



**Le redéploiement de la fonction résidentielle  
dans le Vieux-Montréal:**

**Un gage de développement urbain durable?**



# PERSPECTIVE

# 20

DOCUMENT DE CONSULTATION

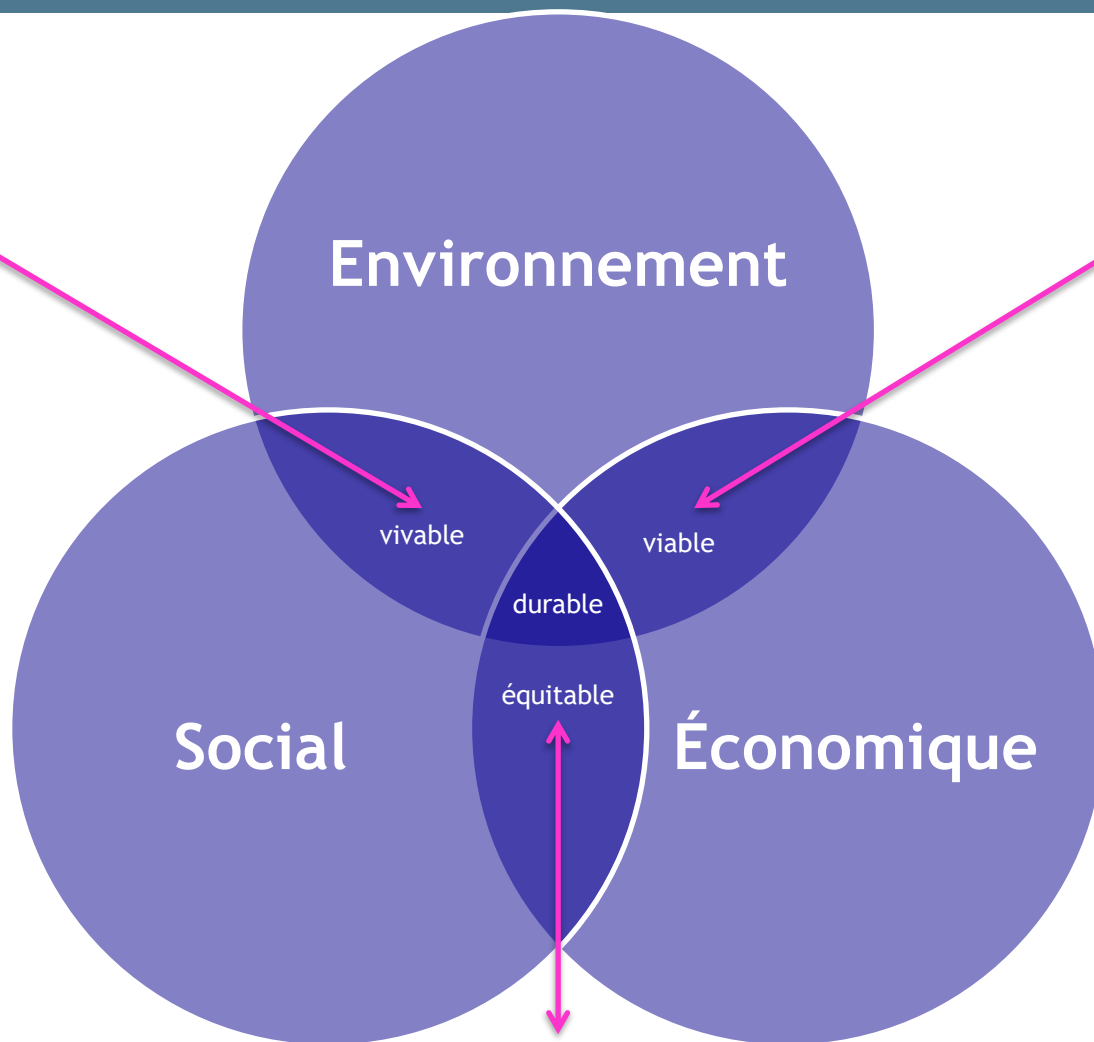
# 17

PLAN DE PROTECTION  
ET DE MISE EN VALEUR  
DU VIEUX-MONTRÉAL

Montréal 

# Le Plan de mise en valeur et de conservation du Vieux-Montréal en regard du cadre de référence du développement durable

