

**L'inaccessibilité financière des logements, la gentrification et le déplacement forcé des locataires en Ontario : L'affaire Heron Gate-Hazelview**

Par  
Michael Tshimanga (8645166)

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures de l'Université d'Ottawa  
dans le cadre du programme de maîtrise en administration publique  
pour l'obtention du Grade de maître ès arts (M.A.)



Université d'Ottawa  
Mardi 19 avril 2022

## Table des matières

<b>Remerciements</b> .....	3
<b>Résumé</b> .....	4
<b>Section 1 - Introduction</b> .....	5
<b>Section 2 – Évolution de la gentrification</b> .....	9
La gentrification durant le 20 <sup>e</sup> siècle.....	9
La transition vers le néolibéralisme et son effet sur la gentrification .....	11
La financiarisation du marché immobilier .....	14
<b>Section 3 - Cadre théorique</b> .....	18
<b>Section 4 - Méthodologie</b> .....	23
Profil de Heron Gate .....	23
Les parties prenantes .....	27
Collecte et stratégie d'analyse de données.....	31
<b>Section 5 - Analyse critique</b> .....	36
<b>5.1 Le droit à un habitat sain</b> .....	36
<b>5.2 Le déplacement forcé des locataires</b> .....	41
<b>5.3 Le manque de logement à Ottawa</b> .....	46
<b>Section 6 - Conclusion</b> .....	52
<b>Bibliographie</b> .....	56

## Remerciements

Tout d'abord, j'aimerais remercier ma superviseuse de mémoire, Nathalie Burlone, professeure titulaire à l'Université d'Ottawa. J'ai eu le privilège de suivre tous les cours qu'elle a offerts pendant l'année scolaire 2020-2021 et de bénéficier de sa profonde compréhension des différentes théories d'analyse de politiques publiques. Sa patience, son œil critique et ses commentaires m'ont permis d'améliorer la qualité de mon travail. Avec son aide, j'ai pu pousser mes capacités d'analyses critiques et améliorer ma compréhension des politiques sociales. Je tiens aussi à remercier Louis Simard, professeur agrégé et directeur du programme de maîtrise en administration publique, d'avoir donné son temps pour lire et évaluer mon mémoire. D'ailleurs, j'ai pu bénéficier d'une expérience d'apprentissage indispensable en tant qu'assistant à l'enseignement pour son cours d'introduction en administration publique et d'élève de son cours de gouvernance démocratique. Grâce à ces deux professeurs ainsi que l'ensemble du corps professoral de l'école d'études politiques à l'Université d'Ottawa, je termine ma maîtrise avec l'acquisition d'un esprit critique plus pointu, des compétences de recherche et rédaction académiques améliorées et une admission à la Faculté de droit à l'Université de McGill.

Je ne peux pas négliger d'exprimer également ma reconnaissance à tous ceux qui m'ont soutenu pendant les deux dernières années. Merci à ma mère qui a sacrifié énormément au cours de la dernière décennie afin que moi, mes sœurs et mon frère puissions avoir les mêmes opportunités que nos pairs. Merci à mes amis du *Boys & Girls Club of Ottawa*, nommément la famille Taggart, qui m'ont supporté financièrement lors de mes études de maîtrise. Merci à Alexander et Dorcas qui me poussaient à persévérer en face de mes différents obstacles. Merci à ma copine et meilleure amie, Pascale, sans ton support moral et tes encouragements constants, j'aurais abandonné depuis longtemps. Enfin, un grand merci à Dieu qui a fait des miracles tout au long de mon cheminement. Tu veilles constamment à l'accomplissement de tes promesses pour ma vie.

## Résumé

L'accessibilité financière des logements au Canada s'est détériorée significativement au cours de la dernière décennie. Beaucoup de citoyens se voient dans l'impossibilité de se procurer ou de louer un logement à un prix abordable, notamment dans les grandes métropoles telles que Vancouver, Toronto, Montréal et Ottawa-Gatineau. Bien que plusieurs hypothèses aient été avancées par des experts et auteurs académiques pour tenter d'expliquer la hausse récente des prix des logements, ce mémoire focalise sur le phénomène de la gentrification. Le travail cherche à comprendre la manière dont la gentrification contribue à l'augmentation des prix de logement en Ontario. Pour atteindre cet objectif, le travail utilise les évictions massives qui ont lieu dans le quartier de Heron Gate à Ottawa suite à l'acquisition des biens immobiliers par la compagnie Timbercreek (maintenant connu sous le nom de Hazelview) comme étude de cas. Le mémoire propose une analyse discursive des arguments évoqués par les trois groupes principaux impliqués dans l'affaire, soit Hazelview, l'*Association of Community Organizations for Reform Now* (ACORN) Ottawa et le *Heron Gate Tenant Coalition* (HTC). L'analyse des arguments révèle que les coûts de logement sont sévèrement affectés par les propriétaires financiarisés qui tentent d'augmenter leur rendement en déplaçant par la force les locataires à faible revenu. En outre, les politiques publiques mises en place par le gouvernement provincial facilitent la croissance exponentielle des prix en raison de son caractère trop permissif. Compte tenu de l'ampleur du problème, qui est ancrée profondément dans les structures néolibérales de la société canadienne, il s'en suit que le manque d'offre de logements abordables ne peut être traité par seulement un niveau de gouvernement.

## Section 1 - Introduction

---

Au cours de la dernière décennie, le sujet du logement abordable a fait couler beaucoup d'encre au Canada. Le coût du logement, notamment dans les centres urbains du pays tels que Montréal, Toronto et Vancouver, a augmenté significativement (Organization for Economic Cooperation and Development, 2014, p. 65). À titre d'exemple, le prix moyen d'un appartement à une chambre à Toronto est passé de 1 132 \$ par mois en 2016 à 1 439 \$ en 2021, soit une augmentation d'environ 27 % (Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), s. d). La montée en flèche des prix de logement ne se limite pas au marché locataire. En octobre 2021, le prix moyen d'une maison au Canada a augmenté de 21,4 % depuis l'année précédente (Smith, 2021). Au plan international, le marché immobilier canadien est classé comme l'un des plus inabordables parmi les pays membres de l'Organisation de Coopération et de Développement (OCDE) (Zhu et al., 2021, p. 2).

L'inaccessibilité financière croissante des logements entraîne plusieurs ménages canadiens à éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Autrement dit, ces ménages doivent vivre dans un logement qui est considéré « inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, [car] [...] [leur] niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer [l'hypothèque] [ou] [le] [loyer] d'un logement approprié et adéquat dans [leur] communauté » (Government of Canada, 2017). Un recensement effectué par le Gouvernement du Canada en 2016 démontre que 1 693 775 Canadiens vivent en besoins impérieux en matière de logement (Government of Canada, 2017). La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) définit un logement comme étant abordable lorsque 30 % ou moins du revenu brut d'un individu sont consacrés aux frais de logement (Government of Canada, 2020). Par contre, les Canadiens ayant un revenu plus faible tel que les personnes âgées, les immigrants, les jeunes adultes, les autochtones et les ménages monoparentaux

consacrent plus de 40 % de leur revenu brut aux frais de logements (Leviten-Reid & Parker, 2018; Leviten-Reid & Lake, 2016; Kneebone & Wilkins, 2016; Leach, 2010).

Les conséquences du manque de logement abordable telles que le sans-abrisme sont bien documentées. Au Canada, au moins 235 000 personnes vivent en situation d'itinérance au cours d'une année (Government of Canada, 2016). Le manque de moyen financier à l'égard des logements engendre également des situations d'itinérance cachée, soit des personnes ou des familles qui « vivent temporairement avec d'autres personnes, mais n'ont pas de logement permanent immédiat » (Watson et al., 2016, p. 97). En effet, une étude sur l'itinérance cachée au Canada a révélé qu'« environ 2,3 millions de Canadiens ont déclaré qu'à un moment donné de leur vie, ils ont dû vivre temporairement chez des membres de leur famille, des amis, dans leur voiture ou ailleurs parce qu'ils n'avaient nulle part où vivre » (Government of Canada, 2016). D'ailleurs, une disparité progressive entre les générations se manifeste en raison des prix exorbitants des logements. Beaucoup de jeunes canadiens tardent à quitter leur domicile familial ou demeurent plus longtemps dans le marché locatif afin d'épargner le montant nécessaire pour se procurer une maison (OCDE, 2021, p. 100). Les salaires actuels sont inaptes pour l'achat d'un logement dans le marché immobilier canadien (Özmen et al., 2019; Government of Canada, 2019).

La pénurie de logements abordables au Canada est un problème complexe qui ne peut pas être attribué à une seule cause. Certains auteurs affirment que l'afflux d'immigrants au cours des dernières années a provoqué l'accroissement des prix des logements (Pavlov & Somerville, 2020; Gonzalez & Ortega, 2013; Saiz, 2007). D'autres attribuent la hausse des coûts au manque d'offre de logements sociaux au Canada (O'Donnell, 2021; Lehrer et al., 2010; (McStotts, 2004). Un argument supplémentaire qui a également suscité beaucoup d'attention est l'absence de réglementation vis-à-vis l'acquisition de logements au Canada par des individus ou investisseurs

étrangers (Gordon, 2020; Pavlov & Somerville, 2020; Rogers & Koh, 2017; Ley, 2017). Ces derniers sont en mesure de contourner le paiement des taxes canadiennes lors de l'achat d'un domicile en démontrant que leur centre d'intérêt critique est situé ailleurs (*Ibid*). Les conventions fiscales ratifiées par le Canada empêchent que le revenu d'un individu étranger soit doublement imposé (Agence du revenu du Canada, 2004). Plus simplement dit, un individu ne sera pas forcé de payer des impôts additionnels sur ses sources de revenus, si cela se fait déjà dans son pays d'origine. Afin d'atténuer la hausse des coûts de logement engendré par cet enjeu, le gouvernement du Canada a récemment annoncé que les investisseurs étrangers seront interdits d'acheter des maisons au Canada pendant deux ans (The Guardian, 2022). L'efficacité de cette initiative sera déterminée dans les années à venir, notamment dans les villes de Toronto et Vancouver où les acheteurs étrangers sont les plus nombreux (Favilukis & Van Nieuwerburgh, 2021).

Bien que les idées avancées par les chercheurs en études de logements ci-dessus soient valables, le mémoire porte plutôt son attention sur la gentrification et son influence sur l'inaccessibilité financière des logements au Canada. Plus précisément, ce mémoire s'intéresse aux politiques en matière de logement mis en place par le gouvernement provincial de l'Ontario et de la municipalité d'Ottawa pour protéger ses citoyens contre les effets pervers de la gentrification. En utilisant les évictions massives qui ont eu lieu dans le quartier de Heron Gate à Ottawa comme étude de cas, le travail souligne les arguments utilisés par les parties prenantes principales, soit Timbercreek (maintenant connu sous le nom de Hazelview), l'*Association of Community Organizations for Reform Now* (ACORN) et le *Heron Gate Tenant Coalition* (HTC) pour supporter ou dénoncer la gentrification. Le mémoire cherche aussi à comprendre la manière dont ces arguments s'inscrivent dans la discussion plus large de l'inaccessibilité financière des logements au Canada.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs, le document se divise en 5 sections. La prochaine offre un aperçu de l'évolution de la gentrification en Amérique du Nord (Canada et les États-Unis), en partant de la conception initiale du phénomène jusqu'à sa présente forme. Elle aborde la manière dont la transition de l'idéologie d'État providence vers le néolibéralisme au courant du 20<sup>e</sup> siècle a affecté les politiques en matière de logement ainsi que la montée de la financiarisation du marché immobilier suivant l'adoption d'une posture néolibérale par les gouvernements occidentaux. Ces deux premières discussions permettent de contextualiser la situation actuelle du logement au Canada. La troisième section du mémoire présente le cadre théorique qui sera utilisé pour analyser les évictions massives de Heron Gate, soit l'analyse discursive. Les origines de l'approche théorique sont explorées, tout en accentuant le rôle des acteurs dans le processus définitionnel d'un problème public qui s'effectue à travers des discours présentés. L'application de cette approche théorique dans les débats académiques concernant le logement est également fournie à travers d'exemples concrets. La quatrième section présente l'approche méthodologique adoptée pour effectuer l'analyse discursive. Elle propose d'abord une présentation du cas de Heron Gate, les acteurs impliqués et une justification pour le choix de cet événement comme étude de cas. Ensuite, la collecte et l'analyse de donnée effectuée pour ce travail sont explorées de manière détaillée. La cinquième section, soit l'analyse critique, présente les grandes catégories d'arguments identifiés, lors des événements entourant la gentrification et le réaménagement de Heron Gate. La première aborde la présentation du logement convenable par les groupes militants comme un droit humain inhérent des locataires et la réponse de Hazelview-Timbercreek face à ce narratif. La deuxième s'attarde sur les conceptions divergentes des parties prenantes sur la notion du déplacement forcé des locataires et ses conséquences. La dernière présente la manière dont le problème de manque de logements dans la ville d'Ottawa est appréhendé par les différents acteurs. Il est important de

mentionner que les arguments de ACORN Ottawa et HTC sont jumelés, car ils se chevauchent et se recoupent fréquemment. Les arguments des organismes militants et du propriétaire immobilier sont abordés à l'aide d'extraits et articles académiques associés aux idées accentuées. Le travail se conclut par une synthèse des grandes idées explorées au cours du mémoire, l'influence des locataires sur le processus décisionnel et une réflexion de la situation de logement au Canada.

## **Section 2 – Évolution de la gentrification**

---

Dans l'objectif de comprendre le rôle de la gentrification sur l'accessibilité du logement, la section qui suit offre, un aperçu des vagues de la gentrification entre 1964 et le présent identifié dans la littérature. Par la suite, elle souligne la manière dont la transition de l'État-providence au néolibéralisme par les pays occidentaux a facilité l'accès au marché de logement par le secteur privé. La section se termine en abordant la manière dont la financiarisation du marché immobilier à transformer la définition du logement en véhicule de richesse et investissement. Elle explique la manière dont, à l'aide de la gentrification, les logements sont devenus des marchandises à être exploitées au détriment des ménages à faible revenu.

### La gentrification durant le 20<sup>e</sup> siècle

Avant 1973, la gentrification n'était pas un phénomène commun ou bien connu à travers le monde. Initialement introduit par Ruth Glass en 1964, le terme était utilisé pour décrire la revitalisation des mews<sup>1</sup> victoriens à Londres, en Angleterre. Ce processus de revitalisation urbain impliquait la prise de contrôle par les classes supérieures, soit la classe « gentry », des quartiers ouvriers de Londres (Mensah & Tucker-Simmons, 2021, p. 11). À la suite de ces événements, la

---

<sup>1</sup> Terme utilisé pour décrire « *a small building for horses and coaches at the rear of a terraced house, connected to it by a garden or yard, but approached from the street by a separate alley. As a building type the mews is a particularly British and overwhelmingly London phenomenon* » (Worsley, 2001, p. 88).

gentrification a été décrite dans la littérature comme étant sporadique, utilisée et financée principalement par des gouvernements locaux et nationaux qui cherchaient à compenser l'absence d'activités économiques du marché privé au centre-ville (Hackworth & Smith, 2001, p. 466). Durant cette première vague, les propriétaires et développeurs avaient tendance à négliger l'entretien de leurs biens immobiliers situés au centre-ville afin d'investir leur argent dans la construction de nouveaux logements dans les banlieues (R. A. Walks & Maaranen, 2008). Après la Deuxième Guerre mondiale, la quantité considérable de logements requise pour accommoder la croissance exponentielle de la population a encouragé la production de maisons détachées et de villes (Carroll, 1989). Ainsi, l'État justifiait son intervention auprès des logements en centre-ville par le discours d'amélioration du déclin urbain, soit la dégradation des bâtiments existants (Hackworth & Smith, 2001, p. 466). Au Canada, l'expansion des banlieues durant les années 1950 et 1960 a libéré un grand nombre de logements vieillissants dans les quartiers situés dans les villes pour les locataires à faible revenu (Suttor, 2016). Par contre, l'accessibilité financière de ces logements n'a pas duré longtemps en raison de la multiplication des emplois au centre-ville (Ley, 1992). L'essor du secteur quaternaire, soit celui des emplois basés sur la connaissance et l'habileté cognitive, a mené un grand nombre de jeunes professionnels de la classe moyenne à choisir de vivre en centre-ville (*Ibid*; Selstad, 1990). En effet, des villes telles que Montréal ont encouragé le réaménagement des logements en déclin au centre-ville en vendant ses terrains à des compagnies de développement (*Ibid*). Bien que cette intervention étatique ait entraîné la rénovation des logements, elle a menacé la stabilité du statut de logement de la classe ouvrière. Les ménages à faible revenu qui vivaient dans ces quartiers étaient maintenant à risque d'être déplacés par les groupes entrants qui possédaient des ressources économiques, politiques et sociales plus vastes (R. A. Walks & Maaranen, 2008).

Au début des années 80, le processus de gentrification initié par l'État dans la décennie précédente s'est intensifié, et ce, malgré la récession économique causée par un embargo international sur le pétrole. Durant cette deuxième phase, l'État jouait encore un rôle important dans les projets de réaménagement urbain. Par contre, l'objectif n'était plus d'initier eux-mêmes les projets de gentrification. Les gouvernements ont commencé à mettre en place des programmes de subventions pour inciter le secteur privé à investir dans le marché du logement (Hackworth & Smith, 2001, p. 466). Cette nouvelle posture dite « laissez-faire » du gouvernement a mené à la mutation de la gentrification. Elle n'était plus simplement un processus de changement de classe, mais s'étendait maintenant aux sphères commerciales et culturelles (Aalbers, 2019). Afin de mieux représenter les changements démographiques, le secteur privé a commencé à ajouter de nouveaux types de commerces tels que des cafés, des bars, des magasins de musique et de vêtements dans les rues commerciales locales (R. A. Walks & Maaranen, 2008). L'ajout de ces commodités et options de magasinage a contribué à la redéfinition culturelle des quartiers. Le caractère plus attrayant de ces endroits a encouragé les personnes vivant ailleurs dans la ville (ex. les banlieues) à visiter la nouvelle scène locale (*Ibid*). Cette redéfinition culturelle marque le début du déplacement forcé des ménages à faible revenu qui sont incapables de rivaliser avec les offres de la classe moyenne et supérieure pour les espaces vacants. L'initiative mise en place par les gouvernements pour encourager le réaménagement urbain s'est éventuellement heurtée à une forte résistance, notamment dans les endroits où la gentrification était directement liée à l'itinérance, la pauvreté et l'éviction. Le krach boursier de 1987 et la récession au début des années 90 marquent le terme de cette vague de gentrification.

