activism*. Cambridge University Press.

Zhu, N., & Leloup, X. (2014). *Les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal : Une analyse longitudinale et conjoncturelle* (Les Cahiers de la Série scientifique, p. 44) [Rapport de recherche]. CIRANO.

Zhu, N., & Leloup, X. (2007). Les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal : Une analyse longitudinale et conjoncturelle. *Canadian Journal of Urban Research*, 16(2), 94-125.

## Table des figures

Figure 1 -	Début de tempête de neige dans la partie nord de Parc-Extension.....	1
Figure 2 -	Articulation et emprunts aux trois concepts centraux .....	24
Figure 3 -	Approche par les parcours de vie pour l'étude des comportements résidentiels....	26
Figure 4 -	Schéma présentant les variables qui interagissent par rapport à la relation choix/contraintes .....	27
Figure 5 -	Cartographie des comportements résidentiels des retraités selon le degré de contrainte.....	33
Figure 6 -	Les activités variées et comparées de l'observation participante.....	79
Figure 7 -	Atroupement post-rupture de la piñata .....	82
Figure 8 -	Pays d'origine des participant·e·s interrogé·e·s .....	85
Figure 9 -	Atelier bricolage lors du barbecue festif des Amis des Habitations Terrasse Saint- Michel.....	88
Figure 10 -	Diversifier les profils des familles à interroger : les affiches des deux événements familiaux.....	89
Figure 11 -	Pique-nique citoyen au parc Frédéric Back et fête des retrouvailles du CECRG de Saint-Michel.....	90
Figure 12 -	Croquis du logement d'une famille enquêtée.....	94
Figure 13 -	Trois débats politiques, deux échelons administratifs.....	101
Figure 14 -	Fête de l'Indépendance du Pakistan à Parc-Extension .....	103
Figure 15 -	Brochure du circuit d'exploration urbaine de Parc-Extension .....	104
Figure 16 -	Répertoire visuel d'actions collectives pour le droit au logement.....	105
Figure 17 -	Photo demandée par Lucienne installée dans son salon.....	108
Figure 18 -	Schéma des tables composant la base de données relationnelle.....	112
Figure 19 -	Trajectoire résidentielle dans le temps et l'espace déduite à partir des entretiens avec les familles immigrantes.....	113
Figure 20 -	Carte de la délimitation des quartiers sociologiques de la Ville de Montréal.....	121
Figure 21 -	Exploration univariée sur quatre variables clés .....	125
Figure 22 -	Profils socio-économiques des aires de diffusion en fonction des 21 variables du recensement canadien de 2016 (valeurs standardisées).....	127
Figure 23 -	Typologie des profils socio-économiques de l'agglomération de Montréal en 2016 .. .....	128

Figure 24 -	Typologie du bâti à Mount Dennis, duplex et tours d'habitation de l'après-guerre....	132
Figure 25 -	Rue commerçante de Long Branch avec devantures de restaurants caribéens.....	132
Figure 26 -	Le viaduc ferroviaire au-dessus de la rue Jean-Talon observé depuis la rue Marconi.	135
Figure 27 -	Plan des lignes de tramway et des lignes de bus de la compagnie des tramways de Montréal en 1941.....	136
Figure 28 -	Un exemple de maison de vétéran sur la 24 <sup>e</sup> Avenue à Saint-Michel .....	138
Figure 29 -	Une conciergerie dans le nord du quartier à Parc-Extension.....	138
Figure 30 -	Carte des vagues d'urbanisation successives dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.....	139
Figure 31 -	L'esplanade de la salle de spectacle la Tohu lors de la fête des cerfs-volants à Saint-Michel.....	146
Figure 32 -	Le Parc Frédéric-Bach au sein du complexe environnemental à Saint-Michel.....	146
Figure 33 -	Le centre communautaire William Hingston.....	147
Figure 34 -	Affiche d'opposition au projet d'espace public sur la place de la gare Jean-Talon à Parc-Ex .....	148
Figure 35 -	Le campus MIL de l'UdeM et sa passerelle observés depuis l'avenue Beaumont à Parc-Extension .....	149
Figure 36 -	Comparaison du revenu médian et du taux d'immigration des aires de diffusion à Parc-Extension par rapport aux quartiers alentours en 2016.....	158
Figure 37 -	Photographie aérienne du boulevard de l'Acadie délimitant Parc-Extension et Ville-Mont-Royal prise depuis le nord du quartier.....	158
Figure 38 -	Le caractère multiethnique de Parc-Extension et de Saint-Michel souligné dans les murales des deux quartiers .....	162
Figure 39 -	Fête nationale de la Grèce sur la rue Jean-Talon Ouest .....	164
Figure 40 -	Retour de l'école à pied pour des parents du nord-est de Saint-Michel .....	172
Figure 41 -	Petite épicerie sur la rue Liège au nord de Parc-Extension.....	174
Figure 42 -	Kim Hour, supermarché cambodgien sur le boulevard Saint-Michel.....	175
Figure 43 -	L'église multiculturelle d'Antonio à Parc-Extension.....	177
Figure 44 -	Festival des Nations de Saint-Michel au parc François Perrault.....	178
Figure 45 -	L'ensemble HLM du Plan Robert avant sa démolition .....	181
Figure 46 -	Une ambiance familiale au parc Howard au nord de Parc-Extension .....	182
Figure 47 -	La chambre familiale d'Hossain .....	189

