

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS D'UN QUARTIER TOURISTIQUE EN TEMPS DE PANDÉMIE : LE  
CAS DU VIEUX-MONTRÉAL

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ(E)

COMME EXIGENCE PARTIELLE

MAITRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR

MARC-PHILIPPE REBELO

MARS 2024

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.12-2023). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

## REMERCIEMENTS

Je souhaiterais tout d'abord remercier ma directrice, Priscilla Ananian, pour son appui inconditionnel, autant lors du processus de recherche que durant la rédaction, ses innombrables et précieux conseils, de même que pour m'avoir donné la chance de travailler sur un sujet et un objet de recherche aussi passionnant. À cet effet, je souhaiterais également remercier le corps enseignant du DEUT pour l'encouragement tout au long de la maîtrise.

Un merci à Alain Caron pour les discussions de coin de table à l'urbano ayant participé au processus intellectuel derrière cette recherche. À François St-Germain, pour les encouragements, même depuis le bureau de l'autre côté du mur.

Un énorme merci à Caro pour les cafés, les bières, les rires et surtout la bonne compagnie lors de la rédaction, même durant les moments les plus difficiles.

À Jérôme pour m'avoir permis de penser à autre chose que la recherche, mais également pour les conseils académiques.

Et également à mes parents pour leur compréhension et les encouragements durant cette période.

Merci finalement à toutes les personnes qui m'ont côtoyé et qui ont laissé une petite marque d'eux-mêmes dans les lignes qui suivent.

## DÉDICACE

Ce mémoire est dédié à toutes les personnes qui m'ont soutenu, écouté et surtout encouragé durant les moments de doutes.

## AVANT-PROPOS

Ce mémoire fait partie d'un projet de recherche plus large mené depuis plusieurs années par la professeure Priscilla Ananian et l'équipe de recherche qu'elle dirige au sein de l'Observatoire de milieux de vie urbains (OMV) dans le Vieux-Montréal. Cet Observatoire a pour objectifs de « soutenir une volonté locale de concertation et de coordination des actions de développement de gestion dans le quartier », « accompagner l'évolution du milieu de vie urbain » et « identifier des constats, pistes et perspectives favorables à des interventions concrètes pour améliorer la qualité de vie » (OMV, 2014). Plus spécifiquement, le mémoire s'insère dans le dernier volet de la recherche entamée en 2020 et s'intitulant *Reconnecter le Vieux-Montréal pour gérer les conflits de cohabitation des usagers* subventionnée par le CRSH – programme engagement partenarial (892-2020-0054). Cette recherche maître est menée en collaboration avec la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie principalement. Nous avons pu compter également avec le soutien de l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM).

Par le fait des liens étroits entre ce mémoire et la recherche maître de l'OMV, plusieurs des postulats sur lesquels se base le présent travail proviennent des résultats et des conclusions de travaux précédents de l'Observatoire et de ses membres.

Il est également important de considérer que le contexte particulier de la crise sanitaire et son évolution ont forcé de nombreux changements en ce qui a trait à la présente recherche. Ceux-ci sont autant en lien avec la question de recherche, que la problématique ou les méthodes de collecte de données et des analyses effectuées. En effet, afin de mener une étude contemporaine sur le secteur à l'étude, il était impératif de considérer la présence et les effets de la pandémie sur cet environnement.

Ainsi le mémoire qui suit s'intéresse aux effets de la crise sanitaire sur la vie quotidienne des résidents au sein d'un milieu touristique. Plus particulièrement, il est question de comprendre de quelles façons les résidents ont-ils adapté leurs habitudes de vie en fonction de la présente crise et l'impact de ces changements sur la perception que ces derniers possèdent de leur milieu de vie.

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	ii
DÉDICACE .....	iii
AVANT-PROPOS.....	iv
LISTE DES FIGURES.....	viii
LISTE DES TABLEAUX .....	ix
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES.....	x
RÉSUMÉ.....	xi
ABSTRACT .....	xii
INTRODUCTION .....	1
CHAPITRE 1 REVUE DE LA LITTÉRATURE .....	5
1.1 Le tourisme et ses effets sur les communautés locales.....	5
1.1.1 Mise en tourisme des quartiers.....	5
1.1.2 Rapports résidents-visiteurs en milieu historico-touristique .....	7
1.2 Le tourisme et le quartier en temps de crise sanitaire .....	9
1.2.1 L'industrie touristique en période de crise sanitaire.....	9
1.2.2 Le quartier à l'ère de la Covid-19.....	11
1.3 Le tourisme et la crise sanitaire comme vecteurs de changements et d'adaptations .....	13
CHAPITRE 2 CADRE CONCEPTUEL .....	17
2.1 L'Habiter.....	17
2.2 Satisfaction de l'environnement résidentiel.....	20
2.3 L'espace public comme lieu d'expérience et d'appropriation.....	23
2.4 L'Habiter, la satisfaction et les opportunités d'appropriation comme vecteurs de changements et d'adaptations .....	24
CHAPITRE 3 MÉTHODOLOGIE.....	27
3.1 Positionnement.....	27
3.2 Limites spatiales et temporelles .....	27
3.2.1 Localisation géographique et subdivisions du site d'étude.....	27
3.2.2 Étendue temporelle et calendrier des mesures sanitaires.....	29
3.3 Méthodes de collecte de données.....	31

3.3.1	L’entrevue semi-dirigée .....	31
3.3.1.1	Méthode de recrutement des répondants.....	32
3.3.1.2	Limites de l’entrevue semi-dirigée .....	33
3.3.2	La revue documentaire .....	33
3.3.2.1	Limites de la revue documentaire .....	35
3.4	Les limites induites par la crise sanitaire .....	35
3.5	Considérations éthiques .....	36
3.6	Analyse et retranscription des entrevues, nœuds thématiques et synthèses .....	37
CHAPITRE 4 PRÉSENTATION DU CAS D’ÉTUDE.....		38
4.1	Le Vieux-Montréal comme milieu de vie à travers les époques .....	38
4.2	Contexte urbain.....	39
4.2.1	Limites du secteur .....	39
4.2.2	Cadre bâti.....	39
4.2.3	Portrait socio-démographique.....	40
4.2.4	Activité économique .....	41
4.3	Présentation des principaux documents de planification du secteur .....	41
4.3.1	Plan d’urbanisme révisé de Montréal (2004) .....	42
4.3.2	Plan de Protection et de Mise en valeur du Vieux-Montréal (2013).....	43
4.3.3	Plan d’action de la Stratégie centre-ville (2017).....	46
4.3.4	Constats et enjeux : Plan d’action du Vieux-Montréal 2020 - 2030 .....	47
4.3.5	Stratégie renouvelée pour le centre-ville : 2022-2030.....	49
4.3.6	Rapport des activités de consultation du Plan directeur préliminaire du Vieux-Port (2017).....	50
4.3.7	Mise en œuvre de la phase initiale du Plan Directeur du Vieux-Port (2022) .....	52
4.3.8	Synthèse des documents de planification .....	52
CHAPITRE 5 RÉSULTATS.....		55
5.1	Présentation du profil des répondants interrogés.....	55
5.1.1	Milieu de vie actuel et passé, engagement au sein du quartier et motivations .....	56
5.1.2	Raisons pour habiter le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs .....	57
5.1.3	Attentes non rencontrées à la suite de l’emménagement dans le quartier.....	58
5.2	Journée typique des répondants et effets des mesures sanitaires sur le quotidien .....	60
5.3	Perception de l’identité du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs.....	63
5.3.1	Identité du Vieux-Montréal avant la pandémie .....	63
5.3.2	Identité du Vieux-Montréal depuis le début des mesures sanitaires.....	64
5.4	Effets de la pandémie sur la perception de la qualité de vie des résidents .....	65
5.4.1	Achalandage et circulation .....	65
5.4.2	Commerces et services .....	68
5.4.3	Aménagements .....	69
5.4.3.1	Réaménagement de la rue de la Commune en 2020 .....	70
5.4.3.2	Réaménagement de la place D’Youville en 2020 .....	73
5.4.4	Itinérance .....	75
5.4.5	L’ambiance .....	77

5.5	Évolution de la perception de l'activité touristique des suites de la pandémie .....	79
5.5.1	Perception des résidents de l'activité touristique avant la pandémie .....	79
5.5.2	Perception des résidents face à l'activité touristique depuis la pandémie .....	81
5.6	États des autres nuisances depuis la pandémie.....	83
5.7	Perspective de l'avenir du quartier selon les résidents .....	85
5.7.1	Le Vieux-Montréal post-pandémique.....	85
5.7.2	Le Vieux-Port post-pandémique .....	87
5.7.3	Le tourisme post-pandémique.....	89
5.7.4	Les croisières post-pandémiques.....	91
5.7.5	Les évènements culturels et festifs post-pandémiques .....	93
5.7.6	Suggestions proposées pour le futur du quartier .....	94
5.8	Synthèse des résultats .....	96
CHAPITRE 6 DISCUSSION .....		98
6.1	La mise en tourisme et l'expérience résidentielle du Vieux-Montréal : une question d'équilibre .....	98
6.2	Quand le Vieux-Montréal se compare .....	99
6.2.1	Le développement de l'espace touristique .....	100
6.2.2	Rapport des résidents avec les visiteurs.....	101
6.2.3	L'industrie touristique en période de crise.....	103
6.2.4	Le milieu de vie durant la crise .....	104
6.3	Développements récents au sein du Vieux-Montréal, de ses faubourgs et du Vieux-Port.....	105
6.4	Considérations futures et pistes de recherches.....	107
CONCLUSION .....		109
ANNEXE A CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE .....		112
ANNEXE B CANEVAS D'ENTRETIEN.....		114
ANNEXE C FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT .....		120
ANNEXE D ARBRE DE CODAGE THÉMATIQUE .....		124
BIBLIOGRAPHIE.....		132

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte du secteur d'étude et ses sous-secteurs .....	28
Figure 2 : Localisation de certains éléments analysés durant le mémoire .....	29
Figure 3 : Manque d'activité au sein du Vieux-Montréal et du Vieux-Port (a) Place Jacques-Cartier, 14 mai 2020 (b) Rue Saint-Paul, 14 mai 2020 (c) Promenade du Vieux-Port, 28 mai 2020.....	66
Figure 4 : Installations Los Trompos sur la rue de la Commune (a) rue piétonne avec les installations, 1er août (b) Gros plan de l'un des carrousels, 20 août (c) Carrousel à gauche et installation sanitaire en bleu à droite, 5 septembre .....	72
Figure 5 : (a) Place d'Youville avant les aménagements en mai 2020 (b) Ancien parc du Pigeon Hole en mai 2020 (c) Construction du nouvel édifice en lieu du Pigeon Hole en mai 2023.....	74
Figure 6 : (a) Le Voiles en Voiles et la Tyrolienne du Vieux-Port avec les conteneurs rouges en avant-plan (b) Grande Roue de Montréal (c) Parc pour enfants derrière le hangar 16.....	88
Figure 7 : (a) Nouvelle tour d'observation du port de Montréal sur le grand quai (b) Promenade du grand quai menant à la tour d'observation (c) Vue du quai avec le terminal des croisières AML en avant plan .....	92
Figure 8 : (a) Installation du Cirque du Soleil sur le quai Jacques-Cartier (b) Espaces des Food Trucks, présent durant l'été à l'entrée du Vieux-Port (c) Place d'Armes, au cœur de plusieurs bâtiments historiques de Montréal.....	94

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Calendrier des mesures sanitaires par mois adapté de l'INSPQ (2022) et du CIHI (2022) ..... 30

## **LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES**

ARVM = Association des résidants du Vieux-Montréal

OMV = Observatoire des milieux de vie urbains

PPMV = Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal

REM = Réseau express métropolitain

SIC = Société Immobilière du Canada

TOD = Transit-Oriented Development

OCPM = Office de consultation publique de Montréal

## RÉSUMÉ

Les quartiers touristiques sont souvent considérés du point de vue des visiteurs et dans la perspective de satisfaire à leurs attentes. Or, ces quartiers sont souvent le milieu de vie d'une population locale qui possède ses propres aspirations, d'ailleurs parfois distinctes de celles des visiteurs. La pandémie de Covid-19 et par conséquent, la baisse de l'achalandage touristique que la crise sanitaire a généré, est une opportunité d'observer de plus près comment les résidents de tels milieux s'approprient un quartier mis en tourisme et d'en apprendre plus sur la perception qu'ils ont de ces lieux emblématiques. De même, il est question d'explorer de quelles façons ces espaces ont été touchés par les mesures sanitaires ainsi que les moyens que les résidents ont mis en œuvre tout au long de la crise afin de minimiser les effets négatifs sur les différents aspects de la vie quotidienne. Il est donc ici question de considérer le récit des résidents du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs, Québec et des Récollets, afin de comprendre les répercussions que les mesures sanitaires, en réponse à la pandémie, ont eues sur leurs habitudes de vie. Il est aussi question de la satisfaction qu'entretiennent les résidents envers leur quartier malgré les contraintes issues de la crise sanitaire. Pour ce faire, des entretiens semi-dirigés ont été conduits auprès de résidents afin d'en apprendre plus sur leurs perceptions des changements au sein du quartier depuis la pandémie, sur les perspectives d'avenir du secteur et les améliorations qui peuvent y être apportées afin d'assurer son développement selon une optique durable, alliant les besoins des résidents au rôle touristique et économique du Vieux-Montréal. Si l'analyse de ces récits suggère que les résidents se sentent de plus en plus délaissés au profit de l'industrie touristique, ils semblent comprendre le rôle important que jouent les visiteurs dans le Vieux-Montréal. Le futur du quartier passerait donc selon eux par la bonification de l'offre de commerces et services de proximité, une meilleure intégration des modes de transports actifs et une réduction de l'intensité de l'activité touristique par rapport aux niveaux de 2019. Il en ressort également que selon les résidents, la valorisation du Vieux-Montréal comme « milieu de vie complet » permettrait une expérience plus représentative des lieux pour les touristes, eux qui désirent de plus en plus s'imprégner de la culture locale lors de leurs voyages.

Mots clés : quartier touristique, Covid-19, résidents, satisfaction, appropriation, Vieux-Montréal

## ABSTRACT

Touristic neighborhoods are often considered through the visitors' lenses and how they can better satisfy their wishes. It can thus be overlooked that these neighborhoods are often a place of living for many people who have their own aspirations, which in turn can at times differ from those of the visitors. The Covid-19 pandemic and the drastic drop in tourists which it brought both is an opportunity to study how those residents live and use such a neighborhood which has seen much touristic development and to learn more about the perception of these often emblematic sites. It is also an opportunity to observe how these spaces were affected by the health crisis and the measures that were then put in place by the residents to mitigate its negative impacts on their everyday life. It is therefore proposed to consider firsthand accounts from the residents of Old-Montreal and its two ancient boroughs, Québec and Des Récollets, to better understand the consequences of the pandemic on their lifestyle. It is also proposed to consider the residents' satisfaction towards their own neighborhood in spite of the constraint arising from the Covid-19 crisis. To this end, semi-structured interviews were conducted with residents to learn more about their perception of the changes that have taken place in the neighborhood since the introduction of the health guidelines, on the perceived future of the sector their proposition to better the neighborhood in a sustainable way, taking in consideration both the residents' needs and the economic and touristic nature of Old-Montreal. If, on one side, the analysis of these accounts reveals that the residents feel more and more neglected in favor of the touristic industry, it also seems like they understand the important part played by the visitors in maintaining the historic heart of the city. According to them, the future of the neighborhood would thus need to better consider local shops and amenities, a better integration of the different means of transportation and a reduction in the intensity of the touristic activity in relation to the 2019 levels. The residents also believe that to develop Old-Montreal as a "true living environment" would allow for a better and more legitimate experience for the visitors, which more often than not wish to be immersed in the local culture.

Keywords : touristic neighborhood, Covid-19, residents, satisfaction, appropriation, Old-Montreal

## INTRODUCTION

Le Vieux-Montréal, lieu d'histoire et de fondation de Montréal (Marsan, 2016 ; Linteau, 2022), est aussi l'un des quartiers les plus en vue de la métropole québécoise. Les événements festifs et culturels y côtoient l'un des tissus urbains les plus anciens d'Amérique du Nord. Cette caractéristique offre à la ville des panoramas et un narratif favorisant l'attraction de touristes et la mise sur pied d'une activité économique gravitant autour de leur présence. La proximité immédiate du Vieux-Port et de ses installations récréotouristiques fait également du quartier l'une des portes d'entrée de la ville maritime, notamment via les paquebots qui viennent y déposer chaque été de nombreux croisiéristes. Ces facteurs réunis font de ce quartier, la principale attraction touristique de la ville, tout juste devant le Casino (Tourisme Montréal, 2020). En effet, selon les bilans de 2020 de Tourisme Montréal (les derniers disponibles et accessibles au public), ce sont près de 5 milliards de dollars par année en moyenne qui y sont dépensés dans les multiples commerces, galeries d'arts et musées. Pour cette raison, plusieurs des commerçants, des activités et des services du quartier visent spécifiquement à satisfaire les demandes des visiteurs. Ce type de consommateur cherche principalement à se divertir, à se reposer ou encore à se restaurer grâce à l'offre gastronomique variée qu'offre le secteur.

Cependant, le Vieux-Montréal représente pour certains non seulement un attrait de promotion de la ville à l'international, mais plutôt un milieu de vie. Ainsi, ce sont aujourd'hui près de 10 000 personnes qui ont élu domicile à l'intérieur des limites de l'arrondissement historique et des deux anciens faubourgs — faubourg des Récollets et faubourg Québec — qui y sont adjacents (Statistique Canada, 2021). Cependant, en raison de l'importance de l'industrie touristique sur ce territoire, plusieurs aspects du quotidien des résidents sont influencés par le nombre de visiteurs présents dans le quartier de même que par leurs attitudes et comportements. Des études précédentes menées par l'Observatoire portant sur ce secteur affirment que la majorité des résidents souhaitent être mieux considérés dans l'offre commerciale et dans les services qui sont offerts au sein du quartier. Il est question d'un manque de commerces et de services de proximité, à l'instar de fruiteries, de garderies et d'écoles, par exemple. En effet, dans un échantillon de 331 résidents ayant participé à une enquête lors de l'été 2016, plus de deux tiers des personnes croient qu'il s'agit d'un enjeu suffisamment important pouvant les pousser à quitter le secteur (Ananian, Perras et Borde, 2018). En contrepartie, les résidents semblent comprendre que la présence touristique permet une masse critique assurant la survie de plusieurs commerces qu'ils utilisent et apprécient eux-mêmes. Pour cette raison, la présence des touristes n'est pas nécessairement vue d'un mauvais œil par les

résidents (Ibid.). Ce phénomène n'est d'ailleurs pas exclusif au Vieux-Montréal et se retrouve également dans plusieurs autres quartiers touristiques à travers le monde, tels que le Vieux-Carré en Nouvelle-Orléans (Gotham, 2005) ou encore le quartier Gothique à Barcelone (Gant, 2014).

Or, en mars 2020, certains bouleversements à l'échelle mondiale mettent en péril cet équilibre qui semblait jusqu'alors convenir à la majorité. La fulgurante propagation d'une nouvelle souche du Coronavirus (Covid-19) a poussé les gouvernements à travers le monde à imposer des mesures sanitaires afin de réduire au maximum la transmission du virus. Celles-ci se traduisent par la fermeture des commerces non essentiels jusqu'à la fermeture des frontières nationales, en passant par l'application d'un passeport vaccinal et le confinement de la population. Ce contexte a donc eu pour effet de réduire la fréquence et la portée des déplacements de la plupart des individus, tout en accentuant la dépendance envers leur quartier, ses services et commerces (Bonomi Bezzo, 2021). Ainsi, tous n'ont pas été touchés par la pandémie de la même façon ou encore avec la même intensité. De façon générale, les résidents des quartiers les plus démunis ont ressenti des effets négatifs plus importants au niveau de leur bien-être quotidien en raison du manque de ressources à leur disposition (Ibid.) Si le Vieux-Montréal ne peut être considéré comme étant défavorisé, son offre anémique en services et commerces de proximité ne permet de répondre adéquatement aux demandes de ses résidents, même hors des périodes de crise. Cette situation représente donc une opportunité sans précédent pour explorer les dynamiques sociales à l'intérieur même d'un quartier mis en tourisme alors que celui-ci est dépourvu de sa clientèle cible.

Ainsi, lorsque l'on considère le contexte particulier de la pandémie et des mesures sanitaires qui y sont liées, il est plausible de faire l'hypothèse que les habitants du Vieux-Montréal et des faubourgs des Récollets et Québec seront affectés différemment de ceux de quartiers considérés comme étant plus complets et possédant une offre commerciale plus en lien avec les besoins de leur population locale. À ce titre, il importe de s'intéresser aux effets de l'évolution de la pandémie de Covid-19 sur le quotidien des résidents du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs. En effet, les limites d'adaptation des résidents des quartiers à vocation touristique et le chamboulement des activités quotidiennes qui découlent des conséquences de la crise sanitaire représentent une problématique nécessitant des contextes très précis afin d'être considérée. Ceci peut être fait en examinant comment les habitudes et le niveau de satisfaction de l'environnement résidentiel des résidents ont respectivement évolué au cours de la pandémie en relations à la présence et aux activités des visiteurs. Cet exercice permet ainsi d'alimenter les discussions et de mettre à jour les débats autour de l'aménagement du Vieux-Montréal et de ses quartiers limitrophes

à travers le prisme de la notion de « milieux de vie complets », souvent pris en compte par la Ville de Montréal dans ses documents de planification afin de définir les secteurs les plus à même d'accueillir une population et de répondre à leurs besoins (voir section 4.3). Il en est de même pour la façon par laquelle le cœur historique de Montréal peut améliorer la qualité de vie des résidents tout en demeurant attractif pour l'industrie touristique. Ces questions sont particulièrement importantes à l'heure actuelle alors que la Société Immobilière du Canada (SIC), société d'État fédéral responsable de l'aménagement et de la gestion du site du Vieux-Port, et la Ville de Montréal ont toutes deux lancé des initiatives afin de développer et mettre en valeur leurs territoires respectifs, de part et d'autre de la rue de la Commune. Si ces institutions ont pour objectif de concevoir des lieux plus en harmonie avec les besoins de la communauté locale, il leur est alors primordial de considérer la capacité d'adaptation à long terme du quartier à travers le discours des résidents, eux qui à priori sont les plus à même d'identifier et communiquer les manquements au sein de leur milieu de vie. Il est important de noter que dans le cadre de ce mémoire, la capacité d'adaptation est comprise sous un aspect social. Cette notion réfère donc au nombre et à l'intensité des changements que la population est prête à accepter sans incidence majeure vis-à-vis de leur satisfaction du milieu résidentiel. Ces institutions devront également assurer la coordination entre leurs projets respectifs puisque la SIC, de par son statut de société d'État fédérale, n'est pas assujettie aux règlements municipaux. Ces considérations peuvent également être observées par l'intermédiaire des différents documents de planification à l'instar du plan d'action du Vieux-Montréal en réponse au Plan de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013), du plan Directeur Préliminaire du Vieux-Port (2017) de même que la nouvelle stratégie de la ville de Montréal pour le secteur du Centre-ville (2022). L'étude de ces documents de planification permet ainsi de mettre en lumière les priorités des instances en lien avec le rôle du cœur historique de la métropole et de la place que la fonction résidentielle y occupe à l'heure actuelle.

Ce mémoire propose donc dans un premier temps une brève revue de la littérature, portant principalement sur le tourisme et les communautés locales de même que sur les impacts de la pandémie sur l'industrie touristique et les quartiers résidentiels. Celle-ci permet de mettre de l'avant les connaissances scientifiques établissant ainsi les bases nécessaires pour la suite de la présente recherche tout en identifiant les manquements s'y trouvant. Elle permet également de définir l'usage de ces connaissances dans le contexte de cette étude. Au sein de cette section, seront également exposées la question de recherche, de même que les hypothèses tout en établissant les objectifs de la recherche. S'en suit la présentation d'un cadre conceptuel permettant de définir l'angle de la recherche de même que la

définition des principaux concepts et sous-concepts liés, soit l'habiter, la satisfaction de l'environnement résidentiel et l'espace public comme lieu d'appropriation et d'expérience quotidienne. La méthodologie, de même que les outils de recherche employés seront ensuite décrits avant d'établir les limites imposées par ceux-ci en regard à la présente étude. La raison de la présence de ces limites sera également exposée permettant ainsi de justifier certains choix méthodologiques. Le cas d'étude, soit le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs, sera par la suite présenté plus en détail en portant une attention particulière à l'historique de la fonction résidentielle et de la mise en tourisme. Seront également mises de l'avant les conséquences sur le quartier telles que rapportées dans les médias traditionnels, permettant donc de mieux comprendre les événements s'étant déroulés dans le Vieux-Montréal. Ces événements représentent le contexte dans lequel se sont déroulés les témoignages des répondants.

Par la suite, la présentation du cas d'étude permettra de mieux se familiariser avec le Vieux-Montréal à travers son histoire, ses limites physiques, son cadre bâti de même que ses portraits sociodémographiques et économiques. L'étude des différents documents de planification présentement en vigueur touchant le secteur permettra également de mieux comprendre les politiques en place au sein de celui-ci, particulièrement en lien avec la notion de « milieu de vie complet ». Seront ensuite exposés les résultats permettant donc de mieux comprendre les effets de la pandémie sur le secteur d'étude et les mesures d'adaptation des résidents. S'en suit une discussion permettant de considérer la signification des résultats obtenus pour le champ des études urbaines. Cette discussion est également l'occasion de se plonger dans le futur du Vieux-Montréal et de considérer de nouvelles pistes de recherches, particulièrement à la vue des développements plus récents n'ayant été pris en compte lors des entrevues avec les répondants en plus de s'interroger sur la possibilité d'appliquer le présent cadre théorique à d'autres quartiers historico-touristiques ou même à d'autres types de crises.

# CHAPITRE 1

## REVUE DE LA LITTÉRATURE

Ce chapitre propose de se familiariser avec le corpus existant des connaissances scientifiques en lien avec la problématique et les questions de recherches exposées au chapitre précédent. Ce chapitre est divisé en deux sections. La première s'intéresse particulièrement au tourisme et aux façons dont il affecte les communautés locales, alors que la seconde porte plutôt attention aux thèmes du tourisme et du quartier en réaction à la crise sanitaire.

### 1.1 Le tourisme et ses effets sur les communautés locales

Le tourisme tel que généralement conçu aujourd'hui repose en grande partie sur les avancées faites au niveau du transport depuis le milieu du 20<sup>e</sup> siècle. La démocratisation de la voiture et de l'avion permet notamment de se déplacer plus loin, plus rapidement et plus souvent (Dehoorne, 2013). Les villes, conscientes de ce potentiel économique, doivent donc rivaliser entre elles afin de tirer profit de cette importante source de revenus en déployant diverses stratégies pour développer cette industrie. La mise en tourisme des villes est alors synonyme d'effets significatifs sur le cadre bâti, la planification et la composition socio-économique affectant à son tour le quotidien de ses résidents (Chevalier, 2012 ; Guinand, 2017).

#### 1.1.1 Mise en tourisme des quartiers

La mise en tourisme renvoie à une approche de planification urbaine. S'il est également possible de parler de touristification, cette expression est plutôt synonyme d'une transformation qui prend plus en considération les besoins des touristes aux dépens de ceux des locaux (Équipe M.I.T, 2002 ; Kadri, Martin et Duguay, 2018). Cette stratégie possède donc généralement une connotation négative dans l'imaginaire populaire en raison des conséquences négatives parfois imposées aux résidents du quartier. Or, afin de bien concevoir le phénomène de la mise en tourisme, il faut comprendre que le tourisme est défini comme un ensemble d'actions entreprises lors des déplacements dans le but de se récréer (Kadri, Bondarenko et Pharicien, 2019). C'est donc dire que le quartier visé par cette politique se voit, au moins en partie, transformé afin de satisfaire aux diverses attentes des touristes, notamment de récréation. Celle-ci s'effectue soit en remplacement d'une activité économique précédente en perte d'importance ou alors en complémentarité avec les autres activités économiques déjà présentes sur le territoire (Duhamel, 2018).

La vague de réaménagement de quartiers adossés au front de mer durant les années 1980 est un exemple de mise en tourisme s'effectuant en remplacement d'une activité économique précédente en perte de vitesse. Plusieurs grandes villes occidentales ont alors été confrontées au déclin des industries lourdes, souvent situées aux abords des cours d'eau. Afin de revitaliser ces quartiers, ces derniers ont souvent été réaménagés « afin d'accueillir les jeunes habitants des périphéries et jeunes professionnels » (Guinand, 2017, p. 214), notamment à travers la promotion d'évènements festifs et d'activités récréatives. La réhabilitation de ces lieux se fait souvent à travers l'homogénéisation des aménagements, permettant d'assurer l'aisance des visiteurs tout en leur conférant un sentiment de sécurité (ibid.). Ces nouveaux aménagements ont aussi pour souci de rendre la ville plus lisible et d'offrir une expérience touristique pouvant être interprétée plus facilement par les visiteurs (Chevalier, 2012).

Il est également important de prendre en compte que la mise en tourisme d'une ville ou d'un quartier comporte des externalités, alors que celles-ci peuvent être positives, comme négatives. D'un côté, il est possible qu'elle stimule l'intérêt de la population locale pour sa propre culture et son patrimoine à travers sa mise en valeur (Guinand, 2017). De plus, elle génère des investissements publics notamment au niveau des infrastructures de transport afin de faciliter l'accès aux secteurs mis en tourisme (Chevalier, 2012 ; Gravari-Barbas, 2013). Les investissements privés peuvent également être de mise en raison des incitatifs auprès des commerçants à s'installer dans de tels quartiers, telle que la promesse d'attirer de nouveaux clients (Gravari-Barbas, 2013).

Cependant, il est également possible que la mise en tourisme mène à une aliénation de l'identité du lieu. En effet, en cherchant à promouvoir l'histoire et la culture locale, il est possible que celle-ci soit idéalisée afin de la rendre plus attrayante et donc plus facilement mise en marché (Ashworth, 1994; Wiles et Stoep, 2008). Cette idéalisation de la ville peut se traduire par l'omission de certains faits historiques, par une réinterprétation socialement acceptable de ces derniers ou encore par la création d'un tout nouveau narratif historique (Gant, 2014). D'autres externalités négatives du développement de l'industrie touristique peuvent également être liées au déplacement de populations vulnérables, souvent jugées indésirables à travers la gentrification (Gotham, 2005; Guinand, 2017, Bélanger et Lapointe, 2021).

Il est toutefois important de prendre en compte que de plus en plus de chercheurs et de professionnels s'intéressent au processus de mise en tourisme et aux conséquences qui y sont liées. Ainsi, depuis quelques années, certaines recherches tentent de proposer des modèles de développement touristique

plus durable en minimisant les externalités négatives. À cet effet, certains gouvernements se dotent même dorénavant de politiques dans le but de mieux structurer l'industrie en fonction des capacités de l'environnement et des communautés locales (Gouvernement du Québec, 2021). Certaines recherches proposent même une décroissance de l'industrie touristique et de reconsidérer les valeurs à travers lesquelles cette dernière est analysée afin de mieux refléter les enjeux contemporains dans les pratiques touristiques des différents acteurs concernés (Higgins-Desbiolles et al, 2019).

### 1.1.2 Rapports résidents-visiteurs en milieu historico-touristique

Les touristes, tout comme les résidents, s'approprient l'espace, que celui-ci soit mit à leur disposition ou encore conçu pour eux ou non. Cette appropriation des lieux engendre alors des transformations, qui peuvent varier en intensité en fonction des activités qui y sont pratiquées (Duhamel, 2018). Or, si les résidents s'inscrivent dans leur quotidien, dans leur milieu de vie et les activités qui y sont liées ; les touristes cherchent plutôt à s'extraire de ce quotidien à travers les pratiques touristiques de récréation. Ainsi, être touriste c'est habiter, l'espace d'un instant, sur le territoire des autres, selon un mode de vie différent. Ces rencontres peuvent alors mener à des tensions en raison de la confrontation de ces modes de vie opposés (Stock et al., 2005).

Cependant, il est possible que la cohabitation entre résidents et touristes à plus long terme au sein d'un même espace mène à un rapprochement dans les pratiques quotidiennes et touristiques. Ainsi il ne serait plus toujours possible de distinguer clairement les unes des autres en raison d'une contamination mutuelle de ces pratiques. À cet égard, Lloyd et Clark (2001) croient que de plus en plus de résidents souhaitent vivre leur propre ville comme le font les touristes alors qu'à l'opposé, un nombre croissant de touristes recherchent l'expérience du quotidien résidentiel. Pour les touristes, un quartier habité permet de mieux s'imprégner de la culture locale. Pour les résidents, la présence des visiteurs peut être un outil permettant de pallier à certains manquements du quartier, de conférer au quartier une certaine vitalité et de rehausser le sentiment de sécurité par leur simple présence (Ananian, Perras et Borde, 2018).

L'évolution des pratiques touristiques peut également représenter un irritant en ce qui a trait aux relations entre résidents et touristes. Depuis un peu plus d'une dizaine d'années, la plateforme AirBnB permet aux voyageurs de louer le logement d'un résident pendant son séjour. Si à l'origine le concept reposait en grande partie sur l'économie du partage et permettait de rendre disponible son propre logement de façon temporaire, celui-ci s'est graduellement transformé en une véritable industrie capable de rivaliser

l'hôtellerie traditionnelle (Hall et al., 2022). Or, les conséquences de la popularité d'AirBnB ne se résument pas qu'à la remise en question de la quasi-hégémonie des grandes chaînes d'hôtels sur les nuitées. En effet, plusieurs études démontrent que les résidents à proximité de ces logements locatifs à court terme sont également touchés. Ainsi, ce type de plateforme serait un vecteur de gentrification (Cocola-Gant et Gago, 2019 ; Rozena et Lees, 2023) et aurait un impact négatif sur le sentiment d'appartenance que peuvent entretenir les résidents envers leur quartier (Cocola-Gant et Gago, 2019). Les touristes ne s'impliquant pas dans la vie communautaire et leur manque de considération envers celle-ci pourraient ainsi mener à une dégradation des milieux de vie. Cette situation peut alors s'aggraver en considérant les différences entre les pratiques touristiques et quotidiennes, parfois rivales dans leur réalisation (Roelofsen, 2018 ; Cocola-Gant et Gago, 2019).

Les conséquences négatives du tourisme telles qu'explorées ci-dessus peuvent parfois mener à certaines formes de résistance de la part des résidents. Ces méthodes d'opposition au développement touristique peuvent varier tant par leurs objectifs, que par leur intensité ou que par leur niveau de coordination. Ces différents modes d'opposition peuvent être mieux illustrés à partir des trois exemples suivants, tous répertoriés dans la littérature scientifique. Ainsi, dans certaines destinations prisées des touristes, les administrations de copropriétés tentent de combattre le phénomène AirBnB en interdisant la location à court terme (Gravari-Barbas, 2016). Si cet exemple de mobilisation requiert un certain niveau de coordination des copropriétaires, son objectif reste indirect vis-à-vis des touristes et les conséquences de cette décision ne dépassent pas les murs de l'établissement résidentiel. Toutefois, comme mentionné précédemment, il est important de considérer que toutes les formes de résistance ne sont pas nécessairement organisées, mais que certaines sont plutôt une réaction spontanée des membres de la communauté locale. Quinn (2007) indique, à cet effet, que les résidents de Venise par exemple prévoient leurs itinéraires en fonction de la présence des touristes. Si cette réaction à la présence des touristes a pour effet de modifier le portrait démographique des espaces à vocation touristique à certains moments, elle ne requiert aucune coordination, n'a que peu d'ampleur et n'a pas pour objectif de résoudre une situation jugée problématique, mais plutôt d'éviter d'être confronté à cette situation déplaisante du point de vue du résident. D'autres formes de résistance peuvent être plus directes et cherchent plutôt à nuire à l'expérience touristique. Ainsi, tel que documenté par Novy et Colomb (2016) à travers les exemples de Berlin et de Barcelone au début des années 2000, il est possible de retrouver la présence de mouvements populaires souhaitant la modification de politiques jugées nuisibles à la qualité de vie des résidents des quartiers touristiques des grandes villes. Dans le premier cas, des slogans anti-touristes sous forme

d'autocollants ou encore de graffitis apposés aux aménagements et aux murs de la ville cherchent à confronter le visiteur à ses effets nocifs sur l'environnement urbain. Dans le second cas, des manifestations organisées et médiatisées cherchent plutôt à s'adresser directement au gouvernement afin de le sensibiliser aux besoins de la population ; elle qui se sent alors délaissée et impuissante contre les agissements des visiteurs.

