

OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS

PROJET VIEUX-MONTRÉAL ET SES ANCIENS FAUBOURGS

PRÉSENTATION À L'AGA DE L'ARVM – 24 OCTOBRE 2018



VIEUX-
MONTRÉAL
SDC



Priscilla Ananian
Professeure DEUT-UQAM
Directrice de l'OMV

Ariane Perras
Marie-Axelle Borde
Valérie Ebacher
Assistantes de recherche



Mitacs

Fonds de recherche
Société et culture
Québec

ESG UQAM
École des sciences de la gestion
Université du Québec à Montréal

DE QUOI PARLERONS-NOUS?

- 1. PRINCIPAUX RÉSULTATS DE LA RECHERCHE**
« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs » (2014-2018)
- 2. L'OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS**
présentation générale : son contexte, sa vision, sa structure
- 3. PROGRAMMATION DE L'OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS**
présentation de la programmation 2018-2020

ENJEUX, CONFLITS ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES QUARTIERS ANCIENS

– PRINCIPAUX RÉSULTATS DE LA RECHERCHE –



Localisation du territoire d'étude

LE TRAVAIL ACCOMPLI

PRINTEMPS 2016 :

- **Enquête auprès des résidents**
- 331 répondants sur 7 580 résidents (un peu moins de 5%)
- Données surtout quantitatives sur la perception et les pratiques quotidiennes des résidents

HIVER 2017 :

- **Entretiens auprès des résidents**
- 20 résidents rencontrés
- Données qualitatives et en profondeur sur la perception et les pratiques quotidiennes des résidents

ÉTÉ ET AUTOMNE 2017 :

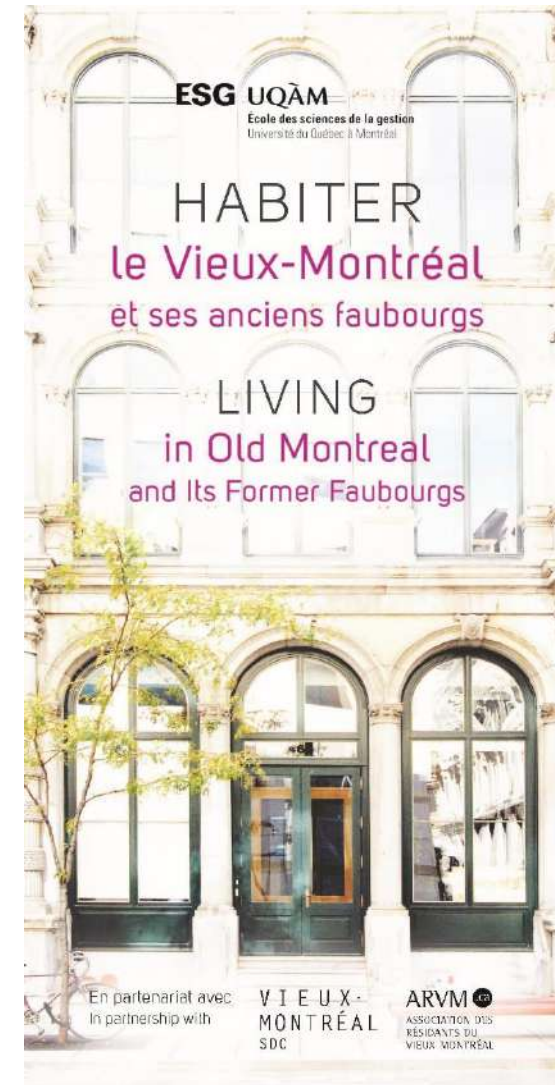
- **Entretiens auprès des acteurs du développement**
- 4 acteurs publics rencontrés (incluant la Ville et la SIC)
- 8 acteurs privés rencontrés (incluant la SDCVM, l'ARVM et des promoteurs)
- Données qualitatives sur la vision de développement pour le Vieux-Montréal et sur le rôle de la fonction résidentielle

ÉTÉ 2016 à ÉTÉ 2017 :

- **Revue documentaire**
- Plus de 60 documents de planification obtenus et analysés

AUTOMNE 2017 à AUJOURD'HUI :

- **Réflexion, continuité et diffusion des connaissances**

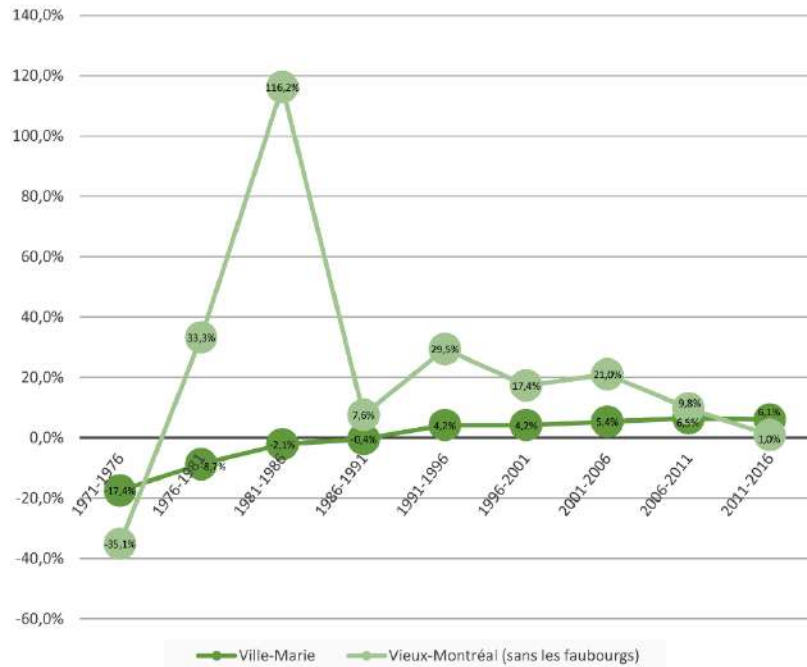


Feuillet informatif distribué pendant la collecte de données

MISE EN CONTEXTE

HAUSSE DÉMOGRAPHIQUE DU VIEUX-MONTRÉAL :

- 1951 : 2 863 résidents
- 1976 : 560 résidents
- 2016 : 2 555 résidents / 7 580 avec les faubourgs



Comparaison de l'évolution du taux de variation du nombre d'habitants dans Ville-Marie et dans le Vieux-Montréal (excluant les faubourgs) entre 1971 et 2016