#### La transition vers le néolibéralisme et son effet sur la gentrification

Après la récession du début des années 1990, le secteur du logement a été sévèrement affecté par le rétrécissement des États occidentaux à l'égard des politiques sociales. Dans les

années suivant la Deuxième Guerre mondiale, plusieurs pays, notamment les États-Unis et le Canada, ont adopté un modèle d'État providence pour promouvoir le développement économique, social et politique de leurs pays respectifs (Suttor, 2016). Par contre, cette approche interventionniste a été abandonnée au profit de l'approche néolibérale qui a commencé à gagner en popularité au plan international durant les années 80 (Smith, 2002). Le Canada a également suivi cette tendance internationale en effectuant des changements et des coupures budgétaires à ses politiques et programmes sociaux (Rosa, 2018). Bien que le néolibéralisme soit généralement compris comme étant un écart des politiques à caractère keynésiens afin de permettre l'expansion du marché et aux logiques de concurrences (Peck & Tickell, 2002, p. 381), la complexité du concept justifie une exploration un peu plus approfondie pour mieux cerner son impact sur le marché immobilier. La littérature présente la néolibéralisation comme une initiative économique, politique et sociale qui priorise les activités économiques et sociales selon leur niveau de rentabilité et contribution à l'accumulation de capital. La doctrine cherche à promouvoir cette compréhension du monde à travers le remaniement des institutions, des comportements sociaux et l'adoption de « solution spatio-temporelle »<sup>2</sup> (Jessop, 2018, p. 1729). Par conséquent, la forme que prend le néolibéralisme varie en fonction de la stratégie politique ou processus institutionnel mis en œuvre par un État (Brenner & Theodore, 2002). Dans les pays occidentaux, ce glissement vers des régimes néolibéraux s'est concrétisé en adoptant des politiques qui favorisent six grands principes : la libre concurrence du marché, la déréglementation, la privatisation, la réduction des impôts sur

---

<sup>2</sup> Terme développé par David Harvey (2003) dans son œuvre, *The New Imperialism*, qui désigne la libération de valeurs ancrées dans un espace quelconque dans l'objectif de résoudre la crise inhérente à l'accumulation du capital (Jessop, 2000). Essentiellement, l'auteur tente d'expliquer que la suraccumulation dans un territoire engendre l'augmentation du taux de chômage et un surplus de capital. Selon Harvey, ces excédents peuvent être corrigés de trois façons (He, 2019). La première consiste d'effectuer un déplacement temporel, soit l'investissement dans des projets à long terme ou programmes sociaux qui vont repousser la réinsertion du capital excédent. La deuxième est également un déplacement temporel, mais cette fois-ci en créant de nouveaux marchés, capacités de production, de ressources sociales et système de main-d'œuvre à l'étranger. La troisième est une combinaison des deux premières.

le revenu des entreprises, la mondialisation et les indicateurs du marché boursier (Jessop, 2018, p. 1730). Dans le contexte du marché immobilier, la gentrification est devenue généralisée grâce au processus de néolibéralisation. Dorénavant, le rôle de l'État était d'assurer l'intégrité d'un système financier qui favorise la circulation du capital mondial, notamment dans les infrastructures et phénomènes rentables (ex. gentrification) (Amin et al., 2006 ; Smith, 2002). En gardant à l'esprit le fait que la gentrification s'est produite de diverses manières dans des endroits et périodes différentes, il demeure que le resserrement entre le flux de capital et le marché du logement a transformé le phénomène en stratégie urbaine globale (*Ibid*). Autrement dit, la collaboration systématique des fonds public et privé a propulsé la gentrification en stratégie de développement économique dans les villes à travers le monde. Les politiques d'urbanisations municipaux ne cherchent plus à diriger ou gouverner la direction de la croissance économique. L'intention est désormais de s'insérer dans les canaux déjà tracés par le marché afin d'obtenir le plus grand retour possible des recettes fiscales (Smith, 2002). Cette relation changeante entre l'urbanisme néolibéral et la mondialisation a, d'une part, fait en sorte que l'État ne joue plus son rôle traditionnel de régulateur, devenant plutôt un autre agent du marché (*Ibid*). D'autre part, ceci a fait de la gentrification un phénomène global qui ne se limite plus aux États-Unis, à l'Europe occidentale et à l'Océanie, mais « *a generalized strategy that is part of the circuits of global capital and cultural circulation* » (Lees et al., 2013, p. 163).

Au Canada, la tendance vers des politiques de nature néolibérale a été illustrée au niveau provincial suite à la promulgation de la *Loi sur la protection des locataires* en 1997 (*Loi de 1997*) par le gouvernement de l'Ontario. Lors de sa présentation, le ministre Leach des Affaires municipales et du Logement a insisté sur le fait que cette nouvelle loi permettrait la création d'un marché de logements sain qui protège les locataires contre les augmentations injustes de loyer et les évictions

arbitraires (Mahoney, 2001, p. 261). M. Leach a continué en affirmant que cette loi favorisait l'amélioration de l'entretien et la construction de nouveaux logements (*Ibid*). Cependant, les années qui suivent la mise en vigueur de la *Loi de 1997* racontent une différente histoire. Au lieu de protéger les intérêts des locataires, la nouvelle loi a entraîné l'augmentation arbitraire des prix des loyers par les propriétaires, une hausse dans le nombre d'évictions par année et une diminution des investissements du secteur privé dans le marché immobilier (Bryant, 2004; Mahoney, 2001; Rapsey, 2000). La déréglementation de l'augmentation des loyers a promu non seulement la formation d'un secteur du logement plus flexible, mais aussi la mise en application d'outils financiers qui ont mené à une financiarisation du marché de logement.

#### La financiarisation du marché immobilier

Dans la littérature, la financiarisation est décrite de différentes manières. D'abord, elle peut être comprise comme une transformation économique dans le système capitaliste où les profits ne sont plus générés par le commerce et la production de marchandise, mais par l'entremise de canaux financiers (Krippner, 2005, p. 174). Dans cette première définition, la financiarisation est conçue comme un processus qui introduit une autre forme de concurrence dans l'économie, tout en ayant la capacité de produire des effets pervers (Aalbers, 2008; Davis & Kim, 2015). Plus précisément, elle représente un décalage avec le modèle précédent qui repose sur la production et le commerce de marchandises, soit le capitalisme industriel (Krippner, 2005). De plus, la financiarisation a été définie comme « *the increasing role of financial motives, financial markets, financial actors and financial institutions in the operation of the domestic and international economies* » (Epstein, 2005, p. 3). Ici, l'emphase est plutôt placée sur la montée en valeur des actionnaires, soit des acteurs économiques. Alors que ces deux définitions offrent une partie de la réponse, elles ne saisissent pas la spécificité de la financiarisation du logement. Une littérature plus spécifique à cette notion souligne plutôt la manière dont les flux monétaires mondiaux sont liés étroitement aux

marchés de logement, causant des répercussions sur les communautés et ménages locaux (Haffner & Hulse, 2021, p. 66). Par conséquent, le logement a été transformé en actif financier, devenant un autre canal d'investissement pour les investisseurs locaux et internationaux (Guironnet et al., 2016; van Loon & Aalbers, 2017; Fields, 2018). En fait, de plus en plus d'investisseurs individuels, notamment les riches internationaux, commencent à acheter des condominiums, appartements et/ou maisons dans des villes en expansion (ex. Vancouver, Amsterdam) ou à destination touristiques (ex. Londres, New York) pour agir comme un lieu sûr pour garder leur capital excédentaire (Fernandez & Aalbers, 2016, p. 74; Aalbers, 2019, p. 6). Dans certaines circonstances, l'immobilier peut être utilisé comme un actif liquide commercialisable sur le marché mondial (Byrne, 2020, p. 746). Cette transformation du logement en actif financier a seulement été possible en raison de la titrisation des prêts (*securization of loan*). La titrisation consiste à transformer des prêts (ex. hypothécaires) en actif transmissible et mobile en les regroupant dans un portefeuille d'obligation (Walks & Clifford, 2015, p. 1624). Élaborée aux États-Unis durant les années 70, cette pratique financière permet de faciliter le financement et l'accès aux prêts ainsi que la distribution des risques qui y sont associés, en vendant des portefeuilles de prêts à des investisseurs privés (*Ibid*). Dans le cas du logement, la titrisation des prêts hypothécaires a pour objectif de financiariser le logement en liant les acquéreurs d'immobilier aux capitaux excédentaires sur le marché financier, ce qui, à son tour, amplifie le rapport entre les marchés immobiliers locaux et le capital mondial (Kalman-Lamb, 2017, p. 301). La conséquence est que le logement est maintenant perçu comme un actif financier très performant et un investissement nécessaire plutôt qu'un simple foyer. À présent, il s'inscrit dans la logique capitaliste en tant que moyen d'accumuler la richesse.

En théorie, la titrisation des prêts améliore la stabilité financière, car le risque est réparti dans des portefeuilles de prêts qui sont tarifés en fonction de l'insolvabilité potentielle d'un emprunteur (Kalman-Lamb, 2017, p.301). Plus simplement dit, lorsqu'un portefeuille de crédit est considéré comme risqué, son prix sera plus bas. Inversement, le coût d'un portefeuille sera plus élevé lorsque le risque est beaucoup plus faible. La titrisation des prêts engendre des effets pervers dans la mesure qu'elle encourage la concurrence sur le marché pour le rendement, tout en induisant des comportements plus risqués (A. Walks & Clifford, 2015, p. 1625). À titre illustratif, la réduction de l'offre de portefeuille à faible risque incite les créanciers à fournir des prêts à plus haut risque et ensuite à s'en décharger en les vendant à des investisseurs privés. Aux États-Unis, cet accès plus libre au crédit a entraîné non seulement la crise financière mondiale, mais aussi l'augmentation des prix des logements (Aalbers, 2008, p. 160-161). À la suite de la crise financière de 2008, les critères d'accès au financement pour le logement ont été resserrés (Haffner & Hulse, 2021, p. 67). Ceci a principalement affecté les emprunteurs marginaux et les jeunes qui bénéficiaient du fait que la financiarisation pré-crise permettait un accès plus facile au financement (van der Zwan, 2014, p. 162). Le cas canadien diffère toutefois de ses voisins américains, car son système d'assurance hypothécaire et processus de titrisation est géré par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) (A. Walks & Clifford, 2015). En effet, le Canada est l'un des seuls pays occidentaux qui n'a pas connu d'effondrement bancaire ou de dommages significatifs à son économie en 2007-2008 (Carter et al., 2012). Contrairement aux autres pays, la titrisation au Canada dépend strictement du gouvernement fédéral. Il contrôle et réglemente rigoureusement le financement hypothécaire afin de garantir des paiements ponctuels des hypothèques (A. Walks & Clifford, 2015, p. 1627).

La financiarisation a également affecté le marché des logements locatifs (Aalbers, 2015, p. 56; Forrest & Hirayama, 2015; Dewilde, 2018; Byrne, 2020). Aux États-Unis, les grandes entreprises privées ont commencé à acheter des propriétés saisies par les banques en raison d'insolvabilité « *to build up large portfolios as an asset class with rental income that can be securitized in the same way as mortgage payments* » (Haffner & Hulse, 2021, p. 67). De même, des sociétés de capital et d'investissement ont acheté des logements locatifs subventionnés dans des villes telles que New York (Fields, 2015; Fields, 2017) et Berlin (Fields & Uffer, 2016) afin de « libérer la valeur inutilisée » (*Ibid*) de ces biens immobiliers. Cette même tendance se retrouve aussi au Canada, où le gouvernement fédéral avait adopté une approche fondée sur les actifs dans ses politiques de logement, tout en s'éloignant du financement direct des logements sociaux subventionnés (A. Walks & Clifford, 2015, p. 1631). En fait, à l'aide de leurs politiques néolibérales en matière de logement, le secteur public canadien a carrément encouragé les investisseurs du secteur privé à devenir propriétaires ou développeurs de logements locatifs afin de répondre à la demande croissante (A. Walks & Clifford, 2015, p. 1639). Il s'en suit que de nombreux logements sociaux dans les villes canadiennes sont acquis par des acteurs du secteur privé pour être démolis ou rénovés afin d'être remis sur le marché à un prix plus élevé (Revington & August, 2020; Crosby, 2020; August, 2020).

La littérature présentée ci-dessus démontre la manière dont la transition des gouvernements de l'État providence vers le néolibéralisme a fait de la gentrification une pratique généralisée dans les sociétés capitalistes. Ce changement institutionnel a transformé la gentrification en outil d'accumulation financier pour les acteurs du secteur privé au détriment des locataires et propriétaires de maison. Pourtant, peu d'études canadiennes abordent la manière dont les acteurs cherchent à renforcer ou dénoncer la gentrification à la suite de ce changement de posture étatique.

Le travail cherche à contribuer à la littérature existante en effectuant une analyse discursive des arguments proposés par les acteurs à l'égard de la gentrification, d'une part et d'autre part, en évaluant l'impact du phénomène sur la pénurie de logements abordables.

### Section 3 - Cadre théorique

---

Inspiré des écrits de Michel Foucault (1977) et Norman Fairclough (1992), l'analyse du discours est réapparue dans le monde académique au début des années 1990. L'œuvre de Forrester et Fischer (1993), intitulée *The Argumentative Turn in Policy Analysis and Planning*, propose l'idée que l'élaboration des politiques publiques est un système de coalitions discursives concurrentes qui luttent pour contrôler les significations partagées d'une question politique quelconque (Durning, 1995, p. 103). À l'aide du langage, les interlocuteurs impliqués dans la discussion cherchent à faire accepter le cadrage qu'ils véhiculent d'un enjeu. Le tournant argumentatif remet en question l'idée que l'analyse des politiques n'est qu'un exercice technique dans lequel il suffit d'examiner la manière dont une politique émane d'une idée particulière (Fischer, 2013). Ceci marque un glissement de la conception traditionnelle de l'analyse politique rationnelle vers une approche qui tente de « comprendre la relation qui se noue entre l'empirique et le normatif au sein du processus argumentatif d'une politique publique » (Fischer, 2013, p. 580). Au lieu de percevoir l'analyse politique comme une science, le tournant argumentatif place plutôt l'emphase sur les arguments comme élément de base de l'analyse. Ainsi, il est possible de représenter fidèlement l'activité humaine dans son environnement social et culturel sans imposer d'explications causales qui ne tiennent pas en compte le contexte social (Fischer, 2013, p. 581).

L'œuvre de Forrester et Fischer est suivie par des écrits qui déplacent « la focale de l'observateur de l'objet action publique vers le travail définitionnel que conduisent les acteurs sur cette action

publique » (Zittoun, 2013, p. 630). Il est alors question de comprendre la manière dont le sens est produit. Ceci ne s'effectue pas uniquement en étudiant le contenu d'un énoncé, mais aussi en observant « les conditions d'énonciation dans lesquelles il s'inscrit, les intentions des acteurs qui le mettent en place et les effets [...] qu'il produit » (Zittoun, 2013, p. 634). Le discours possède également un caractère argumentatif utilisé par des énonciateurs qui tentent de persuader leurs interlocuteurs et répandre leurs propositions (*Ibid*). Comme le démontre Perelman (2004), « l'argumentation ne prend forme que dans son contexte d'interaction entre un énonciateur et un public dont il cherche à infléchir la position » (Zittoun, 2013, p. 635). Le discours possède ainsi des règles de jeu qu'il faut prendre en considération pour comprendre la logique sous-jacente (*Ibid*). C'est ainsi que le rôle des acteurs dans le processus définitionnel d'un problème public devient important. Les acteurs, individuels ou collectifs, qui s'impliquent dans le processus de production des politiques publiques, sont tous ceux capables d'avoir un impact tangible sur une politique publique quelconque (Grossman, 2014). Ils sont porteurs de logiques, méthodes, actions et mondes divergents qui contribuent à la mise en œuvre d'une nouvelle politique (White, 2019). En s'intégrant dans divers réseaux politiques, les acteurs sont en mesure de faire valoir leurs intérêts et préférences, tout en déterminant les problèmes qui seront inclus ou retirés de l'agenda politique (Rhodes, 2010). Cette lutte définitionnelle souligne la construction et l'appropriation spécifique d'un problème qui s'effectue dans l'espace public entre de différents acteurs (Gilbert & Henry, 2012). Il devient alors un enjeu d'ordre cognitif dans lequel les acteurs cherchent à faire valoir leur conception et positionnement à l'égard d'un problème. En détenant un ascendant sur la définition d'un problème, les acteurs peuvent orienter l'action publique correspondante. Par conséquent, il devient important de comprendre les discours utilisés par les acteurs pour inscrire une question à l'ordre de jour politique.

