



OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS

PROJET VIEUX-MONTRÉAL ET SES ANCIENS FAUBOURGS

ACTIVITÉ DE LANCEMENT – 18 MAI 2018

VIEUX-
MONTRÉAL
SDC

CRV Centre de recherche
sur la ville
ESG UQÀM

Mitacs

Fonds de recherche
Société et culture
Québec

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



Priscilla Ananian
Département d'études urbaines et touristiques
Professeure
Ariane Perras
Marie-Axelle Borde
Valérie Ebacher
Assistantes de recherche

DE QUOI PARLERONS-NOUS?

- 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OMV
& SURVOL DES PRINCIPAUX RÉSULTATS DE LA RECHERCHE**
« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs » (2014-2018)
menant à la création de l'OMV
- 2. PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DU CENTRE DE BRUXELLES (BCO-BSI)**
(10h35) Par la docteur Sophie Vermeulen
- 3. ACTIVITÉS PROPOSÉES POUR L'OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS**
(11h25) La programmation 2018-2020

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 neutre, 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.

ÉQUIPE ET EXPERTISES



Priscilla Ananian
*Nouvelles pratiques
d'urbanisme
collaboratives*



Hélène Bélanger
Dynamiques de
gentrification



Martin Drouin
Mise en
patrimoine



Dany Fougères
Histoire de
Montréal



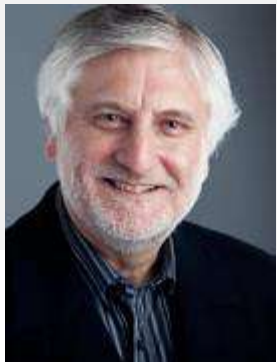
Benoît Frate
Droit municipal,
de l'urbanisme et
de la personne



**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



François Racine
Environnement
construit



Michel Rochefort
Planification urbaine



Georges Tanguay
Impacts
économiques,
indices et indicateurs

ENJEUX, CONFLITS ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES QUARTIERS ANCIENS – SURVOL DES 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 :

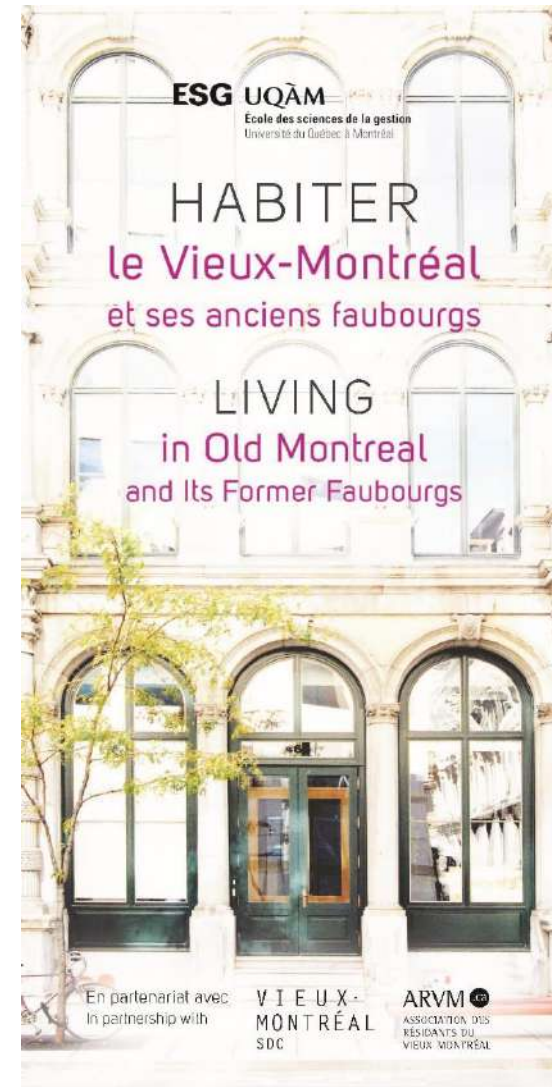
- **Entretiens auprès des résidents**
- 20 résidents rencontrés
- Données qualitatives et en profondeur sur la perception et les pratiques quotidiennes des résidents