## 1.2 Le tourisme et le quartier en temps de crise sanitaire

En mars 2020, l'avènement du nouveau coronavirus et sa propagation fulgurante de même que ses nombreuses variantes ont poussé les gouvernements à travers le monde à émettre des restrictions vis-à-vis des voyages jugés non essentiels, tant au sein des pays mêmes, qu'aux delà de leurs frontières. Au niveau local et régional, la situation est semblable. Il est demandé à la population de rester à domicile à moins de déplacements essentiels, de respecter un couvre-feu, de réduire les sources de contacts et de former une « bulle sanitaire » ou un cercle social restreint. Au Québec, le gouvernement provincial impose à différents types de commerces, jugés non essentiels, de fermer leurs portes pour une période indéterminée. Il est important de noter que ces mesures n'ont pas nécessairement toutes été appliquées en même temps ou sur l'ensemble du territoire, et ce, à diverses intensités (INSPQ, 2022). Celles-ci étaient souvent appliquées ou allégées en raison du nombre de cas recensés dans les régions qui étaient alors caractérisées en fonction d'un code de couleur. Si ces dernières avaient pour but de minimiser les risques de contamination, les conséquences de ces politiques ont eu des retombées en ce qui a trait à l'industrie touristique et à la vie quotidienne au sein des quartiers. Il est donc important de considérer les défis qui ont surgi des suites de la mise en place des restrictions, l'étendue des conséquences liées à la crise de même que les façons dont ces concepts ont évolué dans la littérature scientifique au cours de cette période.

### 1.2.1 L'industrie touristique en période de crise sanitaire

Les restrictions sanitaires introduites ci-haut ont eu pour objectif et pour effet de réduire la distance et la fréquence des déplacements quotidiens de la population afin de minimiser les sources potentielles de contamination. L'importante diminution du nombre de visiteurs au sein des quartiers touristiques a donc complètement bousculé les dynamiques locales. Partout dans le monde, des quartiers et des attractions qui autrefois fourmillaient de visiteurs ont été durement touchés au niveau de l'achalandage touristique et de la fréquentation générale des lieux. Il en ressort ainsi que l'industrie touristique est l'une des plus vulnérables et volatiles (Abbas et al., 2021). Or, lorsqu'une industrie domine un territoire donné, cette

activité peut alors devenir garante de la santé économique et sociale du secteur en question. Ainsi, son effondrement pourrait engendrer des conséquences négatives majeures vis-à-vis de ces aspects (Duhamel, 2018).

De plus, cette pandémie pourrait également avoir des effets à plus long terme sur la structure de l'industrie touristique. En effet, au plus fort de la crise, il est possible d'observer une hausse du nombre de touristes dans les régions, hors des grands centres urbains qui accueillent historiquement la majorité des voyageurs. Ainsi, à Montréal par exemple, il s'agit d'une baisse de 94 % des voyageurs internationaux par rapport à 2019 (Rajaonson et Tanguay, 2021). À l'inverse, les destinations de plein air sont plus populaires que jamais, elles qui ont été en mesure de profiter du marché local et du besoin d'évasion des citoyens des centres urbains plus denses. Cette tendance peut s'expliquer d'une part par l'annulation des grands événements à nature récréative au sein des villes, à l'instar des festivals et des événements sportifs (Ibid). D'autre part, selon certains, les villes plus importantes au niveau démographique auraient à cette époque représenté des risques de contagions plus élevés, favorisant donc les sorties en régions où la densité d'habitants est moindre (Martin et Ricci, 2020).

Or, certaines traces de ces tendances pourraient bien être là de façon permanente, ce qui pourrait forcer l'industrie touristique à s'adapter, autant au sein des villes que dans les régions plus éloignées afin d'offrir un service mieux arrimé à la nouvelle demande (Ibid). Ainsi, si les statistiques semblent indiquer que l'industrie touristique de la ville de Montréal se ressaisit graduellement pour atteindre en 2022 80 % du taux d'occupation pré-pandémique (Diouf, 2022), les régions ne sont pas en reste. En effet, en raison de la crise sanitaire et de l'inflation, les Québécois seraient encore aujourd'hui plus enclins à voyager à l'intérieur même de la province (Martel, 2023). L'éventuelle cristallisation de ces changements pourrait mener à d'importantes modifications dans les relations entre les visiteurs et les locaux, assujetties aux dynamiques d'appropriation de l'espace et donc aux relations de pouvoir (Ripoll et Veschambre, 2005). En effet, lorsque les commodités ne peuvent répondre adéquatement à la demande combinée des résidents et des touristes, il est possible qu'émergent certaines interactions parfois indésirées et problématiques (Ananian, Perras et Borde, 2018). Pour ces raisons, certaines villes, à l'instar de Berlin, mettent maintenant en place des mécanismes permettant de mieux inclure et représenter les résidents dans le processus de développement touristique, notamment en leur permettant d'exprimer leurs opinions vis-à-vis de celui-ci (Sirois, 2023). Même l'UNWTO, l'organisme affilié des Nations-Unies en ce qui a trait au tourisme, perçoit

la crise sanitaire comme étant une opportunité de repenser cette industrie de façon plus durable, inclusive et résiliente (UNWTO, 2022).

### 1.2.2 Le quartier à l'ère de la Covid-19

Le quartier est un objet qui peut être difficile à cerner puisque plusieurs définitions peuvent s'y rattacher, chacune exprimant mieux un aspect ou un autre de celui-ci en fonction de ce qui souhaite être évoqué ou exprimé. Ainsi, il est possible de s'intéresser principalement à sa représentation mentale et à son étendue géographique (Coulton, Korbin et Su, 1996 ; Bélanger et Cameron, 2016), ou encore comme objet de la gestion municipale pour les politiques publiques de régénération urbaine ou du logement, par exemple (Baffoe, 2019). Il est également possible de concevoir le quartier comme un espace de socialisation ou encore comme le lieu des pratiques quotidiennes (Holland et al., 2011). Pour ces raisons, la perception de l'étendue du quartier par les résidents peut alors se distinguer des délimitations officielles proposées par les autorités municipales en fonction de variables telles que l'âge, le sexe et le genre, la mobilité ou encore le statut socio-économique (Ibid.).

Selon Baffoe (2019, p. 394), « la notion de quartier peut retrouver ses traces dans le concept de cité-jardin d'Ebenzer Howard au 19e siècle ». Selon ce concept, le quartier permet la cohésion sociale en facilitant les interactions entre les résidents et les travailleurs. Toutefois, ce ne serait que plus tard que le terme fait son apparition pour la première fois, notamment grâce au sociologue Clarence Perry (1929 ; Baffoe, 2019). La notion de quartier peut également rappeler les idées de l'École de Chicago, très populaire durant les années 20 et 30, qui cherche à expliquer les mouvements de population au sein de la ville « à travers les concepts de dominance, de symbiose et de succession en s'inspirant de l'écologie » (Baffoe, 2019, p.395). Cette conception est aujourd'hui critiquée puisqu'elle ne considère pas suffisamment l'importance du contexte urbain dans l'évolution de chaque quartier (Hannerz, 1980).

De même, le quartier peut être compris de multiples façons, soit en tant que lieu, que communauté ou encore en tant qu'échelle de planification urbaine (Baffoe, 2019). Dans le premier de ces cas, le quartier peut donc être le lieu des actions quotidiennes, celui auquel l'on appartient (Agnew, 1987, 1989 ; Baffoe, 2019). Le quartier peut également être représenté par une communauté avec laquelle l'on partage des affinités, elles qui peuvent se traduire par des valeurs ou des préoccupations similaires (Chaskin, 1997). Selon la dernière de ces définitions, le quartier est perçu comme une échelle politique permettant de

promouvoir l'apport des résidents et la concertation dans le processus de développement (Elwood et Leitner, 2003).

Plusieurs recherches indiquent que l'échelle du quartier, en raison de sa proximité au résident, possède une grande influence sur le niveau de qualité de vie (Marans, 2003). Ainsi, lorsqu'un quartier propose un haut niveau de cohésion sociale, ses résidents sont en général plus résilients aux stress, chocs et désagréments de la vie quotidienne (Morrow, 1999; Forrest, 2009). De ce fait, le quartier est généralement compris comme un lieu de proximité, de nature subjective et imprécise, au sein duquel il est possible de tisser des liens sociaux et de développer un sentiment d'appartenance envers celui-ci et à ce dernier (Forrest, 2009 ; Baffoe, 2019).

De cette façon, le capital social jouerait un rôle dans le bien-être des résidents des quartiers alors que plusieurs études démontrent son rôle dans la diminution des effets négatifs durant les périodes de confinement (Carter et Cordero, 2022 ; Zangger, 2023). Ces études démontrent également que les résidents possédant une vie communautaire plus développée à l'échelle des quartiers étaient plus susceptibles d'afficher un niveau de bien-être subjectif supérieur (Zangger, 2023). De leur côté, Carter et Cordero (2022) proposent à travers l'étude du cas de Tucuman en Argentine qu'un meilleur capital social permettrait aux membres d'une communauté d'être plus résilients vis-à-vis des désagréments engendrés par les mesures sanitaires.

Si l'aménagement et la planification du quartier idéal demeurent un objectif louable, mais utopique, il existe à tout le moins certaines pratiques généralement admises comme étant favorables à l'épanouissement de la personne tout en respectant les principes de la ville durable (Friedmann, 2000), souvent définis aujourd'hui par sa marchabilité, sa mixité sociale et des fonctions urbaines de même que son accessibilité aux espaces publics.

Selon les résultats de Bonomi Bezzo (2021), ces spécificités se sont montrées particulièrement importantes au plus fort de la pandémie de Covid-19 alors que la mobilité au sein de la ville était fortement réduite, décuplant ainsi les effets des inégalités territoriales sur la population locale, particulièrement en relation à l'accès aux aménités. Mouratidis (2021) arrive également aux mêmes conclusions alors qu'il observe qu'un « accès aux services de santé, aux commodités locales, à des opportunités de se déplacer à pied et à vélo, des modes de transports en public, à une voiture, à des espaces naturels, à des espaces publics et à un domicile suffisamment grand et de bonne qualité » (Ibid., p. 7) sont autant de facteurs pouvant

réduire les effets négatifs de la pandémie en regard à l'expérience personnelle. Il voit donc la pandémie et les différentes études qui y sont liées comme une opportunité d'améliorer la qualité de vie au niveau local et la résilience aux crises à travers de nouvelles pratiques de planification urbaine.

### 1.3 Le tourisme et la crise sanitaire comme vecteurs de changements et d'adaptations

Plusieurs aspects de la revue de la littérature effectuée au sein de ce chapitre sont importants dans la compréhension des enjeux et des dynamiques sociales qui ont lieu au sein du Vieux-Montréal. Ceux-ci permettent de poser les bases des connaissances et de comprendre les phénomènes observés et de tisser des liens avec des recherches similaires hors du Vieux-Montréal, soit le cas d'étude présent.

Ainsi, il est important de comprendre le processus de la mise en tourisme d'un quartier, expliquant du même coup les raisons pour ce faire, de même que les effets et impacts possibles, tant positifs que négatifs. Ces quartiers souffrent donc souvent d'une certaine dévitalisation alors qu'une nouvelle activité économique doit être considérée afin de relancer le secteur (Duhamel, 2018). La venue de l'industrie touristique engendre généralement des investissements autant publics que privés. Le premier type d'investissements peut ainsi se traduire par une meilleure desserte en transports vers et depuis le quartier ainsi qu'une meilleure qualité des infrastructures et des équipements municipaux (Chevalier, 2012 ; Gravari-Barbas, 2013). Le second peut être représenté par les investissements des commerces avides de profiter des opportunités offertes par le renouveau de ces secteurs (Gravari-Barbas, 2013). D'autre part, le quartier et son identité peuvent s'en voir aliénés, sinon dénaturés, en raison de la reproduction des mêmes aménagements ou encore du narratif touristique permettant sa marchandisation à une clientèle internationale (Ashworth, 1994; Wiles et Stoep, 2008). De plus, le processus de mise en tourisme mène souvent à une gentrification du quartier, à travers le remplacement des commerces et le désir d'afficher une population locale plus aisée aux visiteurs (Gotham, 2005; Gant, 2014 ; Guinand, 2017, Bélanger et Lapointe, 2021). Il est alors possible que pour les résidents, la venue massive de visiteurs au sein de leur milieu de vie puisse modifier leurs habitudes quotidiennes. Ce phénomène peut par exemple s'exprimer par une gentrification accélérée (Cocola-Gant et Gago, 2019 ; Rozena et Lees, 2023) et à un émiettement de l'esprit de communauté au sein du quartier (Roelofsen, 2018 ; Cocola-Gant et Gago, 2019). Ces effets négatifs peuvent alors mener à l'émergence de différentes formes de résistance de la part des résidents qui souhaitent alors s'approprier leur milieu de vie quotidien afin qu'il réponde mieux à leurs besoins et à leurs aspirations (Quinn, 2007 ; Novy et Colomb, 2016).

Il est également important de considérer les effets de la pandémie sur l'industrie touristique et les quartiers résidentiels. Ainsi, le tourisme représente l'une des industries les plus durement touchées par la crise (Abbas et al., 2021) alors qu'il est possible d'observer un arrêt presque total des voyages internationaux au plus fort de la crise. Les grandes villes ont particulièrement souffert de cette situation, perdant la grande majorité de leurs touristes et de leurs événements phares, souvent au profit des destinations nature (Rajaonson et Tanguay, 2021). C'est donc dire que plutôt que de voyager à l'international, plusieurs touristes ont donc choisi de découvrir les attraits de leur propre région ou province (Ibid.). Or, plusieurs croient que si cette situation ne saurait être idéale en raison de la capacité d'accueil souvent limitée de ces régions hors des grands centres, qu'elle puisse mener à une évolution de l'industrie touristique et de sa relation avec les sociétés hôtes, la rendant ainsi plus durable à travers la modification de la planification du tourisme et un meilleur encadrement des pratiques (Ibid.).

De plus, le quartier comme objet d'étude doit également être compris comme une échelle importante pouvant fortement influencer le niveau de qualité de vie (Marans, 2003). Ainsi, un quartier affichant un niveau de cohésion sociale serait plus à même de relativiser les effets négatifs des mesures sanitaires à l'instar de l'isolement et autres besoins essentiels (Carter et Cordero, 2002 ; Zangger, 2023). Par ailleurs, des aménagements permettant une meilleure mobilité active, des équipements de transports en commun, une plus grande mixité des fonctions et une variété d'espaces verts et publics offrirait également des moyens d'échapper à plusieurs des effets négatifs de la pandémie sur le plan individuel. En ce sens, il est important de considérer le rôle joué par les inégalités territoriales et la facilité d'accès à ces services essentiels dans l'analyse des retombées de la pandémie sur les différents quartiers et leurs résidents (Bonomi Bezzo, 2021 ; Mouraditis, 2021).

D'autre part, la majorité des thèmes abordés dans le cadre de cette recherche s'inscrivent dans les études urbaines et les études touristiques. En ce sens, il est peu surprenant que la majorité des articles, recueils et livres abordent ces sujets sous l'angle de ces disciplines respectives. Ainsi, comme l'avancent Fainstein, Hoffmann et Judd (2003), il est peu surprenant que le terme touristes soit souvent utilisé pour référer à une population plus large et diverse pouvant être mieux définie comme des visiteurs. En accord avec ces auteurs, l'utilisation du terme « visiteurs » sera ici privilégiée afin de référer aux personnes autres que les résidents, puisque ce dernier permet de décrire un plus large éventail d'utilisateurs du Vieux-Montréal, incluant non seulement les touristes eux-mêmes, mais également les excursionnistes ainsi que d'autres groupes possédant divers degrés de familiarité avec le quartier historique. La considération des visiteurs

dans leur ensemble permet également d'étudier un nombre d'interactions sociales plus important en relation à la perception des résidents du quartier à l'étude. Toutefois, ceci n'empêche pas l'utilisation des termes « touristes » et « excursionnistes » lorsqu'une distinction doit être faite entre ces deux groupes.

Le peu de temps écoulé depuis la pandémie peut également présenter une limite de la littérature en ce qui a trait à cette recherche. En effet, il est toujours impossible d'évaluer les effets à long terme de cette crise sanitaire, autant sur l'industrie touristique que sur le développement des quartiers. S'il est donc pour le moment possible de déceler certaines tendances, il sera nécessaire d'attendre encore plusieurs années avant de comprendre l'étendue des effets de la pandémie sur ces enjeux respectifs. Il est d'ailleurs parfois toujours nécessaire de consulter la littérature grise, notamment les médias traditionnels afin d'obtenir les dernières informations en relation avec l'émergence des enjeux de développement urbain et touristique, particulièrement vis-à-vis des activités de reprise du tourisme.

À la lumière des connaissances scientifiques établies précédemment, il est possible de comprendre que la pandémie de Covid-19 et les mesures sanitaires qui s'en sont suivies représentent une crise ayant forcé plusieurs changements au sein des quartiers. Ces changements affectent alors le quotidien des résidents des quartiers touristiques de même que leur perception des qualités de celui-ci. Par les études urbaines, il est alors possible de comprendre de quelle façon les résidents de ces quartiers ont été affectés par cette situation et d'évaluer leur adaptation en fonction des effets, tant positifs que négatifs, de ces changements. Ceci a des répercussions au niveau des liens mutuels que peuvent entretenir les individus et les groupes sociaux entre eux et avec les lieux. Ces relations ont pour la plupart déjà été étudiées et problématisées dans le champ des études urbaines, permettant ainsi de tracer des parallèles avec d'autres crises de différentes natures. En effet, si la crise dans laquelle s'inscrit cette recherche est de nature sanitaire, d'autres peuvent trouver leurs origines dans l'économie ou encore dans l'instabilité politique, par exemple. De ce fait, les études urbaines disposent déjà d'une large littérature pouvant être mobilisée afin de mieux comprendre les effets de la crise sanitaire sur les habitudes de vie et la perception des habitants du Vieux-Montréal de leur milieu de vie.

Toutefois, relativement peu d'études portent une attention particulière à l'échelle du quartier, souvent plus difficile à cerner en relation à la ville, qui représente une unité administrative définie et précise. Dans le but de mener à bien cette recherche, il apparaît donc important de concevoir un cadre conceptuel qui considère le résident dans son milieu de vie de proximité de même que les qualités que cet environnement

doit idéalement proposer. À cet effet, il doit également mettre en valeur la perception des résidents, eux qui proposent des positions et opinions complexes parfois distinctes. C'est donc dire que le cadre conceptuel ne doit pas considérer les répondants comme un groupe homogène à fin de mettre en lumière certaines caractéristiques plus subtiles du quartier.

## CHAPITRE 2

### CADRE CONCEPTUEL

Dans ce chapitre sont développés les différents concepts mobilisés permettant d'analyser les récits recueillis de la part des résidents du Vieux-Montréal de même que leur usage dans le cadre de la recherche. Après avoir été développés de façon successive, ceux-ci seront ensuite mis en relation afin de comprendre leur complémentarité.

#### 2.1 L'Habiter

L'habiter est un concept ayant pour but d'exprimer les façons dont les individus perçoivent, conçoivent et vivent et modifient leur environnement (Lazzarotti, 2013). Ce concept multidisciplinaire est notamment autant mobilisé par la philosophie, la politique, la géographie et les études urbaines (Morel-Brochet et Ortar, 2014). Il cherche à mettre en relation l'être humain et un espace multiscalair. (Ibid.) Pour certains, cette échelle fait référence au logement (Rybczynski, 1987), alors que les échelles du quartier (Bélanger et Cameron, 2016) ou de la ville (Lefebvre, 1967) peuvent parfois être favorisées, en fonction de l'auteur et de ce qu'il cherche à exprimer.

Avec la publication de « Bâtir, habiter, penser » en 1951, le philosophe allemand Martin Heidegger est le premier à s'être tenté à définir l'habiter en lui en accordant une signification plus complexe que le simple fait de se loger dans un lieu. Cet ouvrage s'inscrit dans la reconstruction de l'Allemagne d'après-guerre et cherche à faire considérer aux architectes de l'époque qu'habiter un lieu est plus complexe que d'offrir un logement à un individu (Bonicco-Donato, 2019). Habiter, comme l'entend Heidegger, serait donc un moyen pour l'être de « réaliser sa condition humaine » (Ibid., p. 7), sans lequel donc, ce dernier se verrait aliéné. C'est à partir de l'étymologie des mots « habiter », « bâtir » et « être » que Heidegger propose que l'action d'habiter est le trait fondamental des mortels (Paquot, 2007). C'est l'action d'habiter qui permet de bâtir, et de donner un sens aux espaces et aux choses (Heidegger, 1951). Ainsi, selon lui, « habiter, c'est être-présent-au-monde-et-à-autrui » (Paquot, 2007, p. 13).

Si Heidegger et ses héritiers se situent plutôt dans un courant philosophique tentant d'expliquer la nature humaine à partir de l'action d'habiter, il existe également un courant prenant ses racines dans la géographie humaine. Il s'agit d'une vision plus pragmatique qui cherche plutôt à comprendre les modes, les façons et les manières d'habiter dans et avec l'espace. Grandement influencée par la mobilité et les

possibilités toujours accrues de se déplacer, cette vision de l'habiter considère que les lieux ne font plus les habitants, mais plutôt que les habitants participent à les « faire » (Lazarotti, 2013). Cette dernière permet aux individus d'habiter plusieurs lieux, chacun de façon singulière (Stock, 2006 ; Lazarotti, 2012). La mobilité est donc ici comprise non pas comme un élément à considérer, mais plutôt comme une réelle révolution remettant en question les bases alors établies, à partir desquelles le concept de l'habiter est traditionnellement étudié.

C'est à partir de ce courant géographique que s'articule la présente recherche, en se basant particulièrement sur la conception développée par Mathis Stock. Celle-ci trouve ses bases dans le fait que « les humains ne sont pas passifs dans leur mode d'existence, mais actifs » (Stock, 2012., p. 1). Pour cette raison, il est important de ne pas arrêter la réflexion au niveau des représentations, mais de considérer les actions et la manière dont celles-ci sont menées dans une relation spatio-temporelle (Ibid.). L'espace est ici considéré comme une notion supérieure au lieu, comme une ressource ou une condition permettant la réalisation des actions plutôt qu'un endroit au sein duquel s'exercent ces dernières. Cette pratique de l'espace peut ensuite se voir déclinée en cinq dimensions, soient spatiales, temporelles, individuelles, sociales et symboliques (Elias, 1996), chacune susceptible de modifier les actions, leur intensité et les manières de faire. Stock (2012, p. 7) formule son concept à l'aide de l'équation suivante : « habiter = f(dimension spatiale, temporelle, individuelle, sociale, symbolique) des pratiques ». Le concept de l'habiter selon Stock se trouve dans la lignée des écrits de Michel de Certeau (1990), philosophe, qui considère l'individu comme un acteur qui doit user de ruses et de tactiques afin de faire face à son quotidien. Selon ce dernier, c'est à travers l'action que le lieu devient un réel espace. Stock affirme donc qu'il est important de ne plus définir habiter comme le fait « d'être dans l'espace » à l'instar d'Heidegger, mais plutôt comme le fait de « faire avec l'espace » (Stock, 2007, p. 104).

La conception de l'habiter telle que définit par Stock est également intéressante dans le cadre de cette recherche puisque ce dernier considère la mobilité des individus, alors qu'il propose que cette notion influence le niveau de familiarité qu'une personne peut entretenir avec un lieu (Stock, 2004). Or, le tourisme peut être considéré comme l'une des représentations de cette mobilité. Ainsi, mobiliser les travaux de Stock permet de considérer les différences dans les agissements des visiteurs et des locaux, eux qui ne fréquentent pas toujours les mêmes espaces de la même façon. Le visiteur possède une intention différente du résident, ce qui mène alors Stock à analyser le mode d'engagement des pratiques en fonction des lieux géographiques. Les manières d'habiter seraient fonction du niveau de familiarité au lieu, alors

qu'il est possible de définir deux grands groupes, les *insiders* et les *outsiders* (Stock, 2005). Les premiers possèdent une bonne connaissance de l'espace géographique tandis que les seconds se retrouvent hors de leur espace principal. Le touriste est donc ici considéré non pas comme un simple étranger, mais plutôt comme un habitant à court terme. Stock ajoute que de considérer la durée de l'habiter comme condition primaire afin de définir l'habitant n'est pas nécessairement souhaitable puisque les pratiques quotidiennes ne peuvent être considérées plus importantes que les pratiques non routinières. En effet, les actions des touristes au sein d'un espace sont tout autant susceptibles de modifier la nature du lieu que celles des résidents à plus long terme. Cette différence dans les modes d'habiter peut à terme créer des frictions entre ces groupes « d'habitants », au sens apporté par Stock, qui n'ont pas les mêmes attentes, besoins et préférences. Le mode d'habiter de « l'habitant touriste » comporte une coupure avec son propre quotidien et un « relâchement de l'autocontrôle » (Équipe MIT, 2002 ; Stock, 2005, p. 13) parfois incompatible avec le quotidien et les intentions des « habitants résidents ». C'est donc dire que les projets de chacun des groupes et les raisons pour lesquelles les actions sont menées peuvent différer jusqu'à éventuellement devenir génératrices de conflits.

Ainsi, si les *outsiders* peuvent se définir comme étant des personnes évadant à leur quotidien et aux balises qui y sont rattachées, les *insiders* cherchent à réaliser un projet à plus long terme. L'espace représente leur chez-soi, créant ainsi un lien émotif plus étroit entre l'individu et celui-ci. En effet, pour plusieurs, le chez-soi ne se limite pas à une simple unité d'habitation, mais se projette vers l'extérieur, hors des murs de la résidence (Mallett, 2004) à diverses intensités (Bélanger et Cameron, 2016). Dans un souci de différencier ce qui se retrouve à l'intérieur de ces limites physiques de ce qui se trouve à l'extérieur, certains semblent préférer utiliser les termes distincts « chez-soi » et « environnement du chez-soi » (Bélanger et Cameron, 2016). Dans tous les cas, plusieurs qualités peuvent être associées au chez-soi et dans une certaine mesure à son environnement. À cet égard, Lawrence (1991) propose une liste de dix rôles pouvant être accordés au chez-soi. Or, plusieurs de ceux-ci sont similaires et peuvent être regroupés en six grands thèmes, permettant de définir non seulement le rôle du chez-soi dans le quotidien des résidents, mais également les besoins qu'il doit être en mesure de combler. Ainsi, il est possible de comprendre cet espace comme (1) un lieu où ils se sentent en sécurité des dangers et des désagréments extérieurs et où il leur est possible d'exercer un certain degré de contrôle. Le chez-soi peut également être compris comme (2) le reflet de ses valeurs personnelles et de ses idéaux. De même, il peut être considéré comme (3) un lieu de permanence et de continuité où se forment les souvenirs et une identité de même

que comme (4) endroit où s'exercent les relations interpersonnelles. Le chez-soi est aussi (5) le lieu des activités quotidiennes et (6) un indicateur du statut social.

## 2.2 Satisfaction de l'environnement résidentiel

Selon Bonaiuto et Chiozza (2022), la satisfaction résidentielle représente un concept pouvant être étudié autant à l'aide de deux méthodes distinctes. La première, de nature quantitative, s'inscrit dans une approche déductive et requiert l'usage de questionnaires généralement standardisés au sein desquels se trouvent des échelles se rapportant à divers aspects de la vie résidentielle dans l'espace à l'étude. La seconde méthode d'analyse de l'environnement résidentiel, cette fois de nature qualitative, mobilise plutôt une approche inductive et se fait plutôt à travers des entretiens semi-dirigés. C'est justement cette deuxième approche qui sera privilégiée dans le cadre de la présente recherche.

Fried et Gleicher (1961) sont parmi les premiers à tenter de définir les facteurs pouvant influencer la satisfaction dans un quartier en s'intéressant principalement au West End de Boston, souvent considéré comme défavorisé en relation aux autres quartiers de la ville. Cette étude s'appuie en majeure partie sur les sentiments et le ressenti des répondants, notamment vis-à-vis de lieux précis, de relations interpersonnelles et communautaires, d'usages et de l'appartenance envers le lieu et du lieu lui-même. Ainsi, des *feelings* positifs (pour utiliser la notion mobilisée par les auteurs) en relation à ces éléments permettraient de diminuer les migrations hors du quartier et même à l'intérieur de celui-ci. Toutefois, le sentiment d'appartenance serait ici compris comme étant le facteur le plus propice d'influencer la satisfaction du quartier et donc d'assurer la rétention des résidents.

Durant les années 1970, deux courants de recherche, prenant racine dans le concept de satisfaction, se distinguent peu à peu. Un premier courant, utilisant la satisfaction comme une variable dépendante, cherche à évaluer la qualité de vie et de l'environnement (Amérigo et Aragones, 1997). Il est notamment possible de retrouver dans cette catégorie Marans et Rodgers (1975) qui sont les premiers à proposer un modèle d'analyse subjectif de l'environnement se basant sur la satisfaction. Ces derniers cherchent à démontrer que les indicateurs subjectifs doivent être aussi bien considérés que les indicateurs objectifs afin de comprendre un ensemble urbain, alors que chacun joue un rôle important, mais distinct l'un de l'autre. Le choix d'étudier l'environnement résidentiel permet à Marans et Rodgers de tenir compte de plusieurs indicateurs au sein de leur recherche, soit la communauté, le quartier étendu et de proximité de même que le domicile personnel. Selon le modèle qui est ici proposé par ces chercheurs, l'importance de

chacun de ces indicateurs est subjective et peut être établie en fonction des attentes et ambitions de chacun. Pour certains, le domicile pourrait donc représenter un indicateur possédant une valeur supérieure à celui du quartier ou inversement. La qualité de chacun de ces éléments est également subjective, puisque celle-ci est perçue et analysée relativement à des standards se développant à travers les expériences personnelles.

Le deuxième courant comprend plutôt la satisfaction comme une variable déterminante alors qu'il tente de comprendre et surtout de prédire la mobilité résidentielle vers et depuis les quartiers (Amérigo et Aragones, 1997). Celui-ci peut être représenté par les travaux de Speare (1974) qui propose un modèle en ce sens. Comme Marans et Rodgers (1975), Speare mobilise plusieurs aspects, soient les liens sociaux, les caractéristiques du quartier de même que les caractéristiques du domicile afin d'établir le niveau de satisfaction d'un individu. Un haut niveau de satisfaction indiquerait alors que la personne ne serait que peu susceptible de déménager dans l'année à venir alors que le contraire serait vrai pour une personne ne démontrant qu'un faible niveau de satisfaction vis-à-vis de son milieu de vie. L'index de satisfaction serait alors affecté par plusieurs facteurs tels que le niveau de capital social, la densité de population, l'âge moyen, la durée de résidence et le fait de posséder ou louer son logement. Une fois agrégés, ces données forment l'index de satisfaction qui indique alors les chances de voir un individu déménager prochainement. Ainsi, Speare ne cherche pas à orienter les politiques publiques, mais plutôt à comprendre la relation entre la satisfaction et le désir de rester dans un certain environnement.

Près d'une décennie plus tard, certains chercheurs, comme Weidemann et Anderson (1985), ont tenté de classer et différencier ces deux courants afin de mieux comprendre les spécificités et similitudes de même que les portées et leurs limites par rapport à leurs objectifs respectifs. Unir ces deux modèles permettrait alors de juger de la qualité de l'environnement en fonction de la satisfaction de ses résidents de même que de prédire le degré de satisfaction pouvant ainsi mener à comprendre les mobilités vers et hors du quartier (Amérigo et Aragones, 1997). Amérigo et Aragones (Ibid.) vont toutefois encore plus loin et cherchent à établir des liens additionnels entre la satisfaction de l'environnement résidentiel et les agissements quotidiens. Selon ces auteurs, un haut niveau de satisfaction serait notamment synonyme d'un meilleur entretien de son domicile et du quartier, d'un plus grand engagement communautaire et de meilleures relations avec ses voisins. Il n'est dès lors plus simplement question de comprendre ce qui influence le souhait de déménager des résidents, mais de comprendre et prédire les agissements personnels en fonction de leur niveau de satisfaction.

Cependant, en raison du caractère exploratoire et inductif de la présente recherche, il est plutôt ici question de permettre aux répondants d'élaborer sur les façons dont ils ont été affectés par les transformations du quartier et leurs stratégies d'adaptation face à celles-ci et non de prédire et d'interpréter les agissements futurs des répondants. Le concept de satisfaction de quartier, tel que mobilisé par Marans (2003 ; Marans et Stimson, 2011), permet entre autres de considérer des conditions objectives et mesurables telles que le niveau sonore ou la densité résidentielle, tout en les analysant à travers le prisme de la perception, soit une réponse subjective, unique et personnelle. C'est donc dire que « les conditions objectives de l'environnement ne convoient pas la qualité réelle de l'environnement. Il s'agit plutôt de la signification de ces conditions selon les occupants » (Marans, 2003, p. 75) qui permet de juger de cette qualité. Par exemple, selon les recherches menées par Adams (1992), la perception de la présence de criminalité serait un facteur plus important que la présence réelle d'activités criminelles sur la satisfaction vis-à-vis d'un quartier. De plus, la satisfaction de chaque individu vis-à-vis d'une même condition diffère en raison du cadre référentiel qu'il développe à travers ses besoins, désirs, ambitions et aspirations de même que ses expériences (Campbell et al, 1976 ; Marans, 2003). Il est donc possible pour certaines personnes d'être plus tolérantes que d'autres vis-à-vis de certains désagréments, alors que d'autres peuvent être incommodées plus facilement selon le contexte et la nature de la nuisance de même que des standards de comparaison subjectifs (Marans et Rodgers, 1975 ; Marans et Stimson, 2011).

Ultimement, cette satisfaction peut offrir des retombées dépassant le simple cadre théorique, puisque les décideurs politiques se basent souvent sur la satisfaction des électeurs afin d'aligner leurs décisions (Marans, 2003). Si la satisfaction et le bonheur peuvent tous deux être utilisés afin de comprendre la relation qu'entretiennent les résidents envers leur quartier, certaines distinctions importantes peuvent être faites. En effet, le bonheur est parfois considéré comme étant de nature plus éphémère (Campbell et al, 1976) ce qui en fait une mesure moins efficace vis-à-vis de la prise de décision à long terme. Sur le plan scientifique, la satisfaction de l'environnement résidentiel semble de plus ne pas être une fin en soi, mais plutôt une variable affectant le niveau de qualité de vie générale (Marans et Stimson, 2011).

Aujourd'hui, plusieurs des études portant sur la qualité de vie se font à travers le prisme de la satisfaction, de la perception et de l'analyse subjective de l'environnement en se basant sur les cadres conceptuels développés par les auteurs mobilisés précédemment. Cependant, ces dernières sont souvent plus précises et ne cherchent non pas nécessairement à approfondir le concept, mais plutôt à l'adapter, l'appliquer et l'opérationnaliser vis-à-vis de diverses populations ou à diverses situations. Toujours au sein des études

urbaines, il est possible de constater la suite de cette filiation principalement à travers les travaux de Mouraditis (2018a, 2018b, 2021). Il est également observé que le concept est toujours mobilisé aussi au sein d'autres disciplines telles que la santé (Olsen, Nicholls et Mitchell, 2019), la psychologie (Fornara, 2021) ou encore la géographie (Kovacs-Gyori, 2019 ; Das, Das et Barman, 2021).

Le quartier est un objet de recherche intéressant à observer à cet égard, puisqu'il s'inscrit dans une échelle où les résidents ont le plus tendance à « forger des liens d'attachements envers la communauté et à conférer un sens, une signification et une cohérence à leurs vies » (Batson et Monnat, 2015, p. 2) et améliorant du même coup le capital social du quartier à travers l'engagement communautaire (Zangger, 2023). Les individus affichant un plus haut niveau de satisfaction sont plus susceptibles d'afficher une meilleure santé personnelle en plus de s'investir dans l'avenir de la communauté (Adams, 1992 ; Amérigo et Aragones, 1997 ; Hays et Kogl, 2007 ; Batson et Monnat, 2015). Ceux qui, au contraire, affichent une satisfaction plus faible à l'endroit de leur quartier sont quant à eux plus susceptibles de quitter afin de s'éloigner des nuisances affectant leur qualité de vie (Speare, 1974; Batson et Monnat, 2015). Il paraît donc important de comprendre ce que les résidents perçoivent comme possédant une connotation positive ou encore négative afin de mieux planifier et développer les quartiers en fonction de leurs besoins et aspiration.

### 2.3 L'espace public comme lieu d'expérience et d'appropriation

La notion de l'appropriation de l'espace est intrinsèque au concept de l'espace public. Les travaux de Ripoll et Veschambre (2005) révèlent que celle-ci peut prendre différentes formes complémentaires les unes aux autres et revêt autant des aspects juridiques qu'économiques. Dans le contexte du cadre légal, il s'agit principalement de l'agent économique détenant la propriété du sol et de ses actifs. En ce qui a trait à l'espace public, celui-ci est souvent propriété de l'administration municipale. S'y trouvent, entre autres, les parcs, squares et divers espaces verts de même que les rues. Cependant, l'appropriation ne réfère pas toujours au cadre légal et à la notion de propriété. Ainsi, toujours selon Ripoll et Veschambre (2005), elle peut être de nature perceptuelle et sociale.