L'approche discursive des politiques publiques est similaire à l'approche cognitive puisqu'elle accorde « une place centrale à la question du sens de l'action publique et refuse la distinction entre idée et intérêt, considérant l'une et l'autre comme des constructions sociales » (Durnova & Zittoun, 2013, p. 570). De même, ces deux approches théoriques s'éloignent de la notion que l'objet des politiques publiques est seulement de résoudre des problèmes, le concevant plutôt en tant que processus de construction de cadres d'interprétation du monde. La différence subtile entre les deux approches repose sur l'objet de leur attention. Tandis que l'approche cognitive se focalise « à expliquer le comportement subjectif des acteurs [...] pour infléchir ou maintenir une action publique en place » (Zittoun, 2013, p. 630), l'approche discursive s'intéresse à l'opération effectuée par les acteurs pour créer de la cohérence dans les actions publiques segmentées et variées qu'ils utilisent lors de la définition d'une politique publique (*Ibid*). Plus simplement dit, l'attention est portée sur la manière qu'un discours est produit, transmis et mis en application dans un contexte particulier pour promouvoir la priorisation d'une définition d'un problème public (Durnova & Zittoun, 2013, p. 572).

L'utilité de l'analyse discursive dans les études concernant l'enjeu du logement au sens large est multiple. Dans un premier temps, elle permet une séparation de l'approche positiviste conventionnellement adoptée pour traiter les enjeux du logement (Hastings, 2000, p. 132). Cette méthodologie se focalise à offrir des explications objectives et rationnelles qui ne prennent pas en considération le contexte social. Les recherches effectuées avec ce mode d'analyse considèrent la conception des décideurs politiques par rapport à un problème politique comme un fait objectif (Marston, 2002). Or, l'analyse discursive montre que la définition d'un problème public varie en fonction de la perspective des acteurs qui l'aborde. Elle permet donc, dans un deuxième temps, d'élargir un champ très étroit et restreint en fournissant une analyse des pouvoirs et idéologies

conflictuelles qui influence la délibération sur la mise en œuvre des politiques (Jacobs, 2006, p. 40). Dans un troisième temps, l'analyse discursive peut offrir des renseignements importants qui ne sont pas toujours évidents à travers l'utilisation d'autres cadres théoriques (*Ibid*). En examinant l'usage du langage dans la poursuite d'objectifs politiques et organisationnels, il est possible de décoder les messages que véhiculent les discours et la manière dont ils sont compris par leurs interlocuteurs. Une analyse attentionnée du langage transmit oralement et/ou à l'écrit peu alors « fournir une compréhension plus riche et plus nuancée du processus politique que ne le permettent les méthodes ou techniques plus traditionnelles » (Jacobs, 2006, p. 40). Néanmoins, une série de critiques ont été formulées pour contester l'emploi de l'analyse du discours dans les études du logement. Une des plus notables stipule que c'est une application idéaliste qui ne prend pas suffisamment en compte les préoccupations politico-économiques et la perspective des activistes de justice sociale dans le domaine (Watt, 2008, p. 345). Lees (2004) affirme que la critique concernant un manque d'attention à certains éléments provient d'une incompréhension méthodologique de la part des auteurs (p.101). Cette critique est également réfutée par Jacobs (2006) qui soutient que « la politique est une arène dans laquelle différents groupes d'intérêt cherchent à établir un récit ou une version particulière des événements afin de poursuivre des objectifs politiques » (p.39). Plus simplement, chaque groupe d'intérêt impliqué possède sa propre compréhension d'un enjeu, qui est créée à travers sa perspective des inégalités structurelles et pratiques sociales plus larges. Cela dit, il est impératif d'éviter des biais ontologiques lors de l'analyse du discours dans l'étude du logement. Les articles qui abordent la question du logement ont tendance à se focaliser étroitement sur des documents gouvernementaux, soit législatifs, ou qui annoncent de nouvelles initiatives (Hastings, 2000, p. 133). Cette inattention aux points de contestation évoqués dans les documents publiés par des organisations d'activisme social, à but

non lucratif et des think tanks, réduit le caractère critique qui aurait pu être fourni dans la littérature (*Ibid*).

L'analyse du discours dans les études en matière de logement est un exercice qui est devenu de plus en plus répandu. Des auteurs tels que White et Nandedkar (2021), Heslop et Ormerod (2020) l'ont utilisé pour comprendre la manière dont la crise du logement a été définie et présentée en tant que problème public par les acteurs politiques en Nouvelle-Zélande et en Angleterre. D'autres auteurs comme Hassanli et al.,(2019) l'ont adoptée pour aborder l'émergence des Airbnb dans le marché locatif et comprendre la perspective des services hôteliers face à cette nouvelle compétition. Seelig et Phibbs (2006) ont quant à eux pu souligner la perspective des locataires à faible revenu du marché privé vis-à-vis l'accessibilité financière des logements en Australie à l'aide de l'analyse discursive. Dans le contexte de la gentrification, Mathews (2019) a analysé les discours offerts par les médias concernant la gentrification d'un quartier industriel à Régina en Saskatchewan. Contrairement aux études susmentionnées, le texte de Mathews (2019) s'aligne davantage avec l'objectif de ce mémoire. Par contre, le travail s'intéresse aux discours proposés par les médias et non par les acteurs directement impliqués ou affectés par la gentrification. Cette recherche tente de combler l'absence d'études canadiennes qui traitent les discours avancés par les groupes d'intérêts directement impliqués dans le processus de la gentrification en explorant les narratifs émis dans le cas de Heron Gate.

## Section 4 - Méthodologie

---

Avant de présenter les différents arguments proposés lors des discussions entourant la gentrification à Heron Gate, la section suivante offrira une présentation du cas ainsi que des parties prenantes. Ensuite, le processus de la collecte de données sera abordé pour justifier le type, le nombre et la période temporelle des articles de journaux sélectionnés pour l'étude. Enfin, la stratégie employée lors de l'analyse des données sera abordée plus amplement.

### Profil de Heron Gate

Construit durant les années 1960 par Minto Communities Canada, Heron Gate est composé principalement de maisons en rangées et de quelques complexes d'appartements. Le quartier est situé dans le district 18 (Alta Vista) de la ville d'Ottawa, soit sept kilomètres au sud du centre-ville (City of Ottawa, 2018). Heron Gate se retrouve près de la frontière de l'ouest du district Alta Vista et borde les quartiers de South Keys et Ridgemont. Le recensement de 2016 révèle que Heron Gate a une population de 4 681 personnes (Statistique Canada, 2017). La majorité de sa population consiste d'immigrants, notamment somaliens, qui ont demandé l'asile durant les années 90 pour fuir la guerre civile dans leur pays d'origine, et de minorités visibles (Mensah & Tucker-Simmons, 2021b). Comparativement à la population globale de minorités visibles de 21,6 % dans la ville, environ 70% des résidents de Heron Gate appartiennent à un groupe minoritaire (*Ibid*). De ce nombre, 30,9% sont noirs, 15,2% sont arabes et 11,8% sont sud asiatiques (*Ibid*). La forte concentration de minorités visibles dans le quartier est accompagnée par un nombre élevé de ménages à faible revenu. En 2016, 49,1% des résidents ont déclaré avoir un revenu annuel inférieur à 40 000\$ (Statistique Canada, 2017). Ce nombre est deux fois plus élevé que la moyenne de la ville dont seulement 21,2% des résidents appartenaient à cette catégorie de revenu (*Ibid*). Pour la grande majorité des locataires, Heron Gate est l'un des seuls quartiers qui offrent des logements

de taille satisfaisante à un prix abordable. Par conséquent, les familles plus nombreuses sont en mesure d'avoir des logements jusqu'à quatre chambres pour 1 400\$ par mois, les frais d'électricité et chauffage inclus (Vincent, 2020).

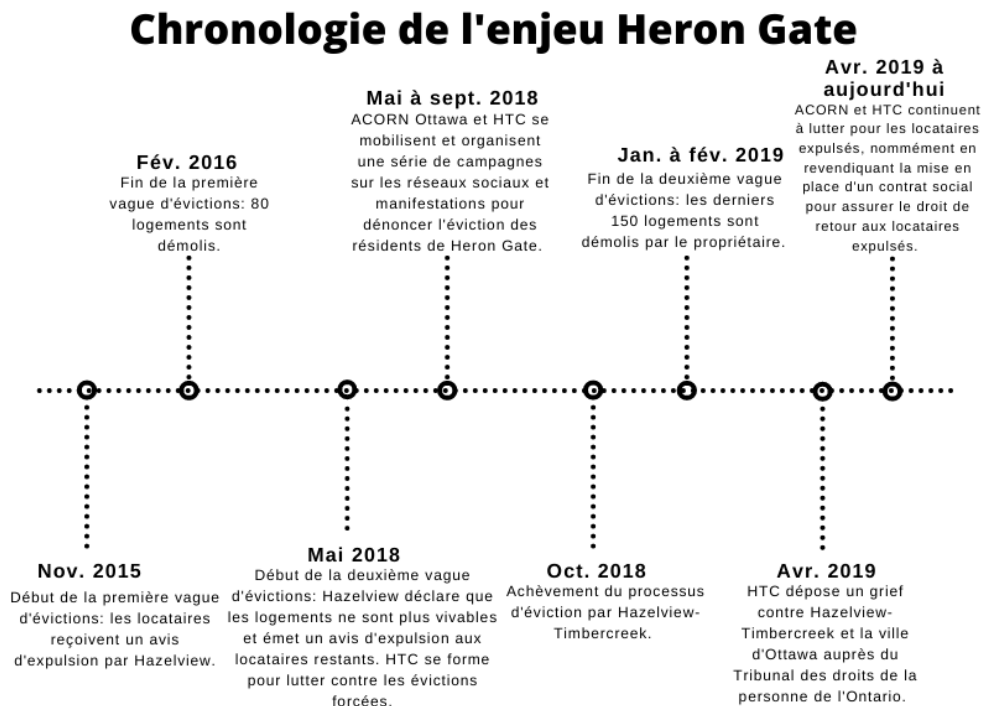
Heron Gate a connu trois propriétaires durant son cycle de vie. Le premier, Minto Communities Canada, a vendu la communauté multirésidentielle de 1750 unités à TransGlobe en 2007 (Church, 2007b). D'origine allemande, la compagnie privée souhaitait se positionner sur le marché locatif d'Ottawa qui était en pleine croissance (Dare, 2007). À l'époque, TransGlobe avait déclaré avoir des plans pour rénover les logements, moderniser les zones communes dans les immeubles ainsi qu'améliorer l'éclairage et la sécurité dans la communauté, tout en aménageant les espaces verts (*Ibid*). Ces projets ne se sont jamais concrétisés, l'entreprise a plutôt laissé les propriétés se détériorer de manière significative. En 2012, Hazelview-Timbercreek a acquis Herongate de Transglobe Property Management Services (Church, 2007; Roche, 2019). Par contre, ce n'est que trois ans plus tard que la compagnie a commencé la mise en œuvre de son plan de démolition progressive (Mensah & Tucker-Simmons, 2021a, p. 82). En septembre 2015, Hazelview-Timbercreek a émis des avis d'expulsions aux locataires de Heron Gate pour les informer qu'ils avaient jusqu'au mois de février pour quitter leur logement (Elliot, 2015). Cette phase initiale d'éviction s'est conclue en février 2016 lorsque 80 logements ont été démolis (Kestler-D'Amours, 2018). En mai 2018, Hazelview-Timbercreek a émis un autre avis d'expulsion aux locataires qui demeuraient, initiant ainsi la deuxième vague d'éviction. Les résidents ont eu seulement 4 mois pour se trouver un endroit à vivre. jusqu'à la fin du mois d'octobre en 2018, des centaines de familles ont été forcées à se trouver un nouveau domicile (Mensah & Tucker-Simmons, 2021a, p. 82). Ce déplacement forcé massif des résidents de Heron Gate avait pour but de permettre au propriétaire de construire « *a mixture of mid- and high-rise residential units*

*offering “resort-style living”* » (Crosby, 2020). Hazelview-Timbercreek a expulsé les résidents racisés d’un quartier peuplé principalement par des familles immigrantes et à faibles revenus afin de construire plus de logements pour les personnes aisées d’Ottawa. Les évictions ont été confrontées à forte résistance par les groupes militants de la communauté. ACORN Ottawa et le Herongate Tenant Coalition (HTC) ont lutté sur un front uni pour faire valoir les intérêts des résidents (une description des deux groupes communautaires suivra dans les prochains paragraphes). ACORN Ottawa, suivi par HTC formée en 2018, a dénoncé les formes de négligence, corruptions et intimidations que les résidents ont subies au cours des deux vagues d’évictions. Ces deux organisations ont mené des manifestations, des réunions publiques et une série de publication sur les réseaux sociaux qui dénoncent les actions de Hazelview et les représentants des autorités municipales (Crosby, 2020). En 2019, HTC a déposé un grief auprès du Tribunal des droits de la personne de l’Ontario contre la ville d’Ottawa et Hazelview-Timbercreek (Herongate Tenant Coalition, 2019). Dans sa plainte, HTC allègue que le propriétaire a fait preuve de discrimination raciale lors des évictions à Heron Gate, car 90 % des locataires évincés étaient des minorités visibles (Trinh, 2019). L’organisation a également accusé la ville d’Ottawa d’avoir été complice dans les évictions (*Ibid*).

En été 2019, Hazelview-Timbercreek a annoncé sa nouvelle vision pour le quartier de Heron Gate, soit la construction de 57 bâtiments et 5 500 unités de logement, tout en promettant qu’il ne ferait plus d’évictions massives et offrira un droit de retour aux locataires déjà expulsés (ICI.Radio-Canada, 2019). Le plan de réaménagement a été soumis à la ville en décembre 2020 avec certaines modifications (l’ajout de 900 unités de logement) (Gillis & Vigliotti, 2021). Cette annonce de Hazelview-Timbercreek a été suivie par des revendications pour la mise en place d’un contrat social entre le propriétaire et les locataires expulsés de Heron Gate (*Ibid*). En faisant appel à la

ville, qui n'avait pas encore approuvé le nouveau plan de réaménagement soumis par Hazelview-Timbercreek, ACORN Ottawa a milité pour un accord contraignant qui allait responsabiliser le propriétaire vis-à-vis des promesses verbales effectuées en 2019 (Gillis & Vigliotti, 2021). Une entente a éventuellement été conclue entre le propriétaire et la ville en septembre 2021. L'accord stipule que 20% des nouveaux logements construits seront offerts à un prix abordable pendant au moins 15 ans et affirme que les anciens locataires auront le droit de retourner à la fin de la construction (dans 10 à 20 ans) (Paquette, 2021). L'entente a été sévèrement critiquée par ACORN Ottawa, car elle n'incluait pas les personnes directement affectées par l'enjeu et n'offrait pas assez de logements abordables pour tous les anciens locataires (Crawford, 2021b). La figure 1 ci-dessous offre un aperçu chronologique visuel des évènements clés dans le processus de gentrification à Heron Gate.

**Figure 1 : Les évènements importants de l'affaire Heron Gate**



Source : Auteur

## Les parties prenantes

Établi en 1999 à Toronto, Hazelview (anciennement connu sous le nom de Timbercreek) est une société d'investissement immobilier et de gestion d'actifs spécialisée dans l'acquisition de biens immobiliers (Crosby, 2020, p. 188). Depuis son apparition, la compagnie s'est démarquée rapidement. Elle a évolué de l'achat de propriétés locales à un acteur mondial ayant une valeur de plusieurs milliards de dollars et des bureaux de gestion d'actifs à travers le monde (*Ibid*). Comparée à une station de lavage d'auto par le fondateur Ugo Bizzari, la stratégie commerciale de la compagnie consiste à acheter et transformer (nettoyer) des propriétés négligées (mal entretenues/malpropres) pour les revendre à profit (August & Walks, 2018, p. 132). Alors que Hazelview cherchait initialement à vendre ses propriétés rapidement pour faire un profit, elle a maintenant tendance à conserver ses actifs pour agir en tant que propriétaire. La compagnie se décrit comme étant un investisseur, propriétaire et gestionnaire d'actifs mondiaux dynamiques qui cherche à créer de la valeur à long terme en investissant dans les biens immobiliers (Hazelview, s.d.). Elle fait valoir son habileté à trouver des opportunités négligées en vue d'optimiser leur potentiel et la valeur de leurs investissements (*Ibid*). Sans être explicitement mentionné sur leur site Web, il est clair que la devise de l'entreprise est la création de la valeur à travers l'acquisition de biens immobiliers sous valorisés ou négligés par le marché (Crosby, 2020, p. 188). Cette philosophie d'investissement est validée par Corrado Russo, directeur associé et responsable des titres mondiaux à Hazelview : « *Large cities in Canada are currently experiencing a wave of gentrification, [which] is creating a number of compelling opportunities for REITs to experience outsized growth and offer increasing value for investors* » (O'Brien, 2018). Les actions de Hazelview s'inscrivent dans la tendance courante de financiariser les biens immobiliers « *that are mispriced[,] trading at a discount [and] [whose] value can be enhanced for the future* »

(Valiquette, 2019). Russo poursuit en soulignant que « *the more upside potential the better, whether that is achieved through retrofits and upgrades to the property, improvements to the lease structure or having the property rezoned for a more lucrative use* » (Valiquette, 2019). Il est intéressant de noter que ces tactiques mentionnées par Russo sont les mêmes qui ont été utilisées lors de la gentrification de Heron Gate à Ottawa. Bref, Hazelview a été capable d'accumuler un total de dix milliards de dollars en actifs depuis 1999 en financiarisant les biens immobiliers acquis.