Figure 48 -	Les salles de bain d'Aya et de Tanvi.....	192
Figure 49 -	L'appartement en demi sous-sol de Farah.....	194
Figure 50 -	Le boulevard de l'Acadie selon Gabriela.....	195
Figure 51 -	La cuisine de Kerline.....	196
Figure 52 -	La cuisine de Naoual.....	198
Figure 53 -	Le salon de Davy.....	201
Figure 54 -	Le salon de Mamadou.....	204
Figure 55 -	Les placards de Kadiatou.....	205
Figure 56 -	Le couloir d'immeuble de Fanta.....	206
Figure 57 -	La pergola dans la coopérative d'Aminata.....	209
Figure 58 -	Résultats de la rencontre avec les locataires des Habitations Terrasses Saint-Michel du 30 mars 2017.....	211
Figure 59 -	L'entrée d'Aminata.....	213
Figure 60 -	Décorations dans le salon de Muhaiminul.....	214
Figure 61 -	Les salons de Norberte et de Yasmin.....	215
Figure 62 -	Le balcon d'Antonella.....	216
Figure 63 -	Répartition des participants selon le nombre d'étapes résidentielles qui composent leur trajectoire (N=61).....	221
Figure 64 -	Type de motif de déménagement cité par les ménages pour chacune de leur mobilité résidentielle (N=166).....	226
Figure 65 -	Type d'hébergement déclaré lors de la première nuit à Montréal (N=61).....	232
Figure 66 -	Informations sur le logement à travers les réseaux sociaux : l'exemple du groupe Facebook « Tunisiens à Montréal ».....	236
Figure 67 -	Durée de la première étape résidentielle en mois.....	238
Figure 68 -	Les projets résidentiels des familles interrogées (N= 61).....	241
Figure 69 -	Tapis des trajectoires résidentielles en fonction de l'état du logement.....	245
Figure 70 -	Tapis des trajectoires selon le statut d'occupation.....	249
Figure 71 -	Spatialité des trajectoires résidentielles des familles immigrantes interrogées à l'échelle de Montréal.....	252
Figure 72 -	Tapis des trajectoires résidentielles selon les types de quartiers habités depuis l'arrivée à Montréal.....	254
Figure 73 -	Loubna et Pryia, des trajectoires limitées dans l'espace.....	255
Figure 74 -	Muhaiminul et Madelie, des parcours complets à Parc-Extension et Saint-Michel.....	256

Figure 75 - Les trajectoires d'Antonio et d'Amel, deux trajectoires résidentielles dans des quartiers tremplins similaires .....	258
Figure 76 - Les trajectoires résidentielles de Gabriela, Sadiya, Marisol et Ximena, des premières étapes en quartiers centraux.....	259
Figure 77 - Les trajectoires de Farid et Juila, un passage en banlieue plus aisée avant de venir à Saint-Michel.....	261
Figure 78 - Tactiques de recherche de logement dans le secteur privé (N= 77) .....	268
Figure 79 - Carte des densités d'annonces locatives Kijiji à Parc-Extension et Saint-Michel par rapport au reste de Montréal.....	271
Figure 80 - Une annonce d'appartement à louer au coin Outremont/Ogilvy à Parc-Extension .. .....	272
Figure 81 - Les critères de choix de localisation résidentielle, autres que le loyer, évoqués par les familles immigrantes (N=75).....	289
Figure 82 - Les critères de choix du logement, autres que le loyer, évoqués par les familles immigrantes (N = 56) .....	293
Figure 83 - Représentation des quartiers attractifs pour les familles immigrantes interrogées (N=66).....	296
Figure 84 - Représentation des quartiers repoussoirs d'après les familles immigrantes interviewées (N=48) .....	299
Figure 85 - Carte de la répartition des unités sociales et communautaires par quartier sociologique.....	306
Figure 86 - Panneau à louer devant les bureaux des HTSM.....	316
Figure 87 - Un exemple de formulaire de demande de logement pour les OSBL : HAPOPEX .. .....	318
Figure 88 - Carte des coopératives d'habitation de Saint-Michel accrochée dans le local du BIL .....	321
Figure 89 - Évolution du taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée entre 2013 et 2019 pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'île de Montréal .....	334
Figure 90 - Deux projets de condominiums sur l'avenue Beaumont à Parc-Extension.....	337
Figure 91 - Le processus de conversion de propriété locative en copropriété divise ou indivise.. .....	339
Figure 92 - Densité d'offres Airbnb par habitant à Montréal.....	340
Figure 93 - Prix Airbnb par personne en dollars canadien par déciles .....	341

Figure 94 - Évolution du loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée entre 2013 et 2019 pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et l'île de Montréal.....	342
Figure 95 - Répartition des avis d'éviction, de reprise de logement ou de rénovations majeures à partir des signalements des locataires venus au CAPE entre mai 2018 et février 2020 .....	350
Figure 96 - Liste des bâtiments de l'arrondissement VSMPE visés par un avis de détérioration inscrit sur le registre foncier de la Ville de Montréal en 2020.....	370
Figure 97 - Que faire si mon logement est en mauvais état ? Premières étapes avant la plainte ... .....	381
Figure 98 - Le 8151 Avenue Stuart, l'immeuble évacué par la Ville de Montréal en 2011 est encore vide début 2017.....	384
Figure 99 - Carte de la répartition des plaintes pour mauvaises conditions de logement adressées au CAPE de 2015 à 2018 .....	385
Figure 100 - Barbecue festif organisé par les Amis des Terrasses Saint-Michel.....	392
Figure 101 - Les Ambassadeurs, un projet de coopérative porté par l'organisme Mon Resto .... .....	397
Figure 102 - La Fraternité Micheloise, une mobilisation citoyenne en collaboration avec la Joujouthèque pour construire des grands logements pour familles .....	398
Figure 103 - Le projet Outremont-Champagneur, dernier projet de logement communautaire pour familles réalisé à Parc-Extension par HAPOPEX .....	401
Figure 104 - Semaine d'occupation du FRAPRU en mai 2017.....	404
Figure 105 - Affiche et texte de la manifestation-occupation en faveur du développement du logement social du 12 septembre 2020 .....	405
Figure 106 - Occupation du terrain du 7965 boulevard de l'Acadie à Parc-Extension.....	406
Figure 107 - Affiche de la marche du 4 octobre 2016 pour le logement social.....	407
Figure 108 - Souper-discussion contre la gentrification organisé par le CAPE le 11 juillet 2019 .....	412
Figure 109 - Perturbation par le CAPE d'une réunion publique du promoteur Montoni ....	415
Figure 110 - Affiche d'informations pour les locataires sur le logement en temps de COVID 19 en bengali .....	427
Figure 111 - Manifestation du Comité des citoyens de Parc-Ex contre les hausses de tarifs d'Hydro Québec : une manifestation <i>child-friendly</i> .....	429
Figure 112 - Événement Femmes et Logement au parc Jarry : un service de garde d'enfants pour favoriser la participation.....	429
Figure 113 - La marche « Ni condos, Ni frontières à Parc-Ex » : faire converger les luttes...	430