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

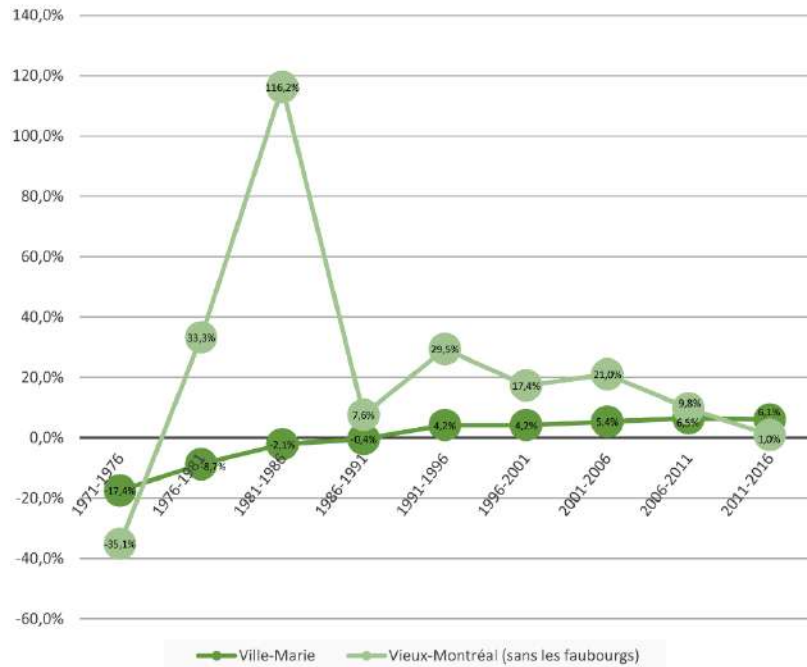


Flyer informatif utilisé pendant la collecte de données

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

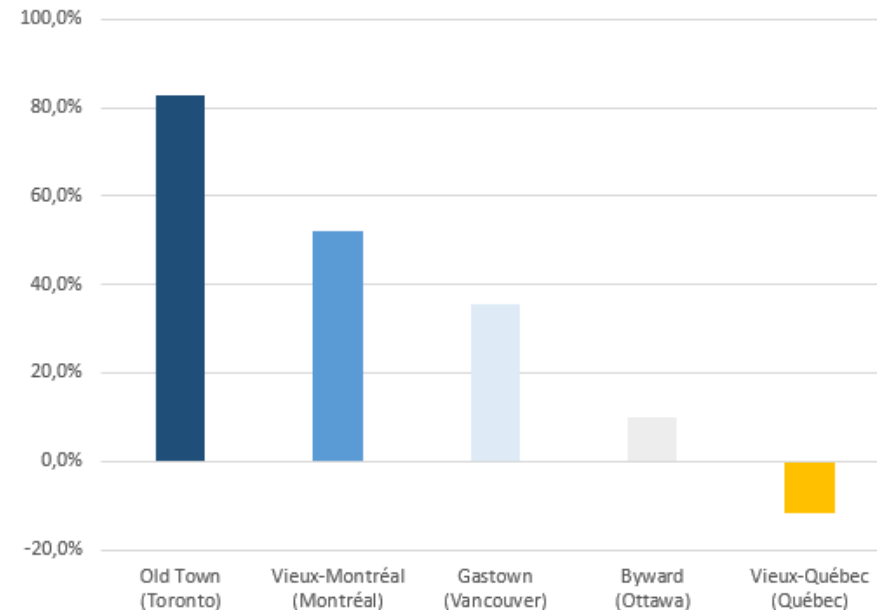
LES CHIFFRES MONTRENT que la population du Vieux-Montréal est en nette progression (52 %) :

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

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.

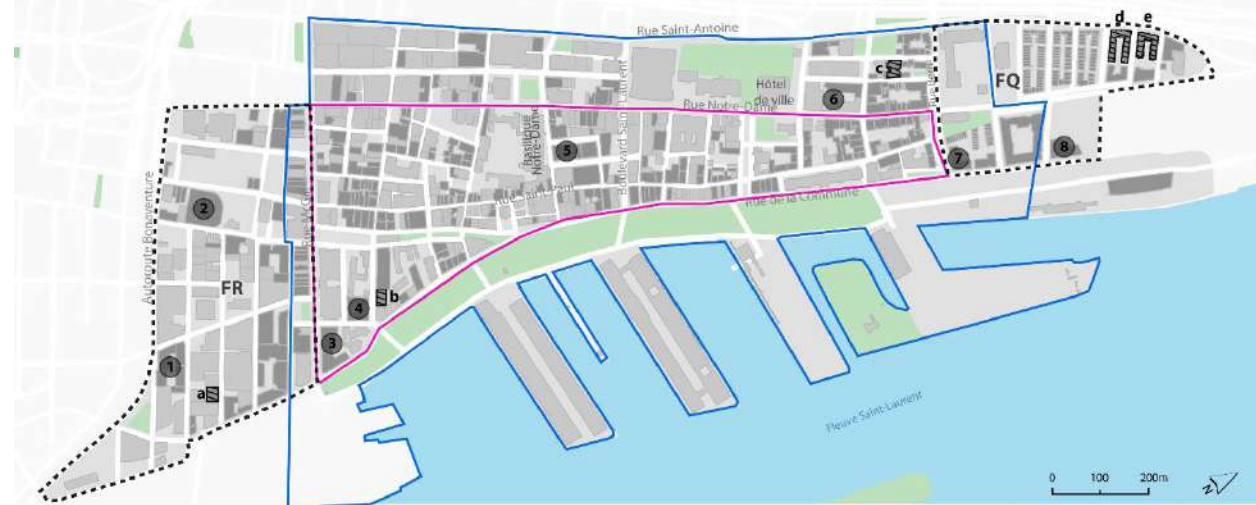
Le réaménagement des faubourgs et le développement économique