L'*Association of Community Organizations for Reform Now* (ACORN) est une association d'organismes communautaires qui luttent pour une société plus équitable. Initialement fondée par Wade Rathke et Gary Delgado aux États-Unis en 1970, la philosophie directrice de ACORN est la redistribution du pouvoir (Delgado, 1983). Plus concrètement, l'organisme cherche à remettre le pouvoir dans les mains des groupes marginalisés qui sont souvent exclus du processus de décision politique. Selon l'organisme, les problèmes sociaux se manifestent dans la communauté, car la distribution actuelle du pouvoir est fondamentalement erronée (*Ibid*). Les personnes à revenus faibles et modérés sont incapables de contrôler les décisions et politiques mises en œuvre par les institutions locales et nationales qui les affectent directement. Dans l'intention de remettre le pouvoir dans les mains des personnes concernées, ACORN aborde une panoplie de problématiques enracinées dans les communautés de ses membres. En effet, « *any issue that concerns the potential membership of the organization is an issue on which ACORN will take a stand* » (Delgado, 1983, p. 60). Ce militantisme s'effectue par l'entremise de porte-à-porte pour la signature de pétitions, l'organisation de forums (internes ou publics) et de manifestations pacifiques (ACORN, 2013). L'organisme adopte une structure décentralisée afin que ses sous-branches régionales aient la liberté de porter leur attention sur des enjeux locaux qui leur sont particuliers. Cette structure organisationnelle promeut la valorisation des opinions et les voix des membres (*Ibid*). L'organisme

militant s'est éventuellement établi au Canada en 2004. ACORN compte actuellement 140 000 membres dispersés dans quatre provinces (Colombie britannique, Ontario, Québec et Nouvelle-Écosse), dans lesquelles il a été en mesure d'influencer la mise en oeuvre de politiques concernant le salaire minimum, les droits des personnes handicapées, le droit au logement et l'internet abordable (*Ibid*). La sous-branche de l'organisme national situé à Ottawa-Gatineau est composée de 32 000 membres et se divise en cinq chapitres à travers les deux villes. À Ottawa, ACORN se retrouve dans les quatre extrémités de la ville, soit à Vanier, au centre, au Sud et à l'Ouest-Nepean. Ils n'ont qu'un seul chapitre dans la ville de Gatineau. Étant donné que le cas de Heron Gate se produit dans la région d'Ottawa, l'organisation sera désignée sous le nom d'ACORN Ottawa dans le mémoire. Les objectifs principaux d'ACORN Ottawa sont centrés sur les cas de déplacement forcé par la gentrification dans la ville, notamment à Heron Gate et Manor Village, et l'accès à l'internet abordable pour les résidents à faibles revenus (ACORN Ottawa-Gatineau, 2012).

Le *Heron Gate Tenant Coalition* (HTC) est une organisation locale (*grassroots*<sup>3</sup>) qui a été formée en mai 2018 par les locataires de Heron Gate au début de la deuxième vague d'évictions. Le groupe s'est formé dans l'objectif d'unir, supporter et donner du pouvoir aux personnes de la classe ouvrière dans le quartier (Heron Gate Tenant Coalition, 2018b). À l'instar de la philosophie de ACORN, la mission du groupe est de remettre le pouvoir dans les mains des locataires. L'organisation est d'avis que les résidents de Heron Gate ne peuvent pas se fier aux décideurs politiques et aux services sociaux pour régler les problèmes auxquels ils sont confrontés quotidiennement (ex. perte d'emplois, accumulation de factures impayées, menaces d'expulsion, etc.) (*Ibid*). De leur point de vue, l'amélioration de leurs conditions de vie n'est seulement possible

---

<sup>3</sup> Des organisations à but non lucratif locales, autonomes et gérées par des bénévoles qui militent pour une cause particulière dans l'objectif est d'inciter du changement aux niveaux local, national ou international (Smith, 1997).

qu'à travers l'action collective. HTC présente la gentrification de Heron Gate comme une période de crise où il est nécessaire de prendre action contre les forces politiques et privées qui cherchent à forcer les résidents de quitter leurs logements (*Ibid*). Afin de faire pression sur Hazelview-Timbercreek, l'antagoniste principal identifié par l'organisation, HTC affirme le besoin d'employer des techniques comme la présentation de revendications en groupe et les grèves de loyer. À la suite des dernières évictions par Hazelview-Timbercreek en septembre 2018, le groupe militant a reconnu qu'il n'a pas été en mesure d'accomplir son objectif principal d'empêcher l'éviction forcée des résidents du quartier (Herongate Tenant Coalition, 2018b). Cependant, HTC a affirmé qu'il ne cessera pas de lutter pour contre Hazelview-Timbercreek (*Ibid*). Grâce au travail ardu de ses membres à dénoncer publiquement et à documenter la négligence du propriétaire, l'organisation déclare qu'elle peut avoir recours au système judiciaire pour continuer la lutte (Herongate Tenant Coalition, 2019).

Heron Gate a été choisi comme étude de cas pour ce mémoire, car il s'agit de la première circonstance de gentrification hautement médiatisée dans la région de la capitale nationale. Une recherche rapide de Heron Gate sur Google fait ressortir une panoplie d'articles locaux et internationaux décrivant les évictions massives qui se sont produites dans le quartier. Les manifestations constantes et l'activisme vigoureux dans les médias sociaux par ACORN et HTC ont rapidement suscité l'intérêt des entreprises de presse et acteurs politiques dans la ville. Ainsi, l'attention médiatique que les évictions à Heron Gate ont suscitées entre 2015 et 2021 offre un accès facile à l'information et une littérature abondante à utiliser dans le cadre de cette analyse discursive. Le choix de Heron Gate comme étude de cas est davantage validé par le fait qu'il s'agit d'un exemple concret de la financiarisation du marché immobilier à Ottawa. Dans la littérature contemporaine, il est possible de trouver plusieurs articles académiques qui abordent la

gentrification dirigée par le secteur privé dans les grandes métropoles telles que Montréal, Toronto et Vancouver. Toutefois, il est difficile d'en dire autant pour les villes plus petites comme Ottawa. De plus, l'exploration et l'analyse approfondie de la gentrification à travers le cas de Heron Gate peuvent offrir des perspectives novatrices et divergentes de la littérature en matière de logement existant. En examinant de plus près les arguments proposés par les parties prenantes du cas, il est possible de puiser dans la connaissance locale, c'est-à-dire la compréhension des acteurs à l'égard des événements locaux (Yanow, 2003). L'expertise acquise par les acteurs (ACORN et HTC) à travers leur expérience vécue est indispensable pour saisir les conséquences de la gentrification sur les résidents de Heron Gate et le marché locatif à Ottawa. De même, les arguments proposés par ces acteurs peuvent contribuer aux débats plus larges concernant le processus de gentrification et son impact sur le climat du logement au Canada. En outre, l'étude de la gentrification à un niveau municipal est pertinente puisque les villes sont considérées non seulement comme les principaux moteurs de la concurrence et de la richesse économique nationale, mais aussi comme les lieux des préoccupations publiques les plus graves (Andrew & Doloreux, 2012). Ayant déjà une pénurie de logements sociaux, la gentrification de Heron Gate accentue les problèmes d'inaccessibilité financière des logements à Ottawa. Les groupes racisés et marginalisés de la ville sont systématiquement forcés à vivre dans des quartiers défavorisés (ex. Vanier et *Lower Town*) en raison du budget municipal limité. Il n'est alors pas surprenant qu'un nombre croissant d'itinérants soient issus de communautés ethnoculturelles (*Ibid*).

#### Collecte et stratégie d'analyse de données

Une recherche d'articles de journaux publiés à Ottawa entre 2015 et 2021 a été effectuée à l'aide de deux bases de données : Eureka et Factiva. La première a permis de repérer tous articles publiés en français et la deuxième a fait de même pour les articles en anglais. Afin de délimiter la

portée de la collecte de données, une recherche avancée a été faite avec une série de mots clés<sup>4</sup>. Dans l'objectif de réaliser une analyse discursive, les articles qui ont été retenus devaient aborder les arguments énoncés par l'une ou toutes les parties prenantes à l'égard de la gentrification à Heron Gate. Ce premier tri a donné lieu à un total de 80 articles publiés par sept sociétés de presse différentes. Les textes d'opinion et les lettres à l'éditeur ont été écartés, car le travail a cherché à conserver uniquement les articles d'actualité pour cet exercice. Les doublons et articles qui ne mentionnaient les mots clés que de manières accessoires ou n'étaient tout simplement pas pertinents à l'analyse ciblée ont également été exclus. Ce deuxième tri a mené au rejet de 36 articles pour un nouveau total de 44 analysés. Le mémoire fait également usage des sites Web des organisations impliquées dans l'enjeu (ACORN Ottawa, Hazelview et HTC) pour compléter les informations repérées dans les articles de journaux.

La décision d'utiliser uniquement des articles de journaux provient de leur histoire en tant que source importante et accessible d'informations concernant les événements politiques, sociaux et économiques du jour (Tanikawa, 2017). D'ailleurs, l'actualité contemporaine pousse plus loin en offrant à ses interlocuteurs une analyse des événements en cours et des témoignages de personnes, organisations et entreprises pertinentes (Franklin, 2008). Un grand nombre d'articles actuels font également usage de supports visuels tels que des photos pour faciliter la visualisation d'une situation quelconque à son audience (*Ibid*). L'ajout de ces éléments marque une transition du modèle journalistique dite « *straight news* » au modèle « *non straight news* » (Tanikawa, 2017). Les articles du premier modèle décrivent tout simplement l'évènement d'importance central et sont publiés immédiatement après que l'évènement ait eu lieu. Les articles du second modèle se

---

<sup>4</sup> Mots clés pour la recherche avancée en français : « Hazelview » OU « Timbercreek », « ACORN » OU « Herongate tenant coalition », « Évictions » OU « Expulsions » OU « Gentrification ». Mots clés pour la recherche avancée en anglais : « Hazelview » OR « Timbercreek », « ACORN » OR « Herongate Tenant Coalition », « Eviction » OR « Gentrification ».

focalisent sur les « *background, context, and analyses of significant political, social, or economic development that is unfolding before the public eye* » (Tanikawa, 2017, p. 3526). Ces changements dans le format des articles ont une grande valeur théorique dans la communication politique en raison de leur impact hypothétique sur la délibération publique (Wessler, 2008). Ainsi, le mémoire propose d'utiliser des articles de nature « *non straight* » comme source d'information dans cette analyse discursive, car elles représentent « *à system of organized signifying elements that both indicate the advocacy of certain ideas and provide devices to encourage certain kinds of audience processing of the texts* » (Pan & Kosicki, 1993, p. 55). Plus simplement dit, les articles de presse offrent à son audience des contextes, analyses, témoignages, ou encore des cadrages qui leur permettent de concevoir un enjeu d'une certaine manière.

Alors que les articles d'actualités peuvent être une bonne source d'information à l'égard de l'évolution des enjeux du jour, il est important de souligner qu'ils ne sont pas sans limitations et défauts. Certains articles peuvent favoriser une représentation de la réalité qui est considérablement et stratégiquement altérée (Groeling, 2013). La diffusion de l'actualité peut être altérée par les responsables de l'information selon leur choix d'évènements ou informations à aborder et la manière que ceux-ci sont présentés. Autrement dit, il y a un risque que la sélection et présentation de l'information soit biaisée (*Ibid*). Le premier se produit lorsque les divers corps de la société n'ont pas les mêmes opportunités d'inclusion puisqu'ils ne sont pas sollicités par les organismes journalistiques ou leurs témoignages ne sont pas diffusés (Groeling, 2013, p. 134). Par exemple, dans certains cas, l'information diffusée par les organismes de presse est souvent fournie par des professionnels de relations publiques d'une compagnie quelconque (Phillips, 2010, p. 374). Par conséquent, l'objectivité de l'information peut être compromise puisqu'elle reflète les propos adaptés d'une organisation. Le deuxième, soit le biais de présentation, s'effectue lorsque les

articles d'actualités offrent une perspective qui favorise de manière disproportionnée un groupe ou une image au détriment de l'autre (Groeling, 2013, p. 134). Le biais de présentation par les médias est plus fréquent lorsqu'il est question de (partisanerie) politique (Shultziner & Stukalin, 2021; Haselmayer et al., 2017; Kim, 2016). Cela dit, les articles de journaux peuvent avoir leurs défauts, mais ils représentent la meilleure source d'information pour le cadre de ce travail.

Le logiciel Nvivo 12 a été utilisé pour organiser, coder et analyser le contenu des articles de presse repérés lors de la collecte de données. À l'aide de Nvivo, il a été possible d'examiner les divers articles tout en identifiant des points récurrents et saillants. En partant des questions de recherche posées dans l'introduction, le premier cycle de codage a seulement utilisé trois nœuds, chacun nommé en référence aux organisations concernées et indiquant leur posture face à la gentrification (Hazelview (pour), ACORN (contre) et HTC (contre)). Ce premier codage a permis de se familiariser avec les perspectives des différents groupes et comprendre la motivation de leurs actions. Le deuxième cycle de codage a servi à repérer les points de friction entre les parties prenantes pour ensuite déterminer les grands thèmes discutés au cours de l'enjeu. Cette deuxième lecture des articles a révélé les points de discussions principaux suivants : l'absence d'entretien ménager, la pénurie de logements abordables et le déplacement forcé des locataires. Ces grands thèmes seront retenus dans la section d'analyse et discussion. Enfin, les arguments spécifiques des trois parties prenantes à l'égard de ces grands points de discussion ont été identifiés lors du troisième cycle de codage. Le tableau 1 ci-dessous présente la liste des nœuds utilisés lors de la dernière ronde de codage et leurs descriptions.

**Tableau 1 : Nœuds utilisés pour le codage des arguments de Hazelview-Timbercreek, ACORN Ottawa et HTC**

<b>Noeuds</b>	<b>Définitions</b>
<b>Contrat social (ACORN Ottawa et HTC)</b>	Critiques formulées par ACORN Ottawa et HTC à l'égard du contrat social établi entre la ville d'Ottawa et Hazelview-Timbercreek.
<b>Contrat social (Hazelview)</b>	Modalités de l'entente établie entre Hazelview-Timbercreek et la ville d'Ottawa pour fournir des logements abordables dans le nouveau développement.
<b>Création d'une nouvelle communauté</b>	Discours prononcés par Hazelview-Timbercreek pour justifier le déplacement des résidents de Heron Gate.
<b>Entretien des logements (Hazelview)</b>	Arguments avancés par Hazelview-Timbercreek pour justifier leur inaction face aux besoins de réparations des logements.
<b>Entretien des logements (ACORN Ottawa et HTC)</b>	Arguments avancés par les groupes militants pour dénoncer le manque de maintenance des logements à Heron Gate par Hazelview-Timbercreek et le non-respect de leur obligation en tant que propriétaire.
<b>Manque d'action par la ville</b>	Arguments proposés par la ville pour expliquer leur incapacité d'intervenir dans le processus de gentrification.
<b>Manque de logements sociaux (ACORN et HTC)</b>	Extraits dans lesquels la pénurie de logements abordables dans la ville est abordée par les groupes militants.
<b>Manque de logements (Hazelview)</b>	Extraits dans lesquels le propriétaire aborde le manque de logement à Ottawa plus largement.
<b>Perte de la culture</b>	Arguments proposés par ACORN Ottawa et HTC pour dénoncer le déplacement forcé des résidents de Heron Gate.
<b>Programme de relocalisation</b>	Extraits qui abordent l'initiative mise en place par Hazelview-Timbercreek pour encourager les résidents à déménager.

## Section 5 - Analyse critique

---

### 5.1 Le droit à un habitat sain

Intégré dans la Déclaration universelle des droits de l'homme en 1948 et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, le droit au logement est un élément nécessaire de la capacité d'une personne à exercer ses droits fondamentaux (Nations Unies, 1948). Dans ces documents internationaux, le logement est décrit comme un lieu dans lequel un individu peut vivre en sécurité, paix et dignité (Nations Unies, 1991). Ainsi, le droit au logement englobe une panoplie d'éléments liés à un domicile qui inclue, mais ne se limite pas à son état physique et accessibilité financière. L'importance d'un logement abordable et bien entretenu est d'où émane la notion du droit à un logement convenable, c'est-à-dire un logement qui satisfait aux besoins sociaux, économiques, environnementaux ou culturels d'une personne (van den Berg, 2019). Plus concrètement, un logement doit être en mesure d'offrir une multitude de services et infrastructure nécessaires à la santé, à sécurité et au bien-être d'un ménage à prix raisonnable (Wilson, 2020). L'accès à l'électricité, au chauffage, aux installations sanitaires et à l'eau potable ne sont que quelques critères qui sous-tendent le droit à un logement convenable. Alors que les propriétaires et fournisseurs de logements doivent, en théorie, entretenir leurs propriétés pour assurer son caractère convenable, ce n'est pas toujours le cas en pratique. Il est bien documenté que plusieurs locataires de logements publics et privés vivent dans des domiciles mal entretenus (Chisholm et al., 2020; Greif, 2018; Baker et al., 2016). Le manque d'entretien par les propriétaires financiarisés<sup>5</sup> s'aligne avec leurs intérêts à maximiser leur taux de rendement en minimisant les coûts, soit par l'achat de propriétés peu coûteuses et en évitant les dépenses d'entretien (Travis, 2019). En fait, les auteurs avancent également l'idée que la financiarisation du

---

<sup>5</sup> Les individus ou entreprises privées qui cherchent à transformer les biens immobiliers en actifs.

marché immobilier et locatif a dissocié le logement de son objectif social à fournir un endroit où vivre et entrave par conséquent la reconnaissance du droit au logement (Leijten & de Bel, 2020).