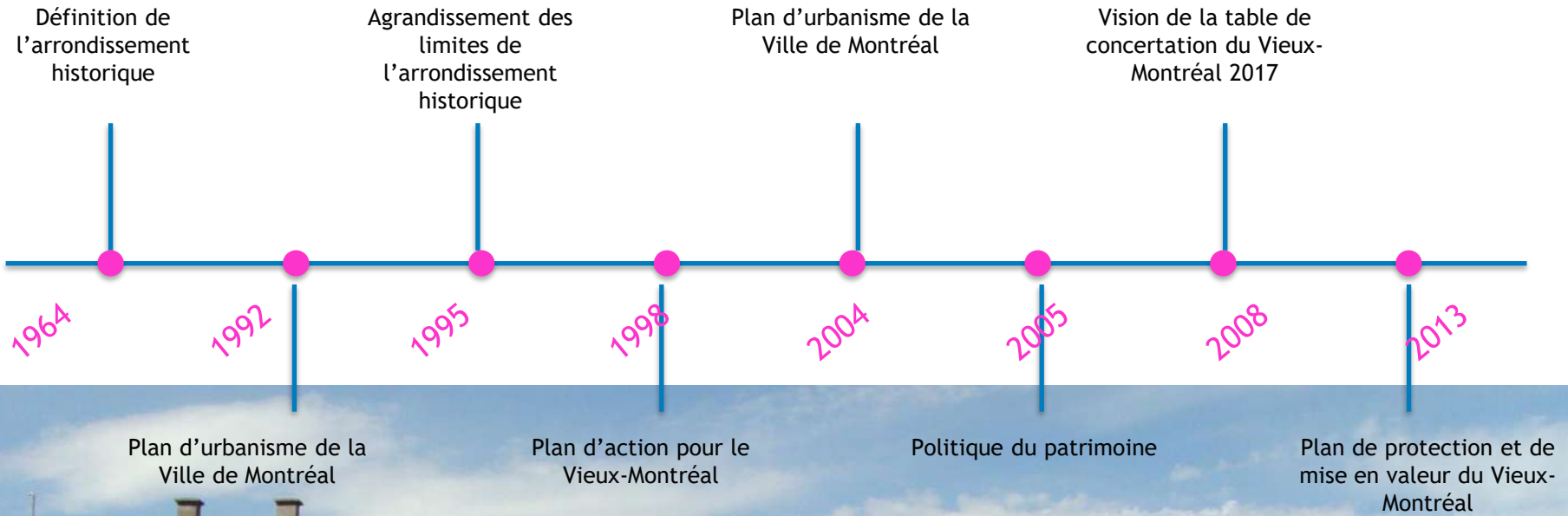
« Un milieu de vie complet de qualité »



« Une destination renommée, une expérience authentique et enrichissante »

« Un patrimoine urbain à mettre en valeur et à enrichir »

# Évolution des instruments de planification dans le Vieux-Montréal



# Nouveaux condominiums, trame urbaine ancienne

- L'objectif étant d'attirer des résidents tout en confortant le développement de la destination touristique et la valorisation du patrimoine
- Cadre de référence de l'action publique: développement urbain durable (Da Cunha, Guinand, 2014; Da Cunha et al., 2005)
- Controverses en regard de la planification urbaine et des politiques publiques qui pourraient légitimer les transformations des quartiers anciens.
- Nouvelles formes de cohabitation et de voisinages multiscalaires de l'habiter (Lévy, 2008)

# État du débat

## 1. Global place-making et développement urbain durable

(Eisinger, 2000 ; Lehrer et Laidley, 2009 ; Sandercock et Dovey, 2002 ; Swyngedouw, Moulaert et Rodriguez, 2002). Zukin (1998) “Disneyfication” des espaces centraux légitimée par les pouvoirs publics pour plaire à une “classe moyenne globale”. (Gravari-Barbas, 1998).

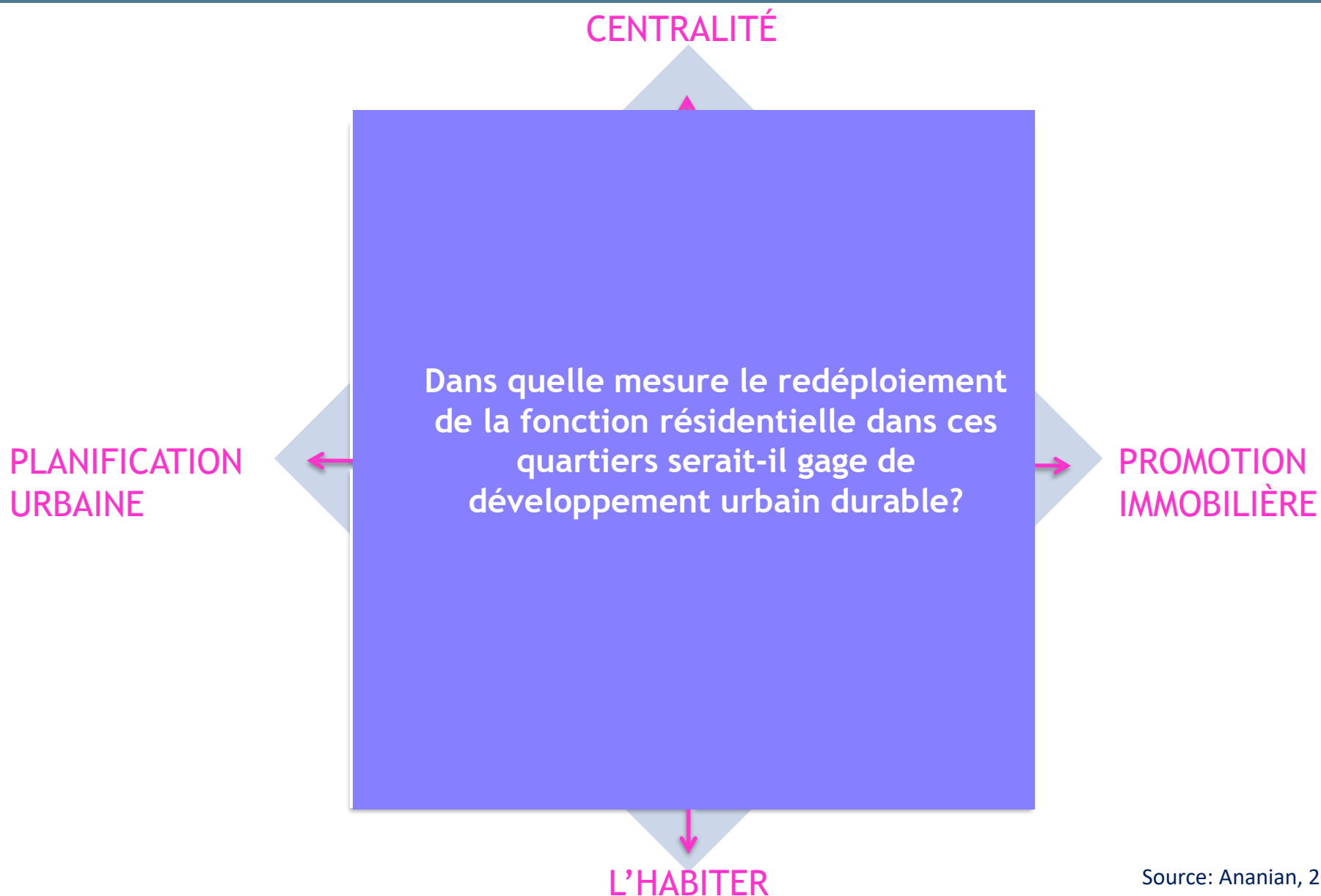
## 2. Densification résidentielle et la notion de New-build gentrification