- 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

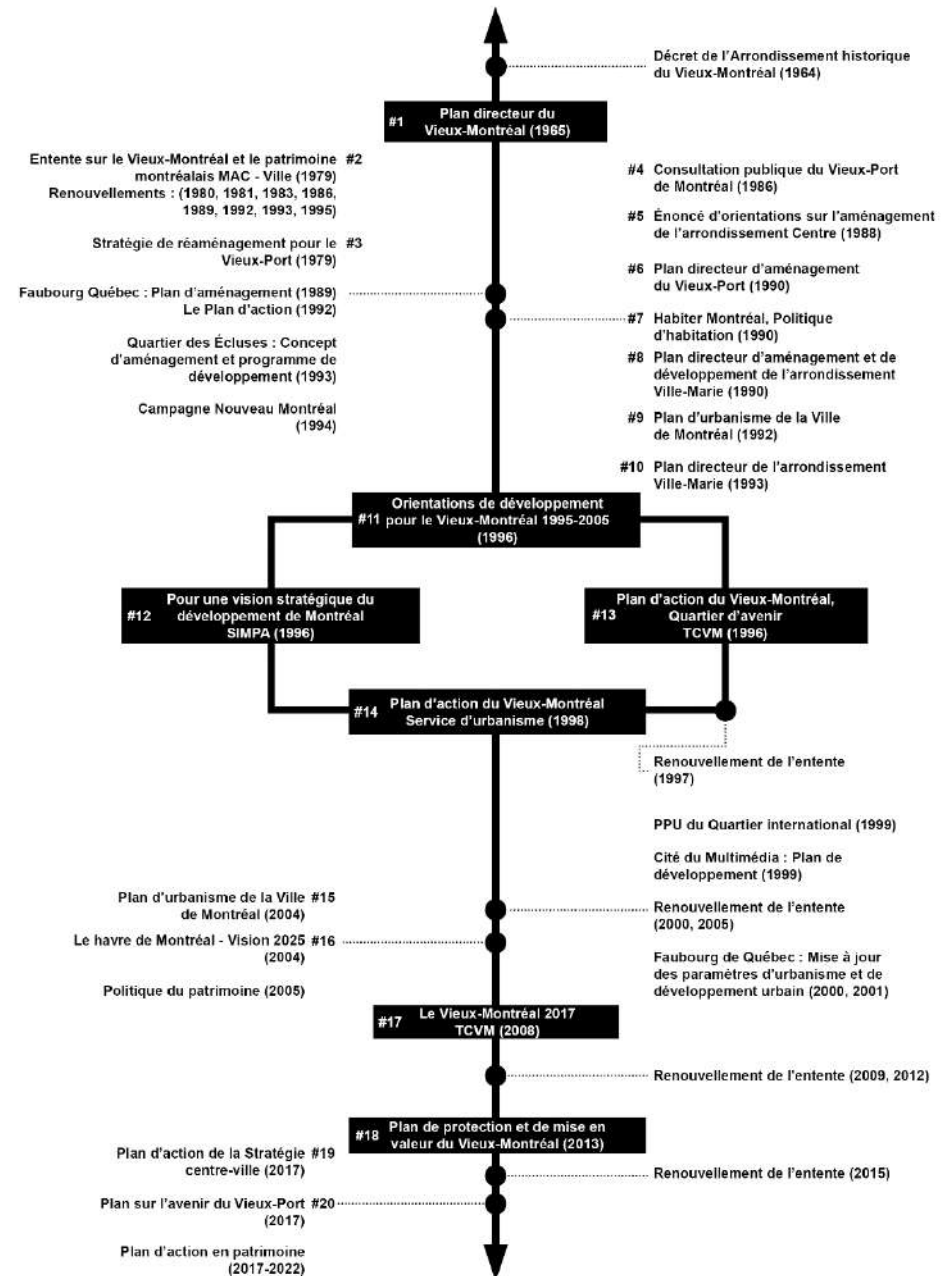


<p>Limites du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Arrondissement historique de 1964 Agrandissement de 1995 Anciens faubourgs FR Faubourg des Récollets FQ Faubourg Québec 	<p>Bâtiment résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> Opération résidentielle 1 M9 2 Arrondissement 21 3 1 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 dans le secteur, 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

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

article accepté *The Canadian Geographer*

- **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.