Sous cet angle, ACORN Ottawa et HTC tentent de freiner le processus d'éviction en affirmant que Hazelview-Timbercreek a échoué dans son obligation d'entretenir les logements sous leur tutelle. ACORN déclare que le manque de maintenance par Hazelview-Timbercreek porte atteinte aux droits des locataires d'avoir un logement convenable/sain. En effet, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (Loi de 2006)* stipule que les « *[l]andlords are responsible for general maintenance and upkeep of homes [within a reasonable time frame]* » (Bryks, 2011, p. 345). Cependant, un grand nombre de propriétaires ne respectent pas cette obligation et les dispositions de la *Loi de 2006* ne sont pas renforcées par les inspecteurs (McDonald, 2011). Lors de la première ronde d'éviction en 2015, l'organisme a lancé une campagne intitulée « *We Deserve Healthy Homes Now* » (Gosselin, 2015). La campagne avait deux objectifs principaux. La première était d'encourager les membres du conseil municipal d'Ottawa à mettre en place des règlements qui imposeraient un temps d'attente maximum pour effectuer des réparations urgentes, tout en pénalisant les propriétaires négligents. La deuxième était de mettre en lumière l'injustice vécue par les locataires de Heron Gate. Un des membres de l'organisme et locataire du quartier déclare que « *it took me six months of persistent negotiation to get repairs done in my unit... with little success. [It's] a shame – the landlords should be doing their job* » (*Ibid*). Cette idée du droit à une habitation saine a persisté lors de la deuxième vague d'éviction en 2018. Renforcé par le grief déposé auprès du Tribunal des droits humains par HTC, le groupe de locataire réclame encore une fois que « Timbercreek arrête toutes les expulsions et qu'il fasse les réparations » (ICI.Radio-

Canada, 2018 c). ACORN Ottawa et HTC ont également mis en avant l'idée que les *demovictions*<sup>6</sup> n'étaient qu'un subterfuge pour que Hazelview-Timbercreek se soustraie à ses responsabilités de propriétaire. Lors d'une manifestation en juillet 2018, ces derniers déclarent ceci : « Timbercreek prétend que les maisons en rangée qu'ils démolissent sont irréparables. Ils ont laissé leurs locataires en proie avec des souris, des coquerelles, des punaises de lit et des logements délabrés » (ICI.Radio-Canada, 2018b). ACORN Ottawa et HTC émettent l'hypothèse que le propriétaire estime qu'il est préférable de démolir les maisons pour construire des appartements de luxes plutôt que d'effectuer les rénovations nécessaires (*Ibid*).

En réponse aux allégations d'un manque d'entretien des logements de Heron Gate, Hazelview-Timbercreek a fait valoir le fait que les logements étaient déjà en piètre état avant qu'ils ne les achètent en 2012. Selon la compagnie d'investissement, « *[they] walked into the door to face almost 500 city work orders, after taking over the development* » (Gosselin, 2015). En effet, le propriétaire précédent, TransGlobe avait un historique de négligence à l'égard de leurs logements. En 2009, des agents de règlement municipaux avaient fait un total de 150 visites aux logements à Heron Gate pour répondre aux nombreuses plaintes déposées par les locataires (CBC News, 2011). Le manque d'entretien effectué par Transglobe a posé un gros problème pour Hazelview-Timbercreek, les laissant « *as frustrated as tenants with the repair issues* » (*Ibid*). Le nouveau propriétaire avait initialement manifesté son dévouement à entretenir les logements de Heron Gate: « *we take tenants work order requests very seriously and fulfil them as quickly as possible. All Timbercreek Communities tenant work orders that are pending are never deliberately delayed or ignored in an attempt to accelerate property deterioration* » (Payne, 2019). En 2017, Hazelview-

---

<sup>6</sup> Une variante de la gentrification qui se produit lorsqu'un locataire est expulsé en raison de la nécessité de démolir complètement un logement. Le propriétaire justifie généralement cette action lorsque le logement est trop cher à rénover ou ne vaut pas la peine d'être réparé.

Timbercreek a annoncé avoir dépensé « *\$45 million over the past five years to retrofit existing apartments in the neighbourhood through maintenance, renovations and upgrades [...], as well as tackling a "staggering backlog" of work orders and repairs, mostly due to the age and state of the homes* » (Laucius, 2018a). Ce chiffre a augmenté de 135 millions avant la démolition des derniers logements en 2018. Nonobstant ses promesses initiales, la compagnie a éventuellement décidé que les logements étaient devenus trop chers à entretenir et qu'ils avaient atteint la fin de leur espérance de vie (ICI.Radio-Canada, 2018e). Le directeur des opérations, John Loubser, a justifié la démolition des maisons en rangées à Heron Gate en expliquant que « *they share sewage, [...] water mains, [...]hydro service, [...]roofs, [...] [and] foundations. They're indivisible in a way and that unfortunately makes them all compromised in the relatively near term* » (Willing & van der Zwan, 2018). A priori, le propriétaire présente ses actions comme une décision rationnelle dans le souci d'épargner les locataires de vivre dans des logements qui ne répondent plus à leur droit à un logement convenable. A posteriori, ce changement de posture n'est pas étonnant en réexaminant la philosophie d'investissement de Hazelview-Timbercreek présentée dans la section précédente. La compagnie cherche à acquérir des logements moins chers et en mauvais état qui peuvent être ajoutés dans des fonds de placement immobilier (FPI), car ils vont connaître une croissance exceptionnelle après qu'ils aient été réaménagés (O'Brien, 2018). Comme l'explique le directeur associé de Hazelview-Timbercreek, Carrado Russo, « *the more upside potential the better, whether that is achieved through retrofits and upgrades to the property, improvements to the lease structure or having the property rezoned for a more lucrative use* » (Valiquette, 2019). Dans le contexte de Heron Gate, la compagnie a suivi cette philosophie à la lettre. Après avoir acquis et démoli des logements en piètre état, Hazelview-Timbercreek a pu modifier les règlements de zonage pour densifier davantage les lieux. Les règles de zonage originales du quartier

permettaient la construction de seulement 5 000 logements. Par contre, 1 400 logements supplémentaires ont pu être ajoutés au plan de réaménagement de la compagnie, une fois que sa demande de changement de zonage ait été approuvée par la ville a été en 2021 (Paquette, 2021). En dépit du fait que Hazelview-Timbercreek affirme que la démolition des logements était justifiée puisqu'ils n'étaient plus salubres, une analyse approfondie de la situation révèle que cela a toujours été leur plan. Les actions de la compagnie s'inscrivent dans les tendances financières contemporaines du marché immobilier. Au moment de leur acquisition par Hazelview-Timbercreek, les logements de Heron Gate sont devenus un actif financier qui permet l'accumulation de capital.

En examinant les lois provinciales qui abordent la question de la construction et démolition des logements, il est intéressant de souligner que les décisions sur ces sujets sont de compétences municipales. Selon la *Loi sur l'aménagement du territoire d'Ontario*, les municipalités ont la responsabilité de prendre des « décisions en matière d'aménagement [...] qui forgeront l'avenir de la collectivité » (Gouvernement de l'Ontario, 1990). Autrement dit, la *Loi* incombe aux villes ontariennes de prendre des décisions à l'égard du zonage qui bénéficiera l'ensemble de la communauté. De plus, la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* stipule que toutes les démolitions doivent être approuvées par le conseil de la municipalité (Gouvernement de l'Ontario, 2014b). Cela dit, une ville est théoriquement en mesure de freiner ou promouvoir le processus de gentrification dans un lieu quelconque. Dans le contexte du cas de Heron Gate, la ville d'Ottawa a choisi d'accepter la demande de modification de zonage de Hazelview-Timbercreek au détriment des anciens locataires. Malgré le fait que la ville ait pu conclure une entente avec la compagnie pour temporairement augmenter l'inventaire de logements abordables, il demeure qu'elle a contribué au processus de gentrification de Heron Gate grâce aux compétences qui lui ont été

accordées par dans les politiques provinciales. Bref, il semble non seulement que les actions de Hazelview-Timbecreek ont été supportées par les politiques provinciales et décisions municipales, mais aussi que le déplacement forcé des anciens locataires n'était pas une préoccupation première. L'expulsion des locataires par l'entremise d'une *demoviction* a toujours été le résultat envisagé du propriétaire dans son objectif d'adapter les logements à un usage plus lucratif.

## **5.2 Le déplacement forcé des locataires**

Le délogement des locataires est un élément intégral de la gentrification, qui s'est accentuée suite à la financiarisation du marché immobilier, car les personnes qui résident dans un logement sont la source principale de revenu. Les locataires sont devenus des victimes du système capitaliste par lequel les propriétaires financiarisés cherchent à augmenter le rendement de leurs investisseurs en employant la technique d'accumulation par la dépossession (August, 2020). L'accumulation par la dépossession désigne « *the process by which capitalism “originally” grew through privatization, theft, predation, and the enclosure of common lands and resources* » (*Ibid*, p.978). Dans le contexte du logement, elle s'opère par l'entremise d'un réinvestissement dans les lieux sous-investis et par la dévalorisation des biens immobiliers comme dans le cas de Heron Gate. Un grand nombre de propriétaires financiarisés ciblent spécifiquement les unités de logements où les locataires proviennent de la classe ouvrière, surtout si elles se retrouvent dans des secteurs attrayants et désirables (August, 2020). En rénovant les logements sous leur tutelle et en expulsant les locataires à faible revenu, les propriétaires peuvent attirer des locataires riches qui sont en mesure de payer des loyers plus élevés (August, 2020). Cette méthode d'accumulation par dépossession est souvent mise en application dans des régions ayant des politiques publiques favorables aux propriétaires (*Ibid*). L'Ontario remplit ce critère de sélection puisque sa *Loi sur la protection des locataires* (la *Loi*) permet qu'un propriétaire évince ses locataires pour l'affectation

du logement à autre usage et des travaux réparation ou de rénovations importantes (Gouvernement de l'Ontario, 2014a). La *Loi* comprend également quelques éléments contraignants tels que l'exigence d'émettre un avis de 120 jours et le versement une indemnité équivalente à trois mois de loyer aux locataires (*Ibid*). Cependant, ces dispositions ne sont pas suffisantes pour empêcher un propriétaire comme Hazelview-Timbercreek de placer des locataires plus aisés dans ses logements pour extraire une valeur plus importante qu'auparavant.

Dans le cas présent, le propriétaire a également encouragé les locataires de Heron Gate à déménager en offrant des incitatifs additionnels par le biais de leur programme de relocalisation. Hazelview-Timbercreek a dépassé les attentes de la *Loi* en offrant à ses résidents 1 500 \$ à 2 000 \$ en frais de déménagements supplémentaires et des rabais avec certaines entreprises de déménagement (Elliot, 2015; Blewett, 2018). Ces mesures supplémentaires proposées par la compagnie ont été suivies de la mise en place d'un programme de relocalisation. Lors de la première vague d'éviction en 2015-2016, la compagnie a été sévèrement critiquée par ACORN Ottawa pour sa décision d'évincer certains résidents de Heron Gate durant l'hiver (*Ibid*). Hazelview-Timbercreek a rectifié cette erreur en planifiant la deuxième vague d'« expulsions [...] en septembre pour ne pas perturber l'année scolaire des enfants » (ICI.Radio-Canada, 2018e). De plus, la compagnie souligne le fait d'avoir travaillé ardemment « *through the spring and summer to make sure all the affected tenants would have new homes* » (Laucius, 2018b). Hazelview-Timbercreek affirme que « *six of the families bought new homes, some moved to other cities and some rented elsewhere in Ottawa. Of these, more than 80 per cent found new accommodations within five kilometres of Heron Gate* » (*Ibid*). La compagnie note aussi que leurs efforts ont permis aux résidents de se trouver un logement à un loyer comparable : « *The average rent of this resident group is \$1,394 as compared to the average rent of \$1,370 for Heron Gate* » (*Ibid*). Dans ses

discours, Hazelview-Timbercreek se dépeint comme étant un propriétaire bienveillant, qui n'a pas abandonné ses locataires après avoir émis un avis d'expulsion, mais a assuré leur bien-être en leur donnant des ressources pour trouver un nouveau logement. Par contre, il est évident que l'objectif qui sous-tend ses actions est l'augmentation des profits par le déplacement des locataires à faible revenu. Il s'en suit que le propriétaire perçoit le déplacement forcé des locataires comme un élément nécessaire dans le processus de gentrification et d'accumulation de capital. En définitive, les propriétaires peuvent continuer à déloger les locataires puisque leurs actions sont autorisées par la *Loi*.

Contrairement à Hazelview-Timbercreek, ACORN Ottawa et HTC conçoivent le déplacement forcé des locataires comme l'une des conséquences principales de la gentrification. Les groupes militants affirment que l'expulsion des locataires détruit la culture et le sens de communauté développés dans le quartier au cours des années. La plainte déposée par HTC au Tribunal des droits de la personne de l'Ontario souligne que Heron Gate est vu comme un asile sûr pour plusieurs de ses habitants. Le quartier abrite un grand nombre de réfugiés somaliens qui ont fui la guerre civile dans leur pays d'origine (Crawford, 2019). Ainsi, Heron Gate a acquis la réputation d'un quartier abordable, « *welcoming and familiar to new Canadians* » (*Ibid*). Cette perspective est renforcée par un membre du HTC qui déclare ceci à propos de la communauté : « We help each other, we got together, we share every problem, every important occasion » (Ottawa Citizen, 2018). Selon l'avocat du HTC, Daniel Tucker-Simmons, « *[a] real intentional community has developed here. [...] The objective is really to preserve the community in one way or another* » (*Ibid*). En d'autres mots, « *[the] mass dislocation erodes the ethnic enclave and undermines its ability to form the social and cultural institutions and businesses that define it* »

(Crawford, 2019). L'importance du quartier est renforcée davantage dans un bulletin d'information publié par HTC sur leur site :

*It is where many members of racialized communities don't feel like the "other," where they don't have to live in a constant state of apprehension about being told to "go back to your country." This is one place where we truly feel at ease. As this is the only neighbourhood this diverse in the city, the demolition of such a racialized community sends a larger implicit message: we do not want you here (Herongate Tenant Coalition, 2018a).*

Autrement dit, les locataires appartenant à des groupes marginalisés et racisés se sentent libres des conventions et pratiques préjudiciables perpétuées par la société canadienne en habitant à Heron Gate. Malgré le fait que le Canada se présente comme un pays multiculturel, il est bien documenté que le racisme est ancré profondément dans ses institutions, politiques publiques et pratiques sociales (Sheppard, 2006). Ce racisme systémique freine l'intégration des groupes minoritaires et contribue à leur altérisation dans la société canadienne. Heron Gate est alors conçu comme étant « *an alternative space of citizenship [...] where [residents] can 'feel at ease' and relate to one another* » (Gomá, 2020, p. 102). L'idée du déplacement culturel (*cultural displacement*) est une notion qui a pris de l'envergure récemment dans les recherches sur la gentrification. Plusieurs auteurs soulignent l'importance d'un lieu dans la conception d'une identité et le sentiment d'appartenance à une communauté (Martinez, 2017; Brown-Saracino, 2015; Kovacs, 2007; Mazumdar & Mazumdar, 2004; Milligan, 1998). Les auteurs expliquent tous d'une manière ou d'une autre que l'importance d'un lieu se manifeste à travers les liens émotionnels développés par les individus qui y résident ou fréquentent régulièrement. Ainsi, « *[t]he loss or destruction of place, due to natural disaster, urban renewal, or the relocation of an organization, can be disruptive or even devastating for those whose communities and identities are tied to it* » (Tuttle, 2021, p. 2). Malgré le fait que les résidents ne soient pas les propriétaires légaux de leur quartier

et de leur logement, ils peuvent en revendiquer la possession symbolique (Martucci, 2019; Deener, 2007). Par conséquent, en plus d'être forcés à se trouver un nouveau logement, les résidents sont affectés émotionnellement par la perte de leurs réseaux sociaux et de leurs structures de soutien communautaires (Murdie & Teixeira, 2011, p. 73).

L'argument du déplacement culturel est accompagné de l'idée de la gentrification *ciblée*. ACORN Ottawa et HTC font ressortir le fait que Hazelview a ciblé Heron Gate comme projet de renouvellement urbain puisque c'est une communauté « *inhabited primarily by people of colour, people receiving public assistance and/or immigrants* » (Crawford, 2019). Selon l'avocat de HTC, « *[t]his is a type of development that disproportionately affects racialized and immigrant communities* » (*Ibid*). Ce constat est approfondi dans le grief déposé par HTC auprès des tribunaux : « *The mass, forced displacement of an entire community of immigrants, people of colour, families, and people receiving public assistance amounts to systemic discrimination* » (Crawford, 2019). Le fait que « *90% per cent of the evicted Heron Gate residents were people of colour* » ne fait que renforcer davantage la position de HTC. La littérature scientifique canadienne discute souvent de la discrimination en matière de logement soutenue par ACORN Ottawa et HTC. Les comparaisons entre les différents groupes ethniques à l'égard de la discrimination en matière de logement à Toronto effectué par Murdie (2002; 2003), Teixeira (2008) et Mensah & Williams (2014) démontrent toutes une tendance commune. Les personnes racisées, notamment celles avec une couleur de peau plus foncée, sont victimes de discrimination raciale. Par conséquent, un nombre disproportionné de minorités visibles vivent dans des logements non convenables (Murdie, 2003). Dans d'autres cas, les locataires marginalisés se voient déboursier plus de 30% de leur revenu sur le logement (Kneebone & Wilkins, 2016). En outre, la discrimination subie par les groupes racisés et la population immigrante peut mener à leur ségrégation dans des quartiers

défavorisés ou à faible revenu (Teixeira, 2008). La mise à l'écart des immigrants peut également freiner leur intégration dans la société canadienne (*Ibid*). En somme, ACORN Ottawa et HTC conçoivent le déplacement forcé des locataires comme une répercussion néfaste de la gentrification déclenchée par Hazelview-Timbercreek. Selon ces organisations locales, les locataires de Heron Gate sont injustement forcés de quitter un quartier dans lequel ils sentent à l'aise et ont tissé des liens profonds parce que le propriétaire veut augmenter ses profits. La situation est aggravée par le fait que ces locataires à faible revenu doivent maintenant se trouver un autre logement dans un marché immobilier ayant déjà un nombre insuffisant de logements abordables disponibles.