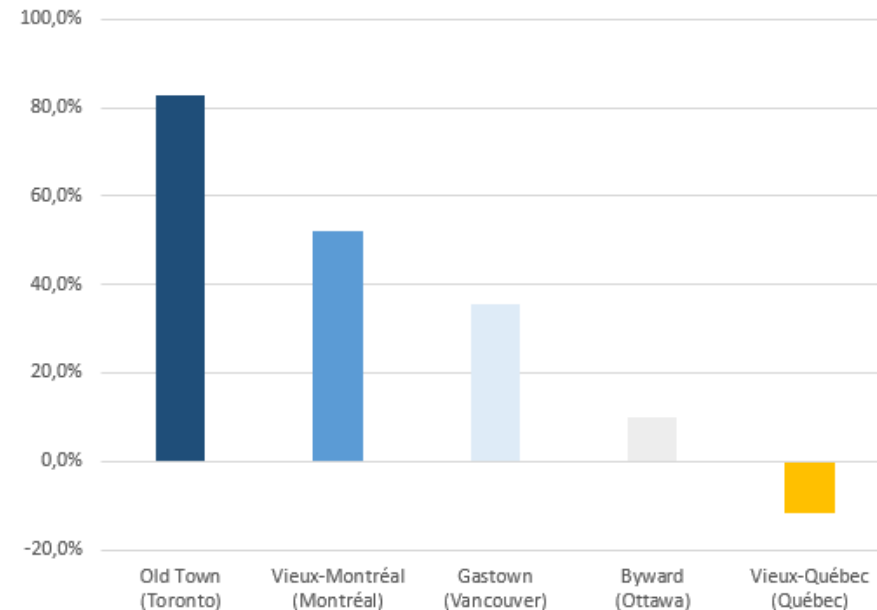
LES CHIFFRES MONTRENT que la population du Vieux-Montréal est en nette progression (52 %) :

derrière

- Old Town – Toronto (82,6 %)

devant

- Gastown – Vancouver (35,4 %)
- Byward – Ottawa (10 %)
- le Vieux-Québec (-11,6 %)



Comparaison du taux de variation du nombre d'habitants dans les quartiers historiques des grandes villes canadiennes, entre 2006 et 2016

MISE EN CONTEXTE



SELON L'ENQUÊTE DE 2016, SUR 331 RÉPONDANTS :

- 10,9% d'entre eux sont membres de l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM)
- 5,7% étaient impliqués dans le processus de consultation du Plan de conservation et de mise en valeur du Vieux-Montréal en 2013
- 52,7 % des répondants ont indiqué être à la même adresse depuis moins de 5 ans
- 5,7 % des répondants ont indiqué être à la même adresse depuis plus de 20 ans (résidents de longue date sont donc minoritaires)



EN COMPARAISON, SELON L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM) DE STATISTIQUE CANADA (2012) :

- 60,8 % des résidents du territoire d'étude ont déménagé entre 2006-2011
- Seulement 40,3 % de la population de la région métropolitaine de Montréal a déménagé pendant la même période

** Un taux rapide du développement immobilier*

LE REPEUPLEMENT DU QUARTIER

• Phase 1.

La reconversion résidentielle et la valorisation patrimoniale

- *Un levier* pour la conservation et la mise en valeur du cœur patrimonial du Vieux-Montréal
- Rénovation d'anciens immeubles et magasins-entrepôts
- Soutien de l'État par l'Entente MAC-Ville et l'Opération 2000 Logements (le coût des opérations est favorable aux lofts et condos de luxe)

• Phase 2.

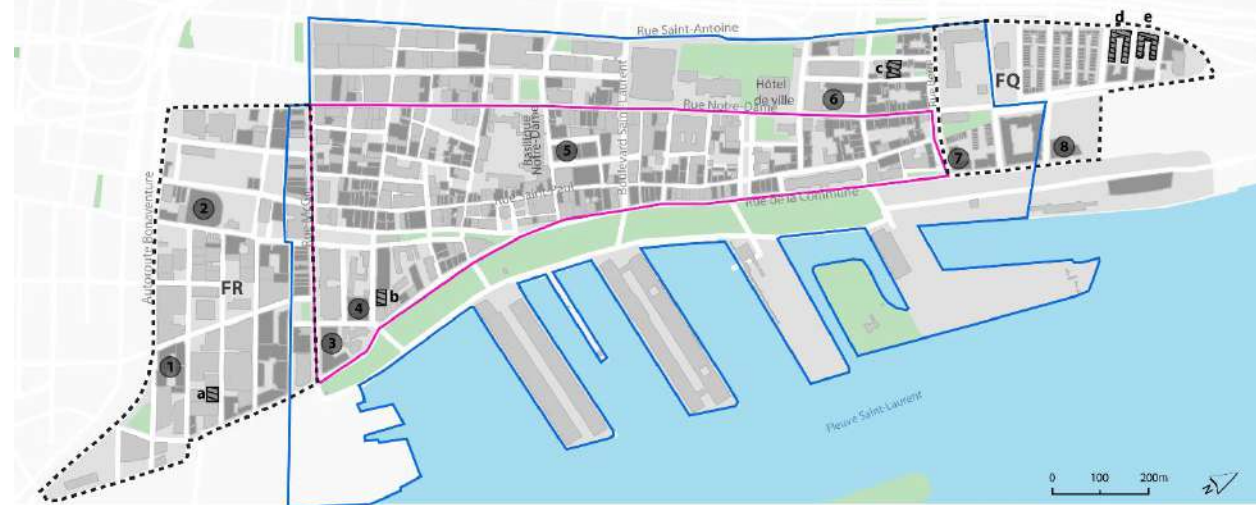
Le réaménagement des faubourgs et le développement économique

- Le potentiel des faubourgs est ciblé dès la fin des années 1980 et dans le premier plan d'urbanisme (1992)
- Vision pour le repeuplement du centre-ville
- Planification globale, freinée par le manque d'investissements et d'engouement dans les années 1990

• Phase 3.