Le niveau d'appropriation d'un espace est le reflet du niveau de familiarité d'un usager avec celui-ci. Il est capable de le représenter sur le plan cognitif et de l'utiliser de façon optimale. Elle s'exprime également par une affection marquée se transformant graduellement en un sentiment d'appartenance (Ripoll et Veschambre, 2005). Se dégage alors de cette relation un rapport réciproque avec l'espace. Non seulement

celui-ci appartient à l'individu, mais ce dernier appartient également à l'espace, il s'y sent chez lui (Ripoll et Veschambre, 2005). Dans tous les cas, l'appropriation est synonyme de relation de pouvoir entre différentes personnes et groupes, ce qui se traduit par des inégalités relativement à l'accès, à l'usage ou à la possibilité de jouissance d'un espace désiré (Ibid.).

Certains avancent même que le concept de la ville (et par extension de ses espaces publics) est indissociable de l'appropriation. De Certeau (1990, p.144) propose ainsi que par son existence même, la ville est un « lieu de transformation et d'appropriation, objet d'interventions, mais sujet sans cesse enrichi d'attributs nouveaux. » L'appropriation provient ici de la possibilité d'intervenir sur l'environnement et de son pouvoir sur celui-ci, permettant de le modeler à son image. Il est possible de prendre conscience de ce phénomène en observant par exemple, le cas des quartiers ethniques représentant souvent les caractéristiques de la communauté s'étant approprié l'espace à travers l'établissement de commerces rappelant ceux de la nation d'origine et la mise en place d'art urbain faisant référence à sa culture (Ripoll et Veschambre, 2005).

L'appropriation peut également être vue comme étant le résultat de stratégies et de tactiques employées par les acteurs. Les premières proviennent des autorités, préférant l'ordre et la prévisibilité (Mboukou, 2015). Les stratégies sont issues des représentations que se font les planificateurs et gestionnaires de l'espace. Les stratèges sont les administrations municipales, les gouvernements ou encore les associations commerciales pour n'en nommer que quelques-unes. Les tacticiens au contraire n'ont pas un but commun. Ce sont les utilisateurs, les citoyens qui vivent la réalité et les conséquences des politiques à visée stratégique. Le recours aux tactiques révèle une déconnexion entre la prévision et le réel forçant les citoyens à agir afin de transformer leur environnement pour que celui-ci puisse répondre à leurs diverses attentes.

#### 2.4 L'Habiter, la satisfaction et les opportunités d'appropriation comme vecteurs de changements et d'adaptations

Dans le cadre de la présente recherche, les trois concepts clés, soit l'habiter, la satisfaction de l'environnement résidentiel et l'espace public comme lieu d'expérience et d'appropriation seront mobilisés tels que définis précédemment. Il demeure important de clarifier l'opérationnalisation de ces concepts et leurs relations mutuelles.

L'habiter permet de comprendre comment les gens vivent leur environnement et comment ces derniers utilisent l'espace afin de répondre à leurs aspirations. Il permet également d'étudier les liens unissant mutuellement les résidents et l'espace, de même que les façons dont ceux-ci peuvent s'influencer l'un l'autre. La satisfaction résidentielle est quant à elle analysée à travers la perception, inhérentement subjective, des qualités de l'environnement. Cette perception se forme par le biais des expériences passées, de même que des projets, des ambitions et des besoins des individus. Chacun de ces facteurs est ainsi susceptible de modifier à son tour les attentes qu'il est possible d'entretenir avec un espace. Une autre façon de modifier ces perceptions est de modifier les qualités de l'environnement à travers des actions, rendant ainsi l'espace plus ou moins agréable en fonction de leur concordance avec les besoins et les projets établis précédemment. Ce concept permettra de mieux apprivoiser non seulement l'effet direct des changements, mais également l'appréciation de ces effets par la population résidente. Les actions de modification de l'espace, introduites ci-haut, se traduisent souvent par différents degrés d'appropriation de l'espace public qui doivent être partagé avec de multiples groupes, chacun mettant de l'avant ses propres intérêts. Ce partage établit dès lors une forme de négociation de l'espace qui nécessite des compromis avec des groupes ou des personnes possédant des ambitions parfois rivales. Ainsi, considérer les opportunités d'appropriation permettra de mieux appréhender la capacité d'agir des résidents sur leur quartier.

Ensemble, ces concepts permettent de concevoir les limites de l'adaptation des résidents du Vieux-Montréal en relation aux changements drastiques et spontanés, notamment au niveau de la fréquentation du quartier et de son offre commerciale, causés par les effets de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités afin de limiter la propagation de la Covid-19. En effet, en considérant l'importance relative du tourisme au sein du Vieux-Montréal et des commerces qui s'y rattachent, de même que les recherches précédentes mettant notamment de l'avant le rôle important des visiteurs dans la structure commerciale du quartier, il est possible de croire que les résidents aient eu à s'adapter à cette nouvelle réalité. Ces adaptations peuvent alors avoir des impacts sur l'habiter tel que conçu par Mattis Stock en modifiant le contexte de l'environnement et de l'espace lui-même. La modification du contexte urbain et les adaptations quotidiennes en réponse à ces transformations peuvent alors avoir eu des effets, autant positifs que négatifs ou même neutres, vis-à-vis de la perception du quartier de même que de la satisfaction de l'environnement résidentiel. Si la disparition ou du moins l'importante diminution de la présence de groupes externes au quartier peut avoir eu des effets sur la satisfaction de l'environnement résidentiel, il est également possible qu'elle ait eu des effets sur le processus d'appropriation de l'espace public, normalement partagé avec ceux-ci.

Vis-à-vis de ces hypothèses et en considérant la problématique présentée ci-haut, il est possible de poser plusieurs questions de recherche. Tout d'abord, quelles sont les adaptations qu'ont nécessitées les changements causés par la pandémie et les mesures sanitaires, de même que l'intensité de ces changements dans le quotidien des résidents du Vieux-Montréal? De même, comment ces changements ont-ils affecté la relation qu'entretiennent les résidents du Vieux-Montréal avec leur milieu de vie et l'impact de ces variations sur leur perception de leur quartier, notamment à travers la satisfaction de l'environnement résidentiel, susceptible d'être modifié par l'intermédiaire de divers facteurs explorés à travers les témoignages des répondants? De quelles façons les résidents entrevoient-ils le retour à la normale, potentiellement synonyme de nouveaux ajustements en lien avec la reprise de l'industrie touristique et la hausse du nombre de visiteurs au sein d'un quartier qu'ils ont appris à s'approprier de différentes manières durant la pandémie?

Ces questions de recherche permettront alors de mieux comprendre les réalités affectant le quotidien des résidents du cœur historique de Montréal et donc de mieux orienter son développement dans une optique durable permettant d'allier l'établissement d'un milieu de vie complet au contexte de la mise en tourisme d'un quartier historique. Elles permettront également d'élargir les connaissances scientifiques dans le champ des études urbaines en ce qui trait à l'aménagement des quartiers touristiques et aux besoins et aux désirs des résidents, plus précisément en temps de crise.

## **CHAPITRE 3**

### **MÉTHODOLOGIE**

Dans ce chapitre sont exposées les méthodes mobilisées dans cette recherche. Sont également mises de l'avant les limites de ces méthodes dans le cadre de ce projet de même que les contraintes imposées par le contexte sanitaire particulier et ses effets sur la méthodologie employée de même que les ajustements nécessaires afin d'y faire face.

#### **3.1 Positionnement**

La recherche s'inscrit dans une démarche inductive. Nous cherchons à comprendre un phénomène à partir de certaines tendances et autres thèmes récurrents (Thomas, 2006). La nature phénoménologique de l'étude s'explique par le fait que la relation entre les individus et leur milieu de vie est au cœur de la question de recherche. Il s'agit de comprendre comment les sujets sont influencés par leur environnement, mais également comment ce dernier peut être source de changements chez les individus (Meyor, 2007). Cette relation réciproque exprime le fait que si d'une part les citoyens peuvent se mobiliser, imaginer et initier un processus de transformation de leur quartier, il est également possible qu'à divers niveaux, leurs habitudes et leurs modes de vie dépendent de leur environnement. Le cadre bâti, le contexte sociodémographique et l'environnement ne sont que quelques exemples des éléments pouvant limiter ou encourager certaines pratiques au quotidien. Pour ces raisons, il paraît important d'analyser le récit des résidents, de comprendre ce qui les anime, leurs besoins et leurs désirs vis-à-vis du Vieux-Montréal et comment la pandémie et les mesures sanitaires ont changé leur perception du quartier. Cette même perception peut également être affectée par le quotidien des résidents alors que certaines expériences pourraient être perçues de diverses façons en fonction des valeurs et convictions personnelles. Il s'agit donc de retrouver les tendances et les répétitions, de même que les oppositions au sein des discours inhéremment subjectifs de chacun afin d'en comprendre les enjeux affectant le quartier (Meyor, 2007).

#### **3.2 Limites spatiales et temporelles**

##### **3.2.1 Localisation géographique et subdivisions du site d'étude**

Le territoire à l'étude est délimité par la rue Saint-Jacques au nord, le boulevard Robert-Bourassa à l'ouest, les installations de la brasserie Molson à l'est et le fleuve Saint-Laurent au sud. Le faubourg des Récollets s'étend de la rue Robert-Bourassa à la rue McGill, le Vieux-Montréal des rues McGill à Berri, tandis, que le

faubourg Québec couvre la portion située à l'est de la rue Berri jusqu'au terrain de la brasserie Molson. Une distinction est faite également entre le Vieux-Montréal et le Vieux-Port, respectivement au nord et au sud de la rue de la Commune, puisque chacun de ces territoires est planifié par une instance différente.

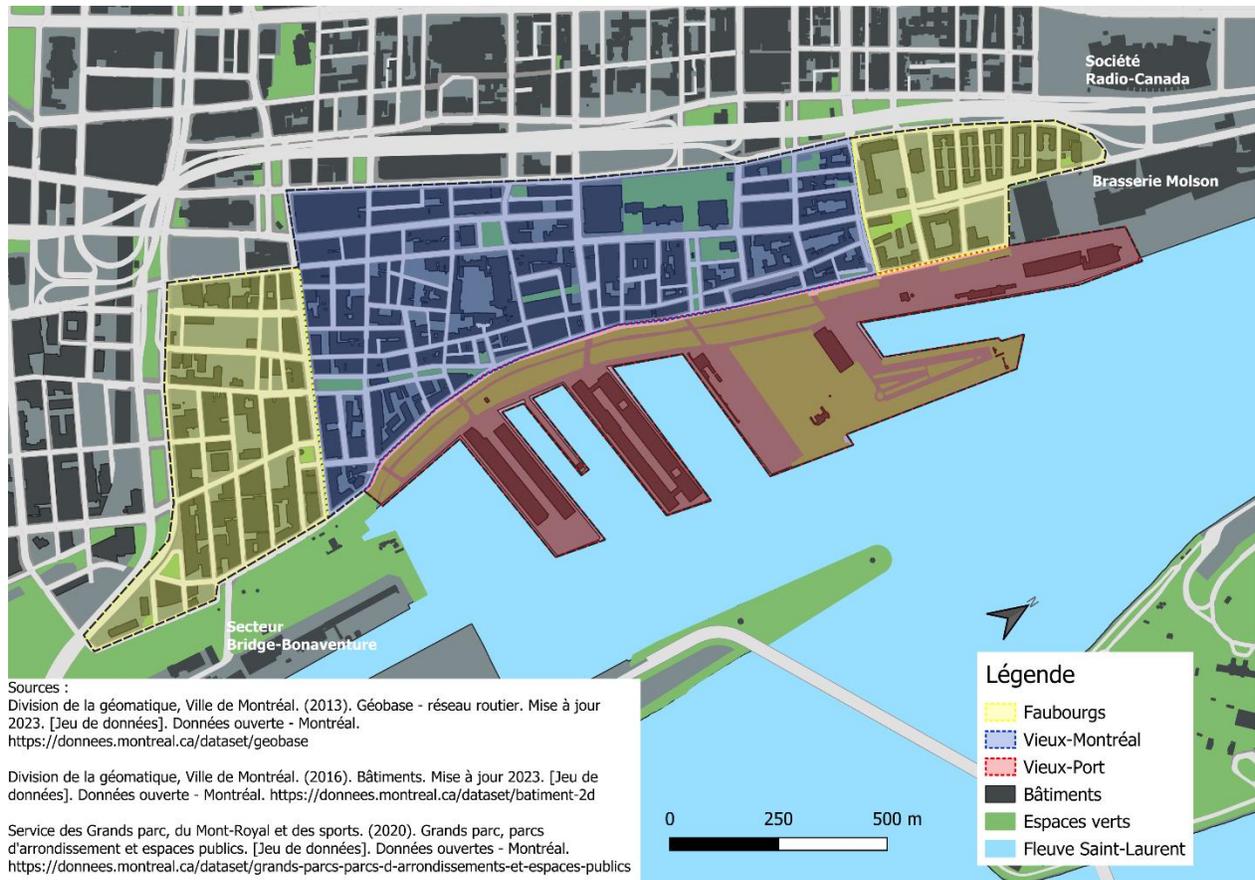


Figure 1 : Carte du secteur d'étude et ses sous-secteurs  
Auteur, 2024

Il est important de noter que le secteur à l'étude et ses sous-secteurs a été défini par l'OMV dans le cadre de la recherche maîtresse s'intitulant Reconnecter le Vieux-Montréal pour gérer les conflits de cohabitation des usagers. À cet effet, afin de contextualiser les entrevues lors de la section Résultats, les citations y faisant référence seront identifiées sous la forme suivante : (EDSX, Sous-secteur, nombre d'années dans le quartier). Cette pratique permettra de mieux comprendre la portée des propos et les enjeux auxquels ils font référence. L'utilisation de ces sous-secteurs dans cette recherche est justifiée par les différences marquées par chacun d'entre eux, notamment au niveau de l'historique du développement, de la typomorphologie du cadre bâti et des services qui y sont présents. En effet, ces variations, qui seront

mieux mises en évidence lors de la présentation du cas d'étude au chapitre 4, pourraient expliquer certains des comportements des participants, de même que certaines des perceptions et des nuisances relevées au cours de leurs récits respectifs.

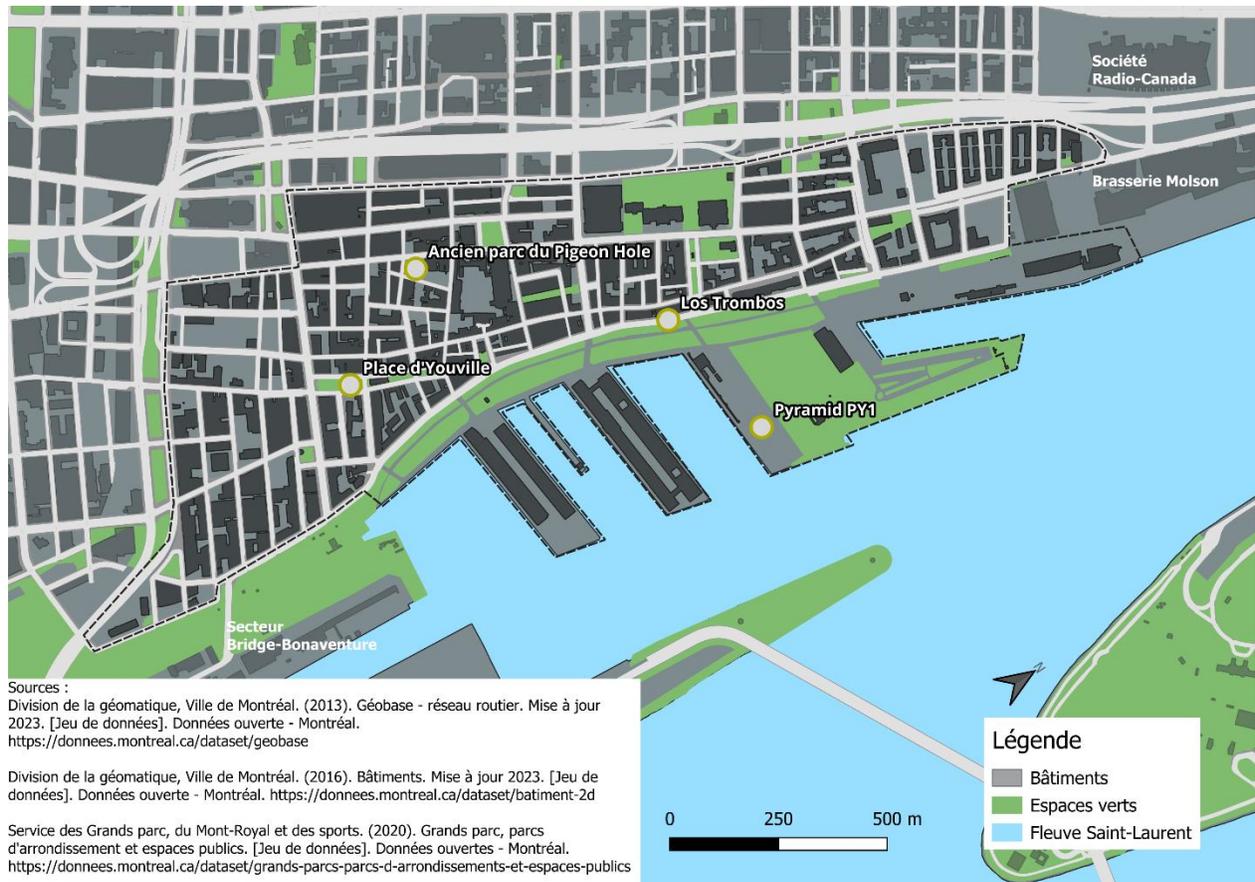


Figure 2 : Localisation de certains éléments analysés durant le mémoire  
Auteur, 2024

De plus, la carte ci-dessus indique la localisation de certains éléments ponctuels, lesquels sont traités ou mentionnés durant le mémoire. Celle-ci permet donc de mieux comprendre ces éléments et de les considérer dans leur contexte urbain.

### 3.2.2 Étendue temporelle et calendrier des mesures sanitaires

Au niveau temporel, il est question d'étudier le secteur délimité ci-dessus entre mars 2020 et mars 2022, soit la période de réalisation des entrevues. Il est également question de considérer les perspectives du quartier, le tout toujours selon le point de vue des résidents du quartier. De plus, comme émis précédemment, les mesures sanitaires mises en place par les différents paliers de gouvernement



se voient remises en place lorsque le nombre de cas augmente durant les nouvelles vagues ou lorsque de nouvelles variantes du virus font surface. Le gouvernement demande également à la population de porter le masque au sein des lieux publics intérieurs et dans les transports en commun de même que de se tenir à au moins deux mètres de distance des personnes hors de la bulle sociale, elle qui devait idéalement être composée des membres d'un même ménage. La plupart de ces restrictions sont entièrement levées en mars 2022 alors que les normes dictant le port du masque seront graduellement mises de côté jusqu'en juin de la même année.

### 3.3 Méthodes de collecte de données

#### 3.3.1 L'entrevue semi-dirigée

La méthode principale de cueillette de données pour la présente recherche est l'entrevue semi-dirigée. Il était alors question d'interroger les résidents du Vieux-Montréal et des deux faubourgs adjacents jusqu'à en arriver à une saturation des données. Les entrevues, d'une durée approximative d'une heure, cherchent à encourager la réflexion des répondants face à leur quartier. Tel qu'il est possible de l'observer sur le canevas d'entretien (Annexe B), trois thèmes principaux s'en dégagent, soit (1) le Vieux-Montréal en temps de pandémie, (2) les effets des restrictions sanitaires sur le tourisme, les aménagements dans le quartier et les activités offertes sur le site du Vieux-Port de même que (3) le contexte de la relance économique par rapport à la qualité de leur milieu de vie. Le premier thème, de nature plus générale, cherche plutôt à comprendre la relation qu'entretient le résident avec son quartier, sa perception des changements en réponse aux effets de la pandémie et établir de quelles façons son quotidien s'en est vu modifié. Le second thème explore plus spécifiquement les effets de l'évolution de la crise sanitaire et des restrictions sur certains aspects du quartier, plus particulièrement le tourisme, les aménagements et les nuisances. Le troisième thème, quant à lui, interroge le répondant sur la façon dont il perçoit l'avenir du secteur d'étude, plus spécifiquement la place qui devrait être accordée aux activités touristiques et à la fonction résidentielle. De plus, une section préliminaire cherche à établir le profil du répondant en explorant notamment ses raisons d'habiter le quartier et ses attentes vis-à-vis de celui-ci alors qu'une dernière section permet également au répondant d'ajouter des informations supplémentaires qu'il juge pertinentes à la recherche.

Ce type d'entretien semble également être la méthode la plus efficace afin de permettre au répondant de développer plus amplement sa pensée et d'aborder des sujets sans que ceux-ci ne soient initialement introduits par le chercheur tout en assurant que les thèmes abordés restent en lien avec les sujets

principaux de la recherche. Au total, ce sont dix-sept entrevues semi-dirigées qui ont été menées auprès des résidents du Vieux-Montréal et des faubourgs des Récollets et Québec. Celles-ci ont eu lieu sur une période de six mois, entre octobre 2021 et mars 2022.

Selon Savoie-Sajc (2016), cette technique de collecte de données se fonde sur trois postulats impératifs à son fonctionnement. Tout d'abord, il importe de créer des liens entre les différents aspects et thématiques traités durant l'échange afin d'en faire un récit cohérent pouvant transmettre une idée. Ce point permet donc de mieux comprendre les liens de causalité entre les différents éléments de réponse constituant les multiples témoignages des résidents.

Le second postulat propose qu'il soit important de considérer que la perspective exprimée par le répondant possède un sens et qu'elle repose sur son interaction quotidienne avec son environnement. Il est capable d'analyser et de prendre des décisions censées avec l'information et les connaissances qu'il possède. Ce sont justement ces ajustements et ces prises de décisions en fonction de la réalité observée qu'il importe ici de connaître.

Le dernier postulat établit que la réalité n'est pas figée, mais plutôt en changement constant. Ainsi, la même question posée au même répondant à deux moments différents pourrait modifier la réponse obtenue ou la perception de celui-ci envers un même phénomène. Dans la présente recherche, ce postulat est fort important puisque les mesures sanitaires et les directives gouvernementales, de natures éphémères pour la plupart, ont fluctué tout au long de la pandémie pouvant ainsi teinter le discours du répondant en fonction du niveau de stress qu'il subit.

Chacun des entretiens a été enregistré pour des fins de retranscription et d'analyse. De même, ces entrevues ont également été mises en relations afin de discerner les thèmes récurrents de même que les contradictions entre les récits. À partir de ces éléments, il est alors possible de comprendre les facteurs possédant des effets importants sur le quotidien des résidents du Vieux-Montréal ainsi que ceux ayant des effets sur une population encore plus ciblée.

#### 3.3.1.1 Méthode de recrutement des répondants

De multiples moyens ont été mis en œuvre afin de recruter les répondants. Ces derniers ont d'abord été contactés avec l'aide de l'Association des Résidents du Vieux-Montréal (ARVM) qui a gracieusement

partagé une liste de personnes susceptibles de vouloir participer à la recherche. D'autres ont été rejoints à partir d'une liste de 405 personnes ayant pris part à une recherche précédente de l'Observatoire des milieux de vie urbains (OMV) et ayant indiqué vouloir être contactées lors de recherches subséquentes de l'équipe. Ceux-ci se sont exprimés par le passé en relation à leur perception du Vieux-Montréal comme milieu de vie et à leur utilisation des aménités du quartier. Toutefois, si la recherche actuelle comporte également un aspect perceptuel, elle tient compte de l'évolution du secteur au cours des cinq années séparant les deux études de même que du contexte sanitaire. Ce dernier est susceptible d'avoir modifié le quotidien de certains des résidents et donc leur perception du Vieux-Montréal, expliquant l'intérêt de réinterroger cette population. Afin d'accélérer et d'ouvrir le processus de recrutement, à la fin de chaque entretien semi-dirigé, les répondants étaient invités à partager l'invitation à leur réseau de connaissances de résidents au sein Vieux-Montréal et à leurs voisins.

#### 3.3.1.2 Limites de l'entrevue semi-dirigée

Il est toutefois nécessaire de considérer certaines limites en lien avec la méthode employée. Il est donc important à cette étape de mentionner les préconceptions du chercheur qui doit non seulement analyser les entrevues, mais qui doit aussi tenter de discerner l'importance relative de chaque élément, le tout en évitant les biais de confirmation (Larivée et al., 2019). De plus, l'étendue temporelle de la pandémie pourrait représenter un problème pour certains. Il peut être difficile de se souvenir de perceptions et de sentiments vis-à-vis de la situation, spécialement lorsque ceux-ci font référence à des moments spécifiques, ce qui pourrait biaiser certaines réponses. De plus, en concordance avec le troisième postulat de Savoie-Sajc (2016), le recul vis-à-vis des événements liés à la crise sanitaire peut évoquer des réactions différentes au moment de l'entrevue que lorsque ceux-ci ont été vécus. Ainsi, il est possible que les entrevues menées au plus fort de la crise soient teintées de façon positive ou négative en fonction des thèmes abordés en relation à celles menées plus tardivement dans le processus. Il est donc nécessaire de trianguler les données obtenues lors de ces entretiens en considérant d'autres sources d'informations lors du processus d'analyse (Savoie-Sajc, 2016).

#### 3.3.2 La revue documentaire

Comme la crise sanitaire causée par la Covid-19 est un phénomène relativement nouveau et en constante évolution, la recension de ses effets dans la littérature scientifique et son développement sont ici parfois considérés à travers la littérature grise, notamment les articles des médias populaires ayant répertorié les changements dans les politiques gouvernementales depuis l'introduction des mesures sanitaires en mars

2020. Si, en général, ces articles permettent de mieux comprendre les contextes sociaux et économiques (Bourgeois, 2021), dans le cas présent ils peuvent également servir à contextualiser l'aspect sanitaire. De même, en agissant comme des sources de données complémentaires aux entrevues semi-dirigées, ces articles peuvent servir à trianguler les discours des répondants à la recherche.

Les documents de planification, tant ceux relevant de la Ville de Montréal que de la SIC, ont également été analysés. Ces derniers ont été mobilisés afin de dresser un portrait des politiques d'aménagement du territoire d'étude, de même que des visions, des orientations et des objectifs des instances vis-à-vis du Vieux-Montréal, de ses faubourgs et du Vieux-Port. À partir de ces informations, il est alors possible de comprendre les priorités d'aménagement et l'importance relative de la notion de milieu de vie dans le processus d'idéation et de conception des lieux. Cet exercice a été mené par le passé, notamment grâce aux travaux d'Ananian (2017) qui s'intéresse au rôle que peut jouer la fonction résidentielle dans un quartier cherchant à s'ouvrir au tourisme. Celle-ci a alors étudié une vingtaine de documents exprimant une vision stratégique de développement pour le secteur du Vieux-Montréal. Cependant, depuis 2017, plusieurs nouveaux documents s'ajoutent à cette liste, permettant de mettre à jour la place accordée à la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et le Vieux-Port par leurs instances respectives.

À cet effet, dans le cadre de la présente recherche, en ce qui a trait aux territoires sous la responsabilité de la Ville de Montréal, ont principalement été considérés :

- le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, principalement les documents en lien avec l'arrondissement Ville-Marie (Ville de Montréal, 2004) ;
- le Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (PPMV) de la Ville de Montréal (2013) ;
- le Plan d'action de la stratégie centre-ville (Ville de Montréal, 2017) ;
- le document des Constats et enjeux du Plan d'action du Vieux-Montréal 2020-2030 en lien avec la mise à jour du Plan de Protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (Ville de Montréal, 2020) ;
- et la Stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030 (Ville de Montréal, 2022).

Pour le territoire du Vieux-Port, soit la portion au sud de la rue de la Commune, sous la gouverne de la SIC, ont été considérés :

- le document de mise en œuvre de la phase initiale du Plan directeur (2022) ;
- et l'ensemble des documents relatifs à la conception et au processus consultatif des différents projets sous l'égide de la SIC en ce qui a trait au Vieux-Port (2016).

#### 3.3.2.1 Limites de la revue documentaire

Certaines limites vis-à-vis de cette méthode de cueillette de données doivent tout de même être considérées. Ainsi, puisque ces documents n'ont pas été rédigés en fonction de la recherche, que certaines informations recherchées ne soient pas présentes ou encore présentées sous une forme qui ne soit pas optimale (Bourgeois, 2021). De plus, certains documents comme le Plan directeur du Vieux-Port ne sont pas accessibles au public, alors que ce plan est dans un état préliminaire depuis 2017. À cet effet, il n'est pas possible de le consulter dans son entièreté, puisque le plan préliminaire n'est pas disponible sur le site web de la Société du Vieux-Port de Montréal. Seuls quelques fichiers relatifs à ses différents projets d'aménagement et à son processus consultatif sont publiés dans la section documents de leur site.

#### 3.4 Les limites induites par la crise sanitaire

En raison de la pandémie et des directives et recommandations du Vice-Rectorat à la recherche, à la création et à la diffusion de l'UQAM, la majorité des rencontres avec les répondants ont eu lieu à travers la plateforme Zoom afin de respecter les consignes sanitaires. L'utilisation de cette plateforme peut introduire de nouvelles limites et ainsi rehausser la difficulté de plusieurs aspects de la recherche. Certaines de ces limites sont en lien avec le programme lui-même ou encore les infrastructures et réseaux de communications tout comme les équipements électroniques personnels. De ce fait, les entrevues sont à la merci de la vitesse et de la stabilité de la connexion internet des interlocuteurs et de la puissance de leurs ordinateurs. Les connaissances technologiques et l'aisance dans leur utilisation peuvent également être un enjeu pouvant rendre le processus de préparation de l'entrevue avec le répondant plus difficile. Ainsi il peut être plus ardu pour certaines personnes de configurer leur micro, leurs écouteurs ou encore leur caméra par exemple, pouvant par conséquent, nuire à la qualité des enregistrements audio.

L'entrevue semi-dirigée à distance peut également représenter des défis au niveau social. Ainsi, le lien de confiance entre le chercheur et le répondant peut être un enjeu, puisqu'aucune interaction en personne ne permet d'établir ces liens au préalable (Theviot, 2021). Un autre défi est l'environnement physique des interlocuteurs qui peut ne pas être propice à la création d'un contexte idéal afin de mener les entrevues. En effet, le lieu le plus souvent mobilisé par les répondants, soit le domicile, peut être une importante

source de distraction. D'une part, les distractions liées à la présence d'enfants ou d'animaux de compagnie, par exemple, peuvent avoir un effet négatif sur la concentration ou encore limiter le temps pouvant être accordé à l'entrevue par le répondant. Il peut également être plus difficile de minimiser la présence et l'intensité des bruits que dans un espace contrôlé, pouvant rendre la transcription plus difficile.

Lors de périodes de relâchement des mesures sanitaires, certains ont toutefois exprimé le désir de participer à l'entrevue en présentiel. Lorsque possible ces rencontres se sont donc déroulées dans un bureau de l'UQAM en privé tout en assurant une certaine distance minimale afin de minimiser les risques de contamination. Si cette méthode d'entrevue n'était pas assujettie à plusieurs des contraintes et limites établies ci-dessus, il est important de prendre en compte que le port du masque peut lui aussi nuire à la qualité des enregistrements, notamment par une transmission moins directe du son. De plus, la distance requise entre les interlocuteurs peut aussi mener à une prise de son de moins bonne qualité puisque le microphone doit être positionné afin de capter la totalité des échanges.

### 3.5 Considérations éthiques

En raison de la méthode privilégiée de cueillette de données, soit l'entrevue semi-dirigée, plusieurs aspects éthiques doivent être considérés, particulièrement en ce qui concerne les répondants. Cette recherche est dérivée de la recherche maîtresse *Reconnecter le Vieux-Montréal pour gérer les conflits de cohabitations des usagers* sous le numéro de certificat d'approbation éthique 2019-2523 (Annexe A). Ainsi, tous les répondants ont dû en amont de leur participation, lire et attester à l'aide d'une signature, un formulaire d'information et de consentement (Annexe C). Au sein de ce document sont énoncés les objectifs de la présente recherche, la méthodologie qui y est employée et le rôle des répondants de même que les façons dont seront utilisées les informations qu'ils auront partagées. Sont également mis de l'avant les moyens par lesquels les répondants pouvaient à tout moment se désister et voir leurs informations être supprimées des serveurs de l'UQAM.

Il est également important de considérer l'anonymat des répondants. Dès lors, aucune des personnes ayant pris part à la recherche ne sera directement identifiée alors que son nom sera plutôt remplacé par un numéro d'entrevue. Toute information ou citation susceptible d'identifier un répondant pourrait également se voir censurer. Toute censure lors des citations sera toutefois clairement identifiée à l'aide de l'utilisation des crochets ([...]), indiquant une information volontairement plus vague. De même, tout répondant l'ayant souhaité a été informé qu'il pouvait à tout moment retirer son témoignage en

contactant l'auteur ou la direction de la présente recherche. Les informations des répondants sont également conservées à même un serveur sécurisé uniquement accessible par les membres de l'équipe de recherche de l'OMV. Toute personne ayant participé à la recherche devait être âgée de 18 ans ou plus et le faire de façon volontaire.

Toutefois, dans l'ensemble, les opinions partagées dans le cadre de cette étude ne sont pas de nature polémique et les porteurs de ces propos ne devraient pas être cible de représailles par divers groupes. Ainsi, il n'a pas été jugé nécessaire de considérer d'autres méthodes pour assurer l'anonymat des répondants des suites de l'entrevue semi-dirigée. De plus, les questions posées et les informations recherchées ne devraient pas être source de stress relevant d'évènements traumatiques. Pour cette raison, un support psychologique n'a pas été considéré afin de supporter les répondants à la suite de leur témoignage.

### 3.6 Analyse et retranscription des entrevues, nœuds thématiques et synthèses

Les entrevues ont tout d'abord été retranscrites à l'aide de la fonction « Transcrire » de Microsoft Word 365. Elles ont par la suite été réécoutées et retravaillées manuellement afin de corriger les fautes de la transcription automatique. De plus, certaines formulations ont été minimalement modifiées afin de rendre les transcriptions plus compréhensibles en retirant les hésitations et les répétitions de mots.

Par la suite, à l'aide du logiciel Nvivo, certains thèmes ont pu être dégagés des entrevues. Ceux-ci ont alors été regroupés en divers nœuds et sous-nœuds suivant généralement le modèle des questions posées aux répondants. Des synthèses ont été faites pour chacun de ces nœuds et sous-nœuds afin de broser un portrait global des perceptions et des habitudes des répondants en considérant leur importance relative en fonction de la fréquence de leur apparition au sein des entrevues. L'arbre de codage thématique dénombre 27 sections distinctes couvrant chacun des thèmes abordés durant les entrevues. Chacune de ces sections est par la suite subdivisée, alors qu'il est possible de retrouver entre 3 et 21 sous-nœuds dans chacune d'entre elles, en fonction de la complexité des questions et des thèmes concernés (Annexe D). Cet écart important dans le nombre de sous-nœuds s'explique notamment par le fait que certaines questions ont suscité des réponses plus homogènes que d'autres de la part des répondants, simplifiant ainsi ces sections. Par conséquent, les sections proposant plus de sous-nœuds ont révélé une plus grande disparité entre les opinions.

## CHAPITRE 4

### PRÉSENTATION DU CAS D'ÉTUDE

Dans ce chapitre, seront mis de l'avant plusieurs éléments permettant de se familiariser avec le secteur d'étude à travers trois grandes sections portant respectivement sur l'histoire du quartier, le contexte urbain, de même que les principaux documents de planification présentement en œuvre sur l'ensemble du territoire.

#### 4.1 Le Vieux-Montréal comme milieu de vie à travers les époques

Le Vieux-Montréal représente près de quatre siècles d'Histoire et d'aménagements, de la fondation de la ville en 1642 jusqu'à aujourd'hui. À travers le temps, la fonction dominante de ce secteur évolue en fonction des objectifs des administrations successives. À ses balbutiements, sous le Régime français, l'établissement s'inscrivait principalement comme un lieu favorisant la conversion des peuples autochtones au catholicisme avant de devenir un important poste de traite de fourrure (Linteau, 2022). À cette époque, la fonction résidentielle ne s'est toujours pas imposée, alors qu'un pôle commercial s'installe au sud et un pôle religieux au nord. Chacun des faubourgs conserve durant cette période une fonction principalement agricole (Ibid.).