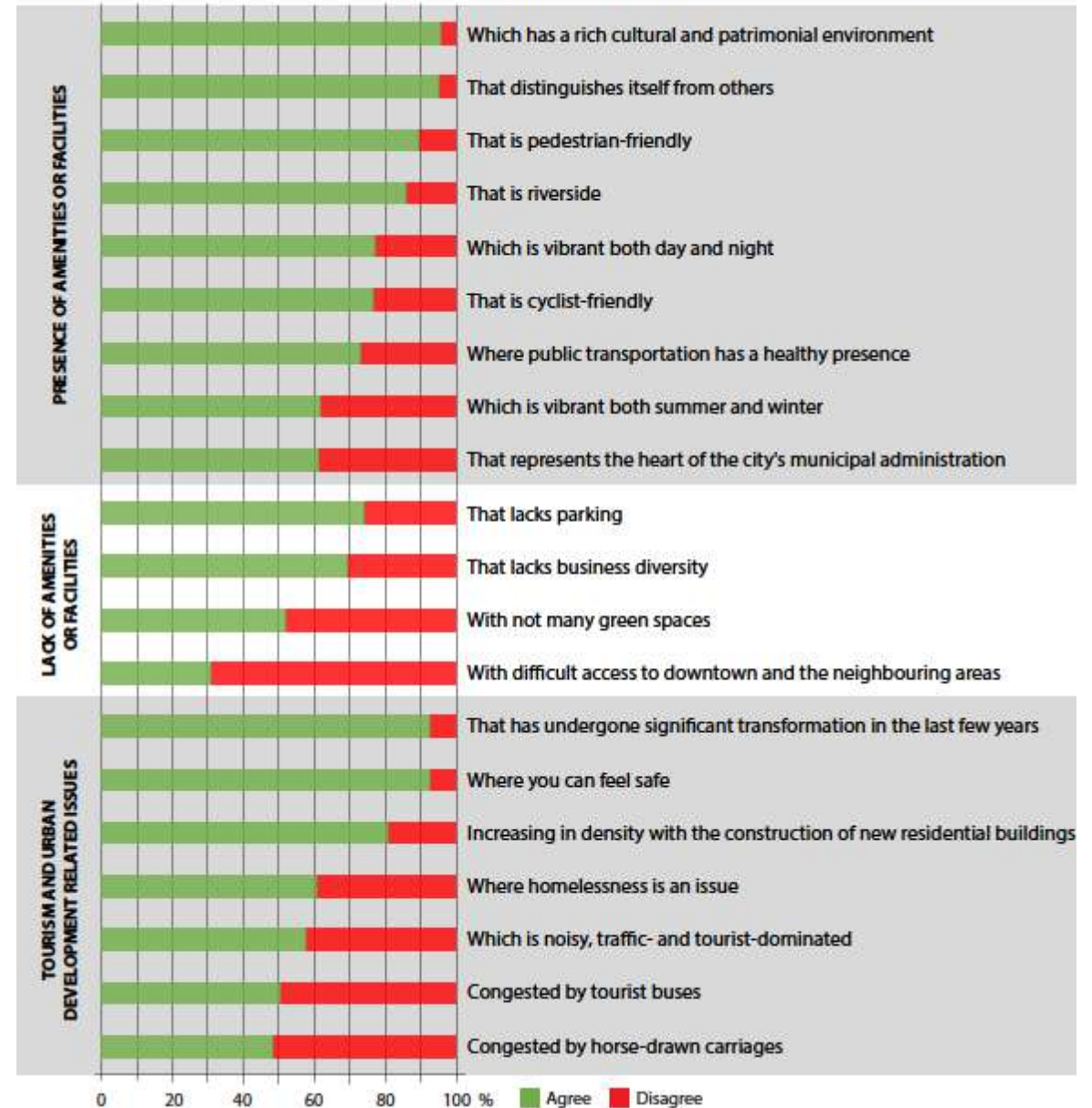
...qui cible un espace urbain de prestige.

...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...



L'IDÉAL RÉSIDENTIEL

RELATIVEMENT À L'ENVIRONNEMENT IDÉAL POUR Y HABITER:

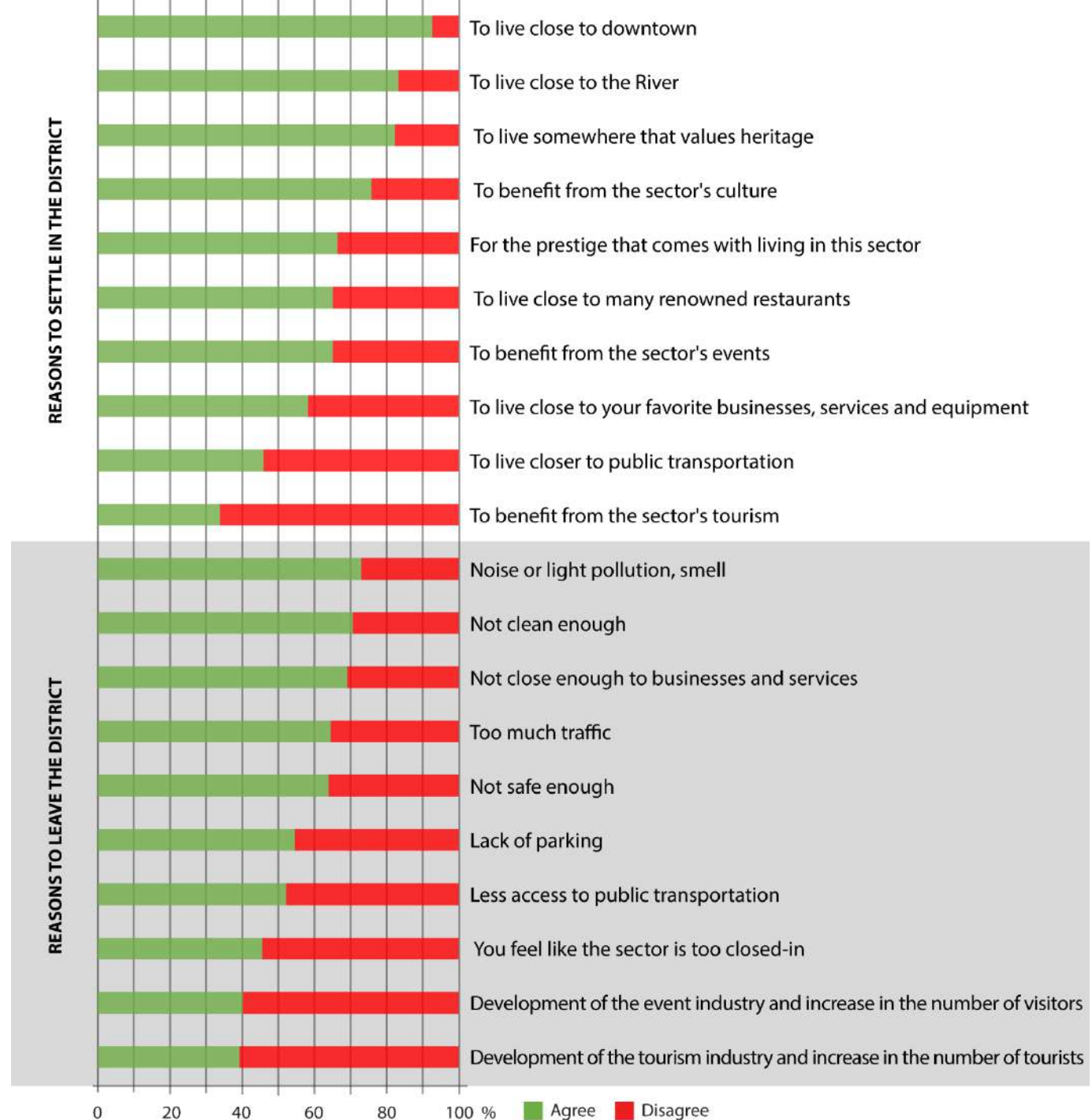
- Les atouts reconnus pour le quartier correspondent aux raisons de choisir le Vieux-Montréal.
- Les nuisances reconnues pour le quartier correspondent aux raisons de quitter le Vieux-Montréal.



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.

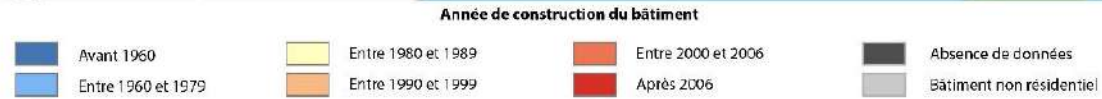
CONCLUSIONS

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 dus à cette cohabitation des fonctions.

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

Répartition des aménités locales dans le secteur (bas)