Figure 114 - Point de vue sur le campus MIL depuis Parc-Extension .....433

## Table des tableaux

Tableau 1 -	Caractéristiques des mobilités résidentielles privilégiées ou désavantagées .....	34
Tableau 2 -	Caractéristiques des participant·e·s à l'enquête.....	84
Tableau 3 -	Répartition des entretiens semi-directifs avec les familles immigrantes selon la situation d'habitation et le quartier d'étude au moment de l'entretien .....	86
Tableau 4 -	Trame synthétique des entretiens avec les familles immigrantes.....	92
Tableau 5 -	Avantages et désavantages des quartiers présélectionnés au moment de la confrontation avec le terrain.....	129
Tableau 6 -	Résumé statistique des caractéristiques socio-économiques en 2016 .....	156
Tableau 7 -	Données du recensement 2016 sur les marchés immobiliers locaux dans les deux quartiers .....	166
Tableau 8 -	Les différents éléments permettant d'expliquer l'attachement au quartier des familles à Saint-Michel et Parc-Extension.....	185
Tableau 9 -	Comparaison entre la taille des ménages et la taille des logements à Parc-Extension, Saint-Michel et Montréal en 2016 .....	190
Tableau 10 -	Fréquence de déménagements sur l'ensemble de la trajectoire selon les caractéristiques des familles enquêtées.....	223
Tableau 11 -	Détails des motifs évoqués par les familles concernant chacun de leur déménagement.....	225
Tableau 12 -	Déménagements subis ou choisis ? (N=166).....	229
Tableau 13 -	Les différents motifs de déménagement de Lucienne .....	230
Tableau 14 -	Les différents motifs de déménagement de Hossain .....	230
Tableau 15 -	Typologie des quartiers habités par les familles immigrantes au cours de leur trajectoire résidentielle.....	253
Tableau 16 -	Répartition des unités d'habitation entre les différentes catégories de logements sociaux et communautaires à Parc-Extension, Saint-Michel et pour l'ensemble de Montréal fin 2019 .....	305
Tableau 17 -	Catégorisation de l'accès aux différentes formules de logement social pour les immigrant·e·s.....	330
Tableau 18 -	Taux d'occupation des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et sur l'île de Montréal en 2018 et en 2019.....	334

Tableau 19 - Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres dans l'arrondissement VSMPE et à Montréal en 2018 et 2019.....	342
Tableau 20 - Partage des responsabilités en matière d'habitation .....	361
Tableau 21 - Application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements par l'arrondissement VSMPE en 2017 .....	370

## Table des encadrés

Encadré 1 - Le logement social au Canada, au Québec et à Montréal .....	7
Encadré 2 - Retour du Bombay Mahal .....	65
Encadré 3 - Qu'est-ce qu'un comité logement ? .....	68
Encadré 4 - Qu'est-ce qu'une table de quartier ?.....	69
Encadré 5 - Généalogie de la mise en place de l'observation participante à Parc-Extension et Saint-Michel.....	76
Encadré 6 - Tournage avorté du Block Party « Parc-Ex n'est pas à vendre ».....	82
Encadré 7 - Trois exemples de renversement de la situation d'enquête au cours des entretiens	97
Encadré 8 - Courriel modèle de sollicitation des professionnels validé par le comité d'éthique .....	100
Encadré 9 - Deux réactions différentes face à la <i>photo elicitation interview</i> .....	107
Encadré 10 - Les 21 variables retenues pour l'analyse multivariée avec leur code .....	124
Encadré 11 - Mount Dennis, Long Branch et Alderwood, trois quartiers péricentraux d'immigration à l'ouest de Toronto .....	131
Encadré 12 - La paupérisation du centre-nord de Montréal vue par <i>la Presse</i> en 1995 .....	142
Encadré 13 - Entre insalubrité et conflits avec les propriétaires, la trajectoire chaotique de Kadiatou .....	246
Encadré 14 - La numérisation du marché du logement à Montréal : l'exemple de Kijiji et des annonces locatives en ligne .....	269
Encadré 15 - Conseils aux nouveaux et nouvelles arrivant·e·s pour bâtir son historique de crédit selon la banque Desjardins.....	282
Encadré 16 - Les trois principales règles d'admissibilité au logement social selon l'OMHM .....	311
Encadré 17 - Modèle de lettre d'intention proposé par le CAPE.....	325
Encadré 18 - L'entrevue individuelle pour obtenir un logement en coopérative : trois expériences révélatrices des critères de sélection.....	326
Encadré 19 - Un exemple de poursuite juridique pour insalubrité soutenue par le CAPE : le cas de Mme Salmah Idar face au « roi des taudis ».....	383

Encadré 20 - Lutter collectivement contre une compagnie à numéro : la mobilisation de longue haleine des locataires Raamco à Parc-Ex .....	386
Encadré 21 - Le projet de coopérative d'habitation des parents de Bienville, définir les besoins des ménages tout en restant réaliste par rapport aux contraintes de développement .....	399
Encadré 22 - Les actions collectives concrètes et solidaires proposées par l'Association des locataires de Parc-Extension et le CAPE pour lutter contre la gentrification.....	411
Encadré 23 - Campagne de mobilisation contre la démolition de boulangerie <i>Homemade Kosher Bakery Inc</i> au 495 rue Beaumont .....	414
Encadré 24 - Portrait de Pryia, devenue bénévole active du CAPE suite à la réception de services-conseils.....	420
Encadré 25 - Portrait de Justin, président de la coopérative la Fraternité Micheloise et agent mobilisateur à la Joujouthèque .....	421
Encadré 26 - Portrait de Julia, ancienne déléguée syndicale aujourd'hui impliqué dans sa coopérative et auprès de différents organismes du quartier.....	422

## Glossaire

**1½, 2½, 3½, etc.** : les appartements au Québec ont la particularité d'être décrits par rapport au nombre total de pièces de l'appartement, la mention « ½ » représentant la salle de bain. Par exemple, un 4½ est un logement qui possède deux chambres à coucher, une cuisine, un salon et une salle de bain. Un bachelor est un studio.