L'arrivée de ces classes moyennes globales privilégie des processus de place-making qui imposent la normalisation et la surveillance. Les promoteurs immobiliers contribuent à diffuser une “urbanité universelle” et un “lifestyle global” (Marquardt et al., 2012).

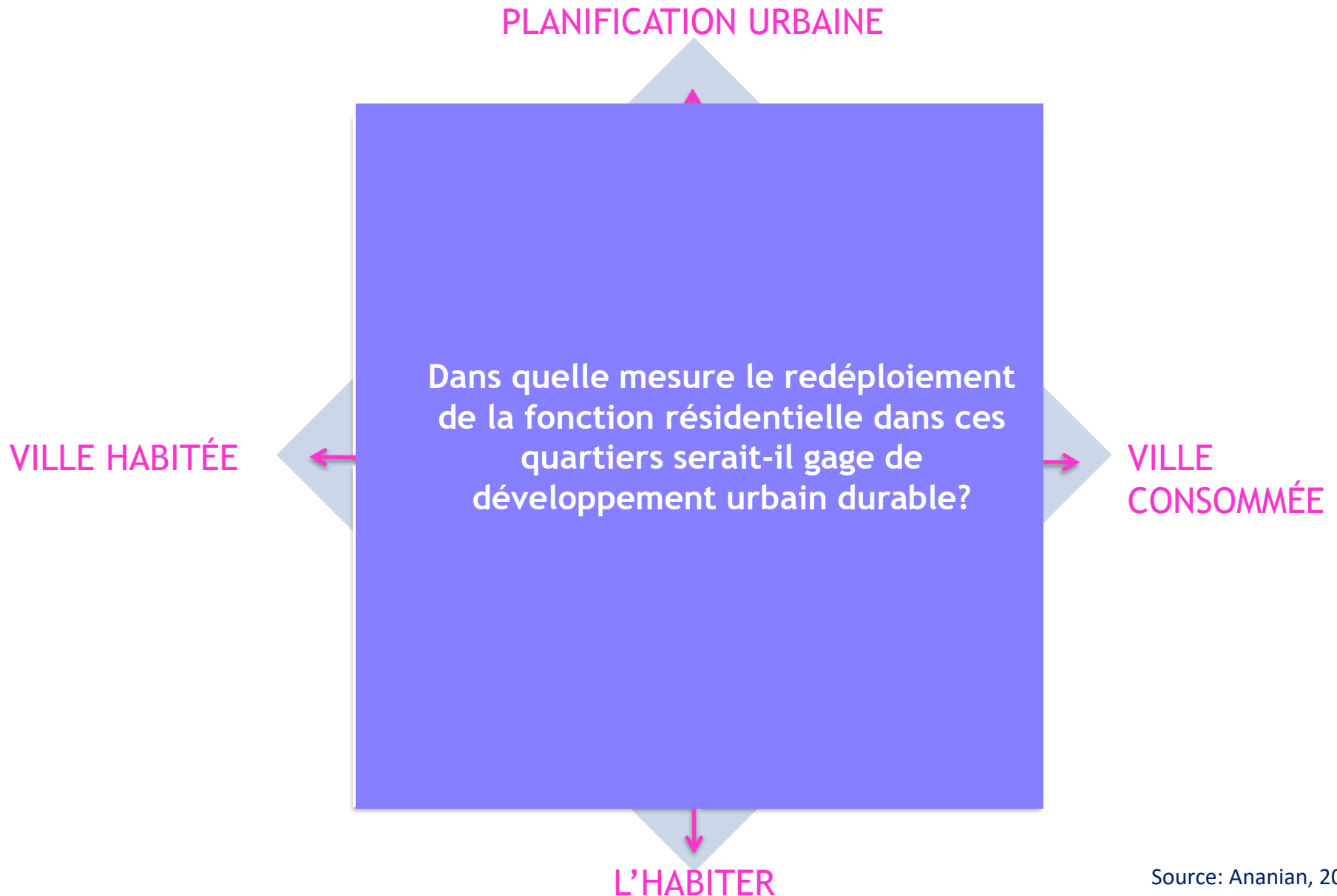
## 3. Émergence de groupes d'intérêt privé