Le remplissage des derniers espaces vacants et la mise en tourisme

- Reprise « à la pièce » vers 2000, remplissage de lots
- Un développement ancré dans une vision globale de plus en plus orientée sur le tourisme et l'événementiel

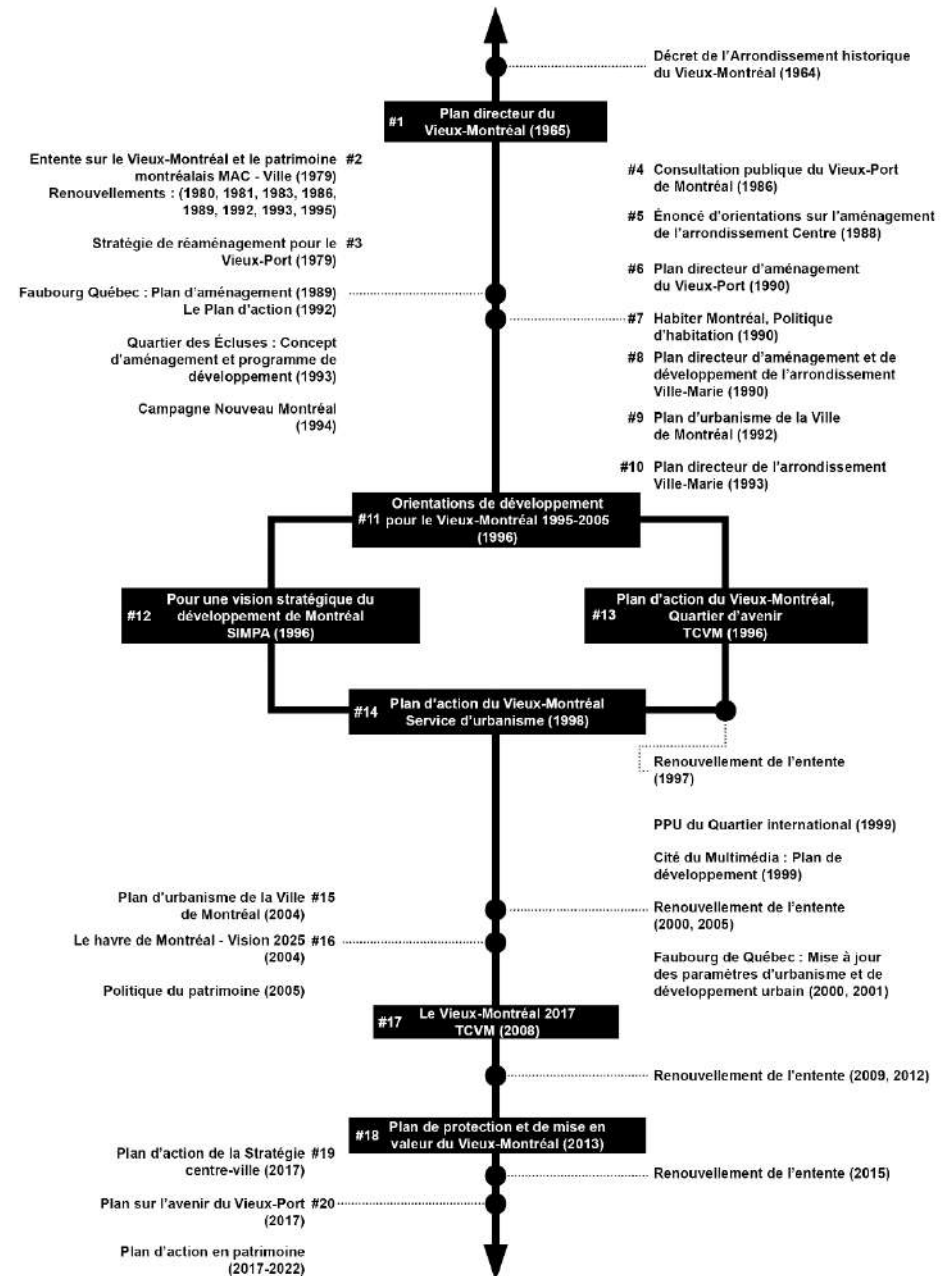


<p>Limites du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Arrondissement historique de 1964 Agrandissement de 1995 Anciens faubourgs FR Faubourg des Récollets FQ Faubourg Québec 	<p>Bâtiment résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> Opération résidentielle 1 M9 2 Arrondissement 21 3 1 McGill 4 Cours Saint-Pierre 5 Cours Le Royer 6 Chaussegros de Léry 7 Premières habitations du faubourg Québec 8 Solano 	<p>Coopérative d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> a Cercle Carré b Louis-Hector-de-Callière c Montérégie d La Porte du Bourg e Val Perché
---	--	---

LA PLANIFICATION URBAINE

LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE, AU CŒUR DES VISIONS DE DÉVELOPPEMENT POUR LE VIEUX-MONTRÉAL DEPUIS 1965

- **1965 – 1988** : une vision axée sur la mise en valeur du cadre bâti
 - afin de promouvoir un quartier historique agréable pour tous les montréalais (vocation résidentielle plus accessoire)
- **1988 – 2000** : une vision axée sur la construction de quartiers offrant un « milieu de vie complet » de qualité, et une « cohabitation harmonieuse » des fonctions
 - afin de répondre aux besoins des résidents à ramener en ville (volonté d'un retour en ville et d'une fonction résidentielle forte)
- **2000 – auj.** : une vision axée sur le développement urbain, touristique et d'affaires pour un centre-ville attractif pour les investisseurs, les visiteurs, et les résidents
 - afin de soutenir un développement métropolitain et internationalisé, qui concurrence aussi les autres grands pôles de la région de Montréal (une fonction résidentielle comme une composante pour la réalisation d'une ville créative et d'une modèle de ville durable)



Organigramme des exercices de planification dans le secteur (1965-2017)

QUELLES LEÇONS EN TIRER?



Volume 12 | 2017 : La ville durable à l'épreuve des pratiques



Cinquante ans de développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs : quelles leçons en tirer ?

Fifty years of Residential Development in Old Montreal and its Former Faubourgs: what can we learn?

Priscilla Ananian

Résumé | Index | Plan | Texte | Bibliographie | Notes | Illustrations | Citation | Auteur

Article mis en ligne le 20 février 2018 - <http://journals.openedition.org/eue/2129>

CONCLUSIONS : QUELLES LEÇONS EN TIRER?