### **5.3 Le manque de logement à Ottawa**

ACORN Ottawa et HTC font valoir le fait que la *demoviction* de Heron Gate ne fera que détériorer la situation déjà précaire du logement abordable. Les groupes militants affirment que Heron Gate est l'un des rares quartiers dans le marché immobilier limité d'Ottawa qui est accessible financièrement pour les locataires à faible revenu. Lors d'une entrevue médiatique, l'un de leurs membres réitère ce fait en affirmant que la ville est « au milieu d'une crise du logement abordable. Trouver une autre place, ce ne sera pas possible » (ICI.Radio-Canada, 2018a). Les propos de ce membre sont repris intégralement dans un rapport déposé auprès de la ville par ACORN Ottawa qui souligne le fait que la ville a seulement construit 1 800 logements sociaux dans les derniers 8 ans (ICI.Radio-Canada, 2018d). Les conséquences de cette pénurie de logements abordables sont visibles dans le fait qu'« une famille doit patienter jusqu'à sept ans pour en obtenir un » (*Ibid*). Il y a plus de 10 000 ménages sur la liste d'attente pour recevoir un logement social (Roebuck et al., 2021). Il importe de mentionner que la ville d'Ottawa a elle-même déclaré avoir une urgence en matière de logement en 2020 (Osman, 2020). Bien que le manque de

logements sociaux soit un problème commun à travers le Canada, il est particulièrement grave dans les villes ontariennes. La dévolution des responsabilités en matière de logement social par la province de l'Ontario à ses municipalités mal équipées est unique (Côté & Tam, 2013). Aucune autre province ou territoire au Canada n'a suivi l'exemple de l'Ontario. ACORN Ottawa tente alors de faire valoir le fait que Hazelview-Timbercreek ne fait que contribuer au problème au lieu d'aider à le résoudre.

Les racines du problème d'inventaire limité de logements abordables remontent jusqu'au début du 21<sup>e</sup> siècle. L'expiration des accords de financement entre le gouvernement fédéral canadien et les fournisseurs de logements sociaux a sévèrement affecté la capacité d'offrir des logements abordables de qualité aux ménages à faibles revenus. Au terme d'un accord, les fournisseurs de logement endossent la responsabilité complète de l'administration de ses propriétés, soit le choix des locataires, le barème des loyers et l'entretien des domiciles (Cooper, 2022). Par conséquent, au fur et à mesure que les logements commencent à vieillir, il n'y a pas plus de fonds disponibles pour assumer les coûts de rénovation. Contrairement, aux fournisseurs de logements publics (ex. Logement communautaire d'Ottawa), les fournisseurs de logements à but non lucratif, coopératif et privé n'ont pas accès au financement du budget provincial (*Ibid*). Le manque de financement oblige les fournisseurs à recourir à des méthodes alternatives, telle que l'utilisation de bénévoles pour effectuer des réparations et l'entretien (Leviten-Reid & Campbell, 2016; Osterkamp & Chapin, 1995). Lorsque le bénévolat ne suffit pas pour répondre aux besoins d'entretien et de gestion, l'immeuble est souvent vendu à des compagnies privées qui sont en mesure d'assumer les coûts élevés qui y sont associés (Cooper, 2022). C'est ainsi que les compagnies du secteur privé comme Hazelview-Timbercreek sont en mesure d'acquérir des logements abordables et les transformer afin qu'ils puissent répondre à leurs besoins de capitaux. D'ailleurs, cette

augmentation de profits s'effectue généralement par les propriétaires financiarisés à l'aide de deux méthodes : la réduction des dépenses ou l'augmentation du revenu (August, 2020). Le propriétaire précédent de Heron Gate, TransGlobe, a adopté la première en cessant de faire de la maintenance, ce qui a mené à une détérioration notable des logements. La deuxième méthode a été illustrée par Hazelview-Timbercreek en remplaçant les locataires à faible revenu par des locataires à revenus supérieurs. Afin d'éviter la détérioration des logements abordables et leur achat subséquent par des compagnies privées, le gouvernement doit s'assurer à offrir plus de financement aux fournisseurs de logements à but non lucratif et coopératif. Cela dit, le manque de logements abordables est conçu comme un problème urgent à résoudre par ACORN Ottawa et HTC pour garantir le bien-être de la société. Cependant, cette perspective n'est pas partagée par Hazelview-Timbercreek qui conçoit la détérioration des logements abordables existants comme une justification pour la gentrification.

Selon le point de vue de Hazelview-Timbercreek, il est nécessaire de démolir les maisons en rangée à Heron Gate afin de répondre aux « *besoin[s] grandissants de logements à Ottawa* » (ICI.Radio-Canada, 2019). La compagnie affirme que « *ce projet [de] [redéveloppement] est une façon pour [eux] de jouer un rôle pour combler ce besoin* » (Ibid). Étant donné que la population d'Ottawa continue à croître de façon constante (Deachman, 2022), la demande de logements ne cesse d'augmenter. Ainsi, le narratif proposé ici par Hazelview-Timbercreek est ancré dans la théorie économique de l'offre et la demande. De manière générale, la théorie explique que le prix du marché d'une marchandise est déterminé par sa quantité disponible et la demande des consommateurs par rapport à celle-ci (Hoxie, 1906). Sans plonger trop profondément dans les nuances de cette théorie, Hazelview-Timbercreek affirme qu'ils ne font que répondre aux besoins du marché de logement. En gentrifiant Heron Gate, le propriétaire soutient que « *son projet, qui*

*s'échelonne sur 25 ans, quadruplerait le nombre de citoyens dans le secteur » (ICI.Radio-Canada, 2019). Cette perspective diffère quelque peu de la posture d'ACORN Ottawa et HTC qui cherchent plutôt à accentuer le caractère abordable des logements. Initialement, Hazelview-Timbercreek a mis à l'écart la question d'accessibilité financière des logements, en essayant de déplacer le centre d'intérêt de la discussion vers le besoin général d'une plus grande offre de logements sur le marché immobilier. Ce n'est qu'après avoir reçu une mauvaise publicité (Crawford, 2021a), à la suite de l'action collective déposée par HTC, que le propriétaire a commencé à reconnaître le besoin de logements abordables. Hazelview-Timbercreek a modifié son discours en affirmant que leur intention a toujours été d'offrir un certain nombre de logements abordables pour les citoyens à faible revenu (Laucius, 2021). En annonçant cette nouvelle, Hazelview souligne également l'importance du secteur privé dans la construction de plus logements abordables : « *For generations, affordable housing was built by the public sector [...]. This is a conundrum we face as a society. In the absence of affordable housing being built by the public sector, what can the private sector do?* » (Crawford, 2021b). La compagnie évoque l'idée que le secteur privé peut combler les lacunes du secteur public, surtout s'ils travaillent ensemble. Plusieurs articles académiques démontrent que les partenariats public-privé (PPP) peuvent effectivement favoriser le développement de logements abordables (Fullarton, 2005; Tsenkova & Witwer, 2011; Yuan et al., 2018). Le PPP est un instrument politique très efficace lorsqu'il est bien structuré: il permet la mobilisation des capitaux et offre des solutions tangibles aux difficultés associées à la livraison de logements abordables (Giti et al., 2020). Dans le contexte du logement, les PPP peuvent mener à la création de logements de qualité et en quantité plus importante que les méthodes traditionnelles d'approvisionnement souvent truffées d'inefficacités et de bureaucratie (Vining & Boardman, 2008; Hodge et al., 2018). Cependant, l'efficacité des PPP à construire un nombre important de*

logements ne vient pas sans certaines conditions. Les gouvernements doivent souvent fournir des subventions considérables aux entreprises privées pour les inciter à construire des logements abordables puisque la rentabilité de ces projets n'est pas assez élevée (Alteneiji et al., 2020). Les compagnies privées perçoivent les logements abordables comme des investissements risqués en raison de la population qu'elle sert, soit les personnes à faible revenu. De plus, la source de leur implication dans le marché immobilier vient de l'intention d'extraire le plus de revenus possible des logements en approvisionnant les populations privilégiées (August, 2020). La prestation de logements abordables est alors en contradiction fondamentale avec cet objectif. Dans les cas où un PPP peut être établi, les gouvernements devront continuer à financer et à veiller à l'entretien des logements abordables construits pour éviter la négligence dans la maintenance comme dans le cas de Heron Gate. Il devient alors nécessaire de non seulement choisir des partenaires qui se soucient de l'état des logements et le bien être des locataires, mais aussi de mettre en place des mesures réglementaires pour assurer leur viabilité continue. En somme, le processus de gentrification accentue la pénurie de logements abordables dans la ville d'Ottawa, car le secteur privé ne se soucie pas à remplacer les logements abordables détruits, à moins d'être poussés à le faire par force (ex. une mauvaise publicité).

Tout compte fait, les énoncés des parties prenantes repérés lors de l'analyse discursive permettent d'identifier les arguments utilisés pour conceptualiser l'enjeu de Heron Gate. Étant tous des porteurs de logiques, méthodes, actions et mondes différents (White, 2019), la manière dont ACORN Ottawa, HTC et Hazelview-Timbercreek présentent le processus de gentrification à Heron Gate varie énormément. D'une part, Hazelview-Timbercreek, qui provient du secteur du privé, perçoit le logement comme une marchandise et source de revenue qui doit être utilisé à son plein potentiel pour l'accumulation de capital (Forrest & Hirayama, 2015). Dans l'intention

d'atteindre cet objectif, il faut acquérir des biens immobiliers de moindre valeur qui sont en mauvais état pour les gentrifier. Ce processus de gentrification nécessite le délogement des locataires existants, notamment à faible revenu, pour permettre la construction de logements de luxe destinés aux personnes ayant des revenus supérieurs. Le propriétaire affirme également que cette *demoviction* est essentielle dans l'approvisionnement du marché immobilier très limité. D'autre part, les organisations locales (ACORN Ottawa et HTC), qui défendent les intérêts des locataires marginalisés, cherchent à définir la gentrification en tant que phénomène néfaste à l'accessibilité financière des logements. Elles avancent l'idée que la gentrification est d'abord introduite par le propriétaire (Hazelview-Timbercreek) qui cesse d'entretenir les logements sous sa tutelle. Cette négligence porte atteinte aux droits de la personne inhérents de leurs locataires à vivre dans des logements convenables. Il s'en suit que les locataires doivent attendre des mois pour recevoir un service de base qui est garanti par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario. Ensuite, les locataires sont forcés de quitter leurs domiciles puisque le propriétaire a déclaré les logements comme n'étant plus salubre. Pourtant, c'est la négligence du propriétaire qui a causé la détérioration des maisons. Ce déplacement forcé cause un tort aux résidents qui sont déracinés de leur communauté et système de soutien. Les locataires sont également obligés de se trouver un autre logement à prix comparable dans un marché immobilier limité. À l'aide de différents canaux (ex. médiatique, politique), les parties prenantes tentent de faire prioriser leur définition du problème public pour influencer le processus de politique publique.

## Section 6 - Conclusion

---

En conclusion, plusieurs hypothèses telles que l'acquisition des logements par des investisseurs étrangers et le nombre croissant d'immigrants ont été proposées dans la littérature pour tenter d'expliquer la hausse du coût de logements au Canada. Le mémoire a contribué à la littérature existante en portant plutôt son attention au phénomène de la gentrification. L'analyse discursive effectuée dans ce travail a permis de comprendre la manière dont la gentrification contribue à l'inaccessibilité financière des logements en Ontario. En utilisant Heron Gate comme étude de cas, le travail a pu repérer les arguments utilisés par les parties prenantes (ACORN Ottawa, HTC et Hazelview-Timbercreek) pour dénoncer ou supporter la gentrification. Ces arguments ont été divisés en grands thèmes afin de juxtaposer les arguments des organisations locales qui dénoncent la gentrification et du propriétaire de Heron Gate (Hazelview-Timbercreek).

Les résultats du mémoire ont appuyé les recherches identifiées dans la littérature qui traitent le glissement étatique vers le néolibéralisme et la financiarisation du marché. Les politiques publiques néolibérales en matière de logement mise en place par le gouvernement de l'Ontario créé un environnement favorable à la financiarisation des logements. Dans ce contexte, les logements deviennent des marchandises et une source de revenus importante dans l'accumulation de capital (Crosby, 2020). Les propriétaires financiarisés profitent de cette nouvelle conception du marché immobilier pour transformer les logements en actif financier liquide et transmissible sur le marché mondial (Byrne, 2020).

Dans l'intention de maximiser leurs gains et le rendement de leurs investisseurs, les propriétaires du secteur privé cherchent à acheter des biens immobiliers en mauvais état et faible en valeur. Ils peuvent ainsi déloger les locataires à faible revenu des quartiers comme Heron Gate pour

construire des appartements de luxes qui sont seulement accessibles aux citoyens à revenu supérieur (August, 2020). Cela dit, l'augmentation des prix de logement dérive du processus de gentrification initié par les propriétaires financiarisés qui se soucient uniquement des profits.

Dans le contexte plus large de l'analyse des politiques publiques, le travail a pu remettre en question la rationalité de la définition accordée à la pénurie de logements abordables au Canada. Alors, le document a accompli l'exercice de « rendre compte de la pluralité des logiques d'action à l'œuvre, dans le cadre d'une démarche qui valorise la dimension des idées » (Hassenteufel & Smith, 2002, p.54), en portant son attention aux différents discours des parties prenantes du cas de Heron Gate (Hazelview-Timbercreek, ACORN Ottawa et HTC). À travers cette illustration empirique de l'analyse discursive, il a été possible d'observer la manière dont les discours s'inscrivent dans un contexte particulier et leur utilité dans l'obtention d'un résultat souhaité (Zittoun, 2013). En effet, une argumentation ne peut pas être réellement comprise sans prendre en compte les conditions d'interactions (Meyer, 2004). De plus, l'exercice s'éloigne des études typiques d'analyse du discours concernant la gentrification qui s'attarde plutôt à souligner le narratif proposées par les médias (Mathews, 2019), ou encore des acteurs politiques (White & Nandedkar, 2021; Heslop & Ormerod, 2020). Elle a fait particulièrement ressortir la perspective des organisations locales (ACORN Ottawa et HTC), qui cherchent à promouvoir les intérêts des locataires évincés. Ces organisations jouent un rôle essentiel dans la construction du sens et solution des problèmes sociaux.

La méthodologie adoptée dans ce mémoire a pu faire ressortir les discours des parties prenantes en utilisant les articles d'actualités. Cette méthode écarte le narratif avancé par les médias dans les journaux qui peuvent dénaturer les messages véhiculés par les acteurs lors d'une discussion. Par contre, cette approche est peut-être limitée dans sa portée, car elle ne prend pas en

considération la perspective des membres du public qui ne sont pas directement impliqués dans le cas de Heron Gate. À l'aide de lettres d'opinion ou lettres à l'éditeur, par exemple, le mémoire aurait été capable d'inclure des perspectives externes et déterminer l'opinion publique par rapport à la gentrification. Les discours qui circulent entre les citoyens pourraient être différents de ceux présenter par les parties prenantes.

L'exercice effectué dans ce mémoire a également offert un constat intéressant par rapport à la gouvernance démocratique. Les groupes militants ont tenté de redonner le pouvoir à leurs membres et de faire entendre leurs voix en se mobilisant fréquemment en personne ou sur les médias sociaux au cours de l'enjeu de Heron Gate. Tandis que cette action collective a pu susciter l'attention des médias et générer quelques résultats, plusieurs questions peuvent être soulevées à l'égard de l'influence des locataires sur le processus décisionnel. La participation publique, c'est-à-dire le dialogue entre les décideurs politiques et le public, est souvent identifiée comme un élément nécessaire dans la gouvernance démocratique pour favoriser l'expression des citoyens (Dziedzicki, 2015). Or, il semble que les intérêts des locataires de Heron Gate, qui ont été portés par ACORN Ottawa et HTC, n'ont jamais vraiment été pris en compte, ni par Hazelview-Timbercreek, ni par la ville d'Ottawa. La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario stipule que les municipalités doivent mettre en place des instruments politiques (ex. séances d'informations, réunions publiques) afin que les citoyens puissent être capables de faire entendre leurs préoccupations à l'égard d'un changement de zonage (Gouvernement de l'Ontario, 1990). La ville d'Ottawa a rempli cette obligation, mais seulement au strict minimum, soit en établissant une entente avec Hazelview-Timbercreek qui assure l'offre de 1 020 logements abordables après 10 à 20 ans (Paquette, 2021). Ceci ne fait que répondre temporairement aux besoins de logements abordables, tandis que les personnes vulnérables ont un besoin permanent. Tel que l'indique

l'avocat de ACORN : « *Why should we pretend that the “poor” will evaporate in 10 or 15 years* » (Laucius, 2021). Le manque d'attention accordée aux intérêts des citoyens racisés et marginalisés véhicule le message qu'ils ne peuvent pas jouer un rôle significatif dans l'élaboration des politiques publiques (Blondiaux & Sintomer, 2009).

Bien que les municipalités ne possèdent pas les ressources financières pour s'attaquer à la pénurie de logements abordables tout seuls, il est nécessaire que des villes comme Ottawa soient plus actives dans la protection des groupes marginalisés et des logements abordables. L'élaboration de politiques d'aide aux locataires telle que celle d'anti-déplacement proposé par ACORN, qui « forc[e] les propriétaires à offrir un [logement] équivalent au même loyer aux locataires expulsés [...] [lors] de rénovation ou reconstruction d'un [domicile] » (Paquette, 2021), pourrait empêcher de telles situations à se reproduire à l'avenir. Au plan fédéral, le gouvernement du Canada a annoncé des mesures encourageantes pour rendre le logement plus abordable qui inclut de « protéger les acheteurs et les locataires [et] [m]ettre un frein aux pratiques déloyales qui font grimper le prix du logement » (Ministère des Finances, 2022). Cependant, une action gouvernementale collective entre les différents niveaux de gouvernement sera nécessaire pour qu'un véritable changement se produise.