Ce n'est que bien après la conquête britannique, vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle, que la fonction commerciale de Montréal et particulièrement de son cœur historique s'affirme. En effet, son avantageuse position géographique la place au cœur des grands réseaux de transport ferroviaires et maritimes nord-américains. De plus, les grandes banques et entreprises y installent leurs sièges sociaux, certains toujours visibles dans le paysage urbain du Montréal d'aujourd'hui (Ibid.). La Commission du Havre, organisme fédéral, approuve un nouveau plan pour le développement des installations portuaires favorisant de surcroît le rôle de Montréal en tant que plaque tournante du transport des marchandises en Amérique du Nord. À cette époque, la population du Vieux-Montréal ne représente que 1 % de la population montréalaise. Au contraire, les faubourgs voient leurs populations respectives augmenter tout en s'affranchissant du cœur historique pour leurs besoins (Ibid.).

Le déclin de la métropole québécoise qui s'amorce avec la crise économique de 1930 touche particulièrement le Vieux-Montréal et le Vieux-Port en raison de sa dépendance aux activités portuaires (Ibid.). Cette décroissance se perpétue jusque dans les années 1970 alors que le Vieux-Montréal ne

compte que 555 habitants (Drouin, 2018). Se déploient alors des efforts de revitalisation, tant au niveau de la mise en valeur patrimoniale du cadre bâti historique et de la mise en tourisme qu'à la promotion de la fonction résidentielle afin d'assurer la présence d'un milieu de vie (Ibid.). Aujourd'hui, le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs représentent non seulement la plus importante attraction touristique de la métropole en termes de nombre de visiteurs (Tourisme Montréal, 2020), mais agissent également comme le lieu de résidence principale pour près de 10 000 personnes (Statistique Canada, 2021).

Il est donc possible de comprendre à partir de l'histoire du quartier que la fonction résidentielle eut de tout temps une certaine difficulté à s'imposer aux dépens de ses rivales. Ainsi, la hausse de la population au sein du quartier, notamment à travers le redéveloppement des derniers espaces vacants du Vieux-Montréal, de même que la consolidation et la réappropriation des faubourgs, peut représenter une opportunité de consolider la présence d'un milieu de vie complet et attractif (Ananian, 2017).

## 4.2 Contexte urbain

### 4.2.1 Limites du secteur

Le secteur d'étude, tel que défini précédemment (Figure 1, p. 27), se situe tout d'abord sur les rives du Saint-Laurent. Une autre limite importante se trouve au nord sous la forme de l'autoroute Ville-Marie. Souvent décrite comme une véritable « cicatrice » par les Montréalais, cette dernière rend difficiles les déplacements entre le quartier à l'étude et le centre-ville. Il est possible de faire le même constat à l'est alors que le faubourg Québec est confronté aux installations de l'ancienne brasserie Molson, alors qu'à l'ouest le faubourg des Récollets se frotte à l'imposant boulevard Robert-Bourassa. Ainsi, relativement peu d'options assurent le transport actif vers et depuis le quartier qui s'en retrouve enclavé. Il est toutefois important de noter que des efforts pour reconnecter le quartier au restant de la ville sont présentement déployés, notamment à travers le projet de la place des Montréalaises (Corriveau, 2022) ou encore le redéveloppement éventuelle des terrains de la brasserie Molson.

### 4.2.2 Cadre bâti

Comparativement restant de la ville, le cadre bâti du Vieux-Montréal est relativement dense et compact, autant au niveau des bâtiments eux-mêmes que du réseau viaire (Ville de Montréal, 2013). Bien qu'il s'agisse du site de fondation de la ville de Montréal en 1642, la forte majorité des édifices datent plutôt du 19<sup>e</sup> siècle alors que la classe bourgeoise cesse peu à peu de résider dans la vieille ville et y installent plutôt des commerces (Linteau et Robert, 1985). C'est à cette époque que sont construits les grands

magasins-entrepôts propres à l'identité du Vieux-Montréal. Les bâtiments des faubourgs sont quant à eux généralement plus récents et varient en type et en densité, du plex à la tour d'habitation.

Il est possible de retrouver plusieurs bâtiments d'importance historique au sein du Vieux-Montréal, certains même iconiques du fait de leur valeur patrimoniale. Parmi ceux-ci, nous retrouvons le marché Bonsecours, la Basilique Notre-Dame et la majorité des bâtiments aux abords de la Place d'Armes de même que la chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours. Même si la section du Vieux-Port à l'étude ne dénombre pas de monuments de ce type, le reste de son territoire affiche certains ouvrages architecturaux de grande qualité à l'instar du Silo no.5, véritable témoin de la période industrielle de Montréal et d'Habitat 67 par l'architecte Moshe Safdie, legs de l'Exposition internationale de 1967 (Marsan, 2016).

S'il peut être difficile de retrouver des espaces verts au sein du Vieux-Montréal, le Vieux-Port est majoritairement occupé par une longue promenade verte longeant les différents quais se prolongeant dans le fleuve. En effet, plusieurs des espaces publics du Vieux-Montréal, comme la place d'Armes et la place Jacques-Cartier sont principalement minéralisées, permettant ainsi d'accueillir un maximum de passants. Dans l'ouest du quartier, nous retrouvons la place D'Youville (voir Figure 2, p.28), qui se décline en deux sections distinctes de part et autre de l'ancien Centre d'Histoire de Montréal. La portion longeant la rue McGill se trouve sur les fondations de l'ancien parlement du Canada et aucun aménagement permanent n'y est installé. La seconde s'exprime sous la forme d'un mince parc linéaire proposant des bancs et des arbres, mais aucune table afin de laisser le chemin libre aux passages piétons.

#### 4.2.3 Portrait socio-démographique

Selon le recensement publié en 2021, le secteur compte environ 10 000 résidents, dont environ 6 000 au sein des faubourgs (Statistique Canada, 2021). Il s'agit d'une hausse considérable de près de 33 % depuis les dernières études de l'OMV portant sur la population du Vieux-Montréal alors qu'environ 7 500 personnes résidaient alors dans le secteur (Statistique Canada, 2017). Celle-ci peut être expliquée en partie par la densification du Faubourg des Récollets où plusieurs importants projets immobiliers de condominiums ont été développés. Selon les statistiques du dernier recensement, ce sous-secteur attire une population composée majoritairement de jeunes professionnels, généralement sans enfants, au début de la trentaine (Statistique Canada, 2021). Le faubourg Québec affiche quant à lui une population généralement âgée de 40 et 45 ans (Ibid.). Les aires de diffusion du Vieux-Montréal sont toutefois plus diversifiées en termes d'âge, alors que certaines possèdent une médiane de 58, tandis que d'autres

affichent une médiane d'âge de 32 ans (Ibid.) À cet effet, le Plan d'action du Vieux-Montréal 2020 – 2030 (Ville de Montréal, 2020) propose que la moitié de la population soit âgée 35 à 64 ans. Si dans l'ensemble, les résidents du secteur appartiennent à la classe moyenne supérieure, il existe tout de même quelques coopératives sur le territoire, permettant ainsi d'accueillir une population moins nantie.

#### 4.2.4 Activité économique

Au niveau de l'activité économique, le quartier est caractérisé par la prédominance de l'industrie touristique en misant sur sa qualité architecturale d'origine française et anglo-saxonne. S'y trouvent de nombreux commerces de nature épicurienne à l'instar de restaurants et de magasins de souvenirs, principalement orientés vers une clientèle touristique. S'y trouvent certains musées importants comme le musée d'histoire Pointe-à-Callières ou encore le Centre des Sciences de Montréal de même que la Basilique Notre-Dame ou le marché Bonsecours, fort populaires auprès des visiteurs. Une variété d'activités récréatives est présente comme la Grande Roue de Montréal, le Voiles en Voiles, le labyrinthe ou encore la Tyrolienne sur le territoire du Vieux-Port. En complémentarité à ces attractions, s'y trouvent également plusieurs hôtels de luxe assurant l'hébergement des nombreux visiteurs au sein même du quartier. Le Vieux-Montréal représente également un important pôle d'emplois en raison de la présence de plusieurs institutions importantes comme l'Hôtel de Ville de Montréal et le palais de justice de même que la cour municipale, expliquant ainsi la localisation de près de 30 000 emplois au sein du Vieux-Montréal (Ville de Montréal, 2020). Ce chiffre ne prend toutefois pas en compte les emplois situés dans les faubourgs, alors que plusieurs tours de bureaux se trouvent aujourd'hui à même le Faubourg des Récollets.

#### 4.3 Présentation des principaux documents de planification du secteur

Avant d'étudier la conception que possèdent les résidents du Vieux-Montréal et des faubourgs de leur milieu de vie, il est ici proposé de présenter les différents documents de planification afin de comprendre les visions et les objectifs des instances ayant juridiction sur le territoire concerné par la présente recherche. Cet exercice permettra de mieux comprendre comment les ambitions de ces dernières correspondent à celles des résidents ou encore de quelles façons celles-ci peuvent s'arrimer aux souhaits des locaux en ce qui a trait au développement du Vieux-Montréal. Si cet exercice a déjà été mené par l'OMV dans le cadre d'une recherche précédente visant à analyser le développement de la fonction résidentielle au sein du Vieux-Montréal et des faubourgs (Ananian, 2017), dans le cas présent il s'agit de considérer non seulement de nouveaux documents de planification, mais également de porter une

attention particulière à l'évolution de la conception de « milieu de vie ». De même, il est ici question d'analyser les documents de planification présentement en vigueur ou ceux présentement en cours d'élaboration, accessibles au public, et ce en ordre chronologique relativement à leur date de parution. Cette méthodologie permettra de comprendre l'évolution récente de la vision des instances pour le quartier, notamment depuis le changement d'administration municipale (Valérie Plante ayant défait l'ancien maire Denis Coderre lors des deux dernières élections municipales) et les chamboulements causés par la pandémie. Cette analyse permet, entre autres, de comparer entre eux les documents de planification et de mieux attester des différences plus subtiles entre les politiques qui y sont proposées en lien avec la notion de milieu de vie. Considérer les documents de planification en ordre chronologique permet également dans le cas présent, de mieux comprendre comment ce concept de milieu de vie pourrait être perçu et compris dans le futur par les administrations municipales.

#### 4.3.1 Plan d'urbanisme révisé de Montréal (2004)

Le premier document considéré relativement à la revue des documents de planification est le Plan d'urbanisme de Montréal de même que les documents d'arrondissement de Ville-Marie, identifiant les enjeux sur l'ensemble de ce territoire. Ce document possède une valeur légale, non pas directement vis-à-vis du citoyen, mais en relation aux règlements municipaux applicables.

À cet effet, la seconde orientation d'aménagement aborde le sujet des « milieux de vie de qualité, diversifié et complet ». Il en ressort deux objectifs principaux, soit « améliorer la qualité des milieux de vie existants » et « favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié ». La qualité des milieux de vie est analysée en fonction de dix critères énumérés à même le plan d'urbanisme (Ville de Montréal, 2004, p. 13), soit :

- une gamme variée de logements ;
- une architecture de qualité ;
- un habitat sain et écologique ;
- un aménagement du domaine public confortable, sécuritaire et accessible à tous ;
- un cadre de vie et une qualité d'environnement urbain ;
- des parcs et des lieux publics ;
- des projets immobiliers intégrant les milieux naturels d'intérêt ;
- des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage ;

- une utilisation du transport collectif valorisé ;
- et des emplois diversifiés.

Un peu plus loin, dans la section portant précisément sur le centre de Montréal et ses abords, sont identifiés les différents milieux de vie tels que définis par la Ville de Montréal. Ainsi, si les faubourgs des Récollets et Québec sont définis comme étant à consolider, le Vieux-Montréal lui-même est considéré comme étant établi, et ce, même s'il est admis que l'équilibre des vocations touristiques, récréatives et résidentielles demeure un enjeu de taille. Il est donc possible de croire que le terme établi ici n'est pas synonyme de qualité, mais plutôt de la portion de son territoire déjà aménagée.

En ce qui a trait au document d'arrondissement de Ville-Marie, il en ressort une certaine opposition quant aux orientations proposées par la Ville pour le Vieux-Montréal et pour ses faubourgs. À cet effet, le Vieux-Montréal y est avant tout considéré par l'intermédiaire de son patrimoine bâti, soit à travers la protection et la mise en valeur de son patrimoine. Il est également intéressant de noter que la Ville y propose des orientations pour le territoire du Vieux-Port, tel que la mise en valeur des berges. Or, comme mentionné précédemment, si ce territoire se trouve bien sur le territoire de la métropole, la Ville de Montréal ne possède en réalité que peu de pouvoir sur celui-ci et ses aménagements alors que la vision de la SIC prévaut sur toute volonté de la Ville de Montréal.

Les faubourgs représentent tous deux des opportunités d'intensification des activités résidentielles, alors qu'ils sont identifiés pour la qualité de leurs milieux de vie. Si cette orientation touche l'entièreté du faubourg Québec, la portion sud du faubourg des Récollets est quant à elle identifiée comme un secteur mixte à consolider plutôt que comme un milieu de vie de qualité. Il est donc possible de remarquer que selon ce document, un milieu de vie de qualité n'est pas nécessairement synonyme de mixité des fonctions. Au niveau de l'affectation du sol, presque l'entièreté du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets est mixte (à l'exception des équipements institutionnels et de culte) alors que le faubourg Québec est quant à lui en grande partie résidentiel avec une petite portion mixte en son cœur.

#### 4.3.2 Plan de Protection et de Mise en valeur du Vieux-Montréal (2013)

En 2013, le PPVM est publié comportant plutôt en une vision détaillée pour le territoire plutôt qu'un document visant à modifier directement les règlements municipaux. Il propose des objectifs et des moyens de mise en œuvre découlant de deux grands enjeux, soit (1) protéger et mettre en valeur le patrimoine

urbain et (2) renforcer la diversité et harmoniser la cohabitation. Chacun de ces enjeux se divise en de multiples orientations susceptibles d'influencer le développement d'un milieu de vie. Si les orientations du premier enjeu se concentrent principalement sur la protection du patrimoine bâti, il est tout de même possible de remarquer l'attention portée à la communauté à travers la quatrième et dernière orientation, soit le développement d'une fierté collective et d'un sentiment d'appartenance. Les orientations répondant au second enjeu rappellent plutôt la mixité de fonctions avec une attention particulière à la vie quotidienne des résidents. En effet, ces orientations cherchent à accroître le nombre de résidents de même qu'à diversifier et bonifier l'offre de services commerciaux. Ces deux orientations peuvent être considérées comme indispensables pour la mise en place d'un milieu de vie complet. Des exercices de concertation et de consultation entre les acteurs sont donc perçus comme étant un moyen d'assurer la cohabitation entre les différentes populations fréquentant le Vieux-Montréal. Le PPVM définit la notion de milieu de vie complet par la diversité de ses activités autant quotidiennes qu'occasionnelles, de sa capacité à répondre aux besoins des usagers, la facilité des déplacements et des liens vers et depuis les quartiers limitrophes. À cet effet, malgré les progrès faits au cours des années précédant la publication du PPVM, la Ville admet que l'offre commerciale se trouvant au sein du Vieux-Montréal est toujours fortement orientée vers les visiteurs.

Le PPVM explore ensuite l'état de chacune des fonctions présentes au sein du Vieux-Montréal en commençant par la fonction résidentielle. Plusieurs constats sont identifiés, comme le fait que l'ajout de nouveaux bâtiments était toujours possible en raison des quelques lots vacants au sein de la vieille ville, que les familles restent peu attirées par le quartier et que la cohabitation entre les résidents et les établissements de boisson peut être difficile, particulièrement durant les grands événements se déroulant au sein du quartier. La portion est du Vieux-Montréal de même que le faubourg Québec sont identifiés pour leur manque de vitalité se traduisant par une faible mixité des fonctions et la présence de nombreuses personnes en état d'itinérance fréquentant le secteur. Les grands événements, généralement entre les mois de mai et octobre, permettent toutefois de rendre les lieux plus vivants de façon temporaire.

Au niveau de la fonction d'affaires, le Vieux-Montréal proposait au moment de la publication du PPVM un bas taux d'occupation des espaces de bureau de même qu'une importante concentration dans les domaines de service professionnel, juridique, scientifique et technique. L'offre commerciale était quant à elle comprise comme problématique pour les résidents en raison de sa faible diversité. En effet, à l'époque, près de 40 % des commerces du Vieux-Montréal étaient des bars ou des restaurants, alors que seuls 6 %

des commerces proposaient une offre alimentaire et d'achats courants. Or, la présence de ces commerces est importante pour le développement d'un milieu de vie de qualité. À titre comparatif, environ 15 % des commerces du quartier visaient plutôt les visiteurs à travers la vente de souvenirs. Cette statistique met ainsi en évidence les lacunes quant à la possibilité des résidents d'effectuer leurs achats au sein de leur propre quartier et l'importante distance à parcourir pour plusieurs afin d'atteindre les commerces de proximité. Selon le document, ce type de commerces ne sauraient être présents au sein même du quartier en raison de la faible densité de population. En effet, celle-ci serait insuffisante afin de générer l'engouement des commerçants. La présence marquée des hôtels est également identifiée, signe du fort développement touristique au sein du secteur.

Les fonctions culturelles et touristiques sont comprises comme étant particulièrement importantes à l'identité du quartier durant les mois d'été, alors que celles-ci se retirent durant les mois d'hiver. La faible rétention des croisiéristes débarquant au Vieux-Port est également vue comme une situation devant être corrigée. La Ville propose donc de mieux aménager le quartier afin de favoriser la rétention de cette clientèle qui aurait tendance à n'être que de passage.

L'accessibilité au Vieux-Montréal est également perçue comme déficiente alors que le quartier se trouve quelque peu enclavé et mal desservi par le transport en commun à l'exception de la portion nord, longeant la ligne orange du réseau de métro. La nécessité de mieux aménager les interfaces avec les secteurs limitrophes se fait donc remarquer afin d'encourager les déplacements vers et depuis le Vieux-Montréal. De plus, l'offre en stationnements pour les résidents et les clients des commerces du quartier ne sait répondre à la demande, alors que durant les grands événements, le quartier se trouve victime de sa popularité, se traduisant par une importante congestion automobile. Privilégier et faciliter les déplacements piétons est donc ici compris comme un moyen d'assurer un certain niveau de convivialité et de maintien de la qualité de vie. La connectivité au Vieux-Port est également comprise comme capitale, non pas seulement pour ses liens économiques étroits, mais également en raison de son abondance d'espaces verts publics, déficients au sein du Vieux-Montréal. La ville partage qu'il est difficile de répondre à cette lacune en raison du cadre bâti ancien et dense.

Les abords du Vieux-Montréal sont également considérés dans le document, qui présente les faubourgs comme les principaux vecteurs de croissance de la population. En effet, ces derniers représentent d'importants potentiels de développement, autant au niveau résidentiel que des services et des

commerces. Cette proposition s'explique notamment en raison du nombre de terrains qui y sont toujours disponibles, mais également en raison de la protection patrimoniale moins sévère, permettant du même coup une plus grande marge de manœuvre en ce qui a trait aux aménagements possibles.

Il est donc possible de résumer les positions de la Ville à travers trois grands objectifs pour le secteur du Vieux-Montréal, le premier étant de « soutenir un milieu de vie complet de qualité adapté à la vie quotidienne et générant sa propre vitalité l'année durant » (Ville de Montréal, 2013, p. 27). La résolution de cet objectif passe principalement par le déploiement d'un quartier multifonctionnel assurant ainsi les services nécessaires à la pérennisation de la fonction résidentielle. La réalisation de cet objectif aurait également pour effet de réduire la dépendance du quartier envers les visiteurs en ce qui a trait à la vitalité sociale et économique du Vieux-Montréal. Les deux autres objectifs principaux du PPVM sont plutôt en lien avec la sauvegarde et la mise en valeur du cadre bâti et l'affirmation du rôle touristique du quartier afin d'attirer les visiteurs, autant de la grande région de Montréal que de l'international.

#### 4.3.3 Plan d'action de la Stratégie centre-ville (2017)

S'opérant à un niveau de planification plus vaste que plusieurs des autres documents étudiés dans cette section, le Plan d'action de la Stratégie centre-ville de Montréal comporte tout de même certains aspects importants à considérer dans la présente recherche. À l'image du PPVM, ce document est compris comme une vision globale pour l'ensemble du territoire du centre-ville de Montréal. Ainsi, il est proposé de s'assurer de consulter et d'agir en coordination avec nombre de partenaires stratégiques sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie. Au sein du secteur d'étude, cette volonté de coopération se traduit à travers la mobilisation de plusieurs acteurs institutionnels comme la SIC, la STM, l'Administration portuaire, la Société de Développement Commercial (SDC) du Vieux-Montréal, mais également les acteurs privés, l'Association des résidents du Vieux-Montréal ou encore Héritage Montréal.

À l'instar du fleuve et du mont Royal, le Plan d'action considère le Vieux-Montréal comme l'un des éléments identitaires de la métropole. Il est donc identifié par la Ville comme l'un des pôles majeurs contribuant non seulement au rayonnement de la ville à l'international, mais également à sa santé démographique, économique et culturelle.

Il est important de noter que si le terme « milieux de vie » est employé au sein de ce document à plusieurs reprises, et ce dans les différentes sections, le terme n'est jamais réellement défini. Il semble surtout lié à

la qualité du cadre bâti, de la vie économique du centre-ville de Montréal et des aménagements verts qu'il est possible d'y retrouver. Il ne semble pas, au contraire, faire référence à la capacité de tisser des liens sociaux forts avec le voisinage ou l'offre de services de proximité.

#### 4.3.4 Constats et enjeux : Plan d'action du Vieux-Montréal 2020 - 2030

Depuis quelques années, le PPVM est en cours de mise à jour afin de mieux répondre aux réalités changeantes du secteur. C'est donc en 2020 que la Ville partage un premier document portant particulièrement sur les constats et les enjeux. Une section entière est dédiée à la perception du Vieux-Montréal par ses résidents en mobilisant particulièrement les travaux de l'OMV en la matière (Ananian, Perras et Borde, 2018). Se réaffirment alors les enjeux liés à l'utilisation de la voiture, au manque de vie de quartier, à la cohabitation parfois difficile entre les résidents et les visiteurs, et au manque de services et de commerces de proximité.

Au sein de ce document, la Ville émet également quelques réflexions quant à l'avenir du secteur en tant que milieu de vie et de proximité. Celles-ci sont donc définies de la façon suivante :

- « Est-il possible, voire souhaitable, de miser à nouveau sur le développement résidentiel et d'envisager le développement d'une offre de logements abordables afin d'attirer une clientèle à revenu moyen et notamment les familles?
- La notion de quartier complet, caractérisée par la présence d'un continuum socio-économique parmi les résidents, est-elle pertinente dans ce secteur?
- Les équipements et services de proximité (écoles, épiceries) devraient être construits ou aménagés à l'intérieur même du périmètre du Vieux-Montréal?
- Devrait-on privilégier une approche de l'offre de services et d'équipements de façon plus large en améliorant la connectivité avec les secteurs périphériques au Vieux-Montréal? » (Ville de Montréal, 2020, p. 9)

À partir de ces pistes de réflexion, il est donc possible de remarquer une certaine remise en question quant à la vision du développement du Vieux-Montréal, selon la Ville de Montréal, particulièrement vis-à-vis des orientations et objectifs proposés en 2013 dans le PPVM original. L'administration municipale semble ainsi se distancier du désir de développer un milieu de vie complet au sein du Vieux-Montréal pouvant répondre aux besoins d'une population diverse. Il n'est pas clair si ces réflexions peuvent être identifiées comme un

aveu d'échec ou la prise de conscience d'une alternative répondant mieux aux enjeux précédemment identifiés en lien avec le développement du quartier. De plus, le désir de la Ville de s'éloigner de la position de 2013 semble se confirmer puisque celle-ci identifie le désenclavement du quartier comme étant une opportunité de développer « le Vieux-Montréal non pas comme un quartier devant à tout prix regrouper l'ensemble des services, mais bien comme un quartier avec une identité forte dont les manques peuvent être comblés grâce aux connexions avec les quartiers alentour où les services sont plus présents. » (Ibid., p. 10)

Il est donc possible de croire que plutôt que d'opérer d'importants et délicats changements au sein même du secteur, la Ville envisage plutôt de profiter de la requalification des sites adjacents, comme la brasserie Molson ou encore les terrains de la Société Radio-Canada alors que tous deux sont concernés par le PPU des Faubourgs (Ville de Montréal, 2021). En effet, ces deux sites seront sujets à d'importants changements lors des prochaines années alors que de nouveaux équipements scolaires y sont proposés en plus d'une intensification de la fonction résidentielle et d'un renforcement des activités commerciales permettant de consolider ces espaces en continuité avec le faubourg Québec.

Cette décision de réorienter le développement résidentiel et des services de proximité peut s'expliquer par certains constats de la municipalité à l'endroit du secteur du Vieux-Montréal. Par exemple, la taille réduite des locaux et le faible taux d'inoccupation représentent des défis pour l'installation d'une épicerie (Ibid.). De plus, la protection patrimoniale et de l'identité même du secteur rendent difficile, voire impossible, la modification du cadre bâti afin de mieux répondre aux besoins des résidents en termes d'offre de commerces de proximité. De plus, le coût élevé des loyers peut rebuter certains entrepreneurs à s'aventurer au sein même du Vieux-Montréal, et ce même si la taille des locaux est suffisante pour ce type de commerce ou de service (Ibid.).

Il est toutefois important de noter qu'étant donnée la publication du document en juin 2020, une section de celui-ci porte sur le contexte de la pandémie et post pandémie du quartier de même que ses implications sur le secteur. La Ville envisageait alors notamment la fermeture de certains restaurants et comprenait que le secteur hôtelier faisait alors face à une situation complexe. À la lumière de ces constats, il peut paraître étrange de faire contre face vis-à-vis des objectifs de 2013 avançant la volonté d'établir un milieu de vie complet, surtout en considérant que ces changements pourraient représenter une opportunité d'offrir une gamme de services plus variée aux résidents du Vieux-Montréal. Il est également

intéressant de dénoter que la Ville ressent le besoin de mieux répondre aux besoins des familles « à travers des projets de réaménagement » (Ibid., p. 13) dans une approche plus inclusive de type ADS+ (analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle). Toutefois, les besoins des familles sont ici considérés non pas afin de favoriser leur intégration au sein du quartier en tant que résidents, mais plutôt en tant qu'une « part importante de la clientèle touristique » (Ibid., p. 13) ce qui peut être une affirmation de la stratégie de la Ville de Montréal de miser sur les quartiers limitrophes afin de continuer la hausse démographique du secteur et d'assurer la présence de services de proximité. La baisse d'achalandage résultant de la crise sanitaire est toutefois, quant à elle, bel et bien perçue comme une opportunité de « tester des solutions relatives aux livraisons et à la diminution de la circulation de transit » (Ibid., p. 16). L'une des retombées de cette volonté est la piétonnisation temporaire d'une portion de la rue de la Commune qui avait été la cible d'une telle opération en 2020.

D'autres constats sont également mis de l'avant au sein de ce document, notamment vis-à-vis de la cohabitation, alors que la Ville est consciente des nuisances que peuvent ressentir les résidents, souvent engendrées par les activités touristiques. De plus, la croissance du nombre de locations de courte durée, notamment à travers la plateforme AirBnB, représenterait également un enjeu alors que celle-ci pourrait avoir pour effet de décourager l'accueil de résidents. De même, la cohabitation entre les personnes en état d'itinérance, population souvent marginalisée et ayant besoin de services personnalisés, et les visiteurs est parfois difficile alors que la Ville envisage la possibilité de nouvelles mesures afin de réduire les sources possibles de conflits.

#### 4.3.5 Stratégie renouvelée pour le centre-ville : 2022-2030

À l'image du Plan d'action stratégique, la stratégie renouvelée concerne un territoire bien plus large que le Vieux-Montréal. Encore une fois, il n'est donc pas question ici d'étudier le contexte particulier du secteur d'étude, mais plutôt de le considérer en complémentarité aux autres secteurs de Ville-Marie. Ce document représente à la fois une vision et un portrait socio-économique. Contrairement à plusieurs des autres documents toutefois, la question de l'habiter et de la mixité est abordée en deuxième lieu, à la suite des questions d'ordre économique. La concentration des activités culturelles et touristiques est d'ailleurs soulevée. L'arrondissement Ville-Marie est identifié comme la plus importante destination touristique du Québec à travers ses nombreux festivals et événements festifs et culturels, de même que ses congrès internationaux. Au niveau de l'habitation, des problèmes sont identifiés au niveau de l'abordabilité et du manque de variété dans la taille des logements, peu propices à l'attrait des familles. La hausse du

phénomène de l'itinérance est également considérée, alors que celle-ci touche une population de plus en plus diversifiée.

En ce qui a trait à la vision que propose la Ville de Montréal pour le secteur du centre-ville, la municipalité désire développer une économie plus verte et inclusive, consolider le milieu communautaire à travers la pérennisation des services ainsi qu'offrir des milieux de vie sécuritaires et de qualité tout en considérant l'importance des services et commerces de proximité. Il est toutefois important de noter que dans l'énoncé de vision, le centre-ville est avant tout considéré comme le cœur économique et culturel non seulement de la métropole, mais également du Québec. De plus, il est établi que « le centre-ville de Montréal fait vivre aux entreprises, étudiants, visiteurs et citoyens une expérience urbaine distinctive ». (Ville de Montréal, 2022, p. 24) Le fait de positionner le citoyen non seulement à la suite des entreprises, mais également des étudiants et des visiteurs permet de comprendre encore une fois que la notion de milieu de vie complet et de qualité possède une moins grande importance relative que les autres rôles possibles au sein du centre-ville. Encore une fois, le terme « milieu de vie » n'est jamais clairement défini au sein de ce document, ne permettant pas de réellement comprendre l'étendue de la vision de la ville pour le secteur du centre-ville.

#### 4.3.6 Rapport des activités de consultation du Plan directeur préliminaire du Vieux-Port (2017)

Si malheureusement ni le Plan Directeur, ni le Plan Directeur Préliminaire ne sont présents sur le site web de la Société du Vieux-Port (le lien menant vers ce dernier n'étant pas fonctionnel), il est tout de même possible de consulter le rapport des activités de consultation réalisées auprès du public et autres organismes concernés par le sujet de la transformation du Vieux-Port de Montréal.

Il est possible de remarquer que la vision proposée par la Société du Vieux-Port considère particulièrement les fonctions touristiques et récréatives du secteur alors que celles-ci consistent à « renforcer la position du Vieux-Port en tant que site récréotouristique par excellence au Québec » (Vieux-Port de Montréal, 2017, p.7). En effet, la complexité du secteur et la proximité de milieux de vie semblent être complètement évacuées de cet énoncé de vision qui affirme clairement le caractère touristique des lieux.

De cette vision, émanent par la suite cinq objectifs relatifs aux futurs aménagements du Vieux-Port, soit (1) améliorer l'accès au fleuve, (2) créer de nouveaux pôles d'activités, (3) revaloriser les espaces verts et publics, (4) confirmer les vocations du quai Jacques-Cartier et du quai King-Edward et (5) reconnecter le

site du Vieux-Port à la ville. En soi, ces objectifs sont relativement larges et certains répondent même à des enjeux affectant le secteur depuis plusieurs années à l'instar de l'accès au fleuve et la reconnexion au reste de la ville (Ananian, Ebacher et Perras, 2021). Au niveau des moyens d'action découlant de ces objectifs, certains cherchent plus directement à affirmer le caractère touristique du Vieux-Port et à offrir une plus large gamme d'activités pour l'ensemble des visiteurs, particulièrement la création d'un pôle récréotouristique et institutionnel sur le quai de l'Horloge. Même si cette proposition d'aménagement est décrite comme ayant une vocation familiale, rien de concret n'est proposé en ce sens à même le document. En effet, il y est tout simplement souligné que plusieurs répondants aux consultations s'inquiétaient alors de voir le parc pour enfants derrière le hangar no.16 disparaître. Toutefois, la forte majorité des aménagements proposés répondent autant aux besoins des résidents que des visiteurs comme une meilleure interface entre le Vieux-Port et ses quartiers limitrophes, notamment le Vieux-Montréal.

La proposition d'aménagement d'un nouveau quartier aux abords du fleuve à même la Pointe-du-Moulin représente l'objet le plus proche d'un milieu de vie complet. Si le terme n'est jamais utilisé pour définir cet éventuel quartier au sein du Vieux-Port, ce dernier propose une mixité de fonctions incluant des équipements collectifs. Il est important de noter qu'un hôtel est ici considéré comme un équipement collectif. De plus, le peu d'attention accordée à l'échelle humaine et le peu de considérations pour le transport en commun sont mis de l'avant comme des critiques ayant été soulevées lors des activités de consultation.

Grâce au processus de consultation, la Société du Vieux-Port comprend cependant que les utilisateurs du Vieux-Port ne sont pas un groupe monolithique et qu'ils désirent vivre des expériences différentes. Ainsi, les résidents sont souvent motivés par une amélioration de leur qualité de vie ou de leur rapport avec le fleuve et par une meilleure gestion de la circulation automobile. Les visiteurs, de leur côté, désirent souvent plus de stationnements et des activités semblables à la tyrolienne. Or, ces souhaits sont souvent difficiles à concilier, rendant la tâche d'aménager un lieu répondant aux besoins de tous particulièrement ardue. Au niveau sémantique, la conclusion de ce rapport des activités de consultation identifie les différents utilisateurs comme des « clientèles » (Vieux-Port de Montréal, 2017, p.35), mettant en lumière la vocation de ce territoire pensé surtout pour rentabiliser les opérations de la SIC.

#### 4.3.7 Mise en œuvre de la phase initiale du Plan Directeur du Vieux-Port (2022)

En plus du rapport des activités de consultation du Plan Directeur Préliminaire du Vieux-Port (2017), un autre document a suivi mettant de l'avant la vision et les objectifs à long terme du Plan Directeur, de même que les étapes considérées dans un avenir proche. Ainsi, les objectifs proposés par le dernier document mis en ligne concernant le développement du Vieux-Port sont les suivants : (1) renforcer la mission récréative du site de sorte que tous puissent en profiter, (2) investir dans des espaces verts et publics, (3) améliorer la sécurité et l'accessibilité des visiteurs, (4) favoriser une meilleure intégration entre le Vieux-Port et le quartier historique du Vieux-Montréal, (5) confirmer les usages à long terme des quais de l'Horloge, King-Edward et Jacques-Cartier ainsi que (6) offrir un stimulant économique important à Montréal. S'il est toujours trop tôt pour juger des aménagements et des orientations finales de la SIC pour le territoire du Vieux-Port de Montréal, la formulation des multiples objectifs laisse croire à une continuation de la vocation actuelle du site et peut-être même à une amplification des activités récréatives et ludiques.

#### 4.3.8 Synthèse des documents de planification

En suivant la chronologie des documents de planification en fonction de leur date de publication, il est possible de remarquer une certaine prise de conscience de la part de la Ville de la difficulté de mettre en place un milieu de vie complet au sein même du Vieux-Montréal. En effet, la notion de « milieu de vie complet » n'a que peu évolué depuis la révision du Plan d'urbanisme de Montréal en 2004 alors que les critères proposés pour le définir et surtout l'analyser y sont alors présentés. Si le concept est souvent mis de l'avant au sein des différents documents afin de valoriser le secteur du Vieux-Montréal ou encore proposer une vision et des objectifs vers lesquels le quartier devrait être développé, très peu d'actions et de résultats concrets semblent en ressortir. Ainsi, alors que le PPVM projette en 2013 la possibilité de favoriser la présence de commerces et de services de proximité, sa mise à jour, présentement en cours d'élaboration, conçoit plutôt les quartiers limitrophes comme des alternatives viables afin de répondre à l'enjeu de mixité des fonctions au sein de la vieille ville. Cette réorientation des orientations de planification s'explique notamment par les récentes et futures connexions du Vieux-Montréal avec son environnement immédiat. Ainsi, il est déjà possible de remarquer d'importants changements à Griffintown où des épiceries ont été aménagées répondant alors à la hausse de population dans ce secteur de la ville. Au nord, là où un tunnel assurait autrefois la connexion entre le Vieux-Montréal et le reste de la ville, la place des Montréalaises recouvre maintenant une nouvelle section de l'autoroute Ville-Marie tout en facilitant l'accès piéton au métro Champ-de-Mars. À l'est, les projets de réaménagement des terrains de

Radio-Canada et de la brasserie Molson sont compris comme des opportunités de développer des quartiers mixtes et complets pouvant se projeter vers l'extérieur, notamment le faubourg Québec. De plus, selon la Ville, non seulement les quartiers limitrophes sont-ils identifiés comme des opportunités de développement, mais plusieurs aspects du Vieux-Montréal s'arrimeraient mal à la mise en place d'un milieu de vie complet dans une optique de développement durable. À cet effet, il est avancé que d'une part le tissu urbain particulièrement dense et ancien de la ville historique ne saurait être propice à l'aménagement de commerces et d'équipements nécessitant souvent une plus grande emprise au sol telles une épicerie ou une école. De plus, il pourrait être difficile d'effectuer les modifications nécessaires aux bâtiments afin d'accueillir ce type d'établissement en raison de la protection patrimoniale accordée au secteur. D'autre part, la densité de population au sein de l'arrondissement historique lui-même ne saurait être suffisante afin d'y attirer les commerçants opérant dans une optique de profitabilité.