Les associations de commerçants et gens d'affaires jouent un rôle de premier ordre dans le redéveloppement des quartiers centraux. Ces initiatives intensifient un certain contrôle social et la redéfinition des codes sociaux. (Birch, 2002; Zukin, 2010).

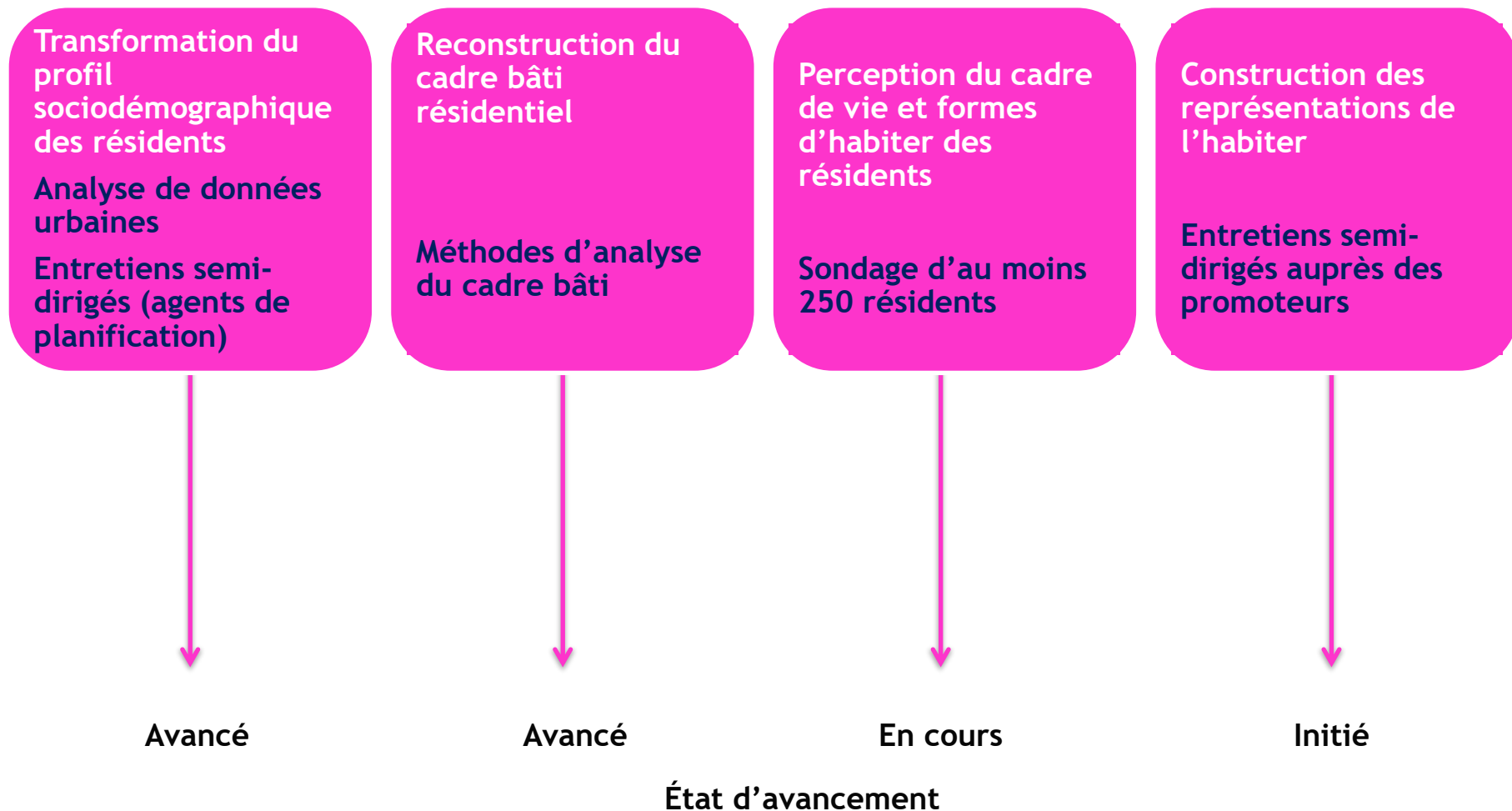
# Question de recherche et cadre conceptuel