**Condominium** : un condominium est un appartement en co-propriété en Amérique du Nord, autrement-dit la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

**Coopérative d'habitation**<sup>156</sup>: « Les coopératives sont dirigées par les membres qui sont également locataire de leur propre logement. L'implication de tous les membres est au cœur de la réussite du modèle de coopération d'habitation. Dans cette optique, la gestion et l'entretien de la coop sont assurés par ses membres. Chacun peut s'impliquer dans le conseil d'administration, dans un comité (finances, entretien, etc.) et participer aux tâches collectives (corvées, peinture, ménage, etc.). La participation à la vie démocratique fait également partie de l'implication des membres. »

**HLM** : « Les habitations à loyer modique, dites HLM, appartiennent au gouvernement et sont administrées localement par des offices municipaux d'habitation (OMH). Les logements HLM sont accessibles aux familles ou aux personnes justifiant un faible revenu. L'ensemble des loyers sont ajustés à 25% du revenu. Certains HLM sont destinés principalement aux personnes âgées et aux familles (incluant les personnes seules et les couples). »

**Organisme communautaire** : au Québec, « les organismes communautaires se définissent comme constituants d'un mouvement social autonome d'intérêt public, comme des agents de transformation sociale qui agissent en vue de favoriser l'amélioration de la qualité du tissu social et réduire les inégalités. »<sup>157</sup>

**OSBL d'habitation** : « Les organismes sans but lucratif d'habitation constituent une autre forme répandue de logement social en contexte québécois et montréalais. Les logements appartiennent l'OSBL et c'est son conseil d'administration (formé de locataires et des nonlocataires, pouvant être des intervenantes du milieu) qui est responsable de la gestion des logements. Ce type de logement social peut être de vocation générale ou spécifique. Dans le cas des OSBL à vocation spécifique, les logements peuvent être destinés à des groupes de locataires vivants des situations particulières.

---

<sup>156</sup> Les définitions des coopératives, des HLM et des OSBL d'habitation sont directement extraites du Petit Guide du Bureau Info Logement de Saint-Michel (BIL) sur le logement social.

<sup>157</sup> Selon la définition de la table des regroupements provinciaux d'organismes communautaires et bénévoles.

Dans le cas d'OSBL s'adressant à des groupes de personnes spécifiques, des services d'accompagnement et de soutien communautaire peuvent être offerts (animation du milieu de vie, travailleuses sociales, etc.). »

**Volets 1, 2 ou 3 des projets de logements sociaux :** Le programme AccèsLogis Québec comprend trois volets différents selon le site de la SHQ :

- **Volet 1 :** Projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes).
- **Volet 2 :** Projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.
- **Volet 3 :** Projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation (comme des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement, des lieux d'hébergement d'urgence, tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté, des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale).

## Liste des sigles et abréviations

ALV : Association des locataires de Villeroy

BIL : Bureau Info Logement

CAPE : Comité d'action de Parc Extension

CECRG : Centre éducatif et communautaire René Goupil

Cégep : Collège d'enseignement général et professionnel

CLSC : Centre local de services communautaires

COOP : Coopérative

CORPIQ : Corporation des propriétaires immobiliers du Québec

CPE : Centre de la petite enfance

CRACH : Collectif de recherche et d'action sur l'habitat

CIUSSS : Centre intégré de santé et de services sociaux

DRSP : Direction régionale de santé publique

FECHIMM : Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain

FOHM : Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain

GRT : Groupe de ressources techniques

HAPOPEX : Habitations populaires de Parc-Extension

HTSM : Habitations terrasse Saint-Michel

IRCC : Ministère de l'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté

OSBL : Organisme sans but lucratif

OMHM : Office municipal d'habitation de Montréal

PDUES : Plan de développement urbain, économique et social

PSL : Programme de supplément loyer

RAMPE : Regroupement en aménagement de Parc-Extension

RCLALQ : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

ROMEL : Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement

RUI : Revitalisation urbaine intégrée

SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement

SHQ : Société d'habitation du Québec

SHDM : Société d'habitation de Montréal

UdeM : Université de Montréal

VSMPE : Villeray Saint-Michel Parc-Extension

VSMS : Vivre Saint-Michel en santé

# Table des matières

Introduction générale.....	1
Crise du logement abordable et précarité résidentielle croissante des familles immigrantes.....	4
Financiarisation du marché locatif et politiques néolibérales à Montréal.....	4
Les familles immigrantes, des ménages particulièrement vulnérables sur le marché du logement .....	8
Adopter une position médiane au sein des études sur les trajectoires résidentielles.....	10
Objectifs et questions de recherche .....	11
Croiser les méthodes et les points de vue pour analyser la complexité des arbitrages résidentiels .....	13
Comparer des quartiers de transit en transition.....	14
Plan de la thèse.....	15
Chapitre 1 – Penser les trajectoires résidentielles des familles immigrantes dans des quartiers d’immigration en changement.....	17
1.1    Se positionner au sein des études sur les trajectoires résidentielles.....	17
1.1.1    Trajectoires, stratégies et cheminements résidentiels : le choix des mots .....	18
1.1.1.1    Le tournant des années 1980 : replacer l’individu au centre.....	18
1.1.1.2    Les trajectoires résidentielles, une destinée résidentielle sur le temps long .....	20
1.1.1.3    Les stratégies résidentielles ou la prise en compte de l’agentivité des ménages... ..	21
1.1.1.4    Les housing pathways, l’expérience de logement derrière les trajectoires.....	23
1.1.2    Choix et contrainte dans le champ des trajectoires résidentielles.....	24
1.1.2.1    Adopter une position théorique intermédiaire entre structure et agentivité.....	25
1.1.2.2    Les contraintes structurelles exogènes : marchés locaux de l’habitat et politiques publiques.....	28
1.1.2.3    Les ressources et les contraintes propres aux familles : l’influence du parcours de vie et des capitaux.....	29