De même, dans l'ensemble les documents de la Ville envisagent l'arrondissement d'abord comme un moteur économique et un pôle touristique et seulement ensuite comme un « milieu de vie ». Si certains secteurs sont tout de même identifiés à cet effet, à l'instar du Village de Montréal ou de Centre-Sud, ceux-ci sont plutôt situés vers l'est de l'arrondissement Ville-Marie. L'axe Fleuve-Montagne se distinguerait ainsi par la concentration des fonctions institutionnelles, commerciales et touristiques et donc par une vocation plutôt économique. L'écosystème de ce corridor est ainsi principalement composé de sièges sociaux, d'artères commerciales, de campus universitaires, d'attrait touristiques et d'hôtels, ne laissant que peu de place aux commerces et services de proximité de même qu'à la fonction résidentielle, particulièrement les habitations abordables.

Les documents relatifs au Plan Directeur du Vieux-Port de Montréal, quant à eux, portent à croire à une intensification des activités touristiques et récréatives dans une optique de rentabilisation du site. Relativement peu d'informations concrètes sont toutefois disponibles et il semble difficile de porter un jugement relativement à la qualité des interventions qui y seront faites et sur la compatibilité de ces dernières avec les besoins et désirs des résidents actuels du Vieux-Montréal et des faubourgs. Toutefois, le manque de communication suite à l'exercice de consultation ne permet pas de connaître le statut des différentes propositions d'aménagements ayant été mises de l'avant dans le Plan Directeur Préliminaire, incluant les plus polémiques, comme le secteur résidentiel dense à la Pointe-du-Moulin ou encore le réaménagement du quai de l'Horloge. Ces projets avaient à l'époque tous deux soulevé plusieurs inquiétudes, particulièrement de la part des résidents qui avaient parfois peur de perdre leur lien avec le

fleuve ou leur accès à certains espaces verts et publics présentement accessibles. À l'heure actuelle, seule la première phase, soit la reconfiguration des entrées vers les quais est annoncée. Or, si le début de travaux à cet effet devait s'effectuer durant la « deuxième moitié de 2022 », il n'en est toujours rien à l'heure actuelle (mi-2023).

Un autre aspect intéressant à remarquer est le manque de cohérence entre les plans respectifs de la Ville de Montréal et ceux du Vieux-Port qui peut s'expliquer par le manque de coordination entre les deux entités. À cet effet, la Ville de Montréal elle-même constate que l'accès aux espaces verts du Vieux-Port est de plus en plus difficile en raison de « la marchandisation du domaine public en vive augmentation ces dernières années » (Ville de Montréal, 2020, p. 13). L'administration semble donc comprendre la nécessité d'agir avec un certain niveau d'indépendance lorsqu'elle tente de s'attaquer aux enjeux locaux puisque la coordination entre les instances peut ne pas être au rendez-vous en ce qui a trait à la complémentarité des aménagements. Toutefois, il est important de considérer qu'en avril 2023, une concession de la Société du Vieux-Port a été faite en faveur de la Ville de Montréal afin de lui permettre de réaliser ses projets dans le secteur Bridge-Bonaventure qui devra accueillir près de 7 600 logements. (Teisceira-Lessard, 2023a). Il est donc possible que ce geste puisse à son tour promouvoir une coopération plus étroite entre les deux instances, pouvant potentiellement également s'étendre au secteur de l'interface entre le Vieux-Port et le Vieux-Montréal.

## CHAPITRE 5

### RÉSULTATS

Dans cette section sont présentés les récits des résidents du Vieux-Montréal ayant participé à la recherche. Il est donc question de présenter les grandes lignes des entrevues et d'organiser les informations qui s'y trouvent, particulièrement en lien avec le fait d'habiter dans le Vieux-Montréal en temps de pandémie, les enjeux qui s'en sont dégagés, de même que les transformations qui ont affecté le quartier. Seront également mis de l'avant, les changements ayant été remarqués par les résidents du quartier et les stratégies adoptées par ces derniers dans le but d'y faire face et comment cette situation aura changé leur perception de leur milieu de vie.

#### 5.1 Présentation du profil des répondants interrogés

S'il est possible de comprendre en partie le phénomène urbain à partir de documents de planification, des portraits sociodémographiques et d'autres méthodes de représentations spatiales, afin de mieux attester de la portée de la présente recherche, il importe de brosser un portrait sommaire du profil des répondants interrogés. Il est question ici de connaître la distribution des lieux de résidence des répondants selon les sous-secteurs à l'étude (Vieux-Montréal, faubourg Québec ou des Récollets) de même que leur ancienneté résidentielle. Ces informations permettront de supposer leur niveau de familiarité avec leur milieu de vie et éventuellement de comprendre si certains enjeux sont spécifiques à certaines parties du secteur d'étude. De plus, il est également question de connaître leur lieu de résidence précédent, permettant d'établir une partie de leur cadre de référence à travers lequel les qualités du Vieux-Montréal sont comparées. Leurs motivations d'habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs sont également importantes puisque celles-ci découlent des ambitions et des désirs, affectant dès lors le degré de satisfaction vis-à-vis de l'environnement résidentiel en fonction de sa capacité à permettre ou faciliter la réalisation de ces aspirations personnelles (Campbell et al, 1976 ; Marans, 2003). Il est important de noter que la présente étude ne distingue pas le genre, le sexe ou l'âge des participants. Il est toutefois possible que ces caractéristiques transparaissent lors de leurs récits puisqu'elles sont susceptibles d'affecter le quotidien de résidents.

### 5.1.1 Milieu de vie actuel et passé, engagement au sein du quartier et motivations

Plus de la moitié des répondants (n=10) habitent dans le Vieux-Montréal alors que cinq demeurent présentement dans le faubourg Québec et deux autres dans le faubourg des Récollets. Les délimitations utilisées pour cette recherche ne semblent toutefois pas concorder avec la vision de tous les répondants, alors que plusieurs assimilent les faubourgs au Vieux-Montréal. L'ancienneté résidentielle des répondants au sein du secteur est très variable. En effet, si, au moment des entrevues, certains n'y sont présents que depuis quatre ans, d'autres y sont établis depuis 30 ans ou même encore depuis un peu plus de 43 ans. Les résidents sont établis dans le secteur depuis en moyenne 14 ans et demi alors que la médiane est quant à elle de 12 ans. Cette donnée statistique indique le degré variable de familiarisation avec le quartier et les liens entretenus avec ce dernier. Si quelques répondants vivaient auparavant en banlieue ou encore en campagne (n=7), la majorité des répondants affirment avoir précédemment habité en milieu urbain, généralement des milieux relativement denses (n=10). Il est intéressant de remarquer toutefois que plusieurs des villes mentionnées se trouvent hors Québec, alors que six répondants relatent avoir déjà vécu dans des villes ayant un coût de la vie élevé comparativement à Montréal comme Vancouver, Paris, Rome (deux répondants) ou encore à Windsor en Angleterre. Plusieurs (n=5) des répondants n'ayant jamais vécu à l'étranger ont toutefois également habité dans des quartiers relativement aisés de Montréal, à l'instar d'Outremont. Selon les recherches de Cambell et al (1976) et de Marans (2003), il est donc possible d'en déduire que ces personnes pourraient avoir des attentes élevées en lien avec la qualité et les types de services qui devraient être offerts dans un milieu de vie complet et durable en raison de leurs expériences passées et de leurs habitudes de vie.

L'engagement des répondants au sein du quartier est un autre aspect du profil de ceux-ci qui varie fortement en fonction des répondants. Quelques-uns se disent fortement engagés alors qu'ils s'impliquent auprès de la communauté à travers leur contribution à l'ARVM ou encore à d'autres organismes locaux comme les Amis du Quai de l'horloge (n=6). Ces derniers sont surtout motivés par l'aspiration d'un milieu de vie de qualité et tentent de porter la voix des résidents aux instances. Si tous n'osent pas nécessairement s'engager à l'échelle du quartier, plusieurs sont très actifs au sein du conseil d'administration de copropriétés ou encore de coopératives d'habitation (n=3). La plupart toutefois préfèrent rester plus discrets et limitent leur contribution à la participation d'études comme celle-ci ou encore ne se considèrent pas du tout impliqués dans le développement du Vieux-Montréal et des faubourgs (n=9). Il est donc important de considérer la possibilité que certains aspects des récits véhiculés par quelques répondants soient teintés de la vision de certains organismes œuvrant sur le territoire.

Plusieurs des répondants expliquent leur choix de participer à la présente étude par le fait qu'ils comprennent la valeur scientifique de leur témoignage. D'autres croient tout simplement qu'il s'agit d'une opportunité additionnelle de partager leur vision pour le secteur alors qu'ils ont observé les effets des mesures sanitaires de même que les changements sociaux et économiques au cours des années précédant la crise. En effet, certains s'affirment d'emblée déçus de la direction que semble emprunter le développement du Vieux-Montréal dans son ensemble depuis plusieurs années (n=4). De même, certains répondants œuvrent ou ont travaillé dans des domaines comme l'urbanisme et l'architecture ou encore d'autres, connexes à ces derniers (n=5), et possèdent donc un intérêt en ce qui a trait à partager leur expertise — au-delà de leur expérience — en ce qui concerne l'avenir de leur milieu de vie.

### 5.1.2 Raisons pour habiter le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs

La présence d'infrastructures encourageant les déplacements actifs tels que la marche et le vélo est la raison la plus souvent avancée par les répondants afin d'expliquer leur choix de s'établir dans le quartier. En effet, sur les 17 entretiens semi-dirigés effectués dans le cadre de la recherche, neuf personnes, soit la moitié des répondants ont relevé cet enjeu. Ce dernier semble être intimement lié à la possibilité d'accéder facilement à d'autres types de transports comme le métro. Des six personnes ayant parlé de la facilité de se déplacer comme raison pour habiter le Vieux-Montréal, cinq ont également spécifiquement parlé de la marche ou du vélo. Il est possible de faire le même constat en ce qui a trait à la proximité du travail avec quatre personnes sur un total de cinq qui parlent également des déplacements actifs. Accessoirement, plusieurs raisons peuvent être considérées comme étant relatives à la facilité de déplacement et à la proximité perçue du quartier d'une large gamme de commerces de restauration ou encore de services telles que le centre hospitalier.

La seconde raison la plus populaire pour vivre dans le Vieux-Montréal est la présence du fleuve Saint-Laurent (n=7). L'une des personnes ayant identifié cet atout comme raison de localisation avance même que la présence de la nature et la proximité des îles Sainte-Hélène et Notre-Dame jouent spécifiquement un rôle dans le choix du Vieux-Montréal comme milieu de vie. Une autre raison qui est souvent citée est l'intensité de l'activité humaine dans le secteur. Plusieurs personnes s'y installent donc puisqu'elles ont perçu le quartier comme un milieu urbain autant actif que vivant où il est possible d'y faire une variété d'activités (n=6). Plusieurs résidents demeurant dans le Vieux-Montréal depuis une plus longue période affirment toutefois au contraire s'y être installés en raison du calme qu'il proposait à l'époque (n=4), alors

que les efforts de revitalisation des autorités n'avaient pas encore porté fruit, non seulement en lien avec la hausse du nombre de résidents, mais également relativement à son caractère historico-touristique :

« Ce secteur-là était très peu développé, tout le tourisme arrêta à Saint-Laurent. Moi, c'était pour la beauté du contexte urbain et en fait, quand on a aménagé, on ne parlait pas de tous ces projets qui s'en venaient à cause du 350<sup>e</sup>, la construction d'un musée, d'une piste cyclable au développement du Vieux-Port. » (ESD8, Vieux-Montréal, 30 ans)

Cependant, si d'une part, l'aspect historique semble être un facteur susceptible d'attirer plus de résidents, la vocation touristique du quartier ne semble pas être un facteur de choix de localisation résidentielle particulièrement important. En effet, alors que cinq personnes présentent la qualité architecturale du quartier ou encore directement son caractère historique comme des raisons les ayant poussées à emménager au sein du quartier, seuls deux affirment directement que la présence des touristes ou des festivals a joué un rôle dans leur choix. Ainsi, il ne s'agit pas forcément de vivre dans un lieu touristique, mais plutôt de résider dans un lieu désiré des touristes, alors qu'autant ces derniers que les résidents sont attirés par les qualités du cadre bâti du Vieux-Montréal.

Il est possible de mettre ces constats en relation avec ceux établis en 2016 par l'OMV (Ananian, Perras et Borde) relativement aux raisons de s'installer dans le Vieux-Montréal. Déjà à l'époque, la proximité du centre-ville et de ses services était citée comme une priorité pour les personnes habitant le quartier. Il en est de même en ce qui a trait au cadre patrimonial que propose la ville historique ainsi que son accès privilégié au fleuve alors que 92,7 %, 83,4 % et 82,5 % des répondants, sur un total de 331, identifiaient alors respectivement ces atouts comme étant des qualités ayant affecté leur choix de résider dans ce secteur de la ville. Il est à noter que le territoire qui était alors étudié correspond à celui traité au sein du présent mémoire et qu'un questionnaire uniformisé avait été l'outil privilégié afin de rejoindre un maximum de résidents.

### 5.1.3 Attentes non rencontrées à la suite de l'emménagement dans le quartier

Au contraire, certains aspects du secteur ne répondent pas aux attentes qu'en avaient les répondants lors de leur arrivée dans le quartier. Ainsi, le reproche fait le plus souvent au Vieux-Montréal est le manque ou l'absence de commerces et services de proximité. Ce sont donc huit répondants, soit presque la moitié, qui déplorent le fait qu'il soit nécessaire d'utiliser la voiture pour se rendre confortablement à l'épicerie la plus proche, particulièrement les personnes plus âgées ou à mobilité réduite. Une personne avance même qu'il s'agit d'un aspect du quartier qui, aux dires des promoteurs immobiliers, devait être amélioré

lorsqu'elle a emménagé à l'époque. Il est toutefois important de noter que quelques répondants nuancent leur témoignage à cet égard en affirmant que la situation s'est bel et bien améliorée au cours des dernières années, notamment grâce à la présence de nouvelles épiceries telles qu'Avril sur Viger ou le IGA Duke sur l'avenue Robert-Bourassa, qui viennent s'ajouter au Adonis présent depuis plusieurs années sur Peel dans Griffintown (n=4). Cependant, tous ces commerces se situent à l'ouest, ce qui n'améliore pas la condition des résidents de la portion est du secteur d'étude (faubourg Québec). De plus, les pharmacies et d'autres types de services et de commerces d'achats courants se font toujours remarquer par leur absence.

Plusieurs répondants ont également déclaré être ennuyés au quotidien par le niveau trop élevé de bruit et le manque de calme (n=6). Plusieurs raisons sont identifiées en lien avec cette situation, soit le caractère touristique, ludique et évènementiel des environs, la présence du train ou encore le récent développement immobilier augmentant le nombre de résidents dans le quartier. De plus, les personnes s'étant installées dans le quartier depuis particulièrement longtemps semblent avoir remarqué une dégradation des conditions de vie en lien avec la pollution sonore alors que le quartier est plus visité que lorsqu'ils y ont emménagé à l'époque. Finalement, certains déplorent le manque de vie de quartier au sein du Vieux-Montréal, et ce même avec l'intensité de l'activité humaine présente surtout durant la saison estivale (n=3). Ceux-ci estiment à cet effet qu'il est plus difficile de s'y tisser un réseau social que dans leur quartier précédent. Trois hypothèses sont émises par les répondants à ce sujet, soit qu'il s'agit d'une caractéristique des sociétés occidentales en général, parfois comprises comme étant plus individualistes et accordant donc moins d'importance au collectif ou encore des milieux de vie urbains plus denses où il est plus difficile de connaître ses voisins. Il s'agirait donc, comme dénoté par l'un des répondants, non pas d'un manque d'occasions de socialiser, mais que ces dernières seraient généralement de moindre qualité :

« [...] je trouve plus difficile que je pensais de me créer une espèce de réseau social. Donc c'est, c'est le revers des grandes villes. Beaucoup de gens, mais peut-être moins d'interactions, pas naturelles, ou de qualité. Je dirais que c'est peut-être le seul aspect de mon mouvement qui est à retravailler. C'est améliorer, je dirais, mon quotidien de relations interpersonnelles. » (ESD2, Vieux-Montréal, Résident depuis 4 ans)

La dernière explication relative au manque de cohésion sociale concerne plus précisément le Vieux-Montréal et propose que le roulement de la population soit trop important pour réellement connaître ses voisins et que plusieurs nouveaux résidents quittent rapidement le quartier, désenchantés par la réalité d'y vivre.

## 5.2 Journée typique des répondants et effets des mesures sanitaires sur le quotidien

La journée typique de la majorité des répondants comprend au moins une marche au sein du quartier (n=10), alors que plusieurs se laissent tenter par les installations du Vieux-Port de Montréal et longent les quais lors de celles-ci. La forte majorité des achats quotidiens se fait à l'extérieur du quartier (n=10) alors que les répondants résidant à l'est se rendent souvent au IGA situé au Complexe Desjardins ou encore à la place Dupuis. D'autres, plus à l'ouest, préfèrent même se rendre jusqu'au marché Atwater lorsque la météo le permet, en longeant le canal. Étrangement, relativement peu de répondants semblent profiter des nouvelles épiceries (n=2) même si leur présence était précédemment mentionnée afin de démontrer l'amélioration de la situation du nombre et de la localisation des commerces de proximité. De plus, il est parfois difficile pour plusieurs de trouver des produits spécialisés comme des aliments biologiques au sein même du quartier, les poussant à se diriger vers le magasin Rachele-Bery situé dans le quartier Le Village. La majorité des achats de consommation faite au quotidien à l'intérieur même du quartier d'étude par les répondants est effectuée au sein des restaurants, bars et cafés (n=9). La prépondérance du nombre de ces commerces de restauration, souvent destiné aux visiteurs, peut expliquer ce comportement de la part de résidents. Ce constat fait échos à ceux d'Ananian, Perras et Borde (2018) qui ont à l'époque brossé un portrait des habitudes de consommation des résidents du Vieux-Montréal. Il en ressortait déjà alors que « les restaurants, cafés, bars à thé et bars étaient parmi les commerces locaux les plus visités » (Ibid. p.542). À cet effet, plusieurs de ceux-ci affirment aujourd'hui vouloir encourager les commerçants locaux lorsqu'ils en ont l'occasion (n=8). Pour certains, ce désir est resté présent tout au long de la pandémie ; les résidents affirmant continuer à encourager les restaurateurs locaux en commandant plus souvent, notamment à travers l'utilisation d'applications de livraison à domicile (n=3). D'autres, au contraire, se sont plutôt mis à cuisiner plus souvent puisqu'il leur était plus contraignant de se rendre à l'épicerie et achetaient donc en plus grande quantité (n=2).

Plusieurs des répondants profitent désormais du télétravail, réduisant leurs besoins en déplacements, alors que d'autres travaillent à même le Vieux-Montréal ou encore dans les quartiers avoisinants (n=7). L'un des répondants travaillant à proximité de son lieu de résidence affirme tout de même utiliser sa voiture quotidiennement pour se rendre à son lieu de travail même si celui-ci se trouve à distance de marche. Ce comportement peut s'expliquer par la perception amplifiée de la distance générée par les limites physiques telles que l'autoroute et autres coupures urbaines. Selon plusieurs personnes ayant par le passé privilégié le transport actif toutefois, le télétravail et le confinement en général les auraient poussées à sortir à l'improviste plus fréquemment dans le quartier puisqu'elles n'ont plus à le faire afin de

se rendre au bureau le matin et faire le chemin inverse le soir (n=4). Ces promenades se traduisent également par un besoin de socialisation, plusieurs s'arrêtant afin de prendre un bain de foule en admirant les passants dans leurs activités quotidiennes. Certains récits, comme le suivant, laissent croire que cette expérience ait été considérée comme étant positive par les répondants :

« Je suis sortie plus qu'avant parce que bon, le fait d'être confiné, de voir moins de gens, d'avoir moins d'activités sociales, pour moi, ça devenait nécessaire de pouvoir sortir. Au moins d'aller marcher. Donc s'il y a de quoi qui a changé, c'est de fréquenter davantage le quartier et c'était fascinant. » (ESD16, Faubourg Québec, Résident depuis 12 ans)

Pour d'autres, il est plutôt question de profiter des vues sur Montréal et sur le fleuve qu'offre le Vieux-Port. Si parfois ces déplacements improvisés n'ont aucune destination précise, certains se rendent régulièrement aux mêmes lieux. Au sein même du quartier, les multiples quais du Vieux-Port sont fort populaires (n=11). Les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame, le canal Lachine, Griffintown de même que la Place-des-Arts semblent également attirer plusieurs des répondants (n=4). Dépendamment de leurs lieux de résidence, certains considèrent même que ces espaces font partie intégrale de leur quartier. Ainsi, les résidents du Faubourg des Récollets peuvent se sentir plus interpellés et surtout concernés par le développement de Griffintown que de la place Jacques-Cartier ou encore du Faubourg Québec, par exemple.

Au contraire, plusieurs des répondants disent éviter les lieux touristiques, comme la place d'Armes et la place Jacques-Cartier lors de leurs déplacements, particulièrement durant les mois d'été quand le nombre élevé de visiteurs peut, selon eux, rendre ces endroits moins attirants (n=5). Au plus fort de la pandémie toutefois, certains répondants avaient l'impression que les distances avaient augmenté et qu'il était alors plus difficile de sortir de son quartier, les forçant donc à limiter leurs escapades vers l'extérieur, spécialement sans avoir une raison de s'y rendre précisément (n=3). Comme le font remarquer certains répondants, cette perception accrue des distances proviendrait du simple fait d'avoir perdu l'habitude de se déplacer :

« Comme je disais tout à l'heure, j'avais l'habitude de me promener beaucoup plus largement en ville, surtout les fins de semaine. D'aller au centre-ville, aller sur Saint-Denis, aller dans les quartiers environnants. Mais pendant la pandémie, je suis restée. Je suis restée beaucoup dans le Vieux-Montréal. Donc cet été, je suis allée souper avec des amis à Outremont. J'avais l'impression que c'est aller au bout du monde. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

Les aménités du secteur et même celles proposées au sein des aires communes des immeubles étaient donc devenues plus essentielles que jamais en raison de la dépendance de la population envers leur propre quartier. D'autres personnes ont affirmé qu'au contraire, le télétravail les aurait poussés à moins sortir de leur domicile. Ces répondants auraient alors requis plus de préparatifs et que leur quotidien était depuis la pandémie moins spontané :

« À la lumière des derniers mois et des mesures qu'on a eu à prendre en pandémie, être bien chez moi, sur mon balcon, utiliser davantage mes aires communes dans ma copropriété. Bref, un peu moins sortir » (ESD4, Faubourg Québec, Résident depuis 13 ans)

Cependant, ces restrictions n'étant pas unilatérales, le nombre de visiteurs dans le Vieux-Montréal avait également chuté, leur permettant donc de découvrir certains lieux et espaces publics sous un nouvel angle alors qu'ils étaient généralement grandement mobilisés par les touristes et visiteurs (n=3). D'autres lieux que plusieurs répondants admettent éviter sont ceux associés à la présence des personnes en état d'itinérance, plus spécifiquement les abords des installations de l'Accueil Bonneau et de la Mission Old Brewery, deux institutions offrant des services à cette communauté. La cohabitation avec cette population est vue par certains comme étant difficile, particulièrement lorsqu'il est question d'être confronté à la souffrance vécue par ces individus. Cet aspect sera développé plus en détail dans une section subséquente traitant spécifiquement de cet enjeu.

Il est à noter que certains répondants ont admis avoir passé du temps hors du Vieux-Montréal durant la pandémie (n=5). La période de ces déplacements pouvait varier autant en durée, de quelques jours à quelques semaines, qu'en fréquence, d'une seule à plusieurs fois, parfois même de façon récurrente. Ces déplacements ne sont toutefois pas toujours directement liés à la pandémie en elle-même, mais découlent parfois des habitudes de vie générales alors que certains possèdent des chalets en région ou planifiaient déjà quitter pour diverses raisons.

Il est important de considérer qu'étant donné la longue période nécessaire pour mener l'ensemble des entrevues, tous les répondants n'ont pas répondu aux mêmes questions selon le même contexte touristique et sanitaire. En effet, au fil des entrevues, les mesures en lien avec le passeport vaccinal, le port du masque et la distanciation de deux mètres obligatoire entre les individus ont graduellement été retirées par le gouvernement du Québec.

### 5.3 Perception de l'identité du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs

Pour plusieurs Montréalais et Québécois, le Vieux-Montréal est perçu avant tout comme un lieu de tourisme, supplantant la fonction résidentielle qui y est pourtant bien présente. Il est également souvent amalgamé au Vieux-Port dans le langage populaire alors que plusieurs utilisent ces termes de façon interchangeable sans toutefois en comprendre les nuances. Si les résidents du Vieux-Montréal et des faubourgs ont probablement une perception des lieux quelque peu plus nuancée et complète, celle-ci reste malléable au gré des changements observés dans le quartier. De plus, cette perception reste subjective et ne saurait être partagée par tous les membres de la communauté. Il est donc ici question de comprendre comment est perçue autant l'identité du Vieux-Montréal que le fait d'y habiter de même que comment ces perceptions ont potentiellement évolué depuis l'implantation des mesures sanitaires.

#### 5.3.1 Identité du Vieux-Montréal avant la pandémie

Lorsque les répondants tentent de décrire dans leurs propres mots l'identité du Vieux-Montréal, les aspects les plus souvent mis de l'avant sont la nature touristique du quartier (n=11), ses valeurs patrimoniales et historiques, de même que sa grande qualité architecturale (n=10). En effet, pris ensemble, ces descriptifs sont présents dans plus de la moitié des témoignages recueillis lors des entrevues semi-dirigées. L'ambiance festive est également souvent employée afin de décrire la vie quotidienne et l'expérience de résider au sein du Vieux-Montréal (n=8). Dans cette optique, quelques résidents vont encore plus loin et affirment que le quartier est idéal pour s'évader et se sentir en Europe ou encore simplement en vacances. Il est possible d'y être anonyme en se projetant au milieu des foules de visiteurs.

Cependant, nombre de personnes décrivent le quartier comme existant en deux temps (n=4), ce qui peut par ailleurs expliquer certaines contradictions apparentes entre les récits et parfois au sein même de ceux-ci. Ces derniers perçoivent donc le Vieux-Montréal de façon différente en fonction de la saison touristique. Certaines qualités et autres désagréments perçus de la vie quotidienne au sein de cet environnement seraient donc particulièrement présents durant la haute période touristique alors que d'autres se feraient plutôt ressentir durant la basse saison. Ainsi, si certaines personnes décrivent le quartier comme étant familial, puisqu'il propose plusieurs attractions récréatives (n=2), d'autres affirment au contraire qu'il n'est pas propice à l'épanouissement d'une famille en raison du peu de services comme les écoles, garderies et parcs pour enfant (n=3). Certains aiment son calme et sa tranquillité (n=3), alors qu'il est également décrit comme étant particulièrement bruyant par ceux qui souffrent le plus de la saison touristique et des grands évènements (n=7). Il n'est donc pas possible de comprendre entièrement la réalité du Vieux-Montréal sans

considéré que cet espace vit au rythme des industries touristiques et évènementielles, lesquelles modifient ne serait-ce que l'espace d'un instant la fabrique sociale du quartier. L'un des répondants à la recherche décrit ainsi la situation de la façon suivante :

« [...] ça change un peu là avec l'été quand il y a l'arrivée massive des touristes où là, habiter le Vieux-Montréal devient moins intéressant. C'est comme si on vit le Vieux-Montréal un peu en deux temps. Quand le tourisme commence à baisser, on a l'impression vraiment de vivre dans un quartier. Quand les touristes débarquent en masse, là on a l'impression d'être plus dans une foire là je peux vous dire. L'ambiance va vraiment être modifiée. C'est comme une ville en deux temps. » (ESD12, Faubourg Québec, Résident depuis 10 ans)

Selon trois répondants, la centralité du secteur fait également partie de l'identité du Vieux-Montréal, alors qu'ils bénéficient de sa proximité au centre-ville, à de nombreuses activités culturelles et des commerces de toutes sortes, à l'île Sainte-Hélène et à son patrimoine naturel, de même qu'aux différentes stations de métro permettant d'accéder facilement à plusieurs des quartiers de Montréal également desservis par le réseau. Cette proximité amène toutefois son lot de problèmes, souvent au détriment de la qualité de vie, comme le nombre de véhicules utilisant par le quartier, particulièrement la rue de la Commune en tant qu'artère de transit pour atteindre les ponts Victoria et Jacques-Cartier.

### 5.3.2 Identité du Vieux-Montréal depuis le début des mesures sanitaires

La grande majorité des répondants décrivent le Vieux-Montréal en temps de pandémie comme étant vide ou calme (n=15). Cette évaluation est souvent associée à la disparition des activités touristiques et évènementielles habituellement si caractéristique du quartier. Cependant, les retombées de cette accalmie s'expriment différemment selon les répondants. Six personnes estiment à cet effet que le fait de voir le Vieux-Montréal sans activité humaine évoque chez eux un sentiment de tristesse ou de détresse :

« [...] avec la, la pandémie, c'est devenu presque désert, trop désert, je dirais. C'est vraiment, ça fait un choc et là donc se promener du côté est du boulevard Saint-Laurent, y a plus personne il y a vraiment plus personne donc là pour nous... Enfin pour moi, j'ai trouvé ça vraiment triste. Honnêtement là, la pandémie, il est temps que ça s'arrête. Puis voir les boutiques fermées. » (ESD14, Vieux-Montréal, Résident depuis 8 ans)

Pour d'autres, au contraire, ce calme est plutôt perçu comme un répit et est considéré comme étant agréable ou encore charmant (n=6). Parmi ces derniers, trois vont encore plus loin et qualifient ce phénomène comme une opportunité de redécouvrir le quartier à leur propre rythme et donc qu'au plus

fort de la pandémie le Vieux-Montréal était plus accessible pour ses résidents qui n'avaient alors pas à rivaliser avec les visiteurs afin de s'approprier l'espace :

« C'est retrouver un quartier où on fait abstraction des touristes et on aurait découvert tout cet aspect, enfin, ces rues désertes, c'est très beau quand quand on enlève ces hordes de touristes qui débarquent et qui se mettent à hurler dans les rues. Moi, j'ai trouvé ça fabuleux, j'ai adoré ce temps-là. Je sais qu'il y a plein de gens qui se sont plaints, surtout les gens d'une génération plus jeune qui ont peut-être souffert de pas voir de monde, mais pour moi et pour les gens autour de moi, ça a été un moment vraiment de paix et on a redécouvert la beauté du Vieux-Montréal. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

Il est possible de faire le même constat au niveau du sentiment de sécurité de la population alors que quatre se disaient inquiets ou troublés par la baisse d'activité humaine alors que deux se sentaient, bien au contraire, plus en sécurité. Le sentiment d'insécurité du premier groupe s'explique par le manque de personnes dans les rues rappelant pour certaines des scènes de films postapocalyptiques, évoquant alors une sensation de solitude. Les contradictions s'étendent également à la perception de la propreté alors que deux répondants évoquent l'abandon du secteur ou son état de délabrement. En opposition, un répondant a qualifié l'expérience de vivre dans le Vieux-Montréal en temps de pandémie comme étant particulièrement « jouissif » (ESD10, Vieux-Montréal, Résident depuis 15 ans), alors que le niveau des irritants quotidiens, tels le bruit et la malpropreté, tous deux souvent attribués à la présence des touristes et autres visiteurs, ont selon elle grandement diminué.

#### 5.4 Effets de la pandémie sur la perception de la qualité de vie des résidents

Les retombées de la pandémie et des mesures sanitaires qui y sont liées ont affecté plusieurs aspects de la qualité de vie des résidents. Celles-ci peuvent être autant positives que négatives ou même neutres. C'est-à-dire que les changements entraînés par la pandémie ne sont pas considérés comme bénéfiques ou négatifs, mais peuvent tout de même être perçus. Seront donc ici explorées ces retombées en fonction de cinq différents aspects du quartier, soit (1) l'achalandage et la circulation, (2) les commerces et les services, (3) l'aménagement, (4) le phénomène de l'itinérance et finalement (5) l'ambiance.

##### 5.4.1 Achalandage et circulation

Le constat le plus commun en lien avec l'achalandage consiste en une hausse de la fluidité des déplacements quotidiens en fonction de la baisse du nombre de visiteurs (n=4). Les trottoirs du Vieux-Montréal étant généralement plutôt étroits, il était devenu plus aisé de se déplacer sans avoir à négocier

l'espace avec d'autres passants. Paradoxalement, si la pandémie peut être associée à la baisse de la fréquentation du quartier historique de Montréal, celle-ci correspond également, selon certains répondants, à une hausse de certaines activités. Ainsi, l'un des répondants affirme que plus de personnes semblaient profiter des installations de la marina et des bateaux qui y sont accostés.



Figure 3 : Manque d'activité au sein du Vieux-Montréal et du Vieux-Port (a) Place Jacques-Cartier, 14 mai 2020 (b) Rue Saint-Paul, 14 mai 2020 (c) Promenade du Vieux-Port, 28 mai 2020

Crédits : Auteur, 2020

Chez deux répondants, la baisse de l'achalandage aurait également été source d'un sentiment d'insécurité puisqu'elle aurait entraîné des changements d'ordre sociologique chez les utilisateurs du Vieux-Montréal et du Vieux-Port. Les répondants auraient donc remarqué qu'à mesure que les visiteurs se retiraient du quartier, une nouvelle population aurait pris sa place. Bien que moins importante en nombre, celle-ci se serait surtout fait remarquer par la nature illicite de ses activités, particulièrement au coucher du soleil. Ainsi, les résidents du secteur d'étude auraient, particulièrement au début de la pandémie, été confrontés au phénomène relativement nouveau des gangs de rue. Leur présence à elle seule aurait, à ce moment, été suffisante pour intimider les autres utilisateurs.

Le retrait des visiteurs, qui profitent généralement du quartier et de ses aménités à pied, aurait également favorisé l'appropriation des rues du Vieux-Montréal et les installations du Vieux-Port par les cyclistes. Ces derniers auraient également profité de la baisse de la circulation automobile, elle qui aurait grandement diminué en raison des mesures sanitaires, particulièrement celles en lien avec le télétravail, alors que la rue de la Commune n'était plus une artère de transit entre les deux ponts reliant l'île de Montréal à la Rive-Sud. Trois répondants affirment que la cohabitation avec les cyclistes était particulièrement difficile

et que ces derniers respectaient moins les règles de circulation à l'instar des arrêts obligatoires ou de la vitesse de circulation, que durant la période précédant la pandémie. Il est donc ici perçu par les résidents que la présence de la voiture sur la voie publique inciterait, jusqu'à un certain niveau, les utilisateurs du vélo à faire plus attention lors de leurs déplacements, autant envers leur propre sécurité que celle des autres.

La baisse de la circulation automobile aurait eu d'autres effets sur le quartier. Ainsi, il aurait été plus facile de stationner sa voiture puisque les résidents n'étaient plus concurrencés par les visiteurs afin de profiter des stationnements sur rue. De plus, même si comme mentionné précédemment, il aurait été plus difficile de se déplacer vers l'extérieur du quartier, notamment en raison des risques que pouvaient représenter les transports en commun et les restrictions comme le couvre-feu, les déplacements à l'intérieur même du quartier ont souvent été décrits comme étant plus faciles et même agréables.