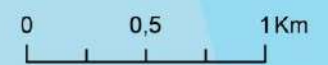
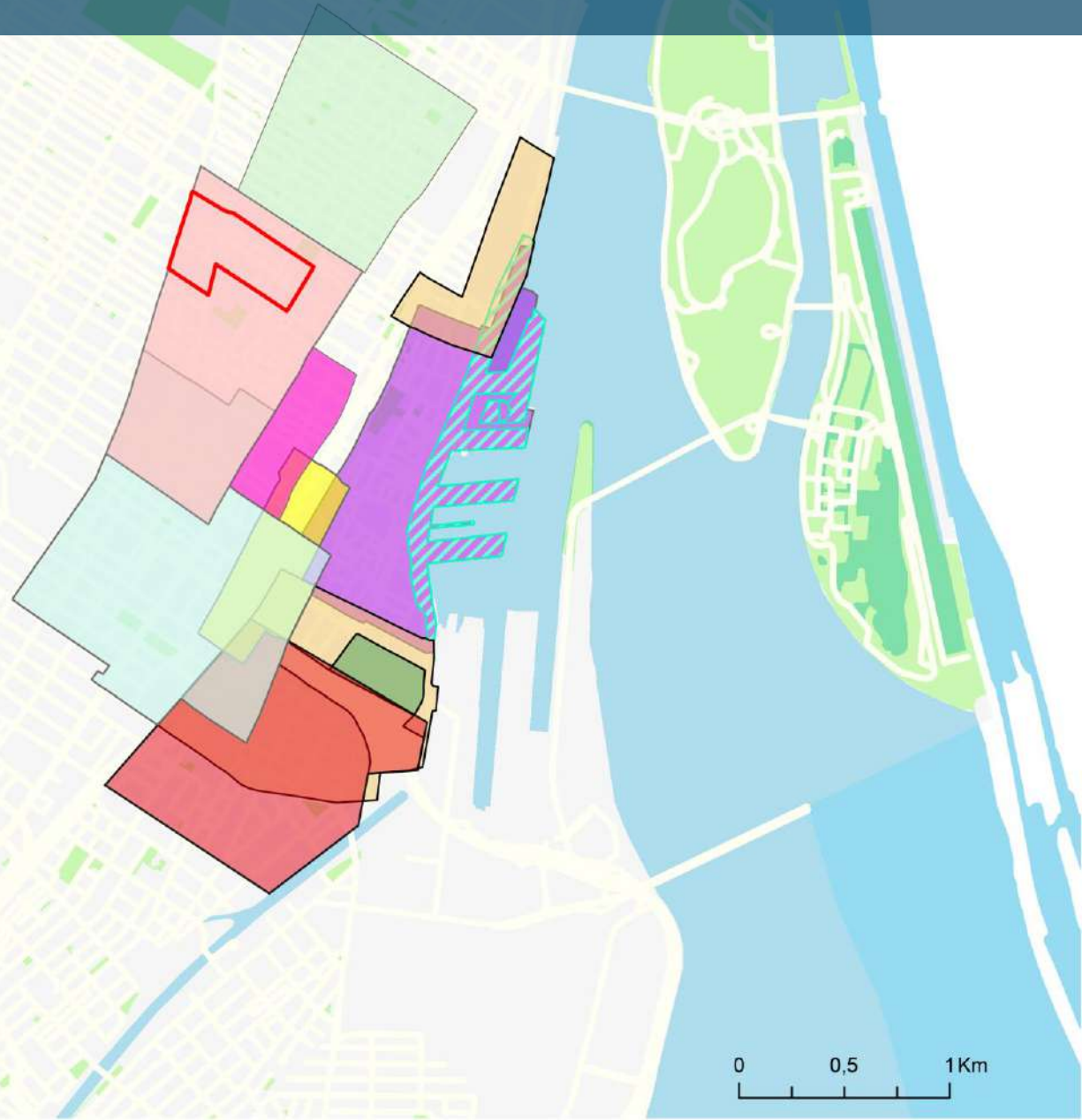
# Question de recherche et cadre conceptuel



# Méthodologie (méthodes mixtes)



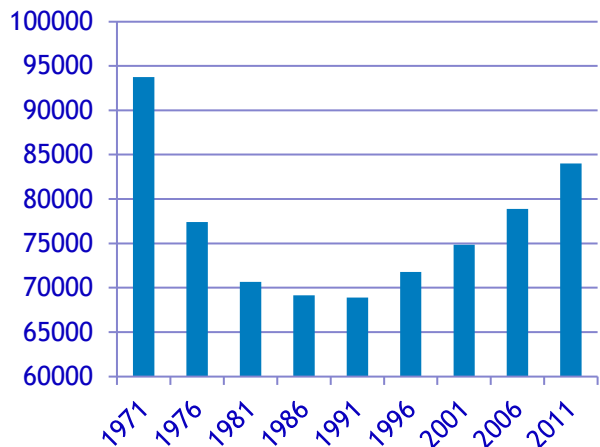
# Hyperthématisation du territoire



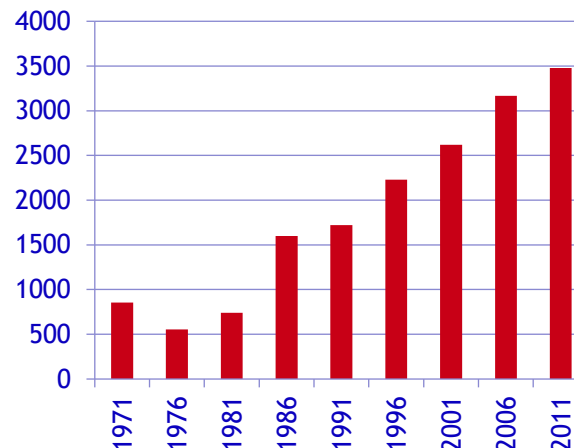
# Les évidences de la densification résidentielle