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

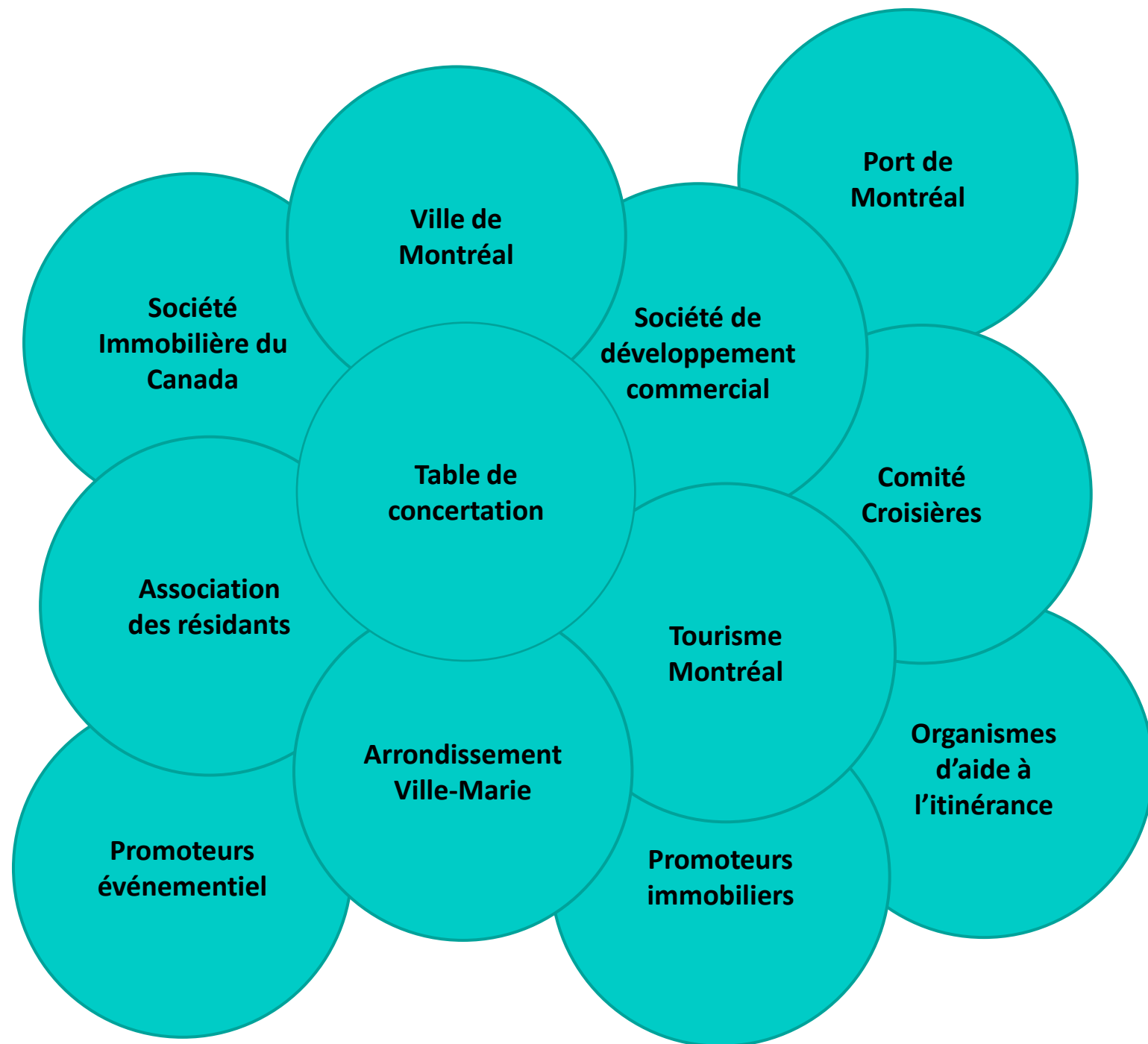


LES BESOINS DU MILIEU

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



OBSERVATOIRE DES MILIEUX DE VIE URBAINS

– LA PROGRAMMATION 2018-2020–

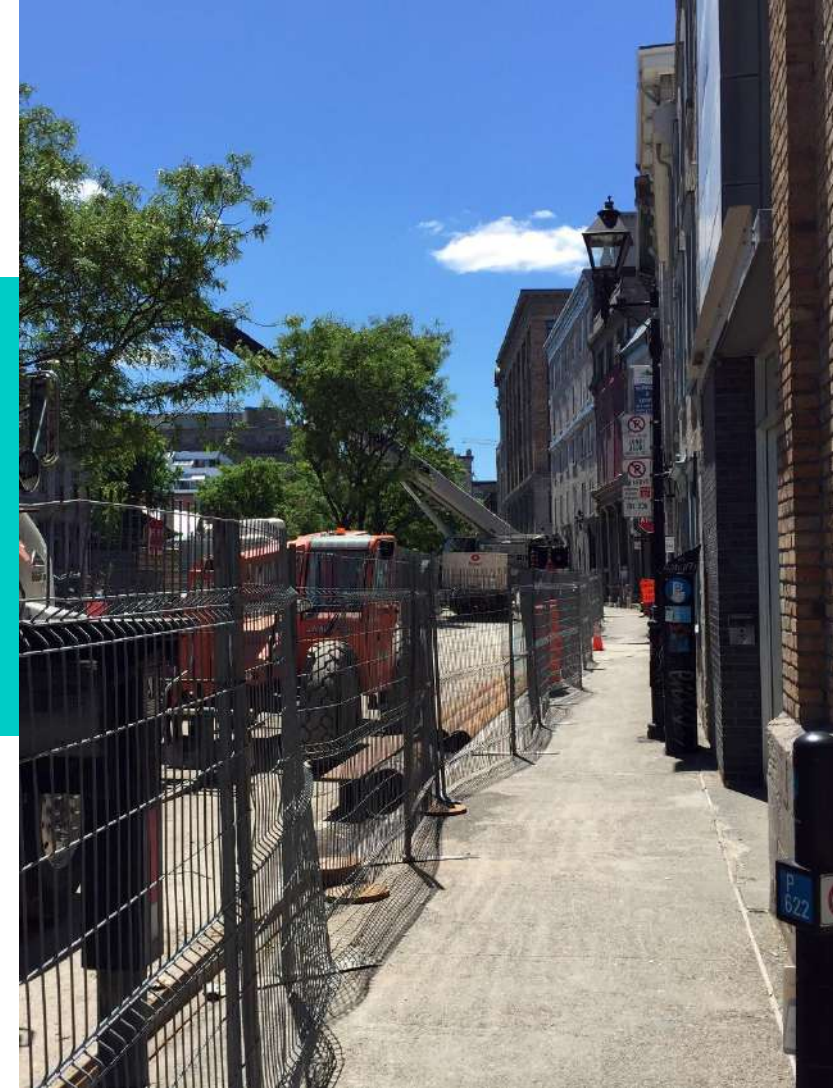
LES ENJEUX



Vieux-Montréal
– Glamour –



Vieux-Montréal
– L'envers du décor –



Vieux-Montréal
– En perpétuelle transformation –