- Malgré la volonté de favoriser une cohabitation harmonieuse, requérant une vision partagée de toutes les parties prenantes, **la reproduction de manques et de nuisances de cohabitation** remettent en question le rôle de la fonction résidentielle dans le développement d'une nouvelle identité urbaine du Vieux-Montréal et des anciens faubourgs.
- Au fil du temps, la fonction résidentielle **a surtout été instrumentalisée** pour la conservation et le développement du Vieux-Montréal.
- Le type de développement, axé sur le condos de luxe et l'économie de l'innovation, tend vers **un développement à la pièce, sans vision cohérente** des interventions. Pour assurer cette cohérence, il aurait fallu un processus de planification plus intégré, entre les acteurs privés et les paliers gouvernementaux, plus axé sur la qualité du milieu de vie.
- La poursuite du développement à la pièce, la mise en marché internationale, et la mise en concurrence avec les développements dans les quartiers limitrophes **risquent de nuire à la consolidation du quartier** (incluant la « masse critique » de résidents et de visiteurs).

LES AMÉNITÉS DU QUARTIER

- **DANS LE CONTEXTE DE CROISSANCE RAPIDE DU NOMBRE DE RÉSIDENTS, LE VIEUX-MONTRÉAL COMME UN QUARTIER...**

...reconnu pour sa centralité, pour sa richesse culturelle, pour sa distinction, pour son ambiance.

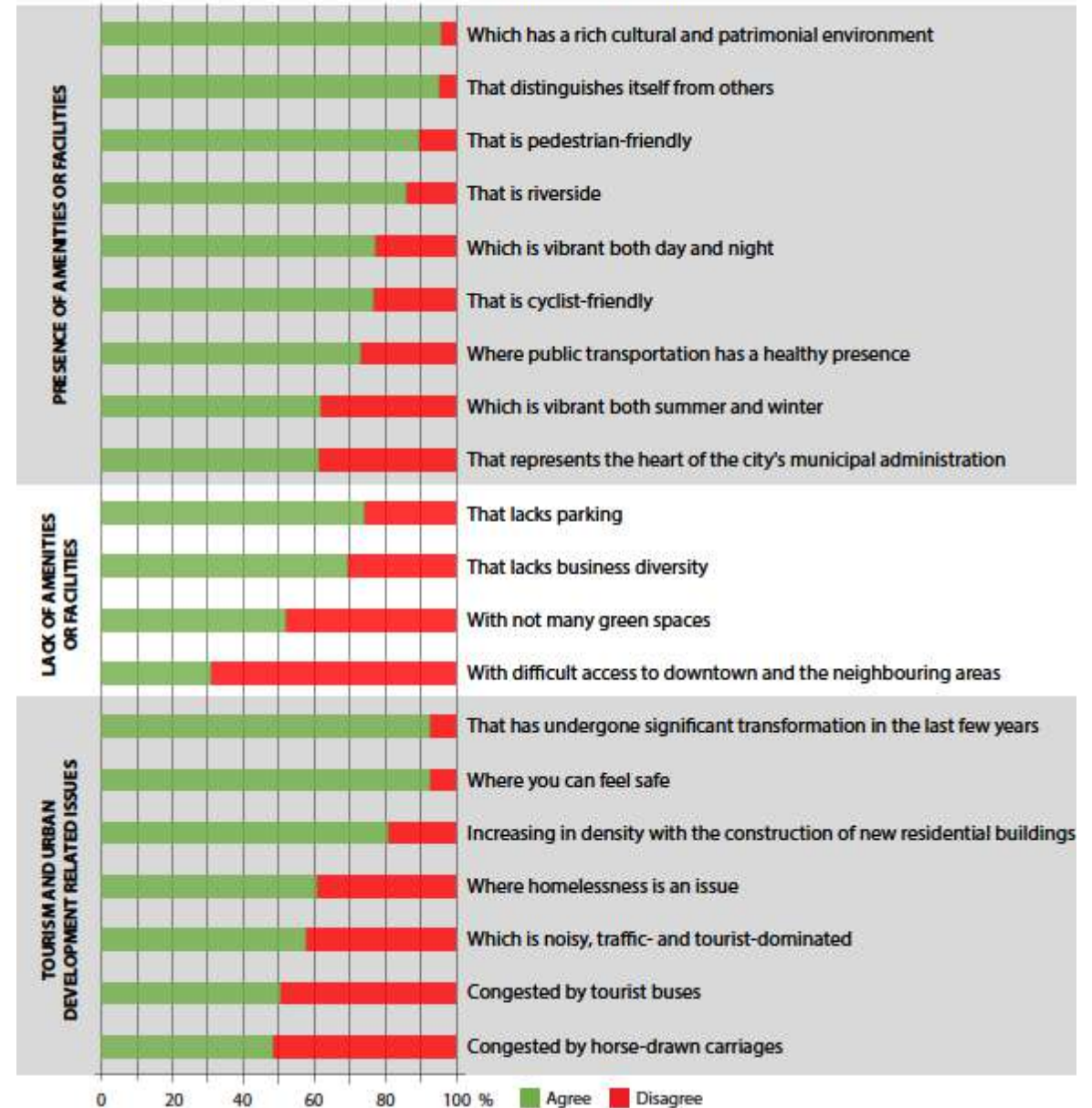
...qui cible un espace urbain de prestige.

...en changement où se manifestent plusieurs manques et nuisances.

...stimulé par le développement urbain et touristique, mais qui en subit les effets, notamment en termes de gentrification commerciale, touristique et résidentielle.

*Perception du quartier :
accord des résidents
relativement à différents
énoncés sur le quartier*

The Old Montreal is a district...



LES PRÉFÉRENCES DES RÉSIDENTS

RELATIVEMENT AUX PRATIQUES ET PRÉFÉRENCES DES RÉSIDENTS :