Évolution du nombre d'habitants de l'arrondissement de Ville-Marie et du Vieux-Montréal (sans les faubourgs) entre 1971 et 2011

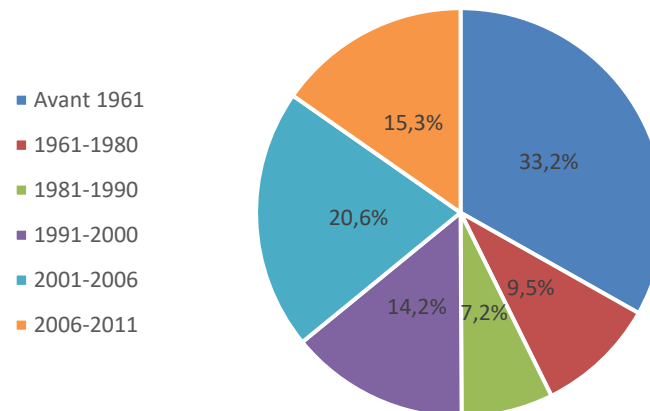
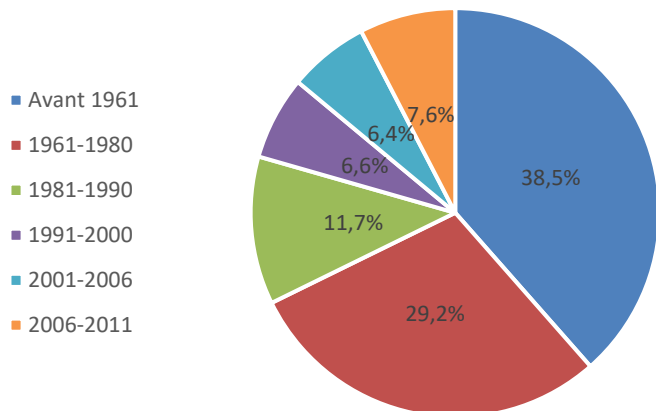
## Ville-Marie



## Vieux-Montréal



Répartition des logements privés occupés en fonction de la période de construction dans l'arrondissement de Ville-Marie et le Vieux-Montréal en 2011



# Localisation des nouveaux condominiums dans le secteur



- Le nombre de logements dans le Vieux-Montréal a presque doublé en 15 ans, passant de 1595 à 3120 entre 1996 et 2011.
- Les bâtiments résidentiels sont distribués partout sur le territoire renforçant les conflits de cohabitation avec d'autres fonctions liées à la centralité du quartier.
- Presque la moitié du parc de logement a été construit après 2000

# Interfaces public-privé

## Transparence



# Interfaces public-privé

## Alignement



# Une augmentation importante des revenus des résidents entre 1996 et 2011

Structure des revenus dans le Vieux-Montréal pour les années de recensement 1996, 2001, 2006 et 2011

	2011		2006		2001		1996	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 5 000 \$	365	7,7	285	7,5	200	7,2	215	8,7
5 000-9 999 \$	255	5,4	315	8,3	135	4,9	280	11,3
10 000-14 999\$	295	6,2	310	8,2	230	8,3	270	10,9
15 000-19 999\$	320	6,8	170	4,5	130	4,7	185	7,5
20 000-29 999\$	355	7,5	385	10,2	290	10,4	300	12,1
30 000-39 999\$	405	8,6	305	8,1	305	11,0	240	9,7
40 000-49 999\$	360	7,6	350	9,3	235	8,5	125	5,1
50 000-59 999\$	325	6,9	200	5,3	250	9,0	155	6,3
60 000 \$ et plus	2050	43,3	1455	38,5	1005	36,2	700	28,3