1.1.2.4	Préférences et aspirations résidentielles : la place de l'intentionnalité des ménages.....	30
1.1.2.5	Comportement résidentiel choisi ou subi ? Les inégalités face à la contrainte	31
1.1.3	Les effets des mobilités sur les territoires : une approche localisée des trajectoires résidentielles.....	34
1.2	Croiser <i>Family studies</i> , <i>Migration studies</i> et <i>Housing studies</i> pour définir son objet.....	35
1.2.1	L'immigration, une histoire de famille.....	36
1.2.1.1	Prendre en compte la dimension familiale des migrations.....	36
1.2.1.2	Définir la famille immigrante et ses proches.....	37
1.2.1.3	Les choix concernant la migration et l'établissement : la famille comme ressource	39
1.2.2	La famille et les enfants, au cœur du projet résidentiel .....	41
1.2.2.1	La famille comme déterminant des trajectoires résidentielles.....	41
1.2.2.2	Les enfants et l'habiter en ville.....	42
1.2.2.3	La place des enfants dans les stratégies résidentielles des parents .....	43
1.2.3	Le logement des familles immigrantes, un vecteur d'intégration ?.....	44
1.2.3.1	L'intégration des immigrant·e·s par le logement : un modèle linéaire ? .....	44
1.2.3.2	Des barrières spécifiques et intersectionnelles sur les marchés du logement...45	
1.2.3.3	Des stratégies résidentielles particulières pour les familles immigrantes ? .....	47
1.3	Articuler trajectoires résidentielles immigrantes et trajectoires des quartiers d'immigration dans les grandes villes nord-américaines.....	49
1.3.1	Schémas d'insertion résidentielle et distribution spatiale des familles immigrantes dans l'espace urbain nord-américain.....	50
1.3.1.1	Variété des modèles d'insertion résidentielle des immigrant·e·s .....	50
1.3.1.2	Évolution des géographies résidentielles immigrantes dans les villes nord-américaines.....	53
1.3.2	Marchés du logement et changements urbains dans les quartiers d'immigration centraux et péricentraux .....	54
1.3.2.1	Transformations des marchés du logement par les immigrant·e·s.....	55

1.3.2.2	Abandon urbain et gentrification dans les quartiers d'immigration.....	56
1.3.3	Résister au changement et lutter pour le logement dans les quartiers d'immigration . .....	58
1.3.3.1	Droit à la ville et mouvements sociaux urbains en lien avec le logement.....	58
1.3.3.2	Le rôle primordial des organismes communautaires dans la lutte pour le logement	59
1.3.3.3	Stratégies collectives et individuelles de résistance des immigrant·e·s.....	60
	Conclusion : Un sujet nécessitant une approche interdisciplinaire.....	62
Chapitre 2 – Une méthodologie plurielle pour saisir la complexité des arbitrages résidentiels.....		64
2.1	Cheminement réflexif et approche méthodologique .....	65
2.1.1	La trajectoire de recherche.....	66
2.1.2	Une démarche participative et engagée.....	67
2.1.3	Cadre institutionnel et enjeux éthiques : une thèse en cotutelle internationale.....	70
2.1.4	Un terrain mené sur le temps long.....	72
2.2	Croiser les techniques d'enquête pour diversifier les points de vue.....	74
2.2.1	L'observation participante auprès des organismes communautaires, une introduction cruciale aux quartiers tremplins.....	74
2.2.1.1	Les objectifs de l'observation participante auprès des groupes de défense des droits des locataires .....	74
2.2.1.2	Les conditions de l'observation participante .....	75
2.2.1.3	Une identité et une participation à négocier avec les organismes .....	81
2.2.2	Les entretiens avec les familles immigrantes ou l'analyse biographique des parcours résidentiels .....	82
2.2.2.1	La sélection des familles immigrantes à rencontrer : s'éloigner des approches culturelles .....	83
2.2.2.2	Des stratégies d'approche variées selon la situation de logement.....	86
2.2.2.3	Entre entretien semi-directif à composante biographique et récit de vie.....	91
2.2.2.4	Enquêter à la maison et en famille.....	92

2.2.2.5	Ma position d'enquêtrice avec les familles : des relations de pouvoir évolutives .....	95
2.2.3	Les entretiens avec les professionnel·le·s, un regard distancié sur les structures ....	98
2.2.3.1	La sélection des professionnel·le·s .....	98
2.2.3.2	La prise de contact et le déroulement des entretiens .....	99
2.2.4	La démarche photographique, une approche sensible des trajectoires.....	102
2.2.4.1	Photographier pour donner à voir les transformations dans les quartiers d'étude .....	102
2.2.4.2	La photographie comme témoin des luttes .....	103
2.2.4.3	La photo élicitation interview, une démarche de photographie participative	105
2.3	Deux méthodes de traitement pour un vaste corpus de données.....	109
2.3.1	La retranscription des entretiens et l'analyse de contenu .....	109
2.3.2	La création de la base de données relationnelle et son traitement cartographique et séquentielle .....	110
	Conclusion : Une entreprise de triangulation méthodologique.....	114
	Chapitre 3 – Comparer deux quartiers tremplins montréalais .....	116
3.1	Choisir les quartiers à comparer.....	117
3.1.1	Le quartier comme objet de recherche.....	117
3.1.2	La sélection des cas d'étude : deux quartiers au croisement de différents facteurs de vulnérabilité.....	121
3.1.3	Une approche comparative au carré.....	130
3.2	Parc-Extension et Saint-Michel, une trajectoire d' <i>inner suburb</i> .....	133
3.2.1	Des franges urbaines progressivement urbanisées à partir de la fin du XIX <sup>e</sup> siècle ....	133
3.2.2	Des quartiers périphériques en déclin à partir des années 1980 .....	140
3.2.3	Un réinvestissement de ces deux espaces depuis les années 2000 .....	144
3.3	Parc-Extension et Saint-Michel, deux quartiers enclavés pourtant tremplins .....	151
3.3.1	Un enclavement multidimensionnel .....	152
3.3.1.1	Enclavement spatial et mobilités.....	153