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 résoudre les 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.

LE CYCLE D'INNOVATION

1

Des initiatives répertoriées dans le **cadre de la recherche**

2

Des initiatives **proposées par les acteurs** du développement

3

Des initiatives **proposées par la population** et les milieux communautaires

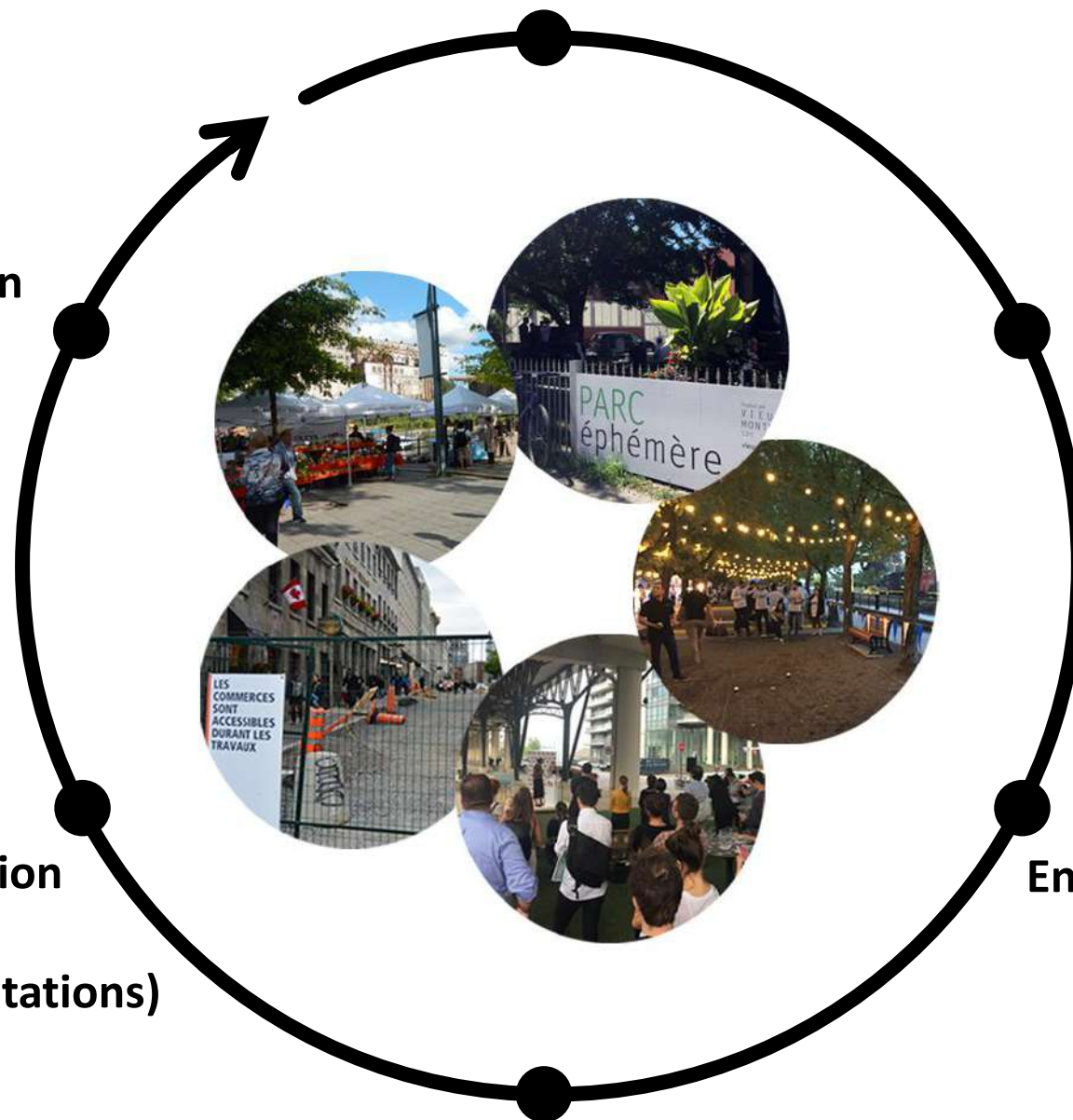
INITIATIVES

Innovation

Expérimentation
(solutions,
alternatives, adaptations)