# Interfaces public-privé: Accessibilité du piéton

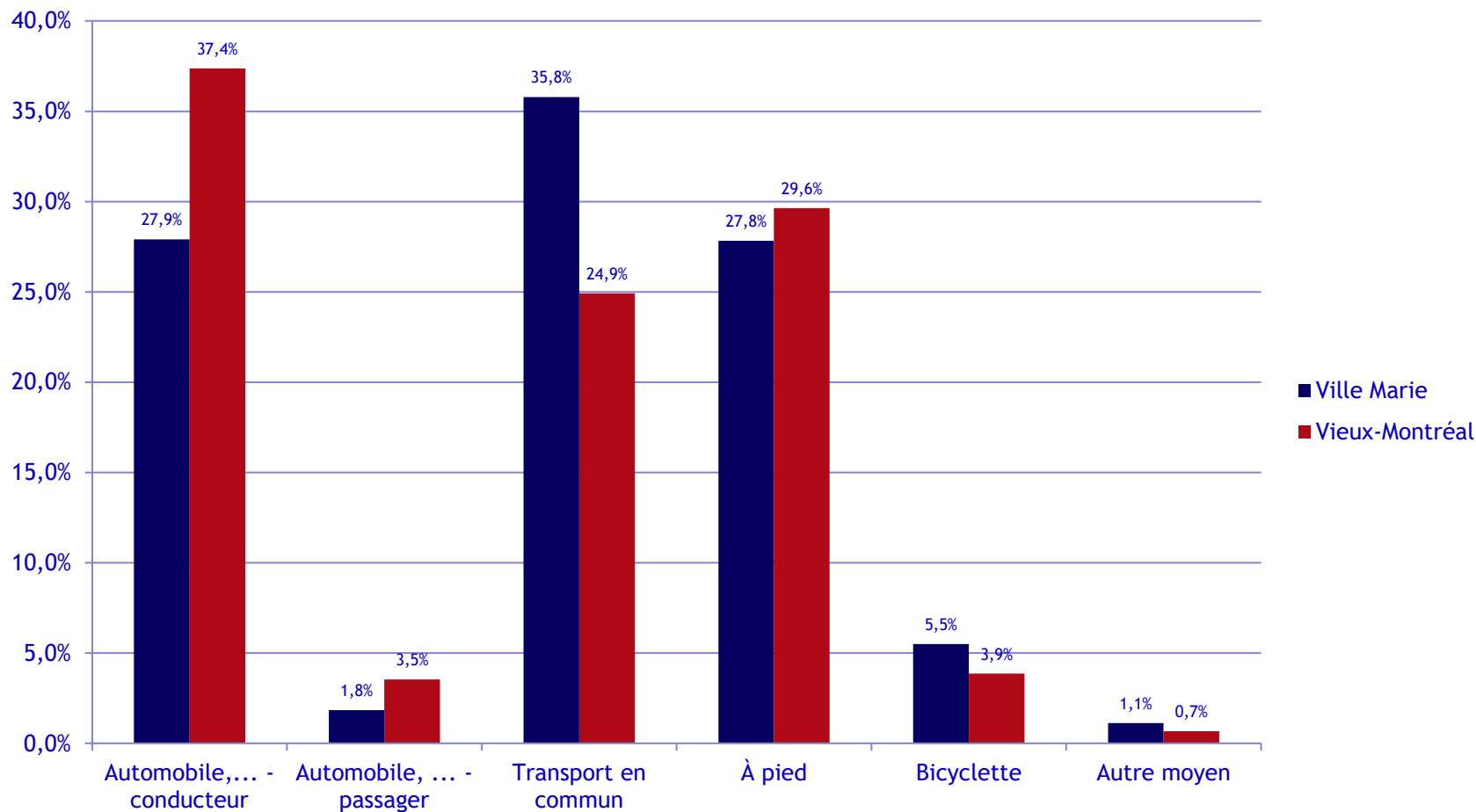


# Dispositifs de mise à distance



# Une utilisation accrue de l'automobile dans les déplacements

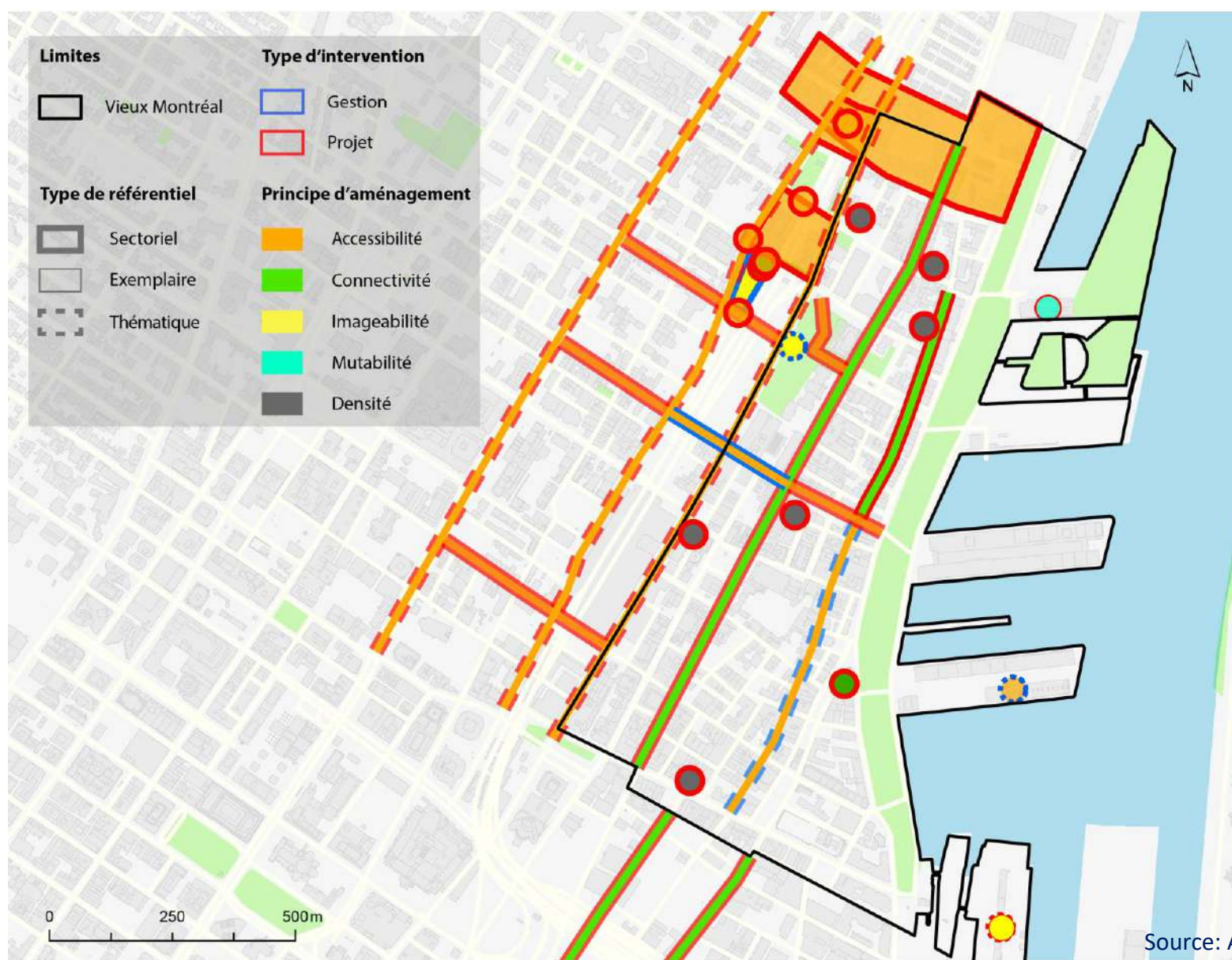
Comparaison du mode de déplacement utilisé pour se rendre au travail par la population occupée de 15 ans et plus entre Ville-Marie et le Vieux-Montréal en 2011