3.3.1.2	Enclavement socio-économique : des quartiers marqués par la précarité.....	155
3.3.1.3	Stigmatisation territoriale .....	159
3.3.2	Des quartiers de transition pour les familles immigrantes.....	160
3.3.2.1	Des quartiers portes d'entrée et les vagues d'immigration successives.....	163
3.3.2.2	Un réseau commercial, religieux et communautaire varié .....	165
3.3.2.3	Une offre de logement abordable, mais dégradée .....	166
	Conclusion : Des quartiers désavantagés et stigmatisés .....	167
Chapitre 4 – Vivre à Parc-Extension et Saint-Michel : des expériences résidentielles variées en quartier tremplin .....		
4.1	L'attachement à l'environnement résidentiel dans les quartiers tremplins .....	170
4.1.1	« Un quartier où il y a plein de ressources et où elles sont à proximité » : la dimension fonctionnelle de l'attachement à Parc-Ex et Saint-Michel.....	171
4.1.2	« C'est comme le monde en mini » : attachement social et rapports à l'Autre dans les quartiers tremplins.....	176
4.1.3	« Défavorisé n'est pas égal à négativité » : les quartiers tremplins et la dimension symbolique de l'attachement résidentiel .....	180
4.1.4	Un fort attachement général des familles immigrantes à Saint-Michel et Parc-Extension.....	183
4.2	La satisfaction résidentielle des familles immigrantes : un rapport au logement différencié entre social et privé.....	185
4.2.1	Vivre dans le secteur privé, expériences de mal-logement en quartier tremplin ....	186
4.2.1.1	« Même 700\$, c'est quand même beaucoup » : un taux d'effort important dans le secteur privé.....	186
4.2.1.2	« Ça fait petit pour une famille » : le surpeuplement des logements, un problème de taille	188
4.2.1.3	« Nos enfants tombent malades ! » : insalubrité cumulée dans le secteur privé..	190
4.2.1.4	« Il y a toujours des problèmes avec les propriétaires » : conflits au sein de la relation locative .....	197
4.2.1.5	Insatisfaction résidentielle et déclassement résidentiel .....	199

4.2.2	Vivre en logement social, une expérience résidentielle de privilégié ? .....	200
4.2.2.1	« Ben la différence, c'est surtout au niveau du prix » : l'abordabilité relative des loyers dans les logements sociaux et communautaires .....	201
4.2.2.2	« C'est tout nouveau et on n'a presque pas de coquerelles ! » : un logement de meilleure qualité ? .....	203
4.2.2.3	« Ici, je me sens libre » : une atténuation du poids hiérarchique de la relation locative	207
4.2.2.4	« C'est comme une seule famille ! » : des relations privilégiées avec le voisinage ? .....	208
4.2.2.5	Une plus forte appropriation du logement pour les familles en logement communautaire.....	212
	Conclusion : Un fort attachement général au quartier, un rapport au logement différencié entre secteur social et secteur privé.....	217
	Chapitre 5 – Transiter par un quartier d'immigration : analyse longitudinale exploratoire des trajectoires résidentielles.....	219
5.1	Les temps de la trajectoire résidentielle.....	220
5.1.1	Le nombre d'étapes résidentielles et leur durée .....	221
5.1.2	Les motifs de déménagement évoqués par les familles : des déménagements majoritairement contraints par la situation de logement .....	223
5.1.2.1	Des déménagements majoritairement liés aux conditions de logement des familles	227
5.1.2.2	Des déménagements liés à des événements au sein du parcours résidentiel	228
5.1.2.3	Des déménagements liés à la trajectoire familiale.....	228
5.1.2.4	La question de la contrainte dans ces déménagements .....	229
5.2	Deux étapes clefs au sein de la trajectoire .....	231
5.2.1	La première nuit au Canada, liens sociaux transnationaux et point de départ de la trajectoire résidentielle.....	231
5.2.2	L'horizon résidentiel des familles immigrantes avec enfants, une étape en projet ? ... ..	239
5.3	Les espaces de la trajectoire .....	244

5.3.1	Les types de logements et leur influence sur la trajectoire .....	244
5.3.1.1	État du logement et mobilité résidentielle : des trajectoires heurtées entre logement salubre et insalubre.....	244
5.3.1.2	Statut d'occupation et mobilité résidentielle : des trajectoires stabilisées avec l'obtention d'un logement social et communautaire .....	248
5.3.2	Le quartier tremplin replacé au sein de la trajectoire : plus qu'une simple étape résidentielle.....	252
5.3.2.1	Une faible mobilité résidentielle dans l'espace des familles immigrantes.....	252
5.3.2.2	Une majorité de trajectoires résidentielles exclusives à Parc-Extension ou Saint-Michel	255
5.3.2.3	Des trajectoires résidentielles alternées entre quartiers tremplins similaires	257
5.3.2.4	Des trajectoires débutées dans un quartier central avant d'arriver à Parc-Extension ou Saint-Michel .....	258
5.3.2.5	Quelques trajectoires descendantes après des étapes résidentielles par des banlieues plus aisées .....	260
	Conclusion : Stabilité et instabilité résidentielle sur le temps long dans les quartiers tremplins .....	262
Chapitre 6 – Trouver à se loger dans un quartier tremplin : entre choix résidentiels, tactiques de recherche et filtrage social.....		
6.1	« La plupart du temps, on n'a pas le choix » : expliquer l'arrivée et le maintien des familles immigrantes en quartier tremplin .....	265
6.1.1	La manière dont s'opère la recherche de logement pour les familles immigrantes .....	267
6.1.1.1	Location par plateforme et inégalités d'accès pour les familles immigrantes.	268
6.1.1.2	La persistance des anciennes pratiques de recherche pour compenser les manques	272
6.1.2	Les visages de la discrimination résidentielle envers les familles immigrantes dans le secteur privé.....	274
6.1.2.1	Des discriminations multiples et croisées envers les familles immigrantes avec enfants à Montréal.....	276