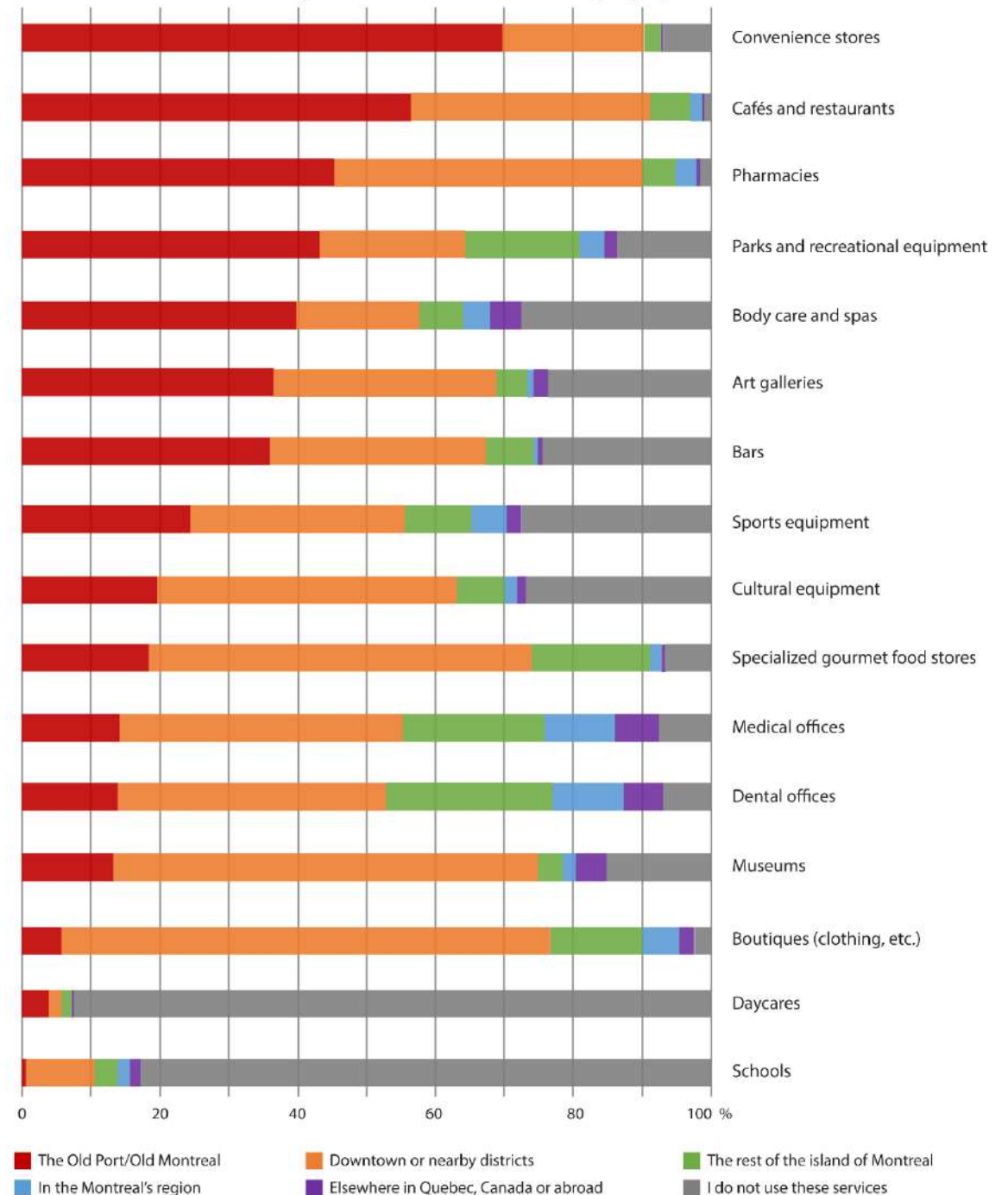
- Les commerces les plus fréquentés sont les dépanneurs (services d'usage courant les plus offerts).
- Les cafés et restaurants sont les plus attirants.
- Plusieurs besoins sont comblés ailleurs, dans les quartiers limitrophes (à pied ou en voiture). D'autres sont comblés plus loin sur l'île, voire en banlieue (Île-des-Sœurs et Rive-Sud).
- Plusieurs résidents manifestent des pratiques « de banlieue » malgré la préférence pour un quartier central et une certaine urbanité. La « vie de quartier » est souvent retrouvée par ces résidents dans d'autres quartiers (Le Plateau, NDG, ...).



Localisation des aménités les plus fréquentées par les résidents (droite)

Fréquence de mots pour les commerces plus attirants et les manques (gauche)

Which location do you choose for the following equipment and services?



L'IDÉAL RÉSIDENTIEL

RELATIVEMENT À L'ENVIRONNEMENT IDÉAL POUR Y HABITER:

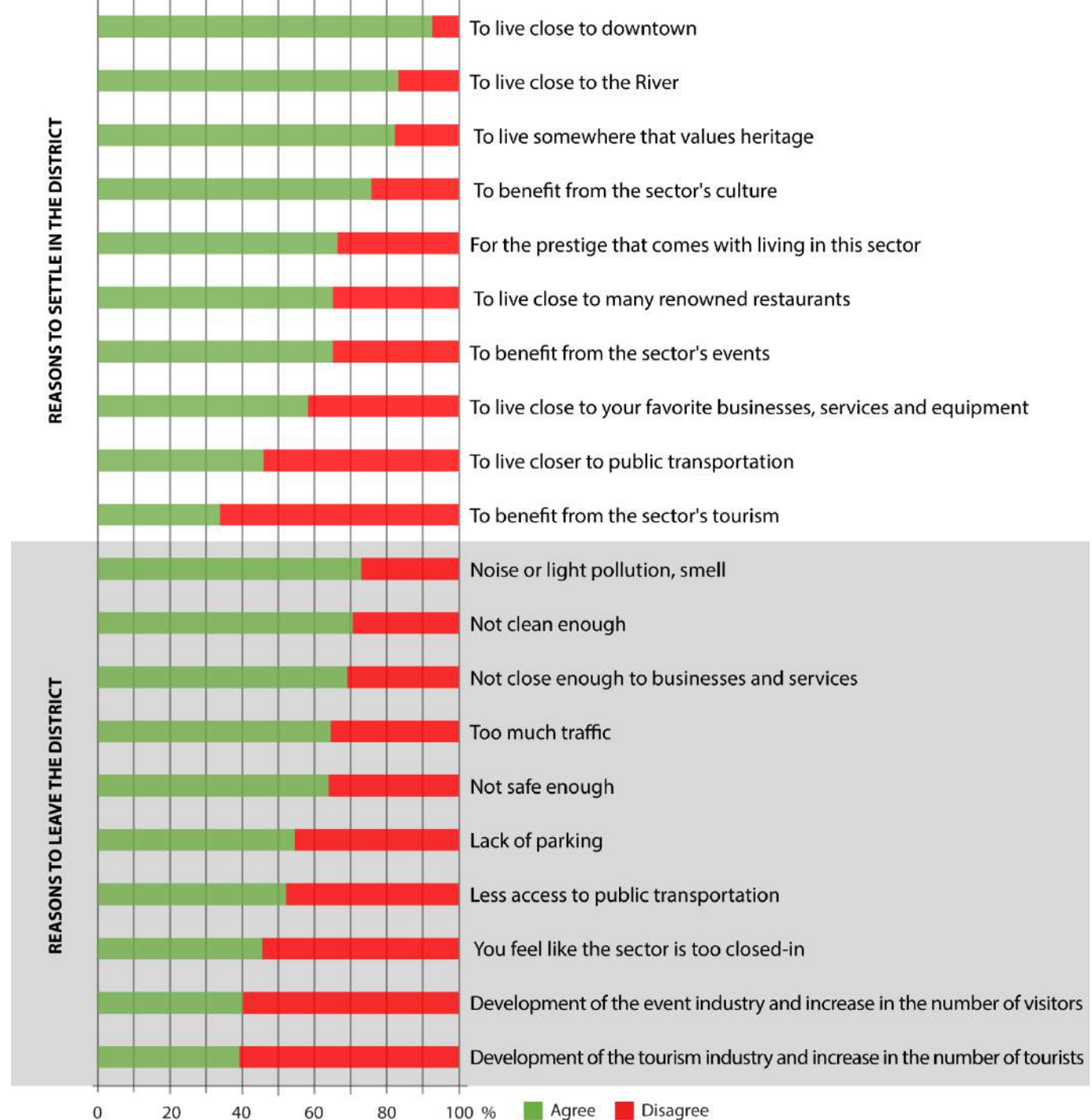
- Les atouts reconnus pour le quartier correspondent aux raisons de choisir le Vieux-Montréal.
- Les nuisances reconnues pour le quartier correspondent aux raisons de quitter le Vieux-Montréal.