Approche collaborative
et communicationnelle

Enjeux de cohabitation
et impacts sur le
milieu de vie



ATELIERS DE CO-CRÉATION

- Nous prévoyons réaliser **quatre (4) ateliers par an**.
- Durée de **deux heures (5 à 7)** organisés dans des lieux différents du Vieux-Montréal.
- **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.
- Ces ateliers pourront, au besoin, être accompagnés de parcours ou visites commentées.

LA VIE DE QUARTIER

« On **attend avec impatience que les projets commerciaux soit complétés!** Il est supposé avoir... des fruiteries, des magasins de première nécessité pour offrir ce dont les gens du quartier auront besoin. J'imagine que **y'a peut-être pas encore une masse critique de résidents** dans le quartier! Ça va arriver, mais pas du tout à la vitesse de la partie ouest du Vieux-Montréal! Où y'a plein de commerces intéressants! **C'est fantastique autour de la rue McGill, mais ici y'a rien. Rien du tout!** »

(Res ID#450)

« Ce qui est intéressant, mais en même temps, **ce que les touristes aiment** quand tu t'en vas à Paris, **c'est de voir le monde, les résidents, faire leurs petites affaires, pis leurs petites activités.** Pis y... y vont faire partie de, parce que c'est comme une vie de quartier. C'est ce qu'ils aiment dans le Plateau, c'est ce qu'y aiment... c'est ça que je... qui faudrait... revoir. »

(Res ID#194)



COHABITATION DES USAGERS

« **Et je m'adapte aux heures. Pis aux saisons!** Parce que... C'est sûr que je vais pas là l'après-midi l'été quand y'a plein de monde! Je vais aller là, comme les gens de mon quartier, on va là le matin! Ou on va là en fin de journée! **On va là aux heures de moins forte... moins fort achalandage.** Les coureurs, les marcheurs, les promeneurs de chiens... On fréquente tous la zone du Vieux-Port! Mais, en dehors des heures de fort achalandage touristique. »

(Res ID#450)

« Mais je... c'est un peu l'inconvénient d'habiter dans le Vieux-Montréal, et pour certains c'est... **Je pense que certaines personnes** qui considèrent peut-être venir habiter dans le Vieux-Montréal **n'y viennent pas à cause de ça**, à cause de la présence de nombreux, nombreux sans-abri, dont plusieurs sont en détresse psychologique. C'est évident que plusieurs d'entre eux sont en psychose, sont sous l'effet de la drogue ou encore d'alcoolisme et même le matin quand je quitte pour aller au bureau je prends souvent de la Commune [...] »

(Res ID#096)



PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET ÉVÉNEMENTS

*« Bon, **peut-être le bruit, mais en général** la plupart des concerts finissent vers 11h donc c'est quand même gérable. Non autrement c'est pas, **j'ai pas d'opposition encore une fois à ce qu'il y ait des évènements** qui se déroulent dans le Vieux-Port ou dans le quartier historique, **en autant justement qu'on fasse une meilleure gestion** de la circulation, qu'on empêche les gens de rentrer avec l'automobile dans le Vieux-Port tel quel, ou encore de restreindre si on veut l'accès. »*

(Res ID#096)

« Pis au niveau des inconvénients, c'est des inconvénients en termes de circulation, tant au niveau des voitures que des piétons.

***Ça m'arrive sur la rue Saint-Paul d'avoir de la difficulté à rentrer chez moi parce que, il y a une trop grande densité de piétons.** Bon, ça ça va être remédié dans la mesure où éventuellement la rue Saint-Paul va être refaite au complet. »*

(Res ID#043)



MOBILITÉ, CIRCULATION, STATIONNEMENT

« Mais le gros... le gros bémol, c'est certains soirs d'été où est-ce que... faut soit que je... si je suis à l'extérieur de chez moi, il faut que je planifie arriver plus tard, après les feux d'artifice, parce que sinon, je sais que je serai pas capable de rentrer.

Ou tsé, justement, si il y a des gens qui veulent venir me visiter, y'a une gestion à avoir parce que je sais qu'ils seront pas capable de stationner, ils vont avoir de la difficulté, ou ils pourront pas... c'est ça, dire : "Vous pouvez pas partir de chez moi à 10h.

Il faut attendre à 11h30 avant de partir, parce que vous serez pas capable de quitter mon quartier". »

(Res ID#327)



DISCUSSION

- 1) La vie de quartier
- 2) Cohabitation des usagers
- 3) Projets d'aménagement et événements
- 4) Mobilité, circulation, stationnement