6.1.2.2	Historique de crédit, garants et autres exigences des propriétaires : des discriminations indirectes envers les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s.....	280
6.1.2.3	Faible discrimination perçue dans les quartiers tremplins.....	283
6.1.3	« La construction sociale des choix résidentiels » des parents immigrants.....	285
6.1.3.1	Le prix du loyer, la contrainte économique comme déterminant principal des choix résidentiels des familles immigrantes.....	286
6.1.3.2	Les enfants au cœur des stratégies de localisation résidentielle de leurs parents. .....	288
6.1.3.3	Le choix du logement, des critères principalement liés au parcours résidentiel hérité	293
6.1.3.4	Les préférences résidentielles des familles immigrantes, l'importance majeure du capital spatial.....	296
6.2	« Excuse-moi, mais t'as peu de chances » : barrières institutionnelles multiples et stratégies d'accès au logement social et communautaire dans les quartiers tremplins .....	304
6.2.1	Une offre en logement social et communautaire réduite dans les deux quartiers tremplins.....	305
6.2.2	Les HLM, le tri social des familles les plus vulnérables.....	308
6.2.2.1	Entendre parler de l'existence de la formule publique du logement social....	308
6.2.2.2	Des conditions d'accès discriminantes pour les nouveaux et nouvelles arrivant·e·s.....	309
6.2.2.3	Démarche administrative laborieuse et système d'attribution par pointage des plus précaires .....	312
6.2.3	Les OSBL d'habitation, une formule plus accessible aux familles du quartier .....	315
6.2.3.1	L'importance du bouche-à-oreille et du référencement des organismes communautaires.....	315
6.2.3.2	Une démarche simplifiée et un système de sélection qui favorise l'ancienneté dans le quartier.....	317
6.2.4	Les coopératives d'habitation, un accès réservé aux familles immigrantes les plus performantes.....	320
6.2.4.1	Des informations difficiles à se procurer sur les unités disponibles.....	320

6.2.4.2	Un processus d'application complexe et un système de sélection qui favorise les détenteur·trice·s d'un plus fort capital social et culturel .....	324
	Conclusion : La relégation des familles les plus vulnérables dans le secteur privé à l'échelle montréalaise et le filtrage des mieux insérées dans le secteur social à l'échelle des quartiers tremplins .....	331
	Chapitre 7 – Quand la trajectoire de quartier rencontre celle des ménages : faire avec la transition dans les quartiers tremplins .....	332
7.1	Transformations récentes du marché locatif à Parc-Extension et Saint-Michel	333
7.1.1	Resserrement du parc locatif et hausse des loyers .....	334
7.1.2	Nouvelles stratégies d'investissement dans le marché locatif insalubre .....	343
7.1.3	Pratiques discriminatoires et premières évictions de locataires : des <i>slumlords</i> à la rénovation .....	347
7.2	« Déménager ou rester là » : un renforcement de la précarité résidentielle des familles immigrantes .....	350
7.2.1	Anticiper la transition : perceptions des transformations par les familles immigrantes .....	351
7.2.2	Forcées de quitter : menace directe et déplacement par exclusion.....	354
7.2.3	Contraintes de rester : l'immobilité résidentielle subie des familles immigrantes	357
7.3	Réaction des pouvoirs publics face à la transition : entre passivité et discours de déresponsabilisation .....	360
7.3.1	Une transition programmée par les acteurs publics.....	361
7.3.2	Un développement du parc social au ralenti .....	364
7.3.3	Des actions peu coercitives envers les propriétaires délinquants .....	368
	Conclusion : La fin de la fonction tremplin à Parc-Extension et Saint-Michel ?.....	372
	Chapitre 8 – « We are here to stay! » : Résistance communautaire et action collective face à la transition dans les quartiers d'immigration .....	374
8.1	Les enjeux de lutte des groupes étudiés : des causes communes, des moyens d'action différenciés.....	375
8.2	Prendre en charge l'intolérable : la lutte contre l'insalubrité dans les quartiers tremplins. ....	380

8.2.1	Soutien juridique individuel et collectif aux locataires à Parc-Extension : poursuivre les propriétaires délinquants.....	380
8.2.2	La lutte contre l'insalubrité à Saint-Michel : des actions de sensibilisation concertées .....	389
8.3	Promouvoir et développer le logement social et communautaire par le bas .....	394
8.3.1	Informier et soutenir les locataires, notamment les nouveaux arrivants, au CAPE comme au BIL.....	394
8.3.2	Participer au développement des coopératives et des OSBL d'habitation pour répondre aux besoins des familles dans les deux quartiers.....	395
8.3.3	Interpeller les différents échelons administratifs à travers des manifestations au CAPE	402
8.4	Préserver un parc locatif abordable et s'opposer à la gentrification.....	408
8.4.1	Du soutien individuel aux locataires pour éviter les abus au BIL.....	408
8.4.2	Mobilisation citoyenne et opposition plus frontale à la gentrification au CAPE : Parc-Ex n'est pas à vendre ! .....	410
8.5	Participation des familles immigrantes au sein des luttes collectives.....	417
8.5.1	Profil et trajectoires d'engagement de celles et ceux qui participent.....	417
8.5.2	Les freins spécifiques à la mobilisation des personnes migrant·e·s .....	423
8.5.3	Encourager la participation des familles par différents moyens .....	425
	Conclusion : Quand le quartier tremplin se définit à travers les résistances citadines qui l'animent .....	431
	Conclusion générale .....	433
	La lutte continue .....	434
	Contributions .....	435
	Déculturaliser les choix résidentiels des familles immigrantes et placer les enfants au centre .....	436
	Penser la stratification sociale du marché par une approche intersectionnelle.....	437
	Questionner la fonction tremplin à l'échelle du logement et du quartier.....	439
	Perspectives de recherche.....	440

Explorer la vision du chez-soi et du quartier chez les enfants d'immigré·e·s .....	441
Prolonger l'exploration des liens entre trajectoires de quartier et trajectoires des ménages	441
Penser un modèle de logement social plus inclusif pour les immigrant·e·s .....	442
Annexes .....	444
Références bibliographiques .....	464
Table des figures .....	507
Table des tableaux .....	513
Table des encadrés .....	515
Glossaire .....	517
Liste des sigles et abréviations .....	519
Table des matières .....	521

## Se loger dans un quartier tremplin : trajectoires et stratégies résidentielles des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel, Montréal

### Résumé

Cette recherche de géographie urbaine et sociale porte sur les trajectoires et les stratégies résidentielles des familles immigrantes à Saint-Michel et Parc-Extension, deux *inner suburbs* d'immigration de Montréal. S'ils sont encore désignés par les chercheurs·se·s comme des espaces tremplins, les deux quartiers ne semblent plus favoriser la mobilité sociale et spatiale des nouveaux et nouvelles arrivant·e·s. Alors que la plupart des locataires à faible revenu vivent des situations de logement précaires dans le secteur privé, quelques familles immigrantes parviennent à accéder au secteur social.