## Bibliographie

---

- Aalbers, M. B. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148-166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Aalbers, M. B. (2015). The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43-60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>
- Aalbers, M. B. (2019). Introduction To The Forum : From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 110(1), 1-11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- ACORN. (2013, mai 16). À propos ACORN Canada. ACORN Canada. <https://acorncanada.org/%C3%A0-propos-acorn-canada>
- ACORN Ottawa-Gatineau. (2012). *Ottawa and Gatineau ACORN*. ACORN Canada. <https://acorncanada.org/ottawa>
- Agence du revenu du Canada. (2004, septembre 27). *Conventions fiscales* [Descriptions de services]. <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/impot-international-non-residents/conventions-fiscales.html>
- Alteneiji, K., Alkass, S., & Abu Dabous, S. (2020). A review of critical success factors for public–private partnerships in affordable housing. *International Journal of System Assurance Engineering and Management*, 11(6), 1192-1203. <https://doi.org/10.1007/s13198-020-00976-x>
- Amin, S., Arrighi, G., Chesnais, F., Harvey, D., Itoh, M., & Katz, C. (2006). Qu'est-ce que le néolibéralisme ? *Actuel Marx*, n° 40(2), 12-23.
- Andrew, C., & Doloreux, D. (2012). Economic Development, Social Inclusion and Urban Governance : The Case of the City-Region of Ottawa in Canada. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(6), 1288-1305. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01025.x>

- August, M. (2020). The financialization of Canadian multi-family rental housing : From trailer to tower. *Journal of Urban Affairs*, 42(7), 975-997. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1705846>
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing : The case of Toronto. *Geoforum*, 89, 124-136. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.011>
- Baker, E., Lester, L. H., Bentley, R., & Beer, A. (2016). Poor housing quality : Prevalence and health effects. *Journal of Prevention & Intervention in the Community*, 44(4), 219-232. <https://doi.org/10.1080/10852352.2016.1197714>
- Blewett, T. (2018, août 14). Battle lines drawn in Heron Gate, where an evicted community doesn't plan on leaving. *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/battle-lines-drawn-in-heron-gate-where-an-evicted-community-doesnt-plan-on-leaving>
- Blondiaux, L., & Sintomer, Y. (2009). L'impératif délibératif. *Rue Descartes*, 63(1), 28-38.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism". *Antipode*, 34(3), 349-379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Brown-Saracino, J. (2015). How Places Shape Identity : The Origins of Distinctive LBQ Identities in Four Small U.S. Cities. *American Journal of Sociology*, 121(1), 1-63. <https://doi.org/10.1086/682066>
- Bryant, T. (2004). How knowledge and political ideology affects rental housing policy in Ontario, Canada : Application of a knowledge paradigms framework of policy change. *Housing Studies*, 19(4), 635-651. <https://doi.org/10.1080/0267303042000222007>
- Bryks, S. (2011). Analysis of 44 Cases before the Landlord and Tenant Board Involving Bed Bug Infestations in Ontario, Canada : Focus on Adjudicator Decisions Based on Entomological/Pest Management Evidence and Accountability under the Residential Tenancy Act and Other Applicable Legislation. *Insects*, 2(3), 343-353. <https://doi.org/10.3390/insects2030343>

- Byrne, M. (2020). Generation rent and the financialization of housing : A comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4), 743-765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
- Carroll, B. (1989). Post-War Trends in Canadian Housing Policy. *Urban History Review / Revue d'histoire Urbaine*, 18(1), 64-74. <https://doi.org/10.7202/1017825ar>
- Carter, T., Edelstein, R. H., Kroll, C. A., & Bardhan, A. (2012). The Canadian Housing Market : No Bubble ? No Meltdown? Dans *Global Housing Markets* (p. 511-534). John Wiley & Sons, Inc.
- CBC News, C. B. C. (2011, juillet 26). Heron Gate residents protest squalid conditions | CBC News. *CBC*. <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/heron-gate-residents-protest-squalid-conditions-1.1104429>
- Chisholm, E., Howden-Chapman, P., & Fougere, G. (2020). Tenants' Responses to Substandard Housing : Hidden and Invisible Power and the Failure of Rental Housing Regulation. *Housing, Theory and Society*, 37(2), 139-161. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1538019>
- Church, E. (2007a, février 2). Transglobe adds to holdings with Heron Gate purchase. *The Globe and Mail*. <https://www.theglobeandmail.com/report-on-business/transglobe-adds-to-holdings-with-heron-gate-purchase/article678403/>
- Church, E. (2007b, février 2). Transglobe adds to holdings with Heron Gate purchase—The Globe and Mail. *The Globe and Mail*. <https://www.theglobeandmail.com/report-on-business/transglobe-adds-to-holdings-with-heron-gate-purchase/article678403/>
- City of Ottawa. (2018). *Wards* [Ward Map]. <https://open.ottawa.ca/datasets/wards/explore?location=45.249481,-75.800844,1.68>
- Cooper, S. (2022). Becoming landlords : The changing interests of non-profit and co-operative housing providers in Manitoba, Canada. *Housing Studies*, 0(0), 1-18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2057931>

- Côté, A., & Tam, H. (2013). *Affordable Housing in Ontario : Mobilizing Private Capital in an Era of Public Constraint* (Vol. 3). Institute on Municipal Finance and Governance.  
<http://tspace.library.utoronto.ca/handle/1807/82710>
- Crawford, B. (2019, avril 2). Evicted Heron Gate residents file human rights complaint over landlord's « hyper-gentrification ». *Ottawacitizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/evicted-heron-gate-residents-file-human-rights-complaint-over-landlords-hyper-gentrification>
- Crawford, B. (2021a, août 16). City reveals « social framework » for redeveloped Heron Gate. *Ottawacitizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/city-reveals-social-framework-for-redeveloped-heron-gate>
- Crawford, B. (2021b, août 18). *Heron Gate tenants « extremely disappointed » by city-developer deal | Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/heron-gate-tenants-extremely-disappointed-with-city-deal-with-developer>
- Crosby, A. (2020). Financialized gentrification, demoviction, and landlord tactics to demobilize tenant organizing. *Geoforum*, 108, 184-193. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.09.011>
- Dare, P. (2007, février 3). Toronto pair buys Greenberg's 1,750 Heron Gate Units. *Ottawa Citizen*.  
<https://www.pressreader.com/canada/ottawa-citizen/20070203/282295315730479>
- Davis, G. F., & Kim, S. (2015). Financialization of the Economy. *Annual Review of Sociology*, 41, 203-221.
- Deachman, B. (2022, février 9). Ottawa-Gatineau regains spot as fourth-largest metro area in 2021 census. *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/ottawa-gatineau-regains-spot-as-fourth-largest-metro-area-in-2021-census>
- Deener, A. (2007). Commerce as the Structure and Symbol of Neighborhood Life : Reshaping the Meaning of Community in Venice, California. *City & Community*, 6(4), 291-314.  
<https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2007.00229.x>

- Delgado, G. (1983). *Organizing the Movement : A Case Study of the Association of Community Organizations for Reform Now (acorn)* [Ph.D., University of California, Berkeley].  
<https://www.proquest.com/docview/303121292/abstract/E882E411696F40BAPQ/1>
- Dewilde, C. (2018). Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe. *Urban Studies*, 55(12), 2618-2639.  
<https://doi.org/10.1177/0042098017729077>
- Durning, D. (1995). The Argumentative Turn in Policy Analysis and Planning. *Policy Sciences*, 28(1), 102-108.
- Durnova, A., & Zittoun, P. (2013). Les approches discursives des politiques publiques. *Revue française de science politique*, 63(3), 569-577.
- Dziedzicki, J.-M. (2015). Quelles réponses aux conflits d'aménagement ? De la participation publique à la concertation. *Participations*, 13(3), 145-170.
- Elliot, E. (2015, novembre 19). Residents request delay on winter eviction from homes. *Ottawa Citizen*.  
<https://www.pressreader.com/canada/ottawa-citizen/20151119/281556584727792>
- Epstein, G. A. (2005). *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar Publishing.
- Favilukis, J., & Van Nieuwerburgh, S. (2021). Out-of-Town Home Buyers and City Welfare. *The Journal of Finance*, 76(5), 2577-2638. <https://doi.org/10.1111/jofi.13057>
- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing : Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71-88.  
<https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Fields, D. (2015). Contesting the Financialization of Urban Space : Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City. *Journal of Urban Affairs*, 37(2), 144-165. <https://doi.org/10.1111/juaf.12098>

- Fields, D. (2017). Unwilling Subjects of Financialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 588-603. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519>
- Fields, D. (2018). Constructing a New Asset Class : Property-led Financial Accumulation after the Crisis. *Economic Geography*, 94(2), 118-140. <https://doi.org/10.1080/00130095.2017.1397492>
- 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. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>
- Fischer, F. (2013). Policy expertise and the argumentative turn. *Revue française de science politique*, 63(3), 579-601.
- Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project : Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233-244.  
<https://doi.org/10.1177/0042098014528394>
- Franklin, B. (2008). The Future of Newspapers. *Journalism Studies*, 9(5), 630-641.  
<https://doi.org/10.1080/14616700802280307>
- Fullarton, F. (2005). Public private partnerships for affordable housing : A comparison of case studies from Australia and the Netherlands. *Australian Planner*, 42(2), 28-31.  
<https://doi.org/10.1080/07293682.2005.9982415>
- Gilbert, C., & Henry, E. (2012). La définition des problèmes publics : Entre publicité et discrétion. *Revue française de sociologie*, 53(1), 35-59.
- Gillis, M., & Vigliotti, M. (2021, juin 6). Protesters call for binding protections for tenants before Heron Gate redevelopment approved. *Ottawacitizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/protesters-call-for-binding-protections-for-tenants-before-heron-gate-redevelopment-approved>
- Giti, D. M., K'Akumu, O. A., & Ondieki, E. O. (2020). Enhanced role of the private sector through public private partnerships in low income urban housing in Kenya. *Journal of Financial Management of*

- Property and Construction*, 25(2), 293-312.  
<http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.1108/JFMPC-07-2019-0057>
- Gomá, M. (2020). Challenging the Narrative of Canadian Multicultural Benevolence : A Feminist Anti-Racist Critique. *OMNES: The Journal of Multicultural Society*, 10, 81-113.  
<https://doi.org/10.14431/omnes.2020.01.10.1.81>
- Gonzalez, L., & Ortega, F. (2013). Immigration and Housing Booms : Evidence from Spain\* . *Journal of Regional Science*, 53(1), 37-59. <https://doi.org/10.1111/jors.12010>
- Gordon, J. C. (2020). Reconnecting the Housing Market to the Labour Market : Foreign Ownership and Housing Affordability in Urban Canada. *Canadian Public Policy*, 46(1), 1-22.
- Gosselin, A. K. (2015, mars 11). Tenants call for rules to force « timely » repairs (with video). *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/tenants-call-for-rules-to-force-timely-repairs>
- Gouvernement de l'Ontario. (1990). *La Loi sur l'aménagement du territoire* [Gouvernement]. Ontario.  
<https://www.ontario.ca/fr/document/guide-du-citoyen-en-matiere-damenagement-du-territoire-en-ontario/la-loi-sur-lamenagement-du-territoire#section-1>
- Gouvernement de l'Ontario. (2014a, juillet 24). *Loi de 1997 sur la protection des locataires*.  
<https://www.ontario.ca/fr/lois/view>
- Gouvernement de l'Ontario. (2014b, juillet 24). *Patrimoine de l'Ontario (Loi sur le)*, L.R.O. 1990, chap. O.18. Ontario.ca. <https://www.ontario.ca/fr/lois/view>
- Government of Canada, S. C. (2016, novembre 15). *Hidden homelessness in Canada*.  
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2016001/article/14678-eng.htm>
- Government of Canada, S. C. (2017, novembre 15). *Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

- Government of Canada, S. C. (2019, décembre 5). *Homeownership, income, and residential property values*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2019001/article/00002-eng.htm>
- Government of Canada, S. C. (2020, octobre 2). *Le Quotidien—Un ménage canadien sur dix avait des besoins impérieux en matière de logement en 2018*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201002/dq201002a-fra.htm>
- Greif, M. (2018). Regulating Landlords : Unintended Consequences for Poor Tenants. *City & Community*, 17(3), 658-674. <https://doi.org/10.1111/cico.12321>
- Groeling, T. (2013). Media Bias by the Numbers : Challenges and Opportunities in the Empirical Study of Partisan News | Annual Review of Political Science. *Annual Review of Political Science*, 16(1), 129-151. <https://doi-org.proxy.bib.uottawa.ca/10.1146/annurev-polisci-040811-115123>
- Grossman, E. (2014). Acteur. Dans *Acteur* (Vol. 4, p. 31-38). Presses de Sciences Po.  
<http://www.cairn.info/dictionnaire-des-politiques-publiques--9782724615500-page-31.htm>
- Guironnet, A., Attuyer, K., & Halbert, L. (2016). Building cities on financial assets : The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53(7), 1442-1464. <https://doi.org/10.1177/0042098015576474>
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Haffner, M. E. A., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59-79.  
<https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Haselmayer, M., Wagner, M., & Meyer, T. M. (2017). Partisan Bias in Message Selection : Media Gatekeeping of Party Press Releases. *Political Communication*, 34(3), 367-384.  
<https://doi.org/10.1080/10584609.2016.1265619>

- Hassanli, N., Small, J., & Darcy, S. (2019). The representation of Airbnb in newspapers : A critical discourse analysis. *Current Issues in Tourism*, 0(0), 1-13.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1669540>
- Hassenteufel, P., & Smith, A. (2002). Essoufflement ou second souffle ? L'analyse des politiques publiques « à la française ». *Revue française de science politique*, 52(1), 53-73.
- Hastings, A. (2000). Discourse Analysis : What Does it Offer Housing Studies? *Housing, Theory and Society*, 17(3), 131-139. <https://doi.org/10.1080/14036090051084441>
- Hazelview. (s.d.). *What We Do*. Hazelview. <https://www.hazelview.com/about/what-we-do>
- He, S. (2019). The creative spatio-temporal fix : Creative and cultural industries development in Shanghai, China. *Geoforum*, 106, 310-319. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.07.017>
- Herongate Tenant Coalition. (2018a). *Systematic Racism and Inequality in Herongate – #DefendHerongate*. <https://herongatetenants.ca/we-are-herongate-issue-2/systematic-racism-and-inequality-in-herongate/>
- Herongate Tenant Coalition. (2018b, mai). *About – #DefendHerongate*.  
<https://herongatetenants.ca/about/>
- Herongate Tenant Coalition. (2019). *Human Rights Case Against Timbercreek and the City of Ottawa – #DefendHerongate*. <https://herongatetenants.ca/human-rights/>
- Heslop, J., & Ormerod, E. (2020). The Politics of Crisis : Deconstructing the Dominant Narratives of the Housing Crisis. *Antipode*, 52(1), 145-163. <https://doi.org/10.1111/anti.12585>
- Hodge, G., Greve, C., & Biygautane, M. (2018). Do PPP's work? What and how have we been learning so far? *Public Management Review*, 20(8), 1105-1121.  
<https://doi.org/10.1080/14719037.2018.1428410>
- Hoxie, R. H. (1906). The Demand and Supply Concepts : An Introduction to the Study of Market Price. *Journal of Political Economy*, 14(6), 337-361.

- ICI.Radio-Canada. (2018a, mai 17). Des locataires expulsés pour construire des logements plus luxueux manifestent leur désaccord à Ottawa. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1101767/acorn-appui-expulsions-residents-heron-gate-ottawa-pauvrete-logements-sociaux>
- ICI.Radio-Canada. (2018b, juillet 5). Expulsion de locataires à Heron Gate : Un rassemblement prévu contre le promoteur. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1110947/expulsion-locataire-heron-gate-rassemblement-promoteur-timbercreek-ottawa>
- ICI.Radio-Canada. (2018c, août 2). Des résidents d’Heron Gate, menacés d’expulsion, dénoncent l’état de leurs logements. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1116140/ottawa-heron-gate-expulsion-resident-loyer>
- ICI.Radio-Canada. (2018d, août 29). Plus de logements sociaux demandés aux candidats municipaux. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1120813/plus-logements-sociaux-acorn-candidats-municipaux-heron-gate>
- ICI.Radio-Canada. (2019, juillet 9). Réception partagée pour le nouveau quartier Heron Gate d’Ottawa, plus dense et plus haut. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1215911/timbercreek-heron-gate-ottawa-tour-logement-abordable>
- ICI.Radio-Canada, Z. S.-. (2018e, mai 9). Expulsés, des résidents du secteur de Heron Gate ne savent plus où aller. *Radio-Canada.ca*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1099963/expulsion-locataires-secteur-heron-gate-ottawa-logements-loyers-moderes>
- Jacobs, K. (2006). Discourse Analysis and its Utility for Urban Policy Research. *Urban Policy and Research*, 24(1), 39-52. <https://doi.org/10.1080/08111140600590817>
- Jessop, B. (2000). The Crisis of the National Spatio-Temporal Fix and the Tendential Ecological Dominance of Globalizing Capitalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 24(2), 323-360. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00251>

- Jessop, B. (2018). Neoliberalization, uneven development, and Brexit : Further reflections on the organic crisis of the British state and society. *European Planning Studies*, 26(9), 1728-1746.  
<https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1501469>
- Kalman-Lamb, G. (2017). The financialization of housing in Canada : Intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, 98(3), 298-323.  
<https://doi.org/10.1080/07078552.2017.1393911>
- Kestler-D'Amours, J. (2018, août 21). *Hundreds face mass eviction in Canada's capital*.  
<https://www.aljazeera.com/features/2018/8/21/heron-gate-mass-eviction-we-never-expected-this-in-canada>
- Kim, M. (2016). The Role of Partisan Sources and Audiences' Involvement in Bias Perceptions of Controversial News. *Media Psychology*, 19(2), 203-223.  
<https://doi.org/10.1080/15213269.2014.1002941>
- Kneebone, R. D., & Wilkins, M. (Gres). (2016). The Very Poor and the Affordability of Housing. *The School of Public Policy Publications (SPPP)*, 9.  
<http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.11575/sppp.v9i0.42599>
- Kovacs, J. (2007). Sanctifying Ethnic Memory and Reinforcing Place Attachment : Cultural Identity, Sacred Place, and Pilgrimage in Esterhazy, Saskatchewan. *International Journal of Canadian Studies / Revue internationale d'études canadiennes*, 36, 245-265.  
<https://doi.org/10.7202/040784ar>
- Krippner, G. R. (2005). The financialization of the American economy. *Socio-Economic Review*, 3(2), 173-208. <https://doi.org/10.1093/SER/mwi008>
- Laucius, J. (2018a, septembre 26). As Heron Gate deadline looms, a few determined souls linger. *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/as-the-deadline-for-moving-out-approaches-a-few-determined-souls-linger-on-in-heron-gate>