# Une accessibilité automobile restreinte dans la construction des nouveaux condominiums

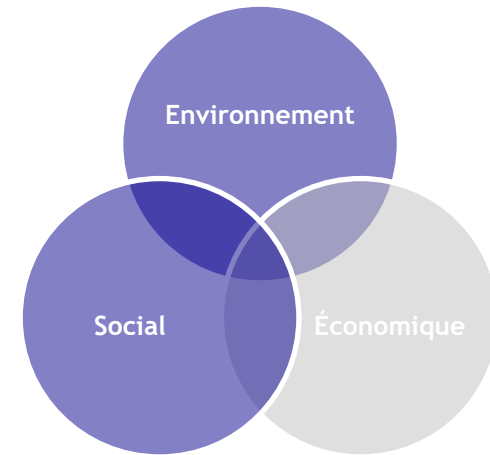


# La dimension aménagiste du Plan



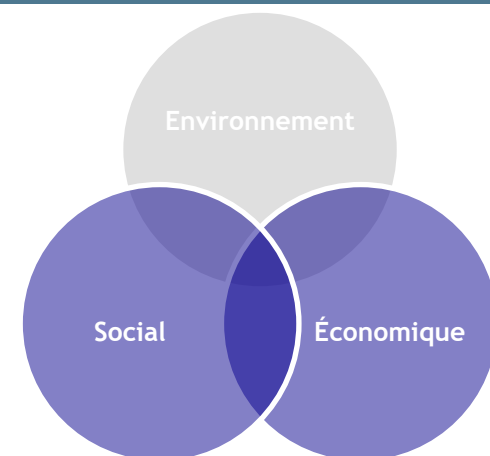
# Un milieu de vie complet de qualité

- Le développement durable du quartier s'appuie sur une mixité des fonctions et le modèle "*work, live and play*".
- Les condominiums contribuent à réduire la fragmentation spatiale, mais renforcent la déconnexion sociale avec les autres quartiers de l'arrondissement.
- Il est question également de la connectivité, de l'accessibilité et du stationnement alors que l'enclavement du secteur et les façons d'habiter de nouveaux résidents priorisent l'usage de l'automobile.



# Un patrimoine urbain à mettre en valeur et à enrichir

- Il est question de la relation du Vieux-Montréal avec la ville et le fleuve et de l'accès à tous à ce patrimoine.
- Toutefois la densification résidentielle et l'effet d'embourgeoisement démultiplient les limites et les dispositifs de contrôle à la fois par les résidents, les groupes d'intérêts comme les commerçants et gens d'affaires
- Par ailleurs les promoteurs immobiliers s'appuient sur les particularités du site pour véhiculer des styles de vie et une urbanité universelle sans pour autant y contribuer.



# Une destination renommée, une expérience authentique et enrichissante

- La fabrication d'une destination renommée fondée sur une expérience authentique et enrichissante se fie beaucoup au caractère distinctif du patrimoine tangible et intangible du secteur.
- Par ailleurs, elle se fie aussi au fait que le secteur n'est pas une enclave touristique, mais un quartier habité qui se veut complet et de qualité.
- Le développement de la destination pourrait intensifier et complexifier les conflits de cohabitation avec les résidents.