Comment expliquer la stabilisation résidentielle des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel et l'accès au logement social d'une minorité au sein de ces quartiers tremplins ? Si l'on a tendance à envisager les familles immigrantes comme des individus multi-déterminés sur le marché du logement, ces dernières sont pourtant capables d'arbitrer. L'idée est de redonner une certaine capacité d'agir aux familles en insistant sur leur intentionnalité dans la recherche et dans les choix successifs de logement, tout en montrant comment ces stratégies résidentielles sont conditionnées par des barrières spécifiques, liées notamment à leur identité immigrante.

À cet effet, j'articule différentes méthodes qualitatives. Menés auprès de 61 familles immigrantes, les entretiens semi-directifs complétés par la démarche de photographie participative constituent le socle de l'analyse. Si j'utilise les extraits d'entretien et les photos pour comprendre la complexité des arbitrages résidentiels et du processus de recherche de logement, le travail systématique d'encodage des entretiens me permet de reconstituer les trajectoires des ménages sur le temps long depuis leur arrivée à Montréal. La trentaine d'entretiens semi-directifs menés auprès des bailleurs sociaux, des élu·e·s et des urbanistes, ainsi que l'observation participante conduite comme bénévole au sein d'un organisme communautaire dans chacun des quartiers apportent un point de vue extérieur sur les structures qui s'imposent aux familles.

Loin de faire leurs choix simplement en fonction de leur identité immigrante, la plupart des familles élisent leur logement et leur quartier en tant que parents, les enfants étant placés au cœur des stratégies résidentielles. Cependant, la structure de l'offre résidentielle, les problèmes de diffusion de l'information ou encore les discriminations des propriétaires et des institutions provoquent un tri social où les ménages immigrants les plus insérés parviennent à obtenir des logements abordables de bonne qualité, tandis que les familles les plus vulnérables sur le plan économique, social et culturel sont reléguées au parc social de fait. Les transformations en cours dans les deux quartiers viennent affecter les projets des familles interrogées et renforcer leur précarité résidentielle. Alors que j'interroge le maintien à terme de la fonction tremplin à Saint-Michel et Parc-Extension, les organismes de défense des droits des locataires s'organisent pour tenter de combler l'inaction des pouvoirs publics.

En adoptant une position théorique et méthodologique intermédiaire au sein des études sur les trajectoires résidentielles, cette thèse propose d'ouvrir de nouvelles perspectives de recherche sur les recompositions urbaines et les mobilités résidentielles à l'œuvre dans les quartiers tremplins des grandes métropoles canadiennes.

**Mots clefs :** Logement, Immigration, Familles, Trajectoires, Stratégies, Marchés locaux de l'habitat, Politiques de logement, Quartier tremplin, Montréal.

## **Find a place to live in a transitional neighborhood: residential trajectories and strategies of immigrant families in Park-Extension and Saint-Michel, Montreal**

### **Abstract**

This research in urban and social geography investigates the residential trajectories and strategies of immigrant families in Saint-Michel and Parc-Extension, two inner suburbs of immigration in Montreal. While researchers still refer to them as transitional spaces, these two neighborhoods no longer seem to foster the social and spatial mobility of newcomers. Whereas most low-income tenants live in precarious housing situations in the private sector, a handful of immigrant families manage to access the social sector.

How can we explain the residential stabilization of immigrant families in Parc-Extension and Saint-Michel and the access to social housing of a minority within these transitional neighborhoods? If there is a tendency to view immigrant families as multi-determined individuals in the housing market, they are still capable of decision-making. The idea is to give back a certain ability to act to families by insisting on the intentionality in their search and successive housing choices, while showing how these residential strategies are affected by specific barriers, notably related to their immigrant identity.

To do so, I combine several qualitative survey techniques. Semi-directive interviews and a participatory photography project with 61 immigrant families form the basis of this analysis. If I use the interview transcripts and the photographs to understand the complexity of the residential choices and the housing search process, the systematic work of encoding the interviews helps me to reconstruct the long-term trajectories of the households since their arrival in Montreal. The thirty or so semi-directive interviews conducted with social landlords, elected officials and urban planners, as well as the participant observation carried out as a volunteer within a community organization in each neighborhood, provide an outside perspective on the structures which prevail over these immigrant families.

Far from simply making choices on the basis of their immigrant identity, most families select their homes and neighborhoods as parents, the children being at the heart of their residential strategies. However, the structure of the housing supply, information dissemination issues or discriminatory practices by landlords and institutions lead to a social stratification in which the most integrated immigrant households manage to obtain good quality and affordable accommodation, while the most economically, socially and culturally vulnerable families are relegated to the de facto social stock. The ongoing changes in the two neighborhoods affect the projects of the interviewed families and increase their residential insecurity. While I am questioning the long-term continuation of the gateway function in Saint-Michel and Parc-Extension, tenant rights organizations try to compensate for the inaction of public authorities.

With a theoretical and methodological intermediate position within studies on residential trajectories, this thesis aims to open up new research perspectives on urban restructuring and residential mobility at work in the transitional neighborhoods of major Canadian cities.

**Keywords :** Housing, Immigration, Family, Trajectory, Strategy, Local housing markets, Housing policies, Transitional neighborhood, Montreal.