Cependant, il est noté, particulièrement par les résidents de l'ouest du secteur d'étude à proximité de la rue McGill, que la baisse de la circulation automobile ait également eu des conséquences négatives sur leur qualité de vie. En effet, six répondants affirment que la réouverture des restaurants et des bars du quartier, lors des périodes de déconfinement, aurait attiré une population jugée désagréable. Celle-ci n'aurait pas eu de considérations pour le bien-être des résidents et aurait utilisé les artères du Vieux-Montréal comme piste de course en milieu urbain après l'heure de fermeture des bars. Les voitures alors utilisées sont généralement décrites comme étant ostentatoires, de grand luxe ou modifiées spécialement pour faire plus de bruit dans le but de se faire remarquer. De plus, comme le fait noter l'un des répondants, cette situation relèverait d'un problème de cohabitation entre les fonctions résidentielles et commerciales. Si la première préfère généralement un environnement calme, spécialement la nuit, la seconde bénéficie quant à elle de l'effervescence et d'un minimum de dynamisme festif encourageant la consommation :

« [...] il y a tellement de bars et de restaurants dans cette partie nord que ça attire une faune détestable de gens qui ont aucun respect de la vie résidentielle, c'est cette cohabitation-là. Moi, je pense qu'il doit y avoir des efforts. Tu sais, je me suis demandé moi, quand j'habitais à Outremont pendant des années, il y avait un petit service de sécurité. S'il y avait un petit désordre, quelque chose. Mais ici, là, c'est le débarquement de Porsche, de Mazzerati, de Ferrari, ces gens-là se comportent comme s'ils étaient, je sais pas, à Monaco. Ils respectent aucune règle, les voitures. On n'a pas d'écoute pour ça, c'est le bruit. Je pense que le bruit devrait être une, c'est une pollution. » (ESD7, Vieux-Montréal, Résident depuis 4 ans)

Certains récits proposent toutefois que cette situation ait pu être empirée par le fait que les résidents du Vieux-Montréal avaient durant la pandémie perdu leur tolérance au bruit puisque le secteur aurait été anormalement calme durant les mois les plus restrictifs de la pandémie alors que d'autres affirment au contraire qu'un tel niveau de décibels n'aurait jamais été atteint dans ce secteur de la ville, même dans les plus importantes périodes touristiques.

#### 5.4.2 Commerces et services

À la lumière des entrevues, les répondants semblent avoir été touchés de façon plus importante par les effets de la pandémie sur les commerces que sur les services. En effet, la grande majorité des réponses est en lien avec leur fermeture, temporaire ou définitive, ou encore traite des changements vis-à-vis de leur mode d'opérations (n=9). Comme l'indique le commentaire suivant, la fermeture des commerces est donc l'aspect ayant le plus marqué les résidents, alors que des émotions négatives peuvent être liées à ce phénomène :

« C'est difficile de voir des endroits vides, des magasins vides. C'est pas beau, c'est pas plaisant, ça amène une tristesse. » (ESD3, Vieux-Montréal, Résident depuis 15 ans)

Quelques répondants ont poussé leur réflexion un peu plus loin en proposant que le Vieux-Montréal ait été touché de manière plus importante que les autres quartiers de la métropole par la fermeture des commerces en raison de sa dépendance à l'industrie touristique (n=2). En effet, l'offre commerciale étant fortement axée vers une clientèle touristique, il pouvait être difficile pour plusieurs des magasins et restaurants de réorienter leurs activités, leur offre de produits et leur identité afin de desservir une clientèle locale. Ainsi, les nombreux magasins de souvenirs et restaurants généralement populaires auprès des visiteurs ont tout simplement cessé leurs activités du jour au lendemain, laissant du même coup un vide dans le paysage socio-économique du quartier.

Certains des commerces ont toutefois été en mesure de changer leur façon d'opérer, non seulement afin de se satisfaire aux nouvelles normes imposées par les mesures sanitaires, mais également afin de desservir la population locale. Les restaurants, par exemple, se sont tournés vers le comptoir pour emporter ou la livraison à domicile. Même constat pour plusieurs autres types de commerces essentiels qui ont réduit leurs heures d'ouverture ou encore se sont, eux aussi, tournés vers la livraison à domicile. La nécessité de la prise de rendez-vous pour certains commerces a également changé les habitudes de plusieurs, diminuant de surcroît les opportunités d'achats spontanés.

En ce qui a trait plus particulièrement aux services, il fallait souvent insister et reposer la question précisément sous l'optique du service municipal afin d'obtenir une réaction de la part des répondants. Lorsque questionnés à ce sujet, certains notent une variation dans la qualité des services en fonction des vagues de contamination. Certains affirment à cet effet, avoir trouvé que le quartier était alors malpropre et que les équipes de nettoyage de la Ville ne semblaient pas passées aussi souvent qu'à l'habitude, particulièrement lors de la première vague de confinement (n=2). L'un des répondants croit que les opérations de déneigement et de déglçage auraient été plus lentes qu'avant la pandémie, rendant ainsi les déplacements piétons plus pénibles. À l'inverse, il aurait été plus facile de se stationner puisque la Ville aurait pendant un temps été plus permissive au niveau des heures de stationnement.

#### 5.4.3 Aménagements

Les effets de la pandémie sur la qualité de vie par rapport aux aménagements semblent être très mitigés. Trois répondants y voient beaucoup d'efforts de la part de l'administration municipale afin de favoriser l'intégration des piétons et leurs déplacements, notamment par la piétonnisation de certaines artères du Vieux-Montréal et l'installation de bollards. Au contraire, quatre croient que ce sont les cyclistes qui auraient surtout bénéficié de ces aménagements aux dépens des piétons, eux qui auraient souffert du comportement du premier groupe. La cohabitation entre les deux types d'usagers de l'espace public n'aurait donc pas été au rendez-vous et aurait même rendu la marche plus dangereuse.

Trois répondants félicitent la Ville pour la mise en place d'éléments décoratifs comme des pots de fleurs afin d'égailler le secteur, pour l'installation d'équipements sanitaires ou pour le relâchement du processus d'obtention de terrasse pour les restaurateurs. Cette dernière mesure aurait d'ailleurs participé à rendre le Vieux-Montréal à la fois plus attractif pour les piétons et répulsif pour les automobilistes. Toutefois, la majorité est généralement plus sévère vis-à-vis de l'administration municipale. Ainsi, le manque de tables extérieures pour se restaurer, la malpropreté de plusieurs lieux, le manque ou l'absence totale de toilettes publiques dans certains secteurs et le manque de lumière sont quelques reproches pouvant lui être faits (n=5).

Toujours en lien avec l'aménagement du Vieux-Montréal durant la pandémie, seront examinées ci-dessous deux expériences ayant été menées durant l'été 2020. La première concerne la piétonnisation d'une portion de la rue de la Commune, elle qui avait à l'époque déjà attiré l'attention de l'OMV (Ananian et al,

2020). La seconde considère plutôt le réaménagement de la portion ouest de la place D'Youville, soit celle adjacente à la rue McGill.

#### 5.4.3.1 Réaménagement de la rue de la Commune en 2020

Les résultats de la première étude de l'OMV vis-à-vis de la piétonnisation de la rue de la Commune révélaient une plus grande appréciation du projet par les utilisateurs en général que par les résidents, eux qui souffraient également de retombées négatives en lien avec la mise en œuvre de ce projet (Ibid.). Cependant, la présente recherche s'intéresse avant tout à la perception des résidents et non à l'expérience des utilisateurs. De plus, à défaut de rejoindre un aussi grand échantillon de population, l'entrevue semi-dirigée permet une plus grande nuance dans les opinions des résidents que le sondage qui leur a été partagé à l'époque. Il est également possible que la position des résidents ait été modifiée avec le recul alors que les retombées négatives ont été évacuées du quotidien.

Ainsi, comme remarqué en 2020, la réception des résidents vis-à-vis de la piétonnisation de la rue de la Commune semble toujours plutôt mitigée. Si quatre répondants affirment avoir apprécié l'expérience et trouvaient qu'il était alors plus facile de s'approprier les lieux, d'autres avaient quelques réserves par rapport à celle-ci, particulièrement en lien avec son exécution (n=8). Toutefois, seuls deux répondants étaient plus catégoriques dans leur opposition à la piétonnisation de la rue de la Commune alors que celle-ci aurait généré d'importantes nuisances à la qualité de vie et très peu de retombées positives. Les deux résidents opposés à la piétonnisation croient notamment que les conséquences sur la circulation automobile seraient trop importantes pour justifier un tel projet alors que le quartier aurait été victime d'importants embouteillages.

Généralement, les répondants qui se positionnent en faveur, aimeraient également que la piétonnisation concerne un plus long tronçon de la rue de la Commune, parfois allant des rues McGill à Atateken. Trois répondants proposent même que l'entièreté ou presque du Vieux-Montréal soit piétonnisé. Ceux-ci affirment que la trame urbaine dense et les trottoirs étroits se prêtent mal à l'utilisation de l'automobile et à sa cohabitation avec les autres modes de transport. À cet effet, en temps de pandémie, l'espace utilisé par les voitures aurait parfois même rendu la distanciation entre les personnes plus difficiles.

La mesure de piétonnisation la plus populaire viserait principalement la rue Saint-Paul. Cette artère serait considérée par huit répondants comme étant plus pertinente en raison de son aménagement qui se

prêterait mieux au retrait des voitures. Sa chaussée étroite est considérée comme étant peu propice à la cohabitation entre les différents modes de transports, notamment les voitures et les piétons. Selon certains répondants, les commerçants pourraient également bénéficier de terrasses sur rue. En incluant ceux s'affichant en faveur du retrait des voitures sur l'ensemble du Vieux-Montréal ou presque, ce sont donc dix répondants qui croient que la portion piétonne de la rue Saint-Paul devrait être prolongée vers l'ouest pour atteindre la rue McGill.

*« Ça, j'aimerais ça. Ça serait vraiment le fun que l'été ça soit vraiment piétonnier. Tout Saint-Paul au complet jusqu'à McGill. Il me semble que ce serait bien avec les terrasses, mais avec plus d'espace. C'est quand même dangereux Saint-Paul y a des voitures, il y a des gens avec ça. »* (ESD15, Faubourg des Récollets, Résident depuis 4 ans)

Toutefois, même ceux qui se disent en faveur de la piétonnisation de la rue de la Commune et qui ont somme toute apprécié l'expérience peuvent à l'occasion exprimer des réserves par rapport à la manière par laquelle s'est traduite l'opérationnalisation du projet. L'aspect le plus critiqué est en lien avec l'aménagement de la rue qui est souvent jugé comme peu intéressant, alors qu'il était possible d'y retrouver des carrousels de bois, autrement connu sous le nom de *Los Trompos* (voir Figure 2, p. 28). La présence de ceux-ci sur la rue de la Commune était le résultat d'un partenariat entre le Vieux-Montréal et le quartier des spectacles et cherchait à favoriser l'activation de l'espace public :

*« La première chose là c'est qu'on a trouvé c'est que ces aménagements-là, qui étaient temporaires, étaient presque ridicules. Ça n'était pas proportionnel à l'espace public qui était disponible pour ces interventions-là. Ça faisait manque de moyens. »* (ESD6, Faubourg Québec, Résident depuis 15 ans)

Un autre répondant va encore plus loin et affirme que la présence de ces carrousels aurait été questionnable en raison des risques de contagion, principalement en temps de pandémie. En effet, il serait difficile de maintenir les normes de distanciation physique ou encore de désinfecter ces équipements entre les utilisations. Ainsi, que ces craintes soient fondées ou non, la présence des carrousels aurait créé un certain inconfort chez la population résidente.



Figure 4 : Installations Los Trompos sur la rue de la Commune (a) rue piétonne avec les installations, 1er août (b) Gros plan de l'un des carrousels, 20 août (c) Carrousel à gauche et installation sanitaire en bleu à droite, 5 septembre

Crédits : (OMV, 2020)

L'aménagement aurait également été déficient au niveau de la cohabitation entre les vélos et les piétons. Les frustrations liées aux enjeux de la cohabitation entre ces deux modes de transport seraient principalement dues à une mauvaise lisibilité de l'espace public et de ces divisions :

« [...] si on fait des initiatives similaires, il faudrait qu'il y ait un meilleur partage piétons-cyclistes. Ça m'apparaît essentiel. Parce qu'en temps normal il y a beaucoup de piétons. Ça devient une source de danger, de sécurité, autant pour les cyclistes que les piétons d'ailleurs, d'avoir un problème de partage imprécis. Et il faut dire que la piste cyclable sur de la Commune est assez déficiente parce qu'il y en a une bonne partie à l'est de Saint-Laurent qui est en bordure des aménagements. » (ESD1, Vieux-Montréal, Résident depuis 20 ans)

Ce constat est cohérent avec les résultats de la précédente étude sur la rue de la Commune alors que parmi les répondants qui avaient affirmé ne pas avoir fréquenté la rue, 56 % ont soulevé les enjeux de mobilité ou de cohabitation avec les cyclistes et les piétons (Ibid.).

La question du stationnement a également été soulevée par un répondant affirmant que le quartier ne possède déjà pas assez de places de stationnement pour les voitures. De même, le réaménagement et la fermeture de la rue aux automobiles auraient eu pour effet de déplacer le trafic routier sur des artères moins aptes à accueillir cette charge supplémentaire. Or, ces rues étaient de façon prédominante résidentielles, déplaçant ainsi les nuisances de bruits et de congestions vers les résidents plutôt que les commerces de la rue de la Commune et instillant parfois même un sentiment d'insécurité. De même la question des livraisons, autant à domicile que dans les commerces est soulevé alors que trop peu d'importance aurait été accordée à ces questions en amont de la mise en œuvre. D'autres comprennent

au contraire que des accommodements et concessions peuvent être accordés en fonction des besoins faisant surface. Il serait donc possible selon eu d'accorder passage aux camions de livraison lors de quelques plages horaires, par exemple.

En outre, la majorité croit que la piétonnisation de la rue de la Commune est en soi une bonne idée, mais que celle-ci demande une meilleure planification en amont afin de réduire les nuisances et les risques de déplacer celles-ci vers d'autres secteurs du quartier. Un meilleur système de monitoring serait également apprécié par les répondants afin de mieux s'ajuster aux imprévus pouvant survenir.

#### 5.4.3.2 Réaménagement de la place D'Youville en 2020

Encore une fois, à l'image de la piétonnisation de la rue de la Commune, même si les opinions sont généralement positives, nombre de personnes s'opposent ou contestent la pertinence du réaménagement de la place d'Youville. Cependant, peut-être en raison de la localisation excentrée du site, six répondants n'ont tout simplement pas conscience des aménagements qui y ont été faits en 2020, ou même ne connaissent pas les lieux. Ainsi, les personnes résidant dans l'est du Vieux-Montréal et dans le faubourg Québec n'ont parfois que peu d'opinions sur le sujet ou encore affirment ne pas en connaître assez pour se prononcer sur la question. Ce constat est intéressant en soi, puisqu'il confirme la présence d'une division est et ouest du Vieux-Montréal affectant la perception des limites de son propre milieu de vie. Cet espace représente également l'ancien site de l'hôtel du parlement du Canada-Uni ayant brûlé lors des émeutes de 1849. Il est normalement aménagé par des panneaux à l'effigie de quelques premiers ministres ayant marqué l'histoire canadienne, de plaques d'interprétation de même que des vestiges de l'édifice qui y était autrefois érigé.

Parmi ceux ayant émis une opinion sur le sujet (n=11), six ont affirmé avoir une perception positive du réaménagement de la place d'Youville lors de l'été 2020. Quatre de ces derniers croient qu'il s'agissait d'un lieu permettant les rassemblements extérieurs, favorisant la sociabilité du voisinage tout en incitant les gens à interagir. Comme le soulèvent ces répondants, il s'agit d'une typologie d'espaces publics manquant à la fabrique du Vieux-Montréal, susceptible d'attirer une nouvelle population, permettant d'améliorer la mixité du quartier :

« Je trouvais ça formidable. Je trouvais ça formidable parce que moi, je pense que ce sur quoi qu'on doit travailler, c'est attirer les familles. Et pour attirer les familles, il faut qu'il y ait des installations pour les enfants. Et il n'y en a vraiment pas. Quand je vous disais que ça manque

de parcs, mais ça manque aussi d'installation pour les enfants. Et ça, c'était fréquenté. C'était un plaisir à voir et il y avait les enfants. Il y avait aussi des gens qui ont des chiens. Moi, toutes les fois que je passe dans ce coin-là c'était très positif. » (ESD16, Faubourg Québec, Résident depuis 12 ans)

Cet espace aurait offert à ces derniers une alternative au parc du Vieux-Port, souvent jugé moins personnel et plus exposé. En effet, les gens fréquentant le Vieux-Port sont souvent des visiteurs, ne permettant donc pas la rencontre de ses voisins. Le retrait de cet endroit du parcours touristique aurait donc encouragé les rencontres en plus de conférer un sentiment d'intimité et une impression de vie de quartier au sein du Vieux-Montréal. À cet effet, deux résidents ont également profité du sujet pour condamner la disparition du parc du Pigeon Hole (voir Figure 2, p.28) au profit d'un nouvel édifice, alors que cet espace aurait été apprécié des résidents puisqu'il représentait une rare oasis de verdure au cœur du Vieux-Montréal. Il était déjà possible de remarquer cette inquiétude face au développement immobilier et à la disparition des espaces verts en 2018 durant les recherches précédentes de l'OMV (Ananian, Perras et Borde, 2016). C'est donc dire que la valorisation et la protection des espaces naturalisés au sein de l'arrondissement historique représentent des enjeux encore plus importants pour les résidents.



Figure 5 : (a) Place d'Youville avant les aménagements en mai 2020 (b) Ancien parc du Pigeon Hole en mai 2020 (c) Construction du nouvel édifice en lieu du Pigeon Hole en mai 2023

Crédits : Auteur, 2020; 2023

Toutefois, le type de projet proposé par la place d'Youville ne fait pas l'unanimité parmi les répondants. En effet, trois d'entre eux contestent ou ne supportent pas les installations éphémères. Plusieurs raisons sont avancées afin de soutenir leur position. L'une de celles-ci est la question du coût pour mener de tels projets qui ne sauront perdurer. D'autres affirment que l'aspect éphémère du parc ne rend pas justice au lieu et aux bâtiments environnants. Un tel type de parc n'aurait donc pas sa raison d'être à cet endroit,

alors que le site et son environnement se prêtent mieux à un aménagement de nature plus monumentale. Dans le cadre de ce réaménagement, cet espace vert proposait des balançoires musicales, normalement présentes à la Place des Arts et une fontaine improvisée. Ces installations éphémères étaient souvent perçues comme étant de piètre qualité ou alors qu'elle ne proposait qu'une vision à court terme de l'aménagement. Ces personnes souhaiteraient donc voir la Ville aménager cet espace de façon permanente et de lui conférer une identité plus forte. En effet, à l'heure actuelle, l'identité du parc semble nébuleuse puisque bien qu'excentré par rapport à l'itinéraire traditionnel des touristes, son aménagement semble tout de même être conçu avec leurs besoins en tête.

Finalement, un répondant propose l'idée que même s'il aimait personnellement les installations, que certains puissent s'y opposer en raison du bruit dégagé par les balançoires et la fontaine pour enfants alors qu'il affirme que la pandémie aurait rendu les gens plus sensibles face à cette nuisance dans leur quotidien :

« C'est justement ce que je disais tout à l'heure, on est devenu extrêmement sensible à des petits bruits comme ça, et je me rappelle ce premier été on a commencé à entendre les oiseaux. Et là on a un voisin qui a changé son air climatisé et juste le son de l'air climatisé qui partait l'été, y a des voisins qui ont réagi fortement. Alors que l'été dernier la Ville avait repris ses activités, et on l'entend même plus, l'air climatisé, parce qu'il y a un bruit de fond qui est tellement plus élevé qu'on ne peut plus l'entendre. Mais je pense que notre niveau de tolérance au bruit a chuté de façon dramatique pendant le premier été. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

#### 5.4.4 Itinérance

Les résidents, les visiteurs et les travailleurs ne sont pas les seuls à se retrouver quotidiennement dans le Vieux-Montréal et à utiliser ses aménités. En effet, avec la Mission Old Brewery à proximité et l'Accueil Bonneau à même la rue de la Commune, le phénomène de l'itinérance est également bien présent au sein du quartier. Si la concentration à cet endroit de ce type de services ne plait d'ores et déjà pas à tous les résidents, les conditions émises par la pandémie et les mesures sanitaires ont rendu une situation parfois déjà précaire encore plus difficile. Certains résidents croient à cet effet qu'il serait préférable de mieux disperser les services offerts à cette communauté afin d'éviter sa concentration dans le Vieux-Montréal (n=2). Selon ces derniers, la situation actuelle ne saurait convenir ni aux résidents ni aux personnes en état d'itinérance.

Les mesures de distanciation et la fermeture de la forte majorité des établissements publics ont forcé l'Accueil Bonneau à offrir ses repas à l'extérieur de ses locaux. Les personnes concernées par ces nouvelles

restrictions ont donc dû passer plus de temps à l'extérieur qu'en temps normal rendant leur présence au sein du quartier encore plus tangible pour les autres groupes. Ainsi, dix personnes, soit une majorité de répondants, ont noté une augmentation de la visibilité du phénomène de l'itinérance, alors que plusieurs s'y sont sentis plus confrontés que jamais. Les retombées de la fermeture de ces lieux de répit vont toutefois plus loin que la simple présence accrue de ces personnes marginalisées. En effet cette situation a rendu les activités quotidiennes de plusieurs de ces dernières encore plus difficiles alors que la ville n'est pas toujours aménagée en fonction de leurs besoins. Ainsi, selon les témoignages de trois résidents du Vieux-Montréal, les poubelles, surtout celles autour de l'Accueil Bonneau, débordaient des plats offerts par cette institution à ses bénéficiaires. Plusieurs affirment donc que le secteur était plus sale en raison de l'accumulation des déchets.

De même, quatre répondants ont affirmé ressentir un sentiment d'insécurité lorsqu'à proximité de ces personnes. La raison la plus souvent mise de l'avant pour expliquer ce sentiment est la perception que plusieurs d'entre elles souffrent de problèmes de santé mentale, aggravé de surcroît par la pandémie, pouvant les rendre imprévisibles :

« Avec la pandémie, les problèmes de santé mentale, et cetera, on voit plus ces gens d'avantages. On en a vu beaucoup, tu sais? C'était une aile psychiatrique à aire ouverte là »  
(ESD15, Faubourg des Récoletts, Résident depuis 4 ans)

L'un des répondants affirme même avoir déjà fait appel à la police afin de contrôler un individu qui aurait poursuivi une famille le long des quais du Vieux-Port. D'autres ont, au contraire, fait appel à la police non pas pour les réprimander, mais plutôt afin de leur venir en aide. En effet, durant les froids mois d'hiver, plusieurs de ceux-ci étaient beaucoup plus exposés aux éléments.

Une autre raison pouvant expliquer la plus grande visibilité du phénomène est le retrait de l'industrie touristique. En temps normal, le nombre de visiteurs à lui seul serait en mesure de camoufler la situation et l'ampleur réelle de la problématique. Ainsi, puisque les visiteurs ne se retrouvaient plus dans l'environnement urbain, les personnes en état d'itinérance représentaient proportionnellement une population plus importante au sein du secteur. Si ceux-ci n'étaient donc pas nécessairement présents en plus grand nombre, il était plus facile de remarquer leur présence ou au contraire plus difficile de l'ignorer pour certains. À cet effet, la cohabitation entre les résidents et les personnes en état d'itinérance au sein de l'espace public pouvait également être difficile alors que plusieurs répondants ont partagé avoir dû modifier leurs itinéraires afin d'éviter de se retrouver à proximité :

« [...] c'est un dur réveil sachant que ça existe. Personnellement, comme je te disais tantôt, pas que j'évite l'accueil Bonneau, mais j'évite où sont la mission Old Brewery. J'évite de marcher là parce que je trouve ça extrêmement difficile de voir ça. » (ESD2, Vieux-Montréal, Résident depuis 4 ans)

Certaines même dû faire barricader les entrées de leur résidence afin de les empêcher de s'installer dans les portiques ou encore d'y faire leurs besoins personnels dans l'intimité, démontrant le manque de considération pour cette population dans les aménagements municipaux.

D'autres répondants (n=3) préfèrent quant à eux saluer les efforts de l'administration municipale pour sa gestion de la crise puisqu'au contraire ces derniers n'ont alors pas remarqué de changements majeurs dans le nombre ou la localisation des personnes en état d'itinérance. Ils affirment alors par exemple qu'offrir les nouvelles installations du Grand Quai au profit de cette communauté était nécessaire en raison de la situation précaire vécue par ces gens. Finalement, une personne témoigne même avoir remarqué une baisse dans le nombre de personnes en état d'itinérance dans le voisinage, phénomène qu'elle explique par l'absence de touristes puisque ceux-ci seraient la principale source de revenus de ces individus. Le retrait de cette population temporaire aurait alors poussé les personnes en état d'itinérance vers d'autres quartiers.

#### 5.4.5 L'ambiance

Le plus gros changement vis-à-vis de l'ambiance du quartier selon les répondants est la disparition de l'aspect festif du quartier résultant de l'absence des touristes. Le Vieux-Montréal s'est alors vidé soudainement ce qui a eu divers effets sur la vie quotidienne des résidents. Ces effets sont toutefois subjectifs à chaque personne, expliquant du même coup certaines contradictions apparentes entre les récits.

Ainsi, selon cinq répondants, la disparition de l'ambiance festive et des personnes qui visitent le Vieux-Montréal aurait été une expérience positive. Cette période aurait représenté une forme de répit de l'activité touristique, parfois considérée comme invasive. Au contraire toutefois, pour la majorité des répondants (n=10), le Vieux-Montréal aurait été plus triste. Quelques-uns s'en sont même dit déprimés à la vue du quartier.

Quatre répondants également ont vu leur sentiment d'insécurité augmenter en fonction de la diminution de la fréquentation du quartier. Quelques-uns décrivent même l'ambiance du secteur comme étant

lugubre, parfois simplement en raison du manque de passants dans les rues du quartier, autrefois caractérisées par leur effervescence et entrain :

« C'est sûr que la quasi-absence de touristes et de visiteurs dans les premiers mois de la pandémie a eu un effet incroyable dans le sens qu'on apprécie quand même la vie quand ces gens-là sont présents, donc leur absence faisait en sorte qu'il y avait un côté un peu lugubre à la chose parce que c'était littéralement désert. J'ai des photos où on marchait sur la rue Saint-Paul un dimanche après-midi ensoleillé et sur la photo, il n'y a personne, nous sommes seuls, il y a aucun piéton. C'est phénoménal l'effet que ça avait. » (ESD6, Faubourg Québec, Résident depuis 15 ans)

Trois personnes avancent que le sentiment d'insécurité provient plutôt du changement dans le type de visiteurs. Le vide laissé par le départ des touristes et des excursionnistes aurait ainsi permis à des gangs de rue de s'approprier certains secteurs du Vieux-Montréal, leurs activités étant, depuis la pandémie, devenues plus apparentes aux yeux des résidents, particulièrement la nuit. Ces dernières engendrent, selon les répondants, des conflits particulièrement violents. Si cette affirmation peut être corroborée à travers la lecture d'articles de nouvelles (Ouellette-Vézina, 2020 ; Ann, 2021 ; Presse canadienne, 2021), il en ressort que la fréquence des événements violents n'aurait toutefois que peu augmenté. Quelques répondants affirment également avoir ressenti une forme d'inconfort vis-à-vis de la hausse de la présence policière. Celle-ci était une réponse à la hausse de la criminalité dans le quartier et aurait confirmé pour certains que leur quartier était bel et bien plus devenu plus dangereux qu'avant la pandémie. Cependant, une personne affirme que les familles avec enfants de l'extérieur du quartier représentent un autre groupe ayant profité de la pandémie et du retrait des touristes pour s'approprier le Vieux-Montréal, leur présence étant particulièrement visible durant les fins de semaine.

Certains résidents se sont également dits, durant cette période, plus méfiants de ceux qu'ils croisaient dans la rue, ne sachant à qui ils avaient à faire. Une autre source de méfiance était plutôt liée à la Covid-19 elle-même. En effet, autant les mesures de distanciation physique que la peur de se voir contaminer par le virus auraient poussé plusieurs répondants à mieux considérer chaque interaction avec d'autres individus, et ce, même avec ceux qu'ils connaissaient. Pour plusieurs, cette tension aurait été exacerbée en raison de la réticence de certaines personnes à porter le masque ou à se conformer aux diverses recommandations de santé publique. Une personne, résidant au sein d'un immeuble à condos, n'aurait pas seulement ressenti ces malaises à l'extérieur de leur domicile, mais également dans les espaces communs de sa résidence.

## 5.5 Évolution de la perception de l'activité touristique des suites de la pandémie

Si la pratique des activités touristiques fait partie depuis longtemps de l'identité du quartier, la pandémie représente pour plusieurs chercheurs et organismes une occasion de revoir comment cette industrie est considérée au sein de nos communautés (UNWTO, 2022 ; Sirois, 2023). Il paraît donc intéressant de s'intéresser également au point de vue des résidents en ce qui a trait à l'enjeu de la planification touristique au sein de leur propre milieu de vie.

### 5.5.1 Perception des résidents de l'activité touristique avant la pandémie

La présence des touristes, mais également le comportement de ceux-ci au sein du quartier et de l'industrie qui se rattache à leurs activités, ne fait pas l'unanimité parmi les résidents. Plusieurs répondants expriment une opinion nuancée face à cet enjeu et ses retombés sur leur quotidien. D'entrée de jeu, la plupart (n=11) affirment que la présence des touristes n'est pas de façon inhérente un élément dérangeant, tout en rappelant s'être installé dans le Vieux-Montréal ou dans l'un de ses faubourgs en connaissance de cause. Six participants à la recherche qualifient même la présence des visiteurs comme nécessaire ou importante au fonctionnement du quartier. De règle générale, cette dernière pourrait se définir comme un outil servant à conférer au quartier une bonne ambiance à travers l'animation des rues et des différents espaces publics en plus d'assurer la survie des boutiques, des restaurants et des bars qui s'y trouvent. Ce constat est en continuité avec les résultats de l'OMV en 2017 (Ananian, Perras et Borde). Il est à noter, toutefois, que l'offre commerciale est de ce fait perçue par cinq répondants comme étant spécialement orientée vers les touristes. Ceux-ci sont parfois identifiés comme étant des « magasins de pacotilles » (ESD3, Vieux-Montréal, 15 ans) ne servant aucun rôle au sein du quartier autre que celui de siphonner l'argent des visiteurs. Un répondant affirme tout de même se promener au milieu des foules de visiteurs et profiter de l'effervescence tout en rencontrant des gens de diverses origines. Selon ce dernier, l'ouverture sur le monde serait l'une des forces de cet environnement.

Si, comme mentionné précédemment, les répondants ne sont pas opposés à la présence des visiteurs dans leur milieu de vie, ils sont généralement plus critiques de l'organisation de l'industrie qui encadre leur présence. Ainsi, sept personnes identifient la capacité de charge comme insuffisante en vertu de la nature du quartier qui doit être en mesure d'accueillir un grand nombre de d'utilisateurs. Cette caractéristique amène son lot de problèmes au niveau de la qualité de vie et de la pratique résidentielle. Le quartier s'en retrouve ainsi très souvent saturé au niveau des piétons, rendant les déplacements quotidiens fastidieux :

« On s'est habitué parce que c'est clair que l'été, les fins de semaine, on ne peut pas prendre l'auto parce qu'il y a tellement de monde dans les rues que juste sortir chez nous, ça peut prendre 20 minutes là! Alors c'est un peu exaspérant. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

Même constat au niveau des voitures, alors que les stationnements sont jugés insuffisants afin de répondre à la demande combinée des résidents et des visiteurs, causant ainsi des embouteillages en raison des conducteurs circulant aux ralentis à la recherche d'une place libre. Or, jusqu'en 2019, le nombre de visiteurs attirés par les attractions du Vieux-Montréal et du Vieux-Port aurait augmenté de façon annuelle, et ce même si la capacité de charge n'aurait pas nécessairement suivi le pas. À cet effet, comme précédemment établi (Ananian, Perras, Borde, 2018), plusieurs résidents modulent leurs activités en fonction des événements ou encore des saisons (n=5). Ceux-ci peuvent donc privilégier certaines heures de sortie pour aller à l'épicerie par exemple ou revenir chez eux à la suite d'une sortie. Cette fois cependant, deux répondants vont encore plus loin et affirment préférer tout simplement quitter le quartier lors des grands événements ou encore chaque fin de semaine, dépendamment de la sensibilité de la personne face à la situation :

« L'été 2019, je pense, ça a été le l'été le plus touristique du Vieux-Montréal, c'était l'enfer, il y avait du monde partout. À un moment donné, je me disais on est rendu comme des grosses villes européennes. Ouais, c'est vraiment beaucoup de touristes, c'était désagréable d'un point de vue de résidents fait que c'était pas fun du tout. Là, nous, on avait juste hâte de partir la fin de semaine. On voulait quitter le vieux Montréal, on voulait sortir de là. » (ESD12, Faubourg Québec, Résident depuis 10 ans)

De plus, le comportement des touristes est souvent perçu comme étant problématique à certains égards et peu compatible avec l'aspect résidentiel du Vieux-Montréal (n=6). Plusieurs explications sont avancées à cet égard par les résidents afin d'illustrer leur propos. Ainsi, peu de visiteurs, particulièrement ceux en état d'ébriété, respecteraient un niveau de bruit jugé acceptable. Certains consommeraient même de l'alcool dans les rues et dans les portiques des blocs d'appartements. De même, les touristes et visiteurs en général sont parfois décrits comme étant le principal facteur de malpropreté dans le quartier (n=2). Ces derniers n'auraient pas de sentiment d'appartenance envers les lieux et seraient donc plus enclins à se débarrasser de leurs déchets sans égards aux équipements prévus à cet effet. Il est également possible de dresser un parallèle avec les utilisateurs des AirBnB qui causeraient plusieurs problèmes pour les résidents environnants, et ce au sein de l'enceinte du domicile. Les nuisances sonores de même que l'insécurité liée à la présence d'inconnus dans les corridors seraient des enjeux importants poussant plusieurs établissements à bannir la pratique de la location de courte durée.

Cependant, les nuisances liées au bruit ne peuvent être attribuées qu'aux touristes eux-mêmes. En effet, la nature même de certaines attractions organisées au sein du Vieux-Montréal et du Vieux-Port peut également générer ce type de nuisance et rendre la cohabitation plus difficile (n=6). À ce titre, la pyramide PY1 (voir Figure 2, p. 28) de la compagnie Lune Rouge de Guy Laliberté, offrant une expérience multimédia de son et lumière, est parfois citée en exemple :

« Je l'avais sous les yeux, je peux vous dire, je pouvais vous dire quelle pièce jouait à 3h du matin, du Donna Summers! Oui, donc ça a été une expérience assez éprouvante. Et puis PY1 ça a été le pire, mais quand il y a des festivals, il y en a eu un autre l'été dernier, on était en pandémie encore, mais quand il n'y a pas de contrôle sur le volume sonore, c'est épouvantable. » (ESD16, Faubourg Québec, Résident depuis 12 ans)

Une meilleure intégration et un encadrement plus soutenu de ces activités seraient donc non seulement souhaités, mais nécessaires afin d'assurer la qualité de vie de résidents, spécialement ceux demeurant à proximité du Vieux-Port. À cet effet, plusieurs sont conscients qu'il est difficile pour la Ville d'agir puisque plusieurs des activités étant jugées comme des nuisances, à l'instar de la pyramide PY1 et de la Tyrolienne sont situées sur le site du Vieux-Port.

#### 5.5.2 Perception des résidents face à l'activité touristique depuis la pandémie

Si comme partout ailleurs, la pandémie et les restrictions sanitaires ont modifié les pratiques résidentielles de la majorité, les résidents du Vieux-Montréal ont également dû s'adapter à la disparition soudaine de l'activité touristique, elle qui d'ordinaire influence de manière importante le quotidien de plusieurs d'entre eux. Ces changements drastiques au sein du quartier n'ont cependant pas eu les mêmes effets pour tous. Si six répondants estiment directement que l'absence de touristes au sein du quartier ait entraîné des conséquences généralement négatives sur leur quotidien et leurs pratiques résidentielles, six autres ont au contraire apprécié cette interruption des activités de l'industrie touristique.

En ce qui a trait aux externalités négatives en lien avec l'absence des touristes du paysage urbain, certains affirment que le quartier aurait perdu une partie de son identité. À cet effet, il est possible de se rappeler que plusieurs répondants ont affirmé vivre dans le Vieux-Montréal en raison de l'activité humaine qui s'y trouve. Ces derniers ont donc perçu de façon négative, les rues vides, synonymes de la pandémie :

« Je veux dire t'as ça dans ta cour [le Vieux-Port], tu sais que t'es chanceux, tu vas pouvoir marcher ça, mais les gens nous manquaient donc moi dans mon cas là, je sais que j'aime ça qu'il y ait des gens, qu'il ait de la vie, qu'il y ait du monde. Mais pas n'importe quel genre. Tu

sais, il faut que ça soit convivial, agréable, pas agressif. » (ESD3, Vieux-Montréal, Résident depuis 15 ans)

Certaines des autres externalités négatives se dégageant de la disparition des visiteurs ont déjà été abordées précédemment à l'instar de la venue des gangs de rues et des coureurs automobiles amateurs ayant chacun causé un sentiment d'insécurité de même que la hausse de la visibilité des personnes en état d'itinérance. C'est donc dire que les résidents du Vieux-Montréal et des faubourgs semblent comprendre que la présence des visiteurs traditionnels ne permet pas que de simplement assurer la survie des commerces locaux. En effet, leur présence permet également une forme de contrôle de l'espace, permettant de garder à l'écart certains groupes qu'ils jugent indésirables.