Les nuisances comme la **congestion** et le **manque de certaines aménités** -- notamment les écoles pour les jeunes familles -- sont identifiées par les résidents comme des raisons qui **leur ferait potentiellement quitter le quartier**.

Le **développement touristique et événementiel** est généralement **plus toléré**.

*Raisons identifiées
pour habiter
le Vieux-Montréal,
et pour le quitter*



EFFETS SUR L'OFFRE LOCALE DE SERVICES ET COMMERCES

DÉVELOPPEMENTS URBAIN, TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL → LES SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ

EFFETS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La **qualité du milieu de vie est une condition à l'intensification** du développement touristique et à la "cohabitation harmonieuse" avancée par les pouvoirs publics dans leurs orientations de développement entre les différents usages.

EFFETS DU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Selon les résidents du Vieux-Montréal, **ce développement est aussi perçu comme un moyen d'atteindre la masse critique** d'usagers nécessaire à supporter des aménités locales à condition que le développement du tourisme **ne se fasse pas au détriment** de leurs intérêts.

Le développement urbain et touristique supporte un phénomène de gentrification touristique, commerciale et résidentielle qui produit des effets sur les aménités locales.

EFFETS DES PRATIQUES RÉSIDENTIELLES

Les stratégies déployées par les résidents pour combler leurs besoins quotidiens en raison du manque d'offre de services et commerces de proximité mais aussi de préférences individuelles et d'abordabilité, contribuent à entretenir ces manques et nuisances:

Les habitudes de déplacement et de consommation :

- **accroissent les problèmes** de congestion perçus et vécus.
- **nuisent à la demande locale** dans le Vieux-Montréal et faubourgs.
- **favorisent la gentrification** dans les quartiers voisins.

CONCLUSIONS

LIVING IN OLD MONTREAL: RESIDENT'S PERCEPTIONS OF URBAN AND TOURISM DEVELOPMENT EFFECTS ON LOCAL AMENITIES

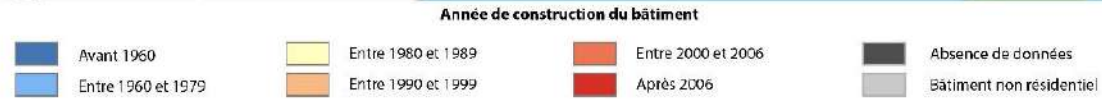
article publié dans *The Canadian Geographer* (2018)

La qualité des aménités locales contribue à la perception de la qualité du milieu de vie.

Les bénéfices mutuels du développement résidentiel et touristique pourraient avoir un effet de mitigation sur les conflits d'usage liés à la cohabitation des fonctions.

Évolution des périodes de construction des bâtiments résidentiels dans le secteur (haut)

Répartition des aménités locales dans le secteur (bas)



Source: *Rôle d'évaluation foncière* (2017)
Conception: Priscilla Ananian
Réalisation: Marie-Axelle Borde