- Laucius, J. (2018b, décembre 27). Heron Gate demolition became symbolic of the housing squeeze for low-income families | Ottawa Citizen. *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/ottawa-newsmakers-2018-heron-gate-demolition-became-symbolic-of-the-housing-squeeze-for-low-income-families>
- Laucius, J. (2021, août 27). City planning committee OK's Heron Gate redevelopment plan amendment. *Ottawacitizen*. <https://ottawacitizen.com/news/heron-gate-city-to-make-decision-on-social-contract>
- Leach, A. (2010). The Roots of Aboriginal Homelessness in Canada | The Homeless Hub. *Parity*, 23(9), 32.
- Lees, L. (2004). Urban geography : Discourse analysis and urban research. *Progress in Human Geography*, 28(1), 101-107.  
<http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.1191/0309132504ph473pr>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- Lehrer, U., Keil, R., & Kipfer, S. (2010). Reurbanization in Toronto : Condominium boom and social housing revitalization. *disP - The Planning Review*, 46(180), 81-90.  
<https://doi.org/10.1080/02513625.2010.10557065>
- Leijten, I., & de Bel, K. (2020). Facing financialization in the housing sector : A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, 38(2), 94-114.  
<https://doi.org/10.1177/0924051920923855>
- Leviten-Reid, C., & Campbell, R. (2016). Volunteer roles and the benefits of volunteering : An examination of nonprofit housing cooperatives. *Community Development*, 47(4), 464-480.  
<https://doi.org/10.1080/15575330.2015.1134609>
- Leviten-Reid, C., & Lake, A. (2016). Building Affordable Rental Housing for Seniors : Policy Insights From Canada. *Journal of Housing For the Elderly*, 30(3), 253-270.  
<https://doi.org/10.1080/02763893.2016.1198738>

- Leviton-Reid, C., & Parker, B. (2018). Left out? Housing insecurity for one-person, low-income, non-senior households in Cape Breton Regional Municipality. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 62(4), 470-481. <https://doi.org/10.1111/cag.12459>
- Ley, D. (1992). Gentrification in Recession : Social Change in Six Canadian Inner Cities, 1981-1986. *Urban Geography*, 13(3), 230-256. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.13.3.230>
- Ley, D. (2017). Global China and the making of Vancouver's residential property market. *International Journal of Housing Policy*, 17(1), 15-34. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1119776>
- Mahoney, E. (2001). The Ontario Tenant Protection Act : A Trust Betrayed Commentary and Analysis. *Journal of Law and Social Policy*, 16, 261-278.
- Marston, G. (2002). Critical Discourse Analysis and Policy-Orientated Housing Research. *Housing, Theory and Society*, 19(2), 82-91. <https://doi.org/10.1080/140360902760385637>
- Martinez, J. R. (2017). "This is an Italian Church with a Large Hispanic Population" : Factors and Strategies in White Ethno-Religious Place Making. *City & Community*, 16(4), 399-420. <https://doi.org/10.1111/cico.12270>
- Martucci, S. (2019). Shopping Streets and Neighborhood Identity : Retail Theming as Symbolic Ownership in New York. *City & Community*, 18(4), 1123-1141. <https://doi.org/10.1111/cico.12465>
- Mathews, V. (2019). Lofts in translation : Gentrification in the Warehouse District, Regina, Saskatchewan. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 63(2), 284-296. <https://doi.org/10.1111/cag.12495>
- Mazumdar, S., & Mazumdar, S. (2004). Religion and place attachment : A study of sacred places. *Journal of Environmental Psychology*, 24(3), 385-397. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2004.08.005>
- McDonald, L. (2011). Examining Evictions through a Life-Course Lens. *Canadian Public Policy*, 37(Supplement 1), S115-S133. <https://doi.org/10.3138/cpp.37.suppl.s115>

- McStotts, J. C. (2004). Dwelling Together : Using Cooperative Housing to Abate the Affordable Housing Shortage in Canada and the United States. *Georgia Journal of International & Comparative Law*, 32(1), 131-165.
- Mensah, J., & Tucker-Simmons, D. (2021a). Social (In)justice and Rental Housing Discrimination in Urban Canada : The Case of Ethno-racial Minorities in the Herongate Community in Ottawa. *Studies in Social Justice*, 15(1), 81-101. <http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.26522/ssj.v15i1.2239>
- Mensah, J., & Tucker-Simmons, D. (2021b). Social (In)justice and Rental Housing Discrimination in Urban Canada : The Case of Ethno-racial Minorities in the Herongate Community in Ottawa. *Studies in Social Justice*, 15(1), 81-101. <http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.26522/ssj.v15i1.2239>
- Mensah, J., & Williams, C. J. (2014). Cultural Dimensions of African Immigrant Housing in Toronto : A Qualitative Insight. *Housing Studies*, 29(3), 438-455.  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2014.848266>
- Meyer, M. (2004). *Perelman, Le renouveau de la rhétorique* (1<sup>re</sup> éd.). PUF.
- Milligan, M. J. (1998). Interactional Past And Potential : The Social Construction Of Place Attachment. *Symbolic Interaction*, 21(1), 1-33. <https://doi.org/10.1525/si.1998.21.1.1>
- Ministère des Finances. (2022, avril 7). *Rendre le logement plus abordable* [Documents d'information].  
<https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement-plus-abordable.html>
- Murdie, R. A. (2002). The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market. *Housing Studies*, 17(3), 423-443. <https://doi.org/10.1080/02673030220134935>
- Murdie, R. A. (2003). Housing affordability and Toronto's rental market : Perspectives from the housing careers of Jamaican, Polish and Somali Newcomers. *Housing, Theory and Society*, 20(4), 183-196. <https://doi.org/10.1080/14036090310018923>

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.

<https://doi.org/10.1177/0042098009360227>

Nations Unies. (1948, décembre 10). *La Déclaration universelle des droits de l'homme*.

<https://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/>

Nations Unies. (1991, décembre 13). *General Comment No. 4 : The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*. Refworld. <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>

O'Brien, F. (2018, février 27). *Smart REITs are playing the land development card*. Western Investor.

<https://www.westerninvestor.com/british-columbia/smart-reits-are-playing-the-land-development-card-3830335>

OCDE. (2021). 2. Améliorer le bien-être des Canadiens. *Études économiques de l'OCDE*, 3(3), 70-145.

O'Donnell, J. (2021). Does social housing reduce homelessness? A multistate analysis of housing and homelessness pathways. *Housing Studies*, 36(10), 1702-1728.

<https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1549318>

Organisation for Economic Co-operation and Development. (2014). Chapitre 1. Restructurer les marchés canadiens du logement : Financements, accessibilité financière et étalement urbain. *Études économiques de l'OCDE*, 11(11), 65-112.

Osman, L. (2020, janvier 29). City declares housing emergency. *CBC*.

<https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/homeless-emergency-ottawa-1.5444246>

Osterkamp, L. B., & Chapin, R. K. (1995). Community-Based Volunteer Home-Repair and Home-Maintenance Programs for Elders. *Journal of Gerontological Social Work*, 24(1-2), 55-76.

[https://doi.org/10.1300/J083V24N01\\_06](https://doi.org/10.1300/J083V24N01_06)

- Ottawa Citizen. (2018, août 14). Evictees face « housing discrimination » in search for new homes, lawyer says. *Ottawa Citizen*. <https://www.pressreader.com/canada/ottawa-citizen/20180814/281569471563839>
- Özmen, M. U., Kalafatçılar, M. K., & Yılmaz, E. (2019). The impact of income distribution on house prices. *Central Bank Review*, 19(2), 45-58. <https://doi.org/10.1016/j.cbrev.2019.05.001>
- Pan, Z., & Kosicki, G. M. (1993). Framing analysis : An approach to news discourse. *Political Communication*, 10(1), 55-75. <https://doi.org/10.1080/10584609.1993.9962963>
- Paquette, J. (2021, juillet 7). Ottawa : ACORN demande un règlement contre les «rénovictions». *Le Droit*. <https://www.ledroit.com/2021/07/07/ottawa-acorn-demande-un-reglement-contre-les-renovictions-bad5d52ee6570c13380ebe78c83039c6>
- Pavlov, A., & Somerville, T. (2020). Immigration, Capital Flows and Housing Prices. *Real Estate Economics*, 48(3), 915-949. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12267>
- Payne, E. (2019, mars 26). Lawsuit alleges Timbercreek failed to act on repeated maintenance requests. *Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/lawsuit-alleges-timbercreek-failed-to-act-on-repeated-maintenance-requests>
- Peck, J., & Tickell, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3), 380-404. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247>
- Phillips, A. (2010). Transparency and the New Ethics of Journalism. *Journalism Practice*, 4(3), 373-382. <https://doi.org/10.1080/17512781003642972>
- Rapsey, P. S. (2000). See No Evil, Hear No Evil, Remedy No Evil : How the Ontario Rental Housing Tribunal Is Failing to Protect the Most Fundamental Rights of Residential Tenants. *Journal of Law and Social Policy*, 15, 163-180.

- Revington, N., & August, M. (2020). Making a market for itself : The emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(5), 856-877.  
<https://doi.org/10.1177/0308518X19884577>
- Rhodes, R. A. W. (2010). Policy Network Analysis. Dans *The Oxford Handbook of public policy* (p. 425-447). Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199548453.003.0020>
- Roche, K. (2019, mai 7). Timbercreek plans multi-billion-dollar Ottawa development. *RENX - Real Estate News Exchange*. <https://renx.ca/timbercreek-multi-billion-dollar-ottawa-heron-gate-development/>
- Roebuck, M., Aubry, T., Agha, A., Manoni-Millar, S., Medd, L., & Sylvestre, J. (2021). A study of the creation of affordable housing for Housing First tenants through the purchase of condominiums. *Housing Studies*, 0(0), 1-21. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1900549>
- Rogers, D., & Koh, S. Y. (2017). The globalisation of real estate : The politics and practice of foreign real estate investment. *International Journal of Housing Policy*, 17(1), 1-14.  
<https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1270618>
- Rosa, V. (2018). Social Citizenship and Urban Revitalization in Canada. *Canadian Journal of Urban Research*, 27(2), 25.
- Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of Urban Economics*, 61(2), 345-371. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.07.004>
- Seelig, T., & Phibbs, P. (2006). Beyond the Normative : Low Income Private Renters' Perspectives of Housing Affordability and Need for Housing Assistance. *Urban Policy and Research*, 24(1), 53-66.  
<https://doi.org/10.1080/08111140600590858>
- Selstad, T. (1990). The rise of the quaternary sector. The regional dimension of knowledge-based services in Norway, 1970–1985. *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 44(1), 21-37. <https://doi.org/10.1080/00291959008552242>

- Sheppard, C. (2006). Challenging Systemic Racism in Canada. Dans *Race and Inequality*. Routledge.
- Shultziner, D., & Stukalin, Y. (2021). Distorting the News? The Mechanisms of Partisan Media Bias and Its Effects on News Production. *Political Behavior*, 43(1), 201-222. <https://doi.org/10.1007/s11109-019-09551-y>
- Smith, A. (2021, octobre 19). *Average Canadian Home Price Forecast to Reach \$771,500 By End of Year*. STOREYS. <https://storeys.com/average-canadian-home-prices-forecast-rise-2021/>
- Smith, D. H. (1997). Grassroots Associations are Important : Some Theory and a Review of the Impact Literature. *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, 26(3), 269-306. <https://doi.org/10.1177/0899764097263002>
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (s. d.). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation*. SCHL. Consulté 5 mars 2022, à l'adresse <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>
- Statistique Canada. (2017, février 8). *Profil du recensement, Recensement de 2016—5050007.02 [Secteur de recensement], Ontario et Ottawa—Gatineau [Région métropolitaine de recensement], Ontario/Québec*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CT&Code1=5050007.02&Geo2=CMACA&Code2=505&Data=Count&SearchText=K1V0G7&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=2>
- Suttor, G. F. L. (2016). *Still renovating : A history of Canadian social housing policy* (Vol. 6). McGill-Queen's University Press. <https://books-scholarsportal-info.proxy.bib.uottawa.ca/en/read?id=/ebooks/ebooks3/upress/2017-01-28/1/9780773548572#page=16>

- Tanikawa, M. (2017). What Is News? What Is the Newspaper? The Physical, Functional, and Stylistic Transformation of Print Newspapers, 1988-2013. *International Journal of Communication (Online)*, 3519-3541.
- 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. <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9118-9>
- The Guardian. (2022, avril 8). Canada bans foreign homebuyers for two years in effort to cool market. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/world/2022/apr/08/canada-bans-foreign-investors-buying-homes-housing-market>
- Travis, A. (2019). The Organization of Neglect : Limited Liability Companies and Housing Disinvestment. *American Sociological Review*, 84(1), 142-170. <https://doi.org/10.1177/0003122418821339>
- Trinh, J. (2019, avril 3). Evicted Heron Gate residents launch human rights complaint | CBC News. *CBC*. <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/heron-gate-human-rights-complaint-timbercreek-ottawa-1.5081135>
- Tsenkova, S., & Witwer, M. (2011). Bridging the Gap : Policy Instruments to Encourage Private Sector Provision of Affordable Rental Housing in Alberta. *Canadian Journal of Urban Research*, 20(1), 52-80.
- Tuttle, S. (2021). Place Attachment and Alienation from Place : Cultural Displacement in Gentrifying Ethnic Enclaves. *Critical Sociology*, 08969205211029363. <https://doi.org/10.1177/08969205211029363>
- Valiquette, L. (2019, juillet 17). Timbercreek ‘trophy markets’ focus continues to pay off. *RENX - Real Estate News Exchange*. <https://renx.ca/timbercreek-higher-end-trophy-markets-focus-2b-aum/>

- van den Berg, R. (2019). *Quelques notions sur le droit au logement au Canada* (N° 2019-16-F).  
Bibliothèque du Parlement.  
[https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/fr\\_CA/ResearchPublications/201916E#ftn6](https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/fr_CA/ResearchPublications/201916E#ftn6)
- van der Zwan, N. (2014). Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, 12(1), 99-129.  
<https://doi.org/10.1093/ser/mwt020>
- van Loon, J., & Aalbers, M. B. (2017). How real estate became 'just another asset class' : The financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25(2), 221-240.  
<http://dx.doi.org.proxy.bib.uottawa.ca/10.1080/09654313.2016.1277693>
- Vincent, D. (2020, juin 20). The tenants evicted from an Ottawa community say it's about replacing low-income residents of colour with. *The Toronto Star*.  
<https://www.thestar.com/news/canada/2020/06/20/the-tenants-evicted-from-an-ottawa-community-say-its-about-replacing-low-income-residents-of-colour-with-affluent-white-renters.html>
- Vining, A. R., & Boardman, A. E. (2008). Public-private partnerships in Canada : Theory and evidence. *Canadian Public Administration*, 51(1), 9-44. <https://doi.org/10.1111/j.1754-7121.2008.00003.x>
- Walks, A., & Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8), 1624-1642. <https://doi.org/10.1068/a130226p>
- 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.  
<https://doi.org/10.2747/0272-3638.29.4.293>
- Watson, J., Crawley, J., & Kane, D. (2016). Social exclusion, health and hidden homelessness. *Public Health*, 139, 96-102. <https://doi.org/10.1016/j.puhe.2016.05.017>

- Watt, P. (2008). 'Underclass' and 'ordinary people' discourses : Representing/re-presenting council tenants in a housing campaign. *Critical Discourse Studies*, 5(4), 345-357.  
<https://doi.org/10.1080/17405900802405288>
- Wessler, H. (2008). Investigating Deliberativeness Comparatively. *Political Communication*, 25(1), 1-22.  
<https://doi.org/10.1080/10584600701807752>
- White, D. (2019). Les acteurs et les réseaux de l'institutionnalisation : La mise en œuvre contingente d'une politique de gouvernance. *SociologieS*. <http://journals.openedition.org/sociologies/10282>
- White, I., & Nandedkar, G. (2021). The housing crisis as an ideological artefact : Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds. *Housing Studies*, 36(2), 213-234.  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1697801>
- Willing, J., & van der Zwan, A. (2018, mai 8). *Landlord demolishing more homes in Heron Gate, displacing 105 residents | Ottawa Citizen*. <https://ottawacitizen.com/news/local-news/landlord-demolishing-more-homes-in-heron-gate-displacing-105-residents>
- Wilson, S. (2020). The right to adequate housing. Dans *Research Handbook on Economic, Social and Cultural Rights as Human Rights* (p. 180-201). Edward Elgar Publishing.
- Worsley, G. (2001). Inigo Jones and the Origins of the London Mews. *Architectural History*, 44, 88-95.  
<https://doi.org/10.2307/1568737>
- Yanow, D. (2003). Assessing Local Knowledge. Dans *Deliberative Policy Analysis : Understanding Governance in the Network Society* (p. 228-246). Cambridge University Press.
- Yuan, J., Li, W., Zheng, X., & Skibniewski, M. J. (2018). Improving Operation Performance of Public Rental Housing Delivery by PPPs in China. *Journal of Management in Engineering*, 34(4), 04018015.  
[https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)ME.1943-5479.0000615](https://doi.org/10.1061/(ASCE)ME.1943-5479.0000615)

Zhu, Y., Yuan, Y., Gu, J., & Fu, Q. (2021). Neoliberalization and inequality : Disparities in access to affordable housing in urban Canada 1981–2016. *Housing Studies*, 0(0), 1-28.

<https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2004093>

Zittoun, P. (2013). Between defining and spreading solution's statements. *Revue française de science politique*, 63(3), 625-646.