Il est également intéressant de noter que certains répondants affirment s'être déjà habitués au mode de vie plus lent proposé par la baisse d'achalandage touristique (n=3). Ainsi, lorsque les mesures sanitaires se sont modérées, les vagues de visiteurs locaux, souvent des excursionnistes, ont eu l'effet d'un choc pour les résidents désemparés face à leur arrivée massive. Ainsi, au moment des entrevues, certains s'inquiétaient alors du retour éventuel de l'industrie touristique. Ces derniers auraient entre autres été contraints de réapprendre à négocier l'espace avec des foules plus importantes :

« [...] le niveau de tolérance a aussi changé [...] Et puis, je pense qu'on a développé une certaine appréhension face à justement ces rencontres où on évite [les autres]. Au début de la pandémie, quand on avait des gens qui s'en venaient en sens inverse sur le trottoir, le réflexe, c'est de changer de côté [...] Puis ça a sans doute changé notre perception aussi de l'achalandage. Donc j'ai l'impression qu'il y a beaucoup de monde, mais c'est peut-être très probablement un problème de perception. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

De plus, il est important de se rappeler que si les touristes ne semblent pas représenter en eux-mêmes un facteur de localisation résidentielle pour la population du Vieux-Montréal, les caractéristiques morphologiques et architecturales du quartier le seraient de même que leur valeur patrimoniale capable d'attirer des touristes de partout dans le monde. Or, il était possible durant la pandémie de profiter de ces dernières sans les nuisances associées aux visiteurs, parfois considérés comme un mal nécessaire à la survie du quartier.

Toutefois, si selon les résidents du Vieux-Montréal, le niveau d'activité touristique n'était, au moment des entrevues, toujours pas comparable à celui précédant la pandémie, le retour progressif des touristes est généralement vu de façon positive (n=8). Selon plusieurs d'entre eux, cette situation serait préférable à

celle de l'été 2019, dernière saison touristique avant l'arrivée du Covid-19. Selon eux, le nombre de visiteurs ayant profité du quartier lors de l'été 2021 aurait été plus acceptable compte tenu de la capacité de charge que propose le Vieux-Montréal. Le quartier était ainsi animé sans être nécessairement encombré. D'autres répondants croient que le Vieux-Montréal serait en mesure d'accueillir encore plus de touristes et qu'en raison de la nature du quartier, il est aux locaux de s'adapter (n=3). Selon ces personnes, en s'établissant dans un milieu touristique, il est normal de devoir faire des compromis. Toujours selon ceux-ci, il est tout de même important de ne pas accepter les débordements ou de voir la fonction résidentielle s'effacer plus qu'elle ne l'est en ce moment. Un troisième groupe (n=2), plus select, redoute ouvertement le retour des touristes et surtout des activités qui leur sont associées, rendant plusieurs facettes de leur quotidien plus difficiles, non seulement au sein du secteur, mais également à l'intérieur même de la résidence :

« Qu'il y ait un festival, qu'il y ait des touristes une journée, c'est pas mal, mais qu'on vive là-dedans, à l'année longue, avec des festivals, puis de la musique qui finit tard et des basses qui font en sorte que ton immeuble vibre. Puis que tu peux être obligé de monter le son de la télé, tu ne peux pas parler au téléphone et aux gens. » (ESD6, Faubourg Québec, Résident depuis 15 ans)

Il est important de considérer qu'au moment d'effectuer les entrevues, la situation face à la Covid-19 était en constant changement. Cette situation peut expliquer certaines disparités dans les discours des répondants ne bénéficiant pas tous du même recul face à la pandémie, aux mesures sanitaires ou encore face au retour des touristes au sein de leur milieu de vie.

## 5.6 États des autres nuisances depuis la pandémie

Si l'industrie touristique joue bel et bien un rôle important dans l'identité du Vieux-Montréal en tant que milieu de vie, celui-ci ne saurait être entièrement défini par les relations que les résidents entretiennent avec les visiteurs. En effet, comme établi précédemment, il s'agit également d'un important pôle d'emploi modifiant certaines des dynamiques au sein du quartier. Le cadre bâti peut également influencer certaines des nuisances indépendamment de la vigueur de l'industrie touristique. Il est donc ici proposé de s'intéresser à l'état de ces nuisances pouvant également avoir eu des impacts sur le développement du secteur durant la pandémie.

Si les retours en force des fêtards et l'apparition des voitures de course dans le quartier ont été associés par plusieurs répondants à une hausse du niveau de pollution auditive (n=5), d'autres sources de cet

irritant ont été relevées par les résidents. En effet, même si le quartier est alors moins populaire, il serait plus difficile pour la population locale d'être confronté au bruit ou encore à certains types de bruits (n=2). Encore une fois, plusieurs facteurs sont identifiés par les répondants pour expliquer la dégradation de la situation à cet égard au sein de l'arrondissement historique de Montréal.

Ainsi, certains pointent du doigt la fermeture des bars à des heures moins tardives, avançant que les clients auraient alors simplement transporté les festivités à l'extérieur plutôt que dans des endroits contrôlés comme les établissements de boisson. La fermeture temporaire de ces derniers aurait même dans certains cas encouragé l'utilisation de logement listé sur la plateforme AirBnB afin d'improviser un espace de débauche.

Toutefois, l'une des constatations faites le plus souvent par les résidents habitant à proximité de la voie ferrée serait la présence des trains (n=4). Ceux-ci passeraient plus souvent et resteraient à l'arrêt plus longtemps à proximité des entrepôts frigorifiques à l'est du quartier qui seraient alors devenus une gare de triage pour les trains empruntant cette route. Or, selon certains répondants, lorsque les trains sont à l'arrêt, leur moteur ne l'est pas pour autant, ce qui causerait alors un bruit constant. De plus, le nombre de passages aurait augmenté à quatre par période de 24h, autant de jour, que de nuit. Ces déplacements causeraient alors non seulement du bruit, mais également des vibrations susceptibles de réveiller les résidents à proximité.

Cependant, même si quelques répondants affirment que le bruit est plus présent qu'auparavant, deux personnes tentent d'expliquer que les changements les plus importants proviendraient non pas de l'extérieur, mais plutôt de leur mode de vie même. En effet, le manque de bruit de fond provenant des piétons et des commerces au niveau de la rue aurait rendu toute autre source de bruit plus audible et parfois même dérangeante. Ce serait ainsi la sensibilité, non pas seulement aux bruits, mais aux irritants en général qui aurait été augmentée. Un autre changement qui pourrait biaiser cette perception de la hausse du bruit est le temps passé chez soi. Le confinement ayant forcé la population à demeurer à domicile, plusieurs auraient ainsi été confrontés à des irritants qui étaient déjà présents depuis longtemps à leur insu. Un résident explique que s'il avait toujours été conscient de la présence des rails et des trains, le télétravail et toutes ses implications lui auraient fait réaliser comment ceux-ci pouvaient être des nuisances à la vie quotidienne. Alors qu'il n'avait même pas conscience de ces derniers avant la pandémie

lorsqu'il se rendait au bureau tous les jours, les passages du train à des moments imprévisibles comme lors de réunions durant la pandémie lui ont fait reconsidérer le train comme une nuisance nouvelle :

« On est plus souvent à la maison. On est en télétravail, on est face à ce bruit-là, cet irritant-là, constamment. Parce que les trains passent quand même régulièrement. » (ESD4, Faubourg Québec, Résident depuis 13 ans)

D'autres nuisances ont également été relevées plus sporadiquement, comme la solitude. Si les résidents du Vieux-Montréal ne sont pas les seuls confrontés à ce sentiment, il est possible que la différence ait été plus marquée pour ces derniers puisque le quartier est normalement l'un des plus vibrants de la métropole québécoise. Également, si l'enjeu des commerces de proximité n'est pas né de la pandémie, celle-ci peut avoir modifié la perception que certains en ont. Ainsi, même en considérant l'augmentation du nombre d'épiceries, notamment dans l'ouest du secteur, le sujet est tout de même soulevé lorsque les répondants tentent d'expliquer leurs plus grandes nuisances depuis l'avènement de la pandémie. Quatre auraient alors affirmé que leur quartier était particulièrement vulnérable à cet égard. Selon les répondants, la Ville aurait ici perdu une opportunité de pousser vers une meilleure intégration de la mixité dans le quartier.

## 5.7 Perspective de l'avenir du quartier selon les résidents

Si les effets de la pandémie ne sont pas nécessairement homogènes parmi les répondants à la recherche, tous ont profité de ce moment afin de réfléchir au futur du quartier, à son rôle au sein de la grande région de Montréal et à comment ce milieu de vie peut être en mesure de répondre à leur besoin et désir dans l'avenir. En effet, l'ampleur de la crise sanitaire causée par la Covid-19 aura poussé plusieurs personnes à se questionner sur les qualités qu'elles considèrent comme étant primordiales à un milieu de vie et les services que celui-ci doit offrir à ses résidents. Ainsi, il est ici question d'explorer comment les répondants perçoivent l'avenir du quartier et de ses différents aspects et comment cette vision personnelle répond à leurs ambitions.

### 5.7.1 Le Vieux-Montréal post-pandémique

Selon presque la moitié des répondants (n=8), l'avenir du Vieux-Montréal est toujours lié à la présence de l'industrie touristique. Plusieurs sont conscients de la valeur économique de ce secteur pour Montréal, mais regrettent également que ces activités soient parfois ou par moment incompatibles avec les besoins et les aspirations des résidents (n=5). En effet, l'éventuel retour massif des touristes est souvent associé à une hausse du niveau de plusieurs irritants abordés dans les sections précédentes, comme le bruit et la

circulation automobile. Il serait également synonyme de plus d'aménagements conçus dans le but de générer une demande touristique encore plus élevée. L'avenir du Vieux-Montréal et des anciens faubourgs serait également fortement lié au développement des quartiers environnants, notamment le Vieux-Port, mais également du Bassin Peel et au redéveloppement de l'ancienne brasserie Molson et des terrains de Radio-Canada. Il semble donc que tout comme la Ville, les résidents aient aussi identifié les secteurs périphériques comme des opportunités de projeter le quartier vers l'extérieur. Cependant, plusieurs craignent à cet égard que le Vieux-Montréal ne perde de son identité et que son développement en tant que milieu de vie complet ne soit compris que par sa proximité à d'autres quartiers plus fonctionnellement mixtes.

Deux résidents sont toutefois plus pessimistes quant au futur du quartier. Ainsi, si certains voient le retour des visiteurs comme une fatalité à long terme, d'autres entrevoient plutôt des difficultés à court terme avant de voir le quartier retrouver ses repères, eux qui ont été perdus au cours de la pandémie. Le Vieux-Montréal se verrait alors stagner en attendant que l'industrie touristique ne reprenne elle-même son rythme habituel. La période post-pandémique est appréhendée par ces répondants comme étant nébuleuse et incertaine.

Au contraire, d'autres sont plus optimistes en lien avec l'avenir du quartier alors qu'ils croient qu'il devrait devenir plus complet et mieux adapté aux transports actifs, notamment aux piétons (n=6). Ces derniers voient en la pandémie une occasion d'avoir une réelle discussion de société quant à la façon dont on conçoit le tourisme et comment celui-ci peut être mieux intégré à la réalité des résidents du quartier. Cette remise en question toucherait non seulement le nombre de visiteurs ciblés par les agences de promotion touristique et les instances, mais également les activités offertes et leur intensité ; comment le tourisme pourrait-il être plus durable et comment la santé sociale et économique du quartier ne devrait pas dépendre que de celui-ci. La pandémie serait ici vue comme un appel au réveil vis-à-vis des orientations et objectifs précédemment établis pour le développement du Vieux-Montréal. De même, il serait capital de travailler sur la cohabitation sociale, non seulement avec les touristes et visiteurs en général, mais également avec les travailleurs qui reviendront plus souvent à leur lieu de travail et s'approprieraient également des espaces publics.

Un autre sujet faisant souvent surface dans les récits des citoyens est celui de la disparition des commerces indépendants depuis le début de la pandémie. Plusieurs (n=4) croient que malgré les efforts déployés, la

tendance observée devrait se poursuivre. Les plus grosses craintes à cet égard sont que les commerces deviennent moins attrayants en raison des locaux vacants ou encore que les espaces commerciaux soient occupés par de grandes chaînes. En effet, en raison de la hausse des loyers, ces dernières seraient en meilleure position afin de s'offrir les locaux commerciaux du quartier.

Certains observent également que plusieurs promoteurs immobiliers semblent s'intéresser de plus en plus au Vieux-Montréal alors que plusieurs nouvelles tours à condos font leur apparition dans le paysage du quartier (n=2). Selon eux, les retombées de cette situation pourraient autant être positives que négatives. La qualité architecturale de ces nouveaux édifices laisserait à désirer et ne considérerait pas la valeur patrimoniale du Vieux-Montréal. D'autre part, la hausse du nombre de résidents pourrait permettre au quartier de bénéficier de plus de services de proximité :

« Ce que je vois à l'heure actuelle, c'est qu'il y a beaucoup de constructions, il y a beaucoup de condos qui se construisent, des tours même, et je trouve ça un peu surprenant. Comment on laisse certains de ces projets-là se construire? Je me demande si c'est à cause de la pandémie ou si y a pas eu de contrôle, de consultations publiques. Mais je trouve que certains projets sont assez aberrants. On semble vouloir densifier le Vieux-Montréal. Je ne sais pas quel effet ça aura. Donc ça voudrait dire plus de services? [...] Est-ce que ça aura un impact à plus long terme et puis est-ce que ça permettra de faire venir plus de familles? Parce que l'un des grands problèmes du Vieux-Montréal, c'est qu'il y a pas d'écoles, y a pas de service pour les écoles. Nous, quand on a emménagé, ma fille qui a à peu près ton âge, quand elle est allée à l'école, on était associé avec Centre-Sud. Donc ça ne marche pas là. » (ESD8, Vieux-Montréal, Résident depuis 30 ans)

#### 5.7.2 Le Vieux-Port post-pandémique

Le sujet abordé le plus fréquemment par les répondants est celui des activités événementielles du Vieux-Port. Ce sujet semble plutôt polémique alors que certains aiment les activités qui y sont proposées et observer les foules qui y sont attirées puisqu'elles donneraient vie au quartier. Cependant, la majorité de ceux ayant mis de l'avant la question de la nature événementielle l'on fait sous un angle moins idéalisé. Les festivals et activités situés sur le territoire du Vieux-Port sont souvent associés à la recherche de profit et à la volonté de la Société du Vieux-Port de rentabiliser l'espace plutôt qu'à un projet urbain cohérent (n=8). Pour la grande majorité des répondants à l'étude, les activités se déroulant actuellement sur les différents quais du Vieux-Port sont vues d'un mauvais œil. En effet, si quelques-uns y voient certains côtés positifs, comme la présence d'un gym en plein air durant la pandémie (n=2), peu de témoignages possèdent une vision positive des activités proposées au sud de la rue de la Commune. La critique la plus souvent adressée à l'endroit des activités du Vieux-Port est qu'elles ne concordent pas avec l'esprit du

Vieux-Montréal et ce qu'un quartier historique devrait proposer à ses visiteurs. La qualité architecturale des installations est ainsi souvent remise en question, particulièrement vis-à-vis de l'identité du Vieux-Montréal. Cette opinion est partagée par presque la moitié des répondants (n=8). Les activités les plus souvent ciblées par cette critique sont le Voiles en Voiles, les conteneurs rouges abritant des commerces et le labyrinthe dans l'ancien hangar. Au contraire, la Grande Roue profiterait d'un capital de sympathie à cet égard puisque non seulement les aménagements au sol seraient de qualité, mais elle serait également devenue un symbole de la ville de Montréal, une attraction signature permettant aux visiteurs une vue imprenable tant sur le quartier historique, que sur les environs, soient le centre-ville, le pont Jacques-Cartier de même que les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame.



Figure 6 : (a) Le Voiles en Voiles et la Tyrolienne du Vieux-Port avec les conteneurs rouges en avant-plan (b) Grande Roue de Montréal (c) Parc pour enfants derrière le hangar 16

Crédits : Auteur, 2023

Les externalités induites par le Vieux-Port seraient donc essentiellement négatives en ce qui a trait à l'idée d'un milieu de vie complet et mixte. Les autorités responsables auraient peu de souci pour l'interface avec le Vieux-Montréal et la présence de la fonction résidentielle à proximité. Ainsi, en cherchant à attirer toujours plus de visiteurs, la qualité de vie des résidents du Vieux-Montréal en serait diminuée notamment en raison de la difficulté à circuler en voiture, et des enjeux de sécurité liés à la présence prédominante de l'automobile. Plusieurs (n=3) s'inquiètent donc de la volonté de construire un stationnement étagé sur le Quai de l'Horloge qui viendrait alors empirer une situation déjà difficile :

« [...] ça a un effet direct sur mon quotidien, parce qu'ils veulent maintenir, par exemple, les places de stationnements sur le Vieux-Port. Et, et avec les activités qu'ils veulent avec la piétonnisation du Vieux-Port, ils vont attirer encore plus de touristes et donc plus de gens en

voiture. C'est à l'encontre de ce qu'on devrait faire en 2022. Ça juste pas de bon sens. J'ai des photos chez moi de camions de pompier, de camion d'urgence qui sont pris dans les bouchons parce qu'ils doivent aller sauver quelqu'un qui est sur le Vieux-Port.» (ESD5, Faubourg Québec, Résident depuis 12 ans)

Les répondants ont également été en mesure d'identifier certaines embûches aux transformations positives au sein du Vieux-Port, soit la volonté d'agir de la SIC qui ne semble pas se commettre à la réalisation des plans de modernisation mis de l'avant à l'instar du plan directeur de 2017. La gouvernance représenterait également une seconde embûche majeure, en ne considérant pas suffisamment les résidents ou les autres organes représentatifs ayant juridiction à proximité comme l'administration municipale ou encore l'ARVM (n=2). Il serait alors préférable de travailler dans une même direction et de cesser ce qui est perçu par plusieurs comme une guerre de clochers qui ne saurait assurer le développement optimal du quartier.

### 5.7.3 Le tourisme post-pandémique

La majorité des personnes ayant participé à la recherche semblent croire que l'industrie touristique post-pandémique reprendra éventuellement où elle a laissé en mars 2020, ou encore à ses niveaux de l'été 2019, sinon encore plus forts (n=8). Toutefois, tous ne s'entendent pas à savoir s'ils doivent se réjouir de cette perspective. Ceux qui sont le plus enthousiastes à l'idée de revoir les touristes en masse (n=5) avancent que même si ces derniers sont source de nuisances, ils rendent le quartier plus vivant et vibrant tout en assurant la survie des commerces. Vouloir diminuer leur importance au sein de l'écosystème du Vieux-Montréal reviendrait à dénaturer le quartier. La présence des touristes pourrait également servir à justifier l'entretien du patrimoine bâti au sein du quartier et donc assurer la pérennité de l'Histoire de Montréal. Plusieurs sont donc conscients du rôle que jouent les visiteurs dans l'entretien du cadre bâti et donc de leur apport financier. Au contraire, d'autres croient plutôt qu'il est nécessaire de mieux encadrer le développement du tourisme de même que des activités et des commerces qui y sont liés (n=6). En effet, selon ces répondants, la qualité et la variété des commerces seraient directement liés aux types de visiteurs qu'attire le Vieux-Montréal. Il serait donc préférable de se dissocier des attrape-touristes n'offrant aucune plus-value aux autres groupes présents au sein du quartier.

Toutefois, il en ressort que très peu de récits recueillis se positionnent catégoriquement contre la présence du tourisme (n=1). Ceux-ci proposent souvent une vision plus mitigée du sujet alors qu'ils sont conscients que son retour est, à toutes fins pratiques, inévitable. Ils souhaitent tout de même que certaines erreurs du passé ne soient pas répétées et que cette fois la notion de milieu de vie complet ne soit pas évacuée

de la planification du quartier. Certains avouent être plus craintifs à cet effet, puisqu'ils ne voient pas de mesures concrètes de la part des autorités pour assurer la pérennité du Vieux-Montréal comme milieu de vie (n=3). Ils aimeraient voir des aménagements et de nouvelles politiques municipales permettant aux touristes de mieux coexister avec les résidents. Ces initiatives peuvent être en lien avec la capacité de charge ou encore avec la circulation automobile particulièrement lors des grands événements, ce qui rendrait potentiellement certaines tâches du quotidien moins éreintantes durant les grands événements. Plusieurs répondants affirment qu'il leur faudra alors reprendre leurs vieilles habitudes pré-pandémiques et éviter quelques endroits qu'ils ont découverts durant la crise sanitaire. Si certains s'en désolent, d'autres ne semblent pas plus déçus de cette réalité. Ceux qui s'affirment particulièrement déçus de cette perspective avancent que le quartier ne leur appartient plus durant la saison touristique.

Un autre sujet important mobilisant l'attention des résidents est la question des locations Airbnb et d'autres plateformes visant la location de logements résidentiels à court terme (n=3). Ces logements participeraient à rendre le quartier dépendant de la présence touristique en empêchant certaines personnes d'y installer leur résidence principale. Ceux-ci seraient également source de problèmes de cohabitation et ne sauraient participer à l'amélioration de l'expérience du Vieux-Montréal comme milieu de vie et à l'établissement de commerces de proximité. Les locations Airbnb seraient également souvent utilisées afin de faire la fête, pouvant alors troubler le calme de tous les résidents à proximité :

« Ce qui me fait peur, c'est qu'il y ait encore plus de Airbnb [...] j'espère qu'il va avoir une réglementation pour ça pour qu'un moment donné ça s'arrête là. Nous, on n'a pas le droit, c'est impossible, mais y a des propriétaires qui essayent tout le temps. Au moins pour ce quartier ici là, tu sais ça serait le fun que des gens puissent s'installer aussi. Tu sais, idéalement l'importance du tourisme devrait être revue. L'importance qu'on lui donne dans le quartier, ce qui se passe. Ce serait bénéfique, mettons de favoriser plutôt les résidents ou l'activité résidentielle que touristique. [...] ce serait bien comme je dis, je me répète là, que les Airbnb à Montréal, qu'on commence à remettre ça en question pour que les résidents puissent s'installer et des gens y vivent, y paient les taxes. » (ESD15, Faubourg des Récollets, Résident depuis 4 ans)

La préoccupation face à cet enjeu fait plus naturellement surface lors des dernières entrevues, alors que les mesures sanitaires sont pratiquement inexistantes et que le retour du tourisme se fait sentir de façon plus concrète. Les plus pessimistes vis-à-vis du retour des touristes croient que le Vieux-Montréal est de plus en plus conçu pour les touristes, à travers une mise en tourisme de plus en plus évidente. C'est-à-dire que les besoins de la population locale ne seraient pas autant considérés que ceux des touristes. Ce serait donc autour des besoins et désirs de ces derniers que se développerait tranquillement le Vieux-Montréal

et s'orienterait à nouveau l'offre commerciale post-pandémique. Ceux-ci affirment que le quartier ne serait donc plus en mesure de retenir les résidents. Les plus anciens partagent avoir mieux connu leurs voisins lors de leurs premières années dans le quartier alors qu'aujourd'hui il serait plus difficile de faire connaissance en raison du haut taux de roulement. Ces nouveaux arrivants seraient alors désenchantés par l'ampleur des désagréments, tels le bruit ou encore la circulation automobile, et décideraient donc de déménager quelques années plus tard. Les plus inquiets croient qu'il serait judicieux de porter attention aux nouvelles politiques instaurées à Barcelone, par exemple, qui tentent de réparer certaines erreurs commises à cet égard en misant sur le tourisme comme moteur économique principal.

#### 5.7.4 Les croisières post-pandémiques

Il en ressort que l'opinion des résidents vis-à-vis des croisières au sein du Vieux-Montréal est également plutôt mitigée. Plusieurs (n=5) s'entendent pour dire que la présence des croisiéristes serait fort favorable pour les commerces du quartier, eux qui ont énormément souffert en raison des mesures sanitaires. La perception populaire de cette nouvelle clientèle est qu'elle est généralement plutôt fortunée et serait donc en mesure de dépenser des sommes intéressantes au sein des commerces locaux. De plus, les visites issues de ce type de tourisme, bien que soudaines et massives en nombre, seraient mieux dirigées, alors que les visiteurs suivraient des itinéraires prédéterminés, réduisant ainsi les risques de confrontation avec les résidents :

« Their itinerary is pretty much planned. They would just go quietly into the neighborhood, to the restaurant, so I don't think there's going to be a significant impact. » (ESD13, Vieux-Montréal, Résident depuis 7 ans)

De plus, la taille des paquebots étant limitée en raison de la profondeur du fleuve Saint-Laurent, le nombre de visiteurs ajouté ne risque pas d'extrapoler la capacité de charge du quartier. Un autre facteur expliquant que certaines personnes aient une vision positive des croisiéristes est qu'ils ne se déplacent pas en voiture, mais plutôt à pied et ne seraient donc pas les principaux usagers qui rendent la circulation difficile au sein du quartier. De plus, deux répondants affirment même être excités à l'idée de pouvoir admirer ces navires ; elles qui habitent dans le Vieux-Montréal en partie pour cette raison précise.



Figure 7 : (a) Nouvelle tour d'observation du port de Montréal sur le grand quai (b) Promenade du grand quai menant à la tour d'observation (c) Vue du quai avec le terminal des croisières AML en avant plan

Crédits : Auteur, 2023

Au contraire, d'autres personnes expliquent qu'elles ne voient pas la construction d'un nouveau quai et le retour éventuel des croisiéristes d'un bon œil. Si elles sont généralement conscientes de l'importance de cette clientèle pour les commerces, selon elles, ces activités représenteraient un désagrément pour la vie quotidienne des résidents (n=4). Puisque ces visiteurs resteraient pour une période plus restreinte, ils seraient moins respectueux du quartier et de ceux qui ont fait le choix d'y vivre. Ce comportement se traduirait par une moins bonne intégration à la vie locale alors qu'ils se déplaceraient sans faire attention à leur environnement et aux autres piétons. De plus, l'industrie même des croisières serait problématique pour certains qui y voient un mode de voyage d'une autre époque et extrêmement polluant, en opposition à leur valeur écologique et aux orientations et objectifs de développement durable établis par les différents paliers de gouvernement. De plus, les installations du Vieux-Port ne seraient pas assez attractives afin de réellement capitaliser sur la présence des croisiéristes. Selon certains répondants, il aurait donc été judicieux de mettre à jour les aménagements avant le retour des navires. De plus, la pandémie ayant mis de l'avant la situation précaire des personnes en état d'itinérance, quelques répondants croient que le mélange de ces deux populations pourrait rendre leurs conditions encore plus difficiles, soit en les démenageant de force hors de vue des touristes :

« On va juxtaposer dans le même endroit un lieu pour l'itinérance et l'arrivée de riches touristes. Ça fait que je sais pas si je suis optimiste » (ESD2, Vieux-Montréal, Résident depuis 4 ans)

Encore une fois, les répondants se rassurent en se rappelant que la taille des navires pouvant accoster au Vieux-Port de Montréal reste modeste, pouvant ainsi limiter les effets négatifs des passagers sur leur milieu de vie. Par contre, la capacité Vieux-Port ne disposerait pas de la superficie nécessaire afin d'accueillir cette hausse soudaine de population.

#### 5.7.5 Les événements culturels et festifs post-pandémiques

En ce qui a trait à l'avenir du caractère culturel et festif du quartier, les répondants semblent conscients de la complexité d'organisation que requiert l'accueil d'événements d'envergure. Presque la moitié des répondants (n=8) expriment directement le souhait de revoir l'industrie événementielle faire un retour au sein du quartier. L'un des répondants affirme même s'être établi dans le Vieux-Montréal afin d'être à proximité de cette offre. Toutefois, la majorité (n=11) croit qu'il est nécessaire de voir certains ajustements être faits afin d'assurer la cohabitation harmonieuse avec les résidents. En effet, la fonction résidentielle ayant gagné en importance depuis quelques années, il serait impératif pour les promoteurs événementiels de la considérer lors de l'organisation de leurs activités. Ces considérations peuvent prendre la forme de limites au niveau du bruit, des heures d'activités ou encore de la localisation, par exemple. Un autre enjeu important selon les résidents du Vieux-Montréal est celui de la circulation engendrée par ces événements accueillants souvent plusieurs centaines sinon des milliers de personnes se déplaçant en voiture :

« Si on prend l'exemple du Cirque du Soleil ou des feux d'artifice, le principal effet que ça a pour moi et pour bien d'autres dans notre coin, c'est qu'il y a tellement de monde que la rue est bloquée. On ne peut plus passer des fois si on arrive pendant ces heures-là. Des fois, on ne peut même pas se rendre chez nous, entrer dans notre garage » (ESD11, Vieux-Montréal, Résident depuis 5 ans)

La hausse du nombre de cases de stationnements comme sur le quai de l'horloge est donc un signe inquiétant pour certains répondants (n=4). De plus, quelques participants à la recherche souhaitent explicitement que le nombre d'événements n'augmente pas en relation à celui d'avant la pandémie. Ils affirment qu'il est important pour ceux qui résident dans le quartier d'avoir des moments plus calmes :

« [...] c'est la multiplication des événements. C'est pas tant un événement en tant que tel, mais c'est le fait, par exemple, que dans le Vieux-Port, chaque fin de semaine il va y avoir un événement. Des fois, c'est un peu n'importe quoi l'événement, mais c'est juste pour qu'il y ait un événement. » (ESD12, Faubourg Québec, Résident depuis 10 ans)



Figure 8 : (a) Installation du Cirque du Soleil sur le quai Jacques-Cartier (b) Espaces des Food Trucks, présent durant l'été à l'entrée du Vieux-Port (c) Place d'Armes, au cœur de plusieurs bâtiments historiques de Montréal

Crédits : Auteur, 2023

À cet effet, la disparition des événements durant la pandémie serait perçue comme une opportunité afin de revoir les normes encadrant leur déroulement. Un seul répondant ne souhaite tout simplement pas voir le retour des événements au sein du quartier. Ce dernier croit notamment que la période d'accalmie créée par la pandémie et les mesures sanitaires auront permis à plusieurs d'apprécier le Vieux-Montréal dans une quiétude sans précédent.

Le retour d'événements et des nuisances qui leur sont associées pourraient être perçus négativement, spécialement par ceux qui ne les fréquentent pas. De plus, la qualité des événements est souvent jugée comme étant inégale. Alors qu'Igloofest et sa gestion sont souvent considérés comme étant exemplaires, l'expérience PY1 est quant à elle critiquée, justement pour ne pas avoir pris en considération les besoins des résidents.

#### 5.7.6 Suggestions proposées pour le futur du quartier

Les pistes de solution proposées par les résidents relèvent souvent plutôt du domaine du souhait que d'une réelle démarche pouvant être appliquée à un problème ou à une situation inconfortable. Cependant, il est important de considérer que tous n'ont pas réfléchi à comment régler les problèmes touchant le Vieux-Montréal ou ne se sentent pas outillés afin de répondre à cette question. À travers cette section, il est tout de même possible de comprendre les priorités des résidents et ce que ces derniers considèrent subjectivement comme étant les enjeux les plus urgents à gérer afin d'améliorer le quartier et surtout leur qualité de vie respective.

Pour plusieurs (n=8), un enjeu devant être adressé est celui de la mixité de population au sein du quartier. Cette mixité fait d'une part référence à l'importance d'attirer plus de familles à travers des aménagements conviviaux à l'image de parcs pour enfants et de tables de pique-nique, par exemple. D'autre part en revanche, cette mixité serait comprise non pas comme une finalité en soi, mais plutôt comme un moyen de justifier la venue des commerces de proximité. Selon les répondants, la hausse du nombre de familles et de leurs besoins complexes permettrait à une plus grande variété de commerces et services de proximité de s'installer au sein du quartier, améliorant ainsi la situation pour la population actuelle du Vieux-Montréal et des faubourgs. En effet, les enjeux de la mixité de population et de la présence des commerces de proximité semblent liés. La majorité des répondants ayant fait référence à l'un de ces deux enjeux parle également de l'importance de l'autre, indiquant donc une certaine corrélation.

D'autre part, la mixité de population aurait également pour effet de mener à une meilleure représentation des résidents dans l'image du quartier afin d'assurer un équilibre entre ceux-ci et les touristes. En accordant une importance relative aux résidents en termes de nombre, il est espéré par six répondants que le quartier n'aurait plus à être dépendant du tourisme pour ses besoins et la survie de ses commerces locaux, ce qui pourrait alors renforcer le niveau de résilience des résidents dans l'éventualité où d'autres crises s'abattraient sur le quartier. Toutefois, il est également proposé que le manque de commerces et services de proximité au sein du quartier ne soit une conséquence inévitable de la nature même du quartier. En effet, plusieurs types de commerces ne sauraient être économiquement viables en raison du mode de vie des résidents du quartier. Bien que plusieurs sont financièrement aisés et auraient les moyens d'encourager quotidiennement ces commerces, nombre d'entre eux possèdent des résidences secondaires et passent beaucoup de temps à l'extérieur de leur domicile ou au travail. Selon cette conception, il serait donc difficilement rentable pour des commerces de proximité de s'installer au cœur du Vieux-Montréal. Cette offre commerciale doit donc passer par les quartiers limitrophes, souvent plus denses.

De plus, deux répondants croient qu'il serait pertinent d'accorder une plus grande place aux citoyens dans la gouvernance du quartier. Un meilleur financement de l'Association des résidents serait ici vu comme une option envisageable permettant de porter la voix des résidents jusqu'aux instances municipales et fédérales, comme le fait déjà la SDC avec les commerces du Vieux-Montréal. Ceci permettrait également de mieux rejoindre les locaux et d'intéresser une plus grande part de la population à participer au développement de leur milieu de vie.

Une autre préoccupation des répondants est celle de la circulation au sein du quartier. Plusieurs identifient cet aspect comme étant particulièrement problématique alors que le secteur est souvent paralysé en raison du nombre de voitures attirées par les événements festifs et culturels. En plus de la place accordée à la voiture, la gestion des déplacements des cyclistes et des piétons est également remise en question. Selon plusieurs répondants (n=7), il serait important de réaliser une étude de circulation considérant l'entièreté du quartier en plus d'encourager le transport modal, notamment par l'installation des stationnements à l'extérieur du quartier, plutôt qu'à même le Vieux-Port. La cohabitation entre les modes de transport, tel que conçu actuellement, aurait montré ses limites et générerait plusieurs nuisances, comme le bruit, la congestion routière ou au contraire, la vitesse.

Certains répondants affirment ne plus se sentir en sécurité (n=5). Ces derniers souhaiteraient souvent une meilleure surveillance du quartier, soit par l'installation de caméras ou encore une présence plus importante des forces de l'ordre. La fermeture des bars à minuit plutôt qu'à 3h du matin serait également un moyen de décourager certaines personnes de faire du bruit.

Au niveau patrimonial, la mise en valeur des bâtiments et la relation avec le fleuve sont parfois relevées comme des enjeux pouvant être améliorés (n=6). Ces aspects du quartier sont souvent perçus comme des opportunités manquées qui devraient être corrigées. Pour le premier cas, il est proposé de revoir les règlements d'affichage afin de les rendre plus strictes et en harmonie avec la nature historique du secteur. De plus, quelques personnes s'impatientent vis-à-vis de l'immobilisme des différentes autorités en relation à la planification et au développement du Vieux-Montréal (n=2). Les résidents les plus anciens affirment avoir vu à travers les années, plusieurs plans d'action et séances de consultation, sans pour autant en voir quelconques résultats. Selon eux, il serait important de voir des actions concrètes être prises afin d'améliorer l'aménagement du quartier et de la promenade longeant le front d'eau.

## 5.8 Synthèse des résultats

À l'aide des récits des répondants, plusieurs constats peuvent être établis en relation à l'expérience résidentielle au sein du Vieux-Montréal et des faubourgs en temps de pandémie. Ces constats ne sont pas uniquement en lien avec les changements ayant touché le quotidien des résidents, mais sont également relatifs aux sources de ces changements. Il en ressort notamment que malgré la connotation généralement négative de la pandémie et des mesures sanitaires dans l'imaginaire collectif, leurs effets sur le quotidien des résidents et leurs perceptions sur leur milieu de vie ne le sont pas toujours.