L'OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS

— PRÉSENTATION GÉNÉRALE —



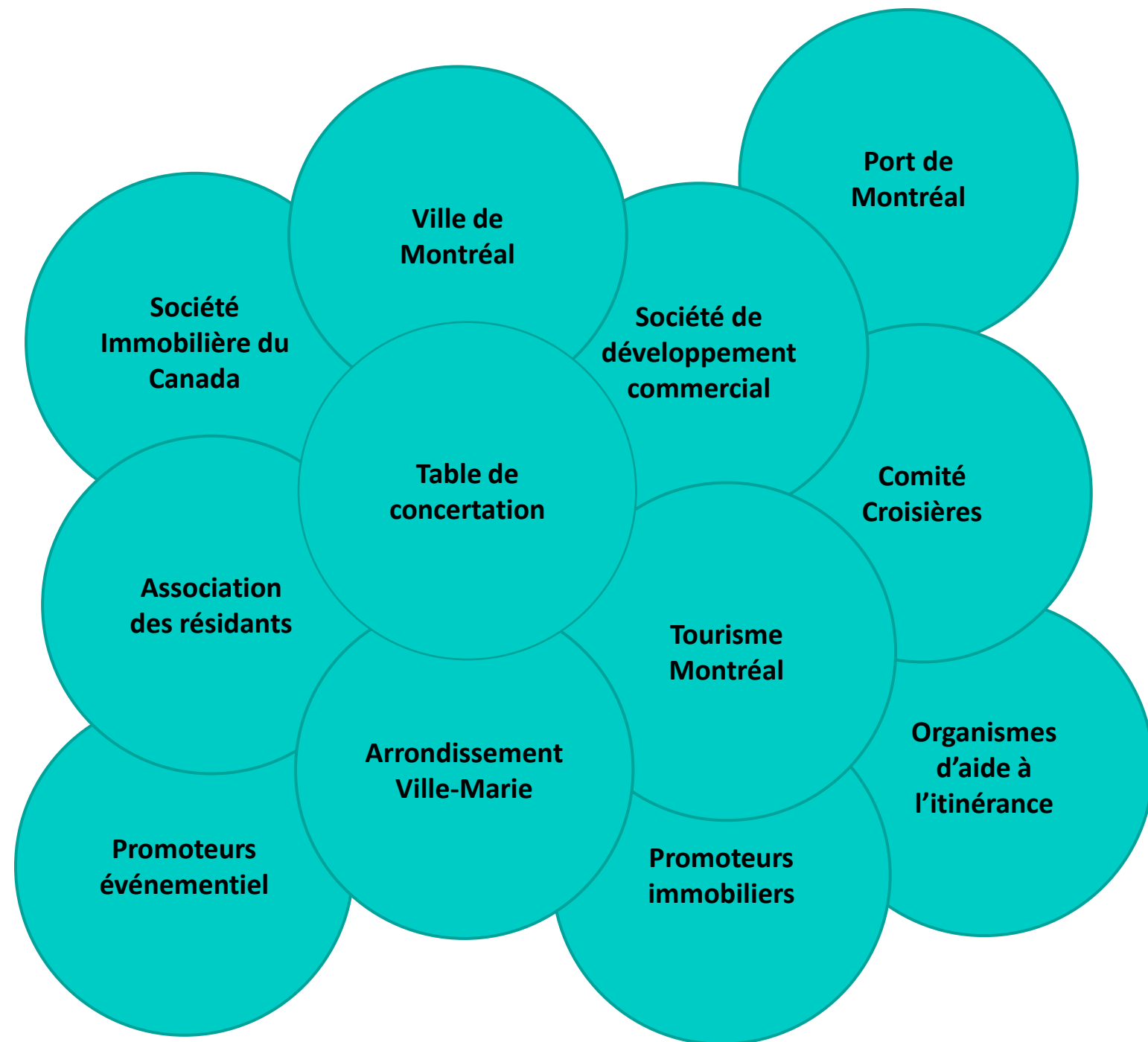
Activité de lancement de l'OMV du 18 mai 2018

LES BESOINS DU MILIEU

Les enjeux existent depuis une trentaine d'années et tendent à s'intensifier :

Que faut-il faire alors?

- Accéder à plus d'informations sur les projets en cours
- Soutenir un processus de renégociation continu
- Renouveler la gouvernance et les modalités d'urbanisme
- Favoriser un développement harmonieux du quartier



OMV - MISSION

L'Observatoire des milieux de vie urbains – OMV est une **unité de transfert des connaissances reconnue** par l'École des sciences de la gestion (ESG UQAM).

Pluridisciplinaire et indépendante, cette structure a pour objectif d'étudier, d'accompagner et de nourrir les processus qui rendent la cohabitation des usagers et usages vivable et harmonieuse dans les milieux de vie urbains.

L'OMV vise à :

- **assurer une veille permanente et dynamique** de l'impact des projets de transformation des quartiers sur la qualité du milieu de vie
- **agir à titre de plateforme d'échanges de connaissances et de bonnes pratiques**, entre chercheurs et acteurs du milieu.



www.omv.esg.uqam.ca

OBJECTIFS DE L'OMV



- **Accompagner les acteurs** dans leur processus de réflexion en matière de renouvellement des outils de gouvernance.
- **Développer des stratégies** pour faciliter le **dialogue** et la **résolution** des conflits issus des nouveaux projets de développement.
- **Anticiper les préoccupations** des acteurs avant l'émergence des conflits concernant la qualité du milieu de vie.
- **Proposer des solutions** pour pallier aux externalités négatives des projets de développement sur la qualité du milieu de vie.
- Chercher à établir la confiance entre les parties prenantes.
- Chercher à concilier les intérêts divergents.

ÉQUIPE ET EXPERTISES



Priscilla Ananian
*Nouvelles pratiques
d'urbanisme
collaboratives*



François Bédard
Destinations et
tourisme international



Hélène Bélanger
Dynamiques de
gentrification



Martin Drouin
Mise en
patrimoine



Dany Fougères
Histoire de
Montréal



Benoît Frate
Droit municipal,
de l'urbanisme et
de la personne



**Mohamed
Reda Khomsi**
Mise en tourisme et
gestion touristique
et événementielle



Ugo Lachapelle
Mobilité



Richard Morin
Cohabitation sociale



Sophie Paquin
Santé publique



Michel Parazelli
Espaces publics et
itinérance



Florence Paulhiac
Gouvernance des
transports



Hiên Pham
Forme urbaine
et SIG



François Racine
Environnement
construit



Michel Rochefort
Planification urbaine



Georges Tanguay
Impacts économiques,
indices et indicateurs

INSTITUTIONS MEMBRES



Centre de recherche sur la ville
*Plateforme UQAM du réseau
Ville-Région-Monde*



Chaire de recherche In.SITU
Spécialisation sur les enjeux et innovations
liés à la mobilité



Observatoire du centre de Bruxelles
Associé au Brussels Studies Institute (BSI),
observatoire de recherche-action
liés à un partenariat de projet du centre
bruxellois

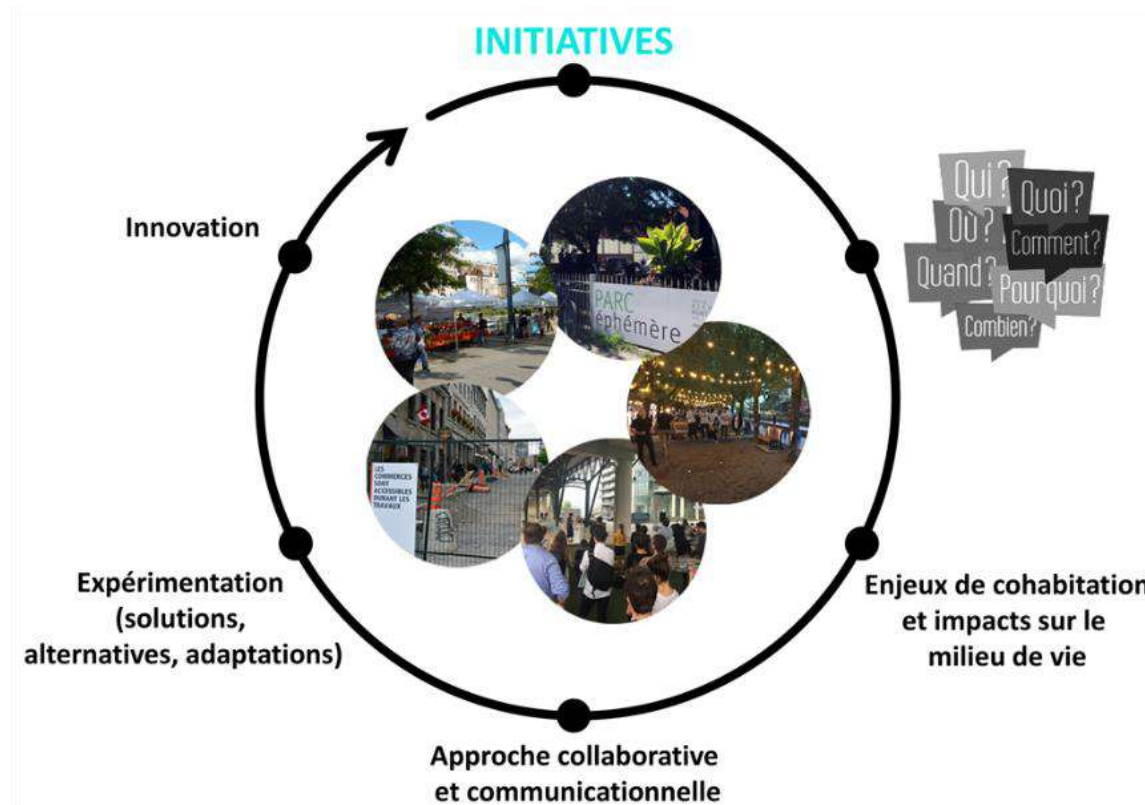
En cherchant **une réponse directement adaptée à la réalité et aux besoins du milieu**, le projet pilote de l'OMV a pour but de :

- **Maximiser les retombées positives** sur le milieu, sur le plan économique et social.
- Développer une **approche collaborative** favorisant un partenariat pérenne entre les divers acteurs du milieu et des chercheurs universitaires.
- Soutenir une **volonté locale de concertation et de coordination** des actions intégrant davantage les acteurs locaux.
- Alimenter la **réflexion** et fournir des connaissances contribuant à éclairer les prises de décisions à venir.
- Étudier et **accompagner l'évolution** du milieu de vie urbain, en identifiant des constats, pistes et perspectives favorables à des interventions concrètes pour améliorer la qualité de vie.



PROGRAMMATION DE L'OMV

– ACTIVITÉS 2018-2020 –



Cycle de l'innovation

1- PLATEFORME COLLABORATIVE WEB

**COLLABORATION,
TRANSPARENCE,
MOBILISATION,
COMMUNICATION**

Outil opérationnel et de promotion de l'OMV :

- Cartographie et Forum
- Répertorier les projets et initiatives ayant un impact sur la qualité du milieu de vie du Vieux-Montréal
- Informer les acteurs et usagers du quartier
- Discuter de différents enjeux en présence
- Coconstruire avec le milieu

The screenshot displays the 'Vieux-Montréal' collaborative web platform. It features a navigation menu at the top with options like 'À PROPOS', 'OBSERVATION', 'GESTION', 'INNOVATION', 'PLATEFORME', 'DOCUMENTS', and 'CONTACT'. The main content is split into three panels:

- Map Panel:** A map of the Vieux-Montréal area with a legend for various initiatives: 'Initiative d'aménagement permanent' (blue), 'Initiatives d'aménagement éphémère' (green), 'Initiative de gestion' (yellow), 'Initiative de négociation d'usages' (orange), 'Initiative de négociation territoriale' (red), and 'Initiative passée' (purple). Buttons at the bottom allow users to 'PROPOSER UNE INITIATIVE', 'EXPLORER LES INITIATIVES', and 'CONNAÎTRE LES ACTEURS'.
- Project Detail Panel:** Titled 'L'ESPACE ÉPHÉMÈRE DU PIGEON HOLE', it includes a photo of the site, a description of the initiative, and a Q&A section with questions like 'OÙ?', 'QUAND?', 'QUI?', 'QUOI?', 'COMMENT?', and 'POURQUOI?'.
- Discussion Forum Panel:** Titled 'DISCUTER SUR - L'ESPACE ÉPHÉMÈRE DU PIGEON HOLE', it shows a user profile for 'John Doe McSmith' and a comment discussing the initiative's impact on the neighborhood.

2- ATELIERS DE CO-CRÉATION

- **Quatre (4) ateliers par an** organisés dans des lieux différents du Vieux-Montréal.
- Ces ateliers pourront, au besoin, être accompagnés de parcours ou visites commentées.
- **Formule simple et conviviale :**
 - 1ere heure** – Présentation d'informations issues de la recherche et des initiatives mises en discussion sur les forums web, pour contextualiser le thème de l'atelier.
Exposé de l'équipe de chercheurs, devant susciter la discussion sur une problématique observée dans le Vieux-Montréal ou d'autres lieux.
 - 2eme heure** – Ateliers de co-création avec des groupes d'acteurs, animés par les chercheurs.
Objectif : envisager des solutions, alternatives et adaptations.
Une synthèse des pistes et des actions à prendre sur la base de cette dynamique sera faite par l'équipe de chercheurs, et l'information sera restituée sur base de fiches.

- THÉMATIQUES:**
- 1) Cohabitation des usagers
 - 2) Mobilité et circulation
 - 3) Divertissement et destination touristique
 - 4) Affaires et travailleurs

3- COLLOQUE PARTENARIAL ANNUEL

Un regard croisé **entre chercheurs** et l'ensemble des **acteurs** et **usagers** sur les problématiques abordées durant l'année.

Permettre d'**enrichir la réflexion** à l'aide d'exemples internationaux et de connaissances académiques, techniques et pratiques.



4- ENQUÊTE AUPRÈS DES USAGERS

Ciblant **tous les types d'usagers** qui cohabitent dans le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs

— *résidents, visiteurs montréalais et métropolitains, excursionnistes et touristes, travailleurs et gens d'affaires, itinérants et autres populations marginalisées* —

Problématique:

La manière dont ils se perçoivent mutuellement quant à la réalisation d'activités dans le quartier – habiter, travailler, se déplacer, visiter et se récréer



COCONSTRUCTION D'UNE VISION, COLLABORATION, DIFFUSION DES INITIATIVES