À cet effet, il est possible de remarquer l'absence de consensus vis-à-vis de la majorité des enjeux ayant affecté le Vieux-Montréal durant la pandémie. Il est donc difficile de définir l'ampleur des effets (positifs, négatifs, ou l'absence d'effets) sur l'ensemble de la population du Vieux-Montréal et des faubourgs puisque le contexte urbain n'est lui-même pas homogène. Les nuisances elles-mêmes, leurs sources ainsi que les tactiques permettant d'y faire face différemment en fonction de la localisation résidentielle. De cette façon, si le bruit est une nuisance affectant plusieurs des répondants à la recherche, la source de cette nuisance n'est pas la même pour tous. Ceux résidant dans la portion ouest, à proximité de la rue McGill, parlent généralement plus des fêtards et des voitures tandis que ceux habitant le long de la rue de la Commune font plutôt référence aux trains circulant sur la voie ferrée le long du Vieux-Port ou encore aux événements festifs souvent organisés sur les quais. Alors que quelques-unes de ces nuisances ont augmenté en intensité durant certaines périodes de la pandémie, d'autres ont au contraire diminué, ne permettant donc pas une perception homogène de la vie quotidienne au sein du quartier.

D'autre part se dégagent des entrevues, un désir d'obtenir une meilleure représentation et considération des résidents de même que de leurs besoins dans le processus de prise de décision. Ainsi, sans nécessairement souhaiter le retrait des visiteurs, les résidents espèrent généralement s'affranchir de la dynamique pré-pandémique en relation à l'industrie touristique afin de mettre sur pied un quartier plus résilient aux crises en diminuant leur dépendance à la présence des visiteurs autant d'un point de vue économique que social. Si d'un point de vue social, l'apport des visiteurs se résume souvent à assurer un sentiment de sécurité à travers une surveillance mutuelle, l'apport économique est compris comme étant plus large par les résidents. En effet, ils comprennent que l'argent dépensé par les visiteurs dans leur quartier participe à la protection et la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit donc plutôt de trouver un juste équilibre entre la promotion de la ville historico-touristique et à l'élaboration d'un milieu de vie de qualité permettant l'épanouissement de ses résidents.

Somme toute, peu d'enthousiasme vis-à-vis du futur du quartier est observé alors que plusieurs répondants attendent encore des mesures concrètes permettant d'améliorer la qualité de vie au sein du quartier. Le niveau de tolérance aux nuisances de plusieurs habitants du secteur d'étude ayant chuté, le processus de retour à la normale représente pour certains une source d'inquiétude devant être adressée par les différentes parties prenantes.

## CHAPITRE 6

### DISCUSSION

Le présent chapitre propose d'abord d'arrimer les résultats obtenus à la section précédente avec les connaissances scientifiques établies lors de la revue de la littérature et du développement du cadre conceptuel. Il est donc question de considérer les changements ayant affecté non seulement le Vieux-Montréal durant la pandémie, mais également le quotidien de ses résidents et leurs perceptions du quartier selon une optique plus générale en comparant ces résultats avec d'autres cas d'étude. Cette section couvre également les événements plus récents affectant le territoire à l'étude ainsi que les considérations relatives au futur du quartier de même que les opportunités de recherche qui y sont liées.

#### 6.1 La mise en tourisme et l'expérience résidentielle du Vieux-Montréal : une question d'équilibre

Plusieurs des constats relatifs à la mise en tourisme du Vieux-Montréal sont en continuité et corroborent les résultats des précédentes recherches de l'OMV portant sur le quartier historique. Cependant, le nombre de visiteurs, en croissance annuellement dans les années précédant la crise sanitaire pour atteindre un sommet en 2019, serait un signe d'un déséquilibre dans les relations résidents-touristes non seulement au sein du Vieux-Montréal, mais également dans les considérations que les différentes instances ayant juridiction sur le territoire accordent à ces populations distinctes. Le processus de mise en tourisme de l'arrondissement historique, enclenché au début des années 1960 et devant assurer la protection et la mise en valeur du cadre bâti historique (Drouin, 2009), serait donc devenu pour plusieurs résidents une embûche à la création d'un milieu de vie complet et attractif. Ce déséquilibre prendrait plusieurs formes, chacune affectant le quotidien des résidents de façon différente.

Ce déséquilibre prendrait plusieurs formes, chacune affectant le quotidien des résidents de façon différente. Ainsi, les activités et événements proposés autant au sein même du Vieux-Montréal que sur le site du Vieux-Port seraient de plus en plus invasifs autant par leur nature que par leur capacité d'attirer les visiteurs. Il est ici entendu que dû à leur nature festive et bruyante, plusieurs des festivals se déroulant dans le secteur ne démontrent que peu de considération pour les personnes ayant élu résidence à proximité alors que les mesures d'amenuisement des nuisances ne seraient que peu efficaces. D'autre part, le comportement des visiteurs lui-même représenterait également un enjeu de taille limitant la qualité de vie des résidents. En effet, plusieurs des comportements exhibés par les visiteurs au sein du quartier ne seraient pas toujours compatibles avec le mode de vie de résidents. Les tensions créées de la

rencontre de ces modes de vie différents s'expliquent par l'opposition des modes de vie des résidents, plus casaniers et qui s'incrument dans son quotidien, et des visiteurs qui sont à la fois de nature hédoniste. En effet, à l'image des études de l'Équipe MIT (2002) et de Stock (2005), les visiteurs du Vieux-Montréal tentent de s'extirper de cette routine qui est souvent synonyme d'habiter un lieu à long terme. Si les résidents désirent généralement un quartier plus calme, propice à la productivité durant la journée et au repos le soir, les visiteurs préfèrent et génèrent un environnement festif au sein duquel il leur est possible de se récréer. Ces agissements jugés problématiques sont particulièrement liés à la consommation d'alcool des visiteurs et au bruit causé par eux de même que par le bruit généré par les diverses attractions touristiques et festives. Le nombre de visiteurs attirés par ces dernières serait également devenu un enjeu en soi puisqu'il serait alors plus difficile de s'isoler des foules, alors que même le domicile n'est pas toujours en mesure d'agir en tant que refuge. Si la majorité des répondants se disent en mesure de tolérer ces nuisances quelques fois par année, le nombre croissant d'évènements rendrait cette tâche de plus en plus difficile alors que plusieurs tentent tout simplement de fuir le secteur lors des grandes périodes d'achalandage ou de moduler leurs tâches quotidiennes tels qu'aller à l'épicerie autour de la programmation événementielle afin d'éviter les difficultés engendrées par la congestion et les festivités elles-mêmes.

À cet effet, il importe non seulement de comprendre les transformations apportées aux contextes résidentiels et touristiques du Vieux-Montréal durant la crise sanitaire, mais également d'attester de la valeur scientifique de ces constats. Il est donc impératif d'identifier comment ceux-ci peuvent être appliqués à divers cas, variant autant au niveau géographique que contextuel.

## 6.2 Quand le Vieux-Montréal se compare

Afin de comprendre comment s'inscrit le Vieux-Montréal dans le contexte plus large des villes ou quartiers résidentiels mis en tourisme, il importe donc de comparer les constats ci-présents aux connaissances scientifiques issues de la revue de la littérature. Cet exercice permettra donc d'attester de quelles façons le cas du Vieux-Montréal peut se rapprocher des autres, discutés précédemment, ou encore comment il peut s'en distinguer. Ainsi, chacun des points étudiés durant la revue de la littérature sera ici reconsidéré selon le prisme du présent cas d'étude, soit le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs.

### 6.2.1 Le développement de l'espace touristique

Comme dans plusieurs autres secteurs touristiques à travers le monde, la mise en tourisme du Vieux-Montréal s'effectue suite au retrait d'une activité économique en perte de vitesse (Duhamel, 2018). Dans le cas présent, il s'agit des activités portuaires ayant façonné pendant si longtemps les berges de la vieille ville. Sa mise en tourisme s'est d'abord faite par l'intermédiaire de sa protection patrimoniale durant les années 1960, permettant ainsi à la Ville de Montréal de se doter d'un attrait historico-culturel conséquent en amont de l'Exposition universelle de 1967 (Drouin, 2009). De plus, la maigre population résidente de l'époque s'élevant alors à seulement 555 habitants (Drouin, 2018) ne pouvait assurer la prospérité du quartier, expliquant de surcroît le désir d'y installer un véritable quartier touristique.

Plusieurs conséquences sont ressorties de cette mise en tourisme du Vieux-Montréal alors que sa nouvelle fonction justifiait d'une part la proximité de stations du réseau de métro qui allait être inauguré en 1966. En effet, comme l'avance notamment Chevalier (2012) et Gravaris-Barbas (2013), l'aménagement d'un secteur touristique mène souvent au développement de l'offre de services en terme de transport afin de permettre aux visiteurs de se rendre sur les lieux. De plus, à l'instar de plusieurs autres quartiers à vocation touristique (Gravari-Barbas, 2013), la valorisation du secteur aura également été en mesure de générer des investissements privés indiquant le désir de plusieurs entrepreneurs de capitaliser sur le nouveau potentiel économique du quartier historique. Cependant dans le cas du Vieux-Montréal, même en tenant compte de la popularité des restaurants et bars du quartier auprès des locaux, la faible variété commerciale représente un problème pour nombre d'entre eux qui affirment que le manque de commerces de proximité limite la consolidation d'un milieu de vie complet au cœur de l'arrondissement historique. En effet, la majorité des investissements privés s'y trouvant cherche surtout à répondre aux besoins des visiteurs alors que peu d'entrepreneurs ont choisi d'orienter leurs commerces en fonction des besoins des résidents, soit en raison du coût d'opportunité relativement au potentiel économique de desservir les touristes ou en raison des limitations imposées par le cadre bâti ancien et patrimonial du secteur.

D'autre part, comme le signalent Ashworth (1994), Wiles et Stoep (2008) et Gant (2014), la mise en tourisme se fait souvent à travers une lecture idéalisée de l'histoire facilitant sa marchandisation auprès des visiteurs. Ainsi, comme le mentionne Drouin (2008), il était déjà connu à l'époque que les touristes souhaitaient être immergés dans la vieille ville française, ce qui explique le narratif en place, même si la forte majorité des bâtiments du site n'ont été érigés que bien après la chute du régime français.

En ce qui a trait à la mise en tourisme du Vieux-Port, celle-ci se fait un peu plus tard, alors qu'en 1979 une première consultation publique est menée afin de mettre sur pied une vision dictant le développement du front de mer (Courcier, 2005 ; Ananian, Ébacher et Perras, 2021). Ce réaménagement se fait dans la foulée de plusieurs autres projets semblables au courant des années 1980. Grâce à cette requalification, le Vieux-Port, comme plusieurs autres fronts d'eau à travers le monde, cherche à attirer de jeunes habitants et professionnels à travers la promotion d'évènements festifs et récréatifs (Guinand, 2017). Dans le cas présent, ceci se transcrit aujourd'hui notamment par la présence saisonnière du chapiteau du Cirque du Soleil et des « food trucks » ainsi que l'installation du Centre des Sciences de Montréal sur le quai King Edwards ou de l'expérience PY1 il y a quelques années. Si certains aspects de cette mise en tourisme sont appréciés des résidents, d'autres comme la pyramide PY1 sont moins appréciés en raison du manque de considérations portées envers le bien-être des résidents, eux qui doivent souvent souffrir des externalités de ces évènements, qui jusqu'à la pandémie étaient de plus en plus présents. Ces externalités peuvent se traduire autant par une forte intensité sonore que par la congestion au sein du quartier, autant piétonne que motorisée, forçant donc les résidents à modifier leur quotidien en fonction de l'environnement. Or, si comme le conçoivent Lazzarotti (2013) et Stock (2004, 2006, 2007, 2012), Habiter consiste à « faire » l'espace, il doit donc être important pour ceux qui y résident de posséder une influence sur leur milieu de vie, ou du moins un sentiment d'agentivité sur l'espace résidentiel. La situation décrite ci-haut, par l'intermédiaire de l'industrie touristique, indique plutôt une relation inverse, où les résidents voient leurs actions être façonnées par l'environnement. À long terme, cette situation semble créer un sentiment d'impuissance chez les répondants, affectant alors leur niveau de satisfaction vis-à-vis de l'environnement résidentiel. Cette satisfaction en est donc diminuée puisque le milieu de vie ne représente plus un véhicule permettant la réalisation de ses ambitions (Marans et Rodgers, 1975 ; Marans et Stimson, 2011), mais plutôt un cadre restrictif, limitant le spectre des actions possibles afin de s'épanouir en tant qu'individu.

#### 6.2.2 Rapport des résidents avec les visiteurs

Les relations entre les résidents et les visiteurs au sein du Vieux-Montréal ne peuvent être définies comme étant catégoriquement cordiales ou hostiles. En effet, les liens unissant les deux populations sont souvent bien plus complexes et se superposent aux contextes sociaux et économiques du quartier. Ainsi, comme le propose Stock (2005), les visiteurs tentent souvent de s'extirper de l'aspect monotone de leur vie de tous les jours, alors qu'au contraire, les résidents cherchent plutôt à réaliser leurs tâches quotidiennes (travailler, se reposer, aller à l'épicerie, etc.) en minimisant autant que possible les interférences. Stock (Ibid.) propose également que cette opposition des modes de vie peut parfois mener à des tensions entre

les deux groupes, elles qui n'opèrent et ne perçoivent pas l'espace selon les mêmes ambitions et avec les mêmes méthodes. Il est toutefois important de noter que si ce phénomène est bien présent au sein du quartier à l'étude, les résidents comprennent généralement l'importance de la présence des visiteurs au sein de leurs milieux de vie et du rôle joué par ceux-ci.

Toutefois, de manière ponctuelle, la présence des touristes n'est pas toujours rassurante ou garante d'un sentiment de sécurité. Le relâchement des inhibitions comportementales souvent associées au tourisme (Équipe MIT, 2002 ; Stock, 2005), particulièrement en lien avec l'alcool dans le cas du Vieux-Montréal, peut causer chez certains résidents un réel inconfort en lien avec différents types de visiteurs qui fréquentent le quartier afin de festoyer. Une autre source de malaise pouvant affecter ce sentiment de sécurité des résidents est celle qui survient parfois en raison de la location de logement à courte durée, comme ceux disponibles sur la plateforme AirBnB. Ainsi, comme établis par Roelofsen (2018) de même que par Cocola-Gant et Gago (2019), certains résidents du Vieux-Montréal croient que la présence excessive de visiteurs au sein de l'enceinte de l'immeuble et le changement constant de ceux-ci affectent négativement la qualité du milieu de vie alors qu'il est plus difficile de connaître ses voisins et que leurs actions ne se projettent pas dans l'amélioration continue des conditions de vie, mais plutôt dans la jouissance immédiate. Cette inquiétude vis-à-vis de ce phénomène relativement nouveau dans le monde du tourisme pousse d'ailleurs plusieurs conseils d'administration de copropriétés à bannir la pratique.

À cet effet, face à la croissance constante du phénomène touristique au sein du quartier, les résidents du Vieux-Montréal se dotent de plusieurs méthodes de résistance et de contestation afin de limiter leur exposition à la mise en tourisme parfois jugée excessive. Ainsi, il est possible de retrouver dans le secteur d'étude, différents niveaux de résistance, certains étant plus intenses ou organisés que d'autres (Quinn, 2007 ; Gravari-Barbas, 2016 ; Novy et Colomb, 2016). Ainsi, il est possible de remarquer la mobilisation de certains organismes ou associations portant un discours de nature souvent politique au nom des citoyens. Il est ici possible de penser à l'ARVM qui souhaite promouvoir la notion de milieu de vie complet et le bien-être de ses citoyens au sein d'un environnement souvent considéré de façon d'abord touristique. Cette pratique permet d'ailleurs non seulement d'assurer une forme de résistance à la transformation du milieu de vie, mais également la hausse du capital social à travers cette forme d'engagement communautaire (Zangger, 2023). On souhaite ici sensibiliser les instances aux besoins des résidents afin d'assurer un équilibre dans la nature du quartier. Les autres méthodes, moins organisées et plus spontanées, comme décrites par Quinn (2007) dans le cas de Venise, sont également présentes dans le cas du Vieux-Montréal,

alors que les résidents affirment moduler leurs activités, sorties, tâches et itinéraires en fonction des évènements que propose le Vieux-Port afin de minimiser les incon vénients causés par ceux-ci, comme la congestion et le bruit.

### 6.2.3 L'industrie touristique en période de crise

Comme presque partout ailleurs durant la crise sanitaire, l'industrie touristique de Montréal s'est heurtée à d'importantes limitations causant son arrêt presque total. Les conditions induites par la pandémie de Covid-19 ont donc mis en lumière la volatilité de cette industrie et sa dépendance à la stabilité sociale, environnementale et économique autant au niveau local qu'international (Abbas et al., 2021). Selon les résultats de la présente recherche, si les effets de ce hiatus sur le quartier sont considérables, les conséquences n'ont pas été catastrophiques, et ce malgré la prépondérance du tourisme dans l'économie locale. En effet, contrairement à plusieurs autres cas à travers le monde, si l'activité primaire est bel et bien orientée vers le tourisme, il ne s'agit pas de l'activité économique principale de la ville. Ainsi, le cas de Montréal ne peut s'apparenter au cas des villes historico-touristiques européennes, souvent de tailles plus modestes (Duhamel, 2018). La baisse drastique du nombre de visiteurs dans la métropole québécoise, engendrée par la pandémie, n'a donc pas eu l'effet ravageur auquel il est possible de s'attendre au sein de villes comme Bruges ou Venise, par exemple. L'économie diversifiée de Montréal et la relative faible superficie de son principal quartier touristique ont donc ici joué en sa faveur. En effet, malgré l'effondrement de l'industrie touristique pendant quelques mois, voir quelques années, il était toujours possible pour les résidents concernés de s'ajuster au nouveau contexte sanitaire. Certains ont, bien entendu, fait face à plus de difficultés que d'autres dans ce processus, mais la proximité de quartiers plus complets de part et d'autre du Vieux-Montréal, la constance dans les services offerts par la Ville et l'adaptation des entrepreneurs locaux ont permis d'offrir des alternatives à leur mode de vie habituel en considérant l'absence de visiteurs.

Ainsi, non seulement certains répondants ont-ils été en mesure de s'adapter à cette nouvelle réalité bien différente du Vieux-Montréal, nombre d'entre eux signalent même que cette période marquée par la pandémie, leur offrait à plusieurs égards une meilleure qualité de vie, plus en lien avec leurs désirs. En effet, plusieurs des nuisances énoncées durant les entrevues sont plutôt en lien avec la reprise graduelle de l'activité touristique et non sa disparition. Le retrait de cette population temporaire au sein du secteur permettait alors aux résidents de mieux s'approprier leur milieu de vie et donc de mobiliser les ressources (espaces publics, commerces et services) qui y sont présentes à leurs propres fins. Comme l'affirment

Ripoll et Veschambre (2005) une meilleure appropriation de l'espace permet aux individus de se sentir chez eux et donc rehausser la satisfaction vis-à-vis de leur environnement résidentiel. En temps normal, le niveau possible de l'appropriation est limité, non seulement en raison du nombre de visiteurs, mais également en raison de la présence de grands événements générateurs de nuisances additionnelles. Ces désagréments forcent alors les résidents à user de ruses et de tactiques (De Certeaux, 1990) afin de simplement vaquer à leurs occupations quotidiennes. C'est donc dire que d'un certain point de vue, la pandémie aurait momentanément permis aux résidents de ne pas avoir à s'adapter eux-mêmes et adapter leurs comportements à la présence des groupes externes au sein de leur milieu de vie.

#### 6.2.4 Le milieu de vie durant la crise

La pandémie aura permis de mettre en évidence la complexité du Vieux-Montréal non pas en tant que lieu touristique, mais plutôt en tant que milieu de vie. Certains des facteurs développés précédemment permettant d'exprimer ou d'expliquer la tolérance du quartier face aux changements drastiques ne semblent pas être totalement en mesure d'expliquer les résultats obtenus à travers les récits des résidents du Vieux-Montréal en lien avec leur expérience en temps de crise.

À cet effet, il est notamment possible de penser au rôle que joue le capital social dans la résilience d'un quartier. Carter et Cordero (2022) de même que Zangger (2023) proposent, par exemple, qu'un haut niveau de capital social au sein d'une communauté permettrait de faire face plus facilement aux inconvénients causés par la crise sanitaire. Or, bien que l'entraide ait parfois été mise de l'avant au cours de certaines entrevues, d'autres ne semblent pas toujours témoigner d'un haut niveau de capital social au sein du Vieux-Montréal. Il est ici possible de penser au fait que certains affirment ne pas connaître leurs voisins, au phénomène des logements locatifs à court terme qui limiterait les possibilités de tisser des liens au sein des communautés locales ou encore aux commerces souvent plus en lien avec les visiteurs qu'avec la population locale. Il est donc possible que d'autres mécanismes aient permis à ces résidents de faire face aux nuisances causées par la pandémie. Peut-être ceux-ci découlent-ils de l'aisance économique souvent associée aux résidents du Vieux-Montréal alors qu'ils pouvaient se permettre de quitter le quartier, parfois pour des périodes prolongées, soit dans un domicile secondaire ou chez de la famille et des amis habitant des régions moins touchées par la crise sanitaire.

Il est toutefois possible de retrouver dans le Vieux-Montréal plusieurs des facteurs de résilience promus par Bonomi Bezzo (2021) et Mouraditis (2021). En effet, le secteur est situé à proximité du CHUM, il est

accessible en transport en commun, piéton ainsi que cyclable et, en dépit de son manque de variété d'espaces verts et publics, propose tout de même un long parc linéaire longeant le fleuve. De plus, les moyens financiers de plusieurs des résidents leur assurent souvent l'accès à une voiture et à un logement de qualité.

L'apparition de gangs de rues dans les quartiers touristiques à la suite du départ des visiteurs ne semble toutefois pas avoir une grande place au sein de la littérature scientifique alors que cette conséquence de la crise peut sembler comme l'une des originalités du cas du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs. Même au sein de la littérature grise, les articles se concentrent particulièrement sur des données considérant les villes dans leur entièreté et cherchent plutôt à attester de la variation dans le niveau de criminalité.

### 6.3 Développements récents au sein du Vieux-Montréal, de ses faubourgs et du Vieux-Port

Il est important de considérer que le Vieux-Montréal est un quartier en constant changement et que son évolution s'est poursuivie durant le processus de recherche et de rédaction de ce mémoire. Ainsi, plusieurs développements plus récents sont à prendre en compte afin de comprendre la direction dans laquelle se dirige le quartier.

Ainsi, il semble que le souhait de voir la section ouest de la place d'Youville être réaménagée de façon à mieux considérer les besoins de la population locale ait été réalisé. Si celle-ci conserve des éléments rappelant l'histoire des lieux, ceux-ci semblent de meilleure qualité et mieux mis en valeur. De plus, l'espace propose également plus de tables à pique-nique, encourageant donc les résidents à s'y rendre et socialiser tout comme à l'été 2020. Les balançoires musicales et la fontaine improvisée ayant divisé l'opinion des répondants quant à l'aménagement durant la crise sanitaire ne sont donc plus présentes alors que l'aspect éphémère des aménagements se fait moins sentir.

Par la suite, puisque la Ville semble compter sur le développement des quartiers limitrophes afin de mitiger les faiblesses du Vieux-Montréal, il est important de considérer le développement de ceux-ci afin de mieux comprendre les perspectives d'avenir du cœur historique de Montréal. Ainsi, à l'ouest, le projet Bridge-Bonaventure se concrétise quelque peu avec l'annonce d'un accord entre l'Administration portuaire de Montréal et la Ville qui permettra, à terme, l'aménagement de plusieurs milliers de logements au sein d'une aire TOD planifiée autour d'une future station du REM (Naciri, 2023 ; Teisceira-Lessard, 2023b). Ce

projet devrait donc participer aux efforts, déjà entamés, de désenclavement du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs tout en favorisant l'accès à de nouveaux commerces et service à la communauté.

Une autre nouvelle importante concerne cette fois plus précisément le Vieux-Montréal. En effet, dans un souci d'atteindre ses objectifs de décarbonisation, il est maintenant prévu qu'une portion du quartier devrait être entièrement piétonne dès 2024. Il est souhaité d'en faire le « royaume des piétons » tout en s'inspirant des exemples de Vienne, Bruxelles et Amsterdam chacune s'étant dissociée de la voiture au sein de leur noyau historique respectif (Léveillé, 2023). Si le territoire concerné par cette politique de piétonnisation n'est toujours pas clairement identifié, celui-ci devrait s'agrandir au fil des années selon la volonté des élus.

Cependant, toutes les nouvelles concernant le Vieux-Montréal ne sont pas aussi heureuses. En effet, le 16 mars 2023, un violent incendie mortel ayant touché un bâtiment patrimonial a relancé le débat autour de la location de logements à court terme, plus particulièrement les AirBnB (Bordeleau et Goudreault, 2023). Si le bâtiment en question n'avait d'une part pas été en mesure de répondre aux normes de sécurité de la Ville de Montréal concernant les sorties de secours, d'autre part, la présence de AirBnB dans ce secteur n'était même pas autorisée. Suite à la colère populaire, les différentes autorités ayant juridiction sur la question de l'hébergement touristique ont donc chacune promis non seulement de mieux encadrer l'opération des AirBnB, mais également de mieux faire respecter les règles déjà en vigueur entourant la plateforme.

De même, en ce qui a trait à la planification du territoire, la Ville de Montréal compte dès 2024 adopter un nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité ayant une vision se projetant jusqu'en 2050. Le rapport de la consultation menée par l'OCPM, lequel se décline en 22 recommandations distinctes, a récemment été déposé le 24 mai 2023. Ce plan devrait avoir de grandes implications pour le futur du Vieux-Montréal et de ses quartiers environnants, autant en lien avec l'accessibilité qu'avec la qualité de vie générale au sein du secteur. Celui-ci devrait non seulement considérer les enjeux modernes auxquels fait face la société montréalaise, autant en lien avec les changements climatiques que les besoins en logements, mais également incorporer les dernières innovations en termes de bonnes pratiques de planification et d'aménagement du territoire.

#### 6.4 Considérations futures et pistes de recherches

Si par l'intermédiaire de cette recherche, plusieurs questions en lien avec l'expérience résidentielle au sein du Vieux-Montréal en temps de crise ont été répondues, de nombreuses autres ont été soulevées. Ces dernières pourraient ainsi justifier l'intérêt porté envers le Vieux-Montréal et ses résidents comme objet de recherche.

Ainsi, il est important de garder un œil sur le renforcement des connexions entre le Vieux-Montréal et ses quartiers limitrophes. Si selon la Ville de Montréal, les services aux résidents doivent être mutualisés, il n'est pas encore certain si les habitants du Vieux-Montréal seront satisfaits de cette vision alors que plusieurs pourraient s'attendre à des changements au sein même de leur milieu de vie.

En ce qui a trait à la nature touristique et événementielle du quartier, il est possible de s'interroger sur l'avenir des activités qui y sont liées et surtout sur leur intensité. En effet, s'il est pour l'instant trop tôt pour juger des conséquences, tant positives que négatives, du retour des touristes dans le Vieux-Montréal, il apparaît intéressant de voir si leur accueil se fera selon un modèle plus durable et en lien avec la communauté locale. En effet, un territoire aménagé en fonction des besoins des résidents permet généralement de répondre aux désirs des visiteurs en bonifiant notamment l'offre en commerces et en services (Chevalier, 2012 ; Gravari-Barbas, 2013). Cependant, comme le démontre la littérature à travers le véhicule des luttes citoyennes de par le monde (Quinn, 2007 ; Novy et Colomb, 2016), le contraire n'est pas toujours valable et cause parfois des troubles sociaux et économiques se traduisant par une moins grande satisfaction de l'environnement résidentiel. Pour ces raisons, il apparaît donc important de s'intéresser à plus long terme à l'urbanisme touristique de même qu'à ses effets sur les modes d'habiter, autant ceux des visiteurs que des résidents, deux groupes en constante lutte en ce qui a trait à l'appropriation d'un espace et de ressources limités.

L'intensité de l'activité touristique, souvent remise en question tout au long de cette recherche par les répondants, pourrait également être étudiée, possiblement même en lien avec l'évolution du tourisme hors des grands centres urbains qui ont vu leur popularité augmenter durant la pandémie. Ces études permettraient de mieux attester du potentiel touristique des lieux, de mieux planifier la mise en tourisme dans les différentes communautés du Québec, autant urbaines que rurales, et d'assurer que cette pratique puisse être faite en complémentarité avec le développement de milieux de vie durables. En effet, comme l'exprime le présent mémoire, assurer la cohabitation harmonieuse entre les activités quotidiennes, dites

résidentielles (Stock, 2005) et les activités touristiques peut représenter un objectif difficile à réaliser puisque ces deux modes d'habiter peuvent parfois être en opposition (Équipe MIT, 2002 ; Stock, 2005).

Somme toute, le Vieux-Montréal, ses anciens faubourgs et le Vieux-Port représentent un terreau fertile pour la recherche, un lieu unique où se côtoient un milieu de vie actif et un symbole culturel fort de la métropole québécoise. Dans le but d'assurer son développement harmonieux, il convient donc de comprendre ses subtilités et ses nuances en valorisant la recherche auprès des différents acteurs qui sont liés, de près ou de loin, à son évolution. Les importants changements se profilant à l'horizon représentent quant à eux de nouvelles opportunités de recherche en lien avec l'innovation, particulièrement en matière de durabilité, de cohabitation et de gouvernance des quartiers historico-touristiques. Après tout, non seulement ces lieux sont-ils souvent d'importants moteurs économiques pour une région, mais possèdent également une valeur symbolique en représentant un lien avec la mémoire et l'identité de la société locale (Gant, 2014).

## CONCLUSION

Ce mémoire proposait de porter une attention particulière aux résidents des quartiers touristiques, plus précisément à leurs habitudes de vie quotidienne et comment celles-ci ont dû être adaptées en raison de la pandémie. Il y était également question de comprendre comment ces changements ont affecté la satisfaction de leur environnement résidentiel et leur perception de celui-ci à la lumière des événements liés à la crise sanitaire. Pour ce faire, le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs, Québec et des Récóllets, ont été mobilisés comme cas d'étude afin de comprendre la relation qu'entretiennent leurs résidents vis-à-vis de leur milieu de vie en période de crise. Il était ainsi proposé pour la présente recherche de comparer les habitudes quotidiennes en amont de la crise à celles développées afin de faire face aux conséquences des mesures sanitaires, ces dernières agissant à titre de catalyseur de transformations. Il était également important d'attester de l'intensité de ces changements et s'ils étaient perçus comme étant positifs ou négatifs par les résidents du Vieux-Montréal. Cette notion de perception renvoie non seulement à l'intensité des modifications de l'environnement, mais également aux limites d'adaptation des résidents, problématique générale de la recherche, elle qui est influencée par les aménités offertes au sein d'un quartier, aux possibilités d'appropriation de l'espace (Ripoll et Veschambre, 2005) et à la capacité de modifier son environnement résidentiel (Lazarotti, 2013 ; Stock, 2004, 2006, 2007, 2012). Or, à partir des données d'une étude précédente de l'OMV (Ananian, Perras et Borde, 2018), le contexte commercial du Vieux-Montréal, en soi peu représentatif des besoins des locaux et relativement peu varié, était compris comme une embûche à l'adaptation du mode de vie des résidents face aux conséquences de la crise sanitaire. En effet, comme le laissent comprendre les recherches de Bonomi Bezzo (2021) et de Mouratidis (2021), un quartier divers, au sein duquel se retrouve une grande diversité de commerces et de services, était plus susceptible de répondre adéquatement aux besoins de ses résidents en temps de pandémie.

Trois concepts principaux ont permis d'aborder la problématique de recherche, soit l'Habiter selon la conception de Stock (2012), la satisfaction de l'environnement résidentiel tel que compris par Marans et Stimson (2011) de même que l'espace public comme lieu d'expérience et d'appropriation, conformément à l'approche de Ripoll et Veschambres (2005). Ensemble, ces concepts étaient alors en mesure d'expliquer certains agissements, autant individuels que sociétaux, et la perception de la qualité de l'environnement vis-à-vis de certains stimulus tels que les changements introduits par l'intermédiaire de la pandémie.

L'un des résultats les plus importants découlant de cette étude est la complexité du territoire à l'étude et l'hétérogénéité des effets de la pandémie sur ses différents sous-secteurs. Certaines nuisances sont tout de même plus fédératrices à l'instar du manque d'espaces verts pour les résidents, de services pour les familles et des nuisances sonores de sources diverses, comme les passages du train ou les visiteurs. Il en ressort également que la pandémie est aussi comprise par plusieurs comme une opportunité de revoir les fondements du développement du Vieux-Montréal. Les résidents ont été en mesure de voir le quartier sous un angle nouveau, parfois même plus calme et où plusieurs des nuisances liées au tourisme étaient absentes. Certains répondants présentent donc une appréhension envers les perspectives de retour à la normale et au retour en force de l'industrie touristique à une intensité semblable qu'avant la crise sanitaire. Si selon eux, à l'époque, la mise en tourisme du quartier semblait se faire au détriment du milieu de vie, plusieurs voient des alternatives plus durables, lesquelles respecteraient les besoins des résidents. Pour ce faire, une baisse de l'intensité ou de la fréquence des événements festifs serait notamment à considérer. De même, l'aménagement d'espaces verts en retrait des corridors touristiques permettrait aux résidents de disposer de lieux où s'évader des nuisances provenant de la cohabitation parfois difficile entre les deux groupes.

En conclusion, il apparaît que la crise sanitaire ait représenté pour plusieurs résidents du Vieux-Montréal une opportunité d'imaginer un milieu de vie plus en lien avec leurs besoins. Ce quartier ne se trouve à l'heure actuelle sur aucun plan et ne saurait même être décrit de la même façon par tous. Si certaines annonces plus récentes de la part des autorités, à l'instar de la piétonnisation d'une partie du Vieux-Montréal, permettent une vision optimiste de l'avenir du secteur à l'étude, ces acquis ne sauraient être décrits comme tangibles. En effet, le spectre du développement touristique pré-pandémie et l'inaction des instances en lien avec le bien-être des résidents durant cette période se transforment aujourd'hui en méfiance et incertitude chez certains d'entre eux.

Il est donc possible à travers ce mémoire de comprendre la complexité de la position des résidents. Souvent nuancée, cette dernière considère et souhaite le développement de l'industrie touristique, même s'il est admis que ces activités doivent être mieux encadrées. Il ressort donc de cet exercice que les récits des résidents pourraient être mieux valorisés afin d'analyser les différents enjeux d'aménagement. Ces derniers occupent et connaissent les lieux souvent mieux que quiconque et leur apport à tout projet touchant leur milieu de vie ne saurait être négligé. Il apparaît également l'importance de la mixité, autant de fonctions que sociale, alors que plusieurs des reproches faits envers le quartier durant la pandémie

étaient souvent liés au manque de variété de commerces et d'espaces verts offerts aux résidents du quartier historique. Il est donc souhaité que les résultats de ce mémoire nourrissent une réflexion non seulement sur le Vieux-Montréal et son développement, mais envers tout autre quartier touristique au sein desquels se trouve un milieu de vie, parfois éclipsé par les retombées économiques concrètes, mais fragiles, liées à la présence des touristes et de leurs pratiques de consommation.

## ANNEXE A

### CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE



### CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE RENOUVELLEMENT

No. de certificat : 2019-2523  
Date : 2022-04-04

Le Comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains (CIEREH) a examiné le rapport annuel pour le projet mentionné ci-dessous et le juge conforme aux pratiques habituelles ainsi qu'aux normes établies par la *Politique No 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains* (janvier 2020) de l'UQAM.

#### Protocole de recherche

**Chercheur principal :** Priscilla Ananian  
**Unité de rattachement :** Département d'études urbaines et touristiques  
**Titre du protocole de recherche :** (Co-)Habiter dans les quartiers historiques : dynamiques de cohabitations des usagers et processus de négociation des usages dans le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs  
**Source de financement (le cas échéant) :** MITACS  
**Date d'approbation initiale du projet :** 2019-03-04

#### Équipe de recherche

**Auxiliaires de recherche:** Ariane Perras  
**Étudiants réalisant un projet de mémoire :** Suzy Gomes; Marc-Philippe Rebelo

#### Modalités d'application

Le présent certificat est valide pour le projet tel qu'approuvé par le CIEREH. Les modifications importantes pouvant être apportées au protocole de recherche en cours de réalisation doivent être communiqués rapidement au comité.

Tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité ou l'éthicité de la recherche doit être communiquée au comité. Toute suspension ou cessation du protocole (temporaire ou définitive) doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat est valide jusqu'au **2023-04-01**. Selon les normes de l'Université en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique. Le rapport d'avancement de projet (renouvellement annuel ou fin de projet) est requis dans les trois mois qui précèdent la date d'échéance du certificat.

Louis-Philippe Auger  
Coordonnateur du CIEREH

Pour: Yanick Farmer  
Professeur  
Président du CIEREH

## ANNEXE B

### CANEVAS D'ENTRETIEN



#### Guide d'entretien semi-dirigé Résidents

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

##### PRÉSENTATION DE L'INTERVIEWEUR :

Bonjour, je m'appelle **Marc-Philippe Rebelo**.

J'ai le mandat de réaliser cet entretien avec vous dans le cadre d'une recherche qui vise à évaluer l'impact de la crise sanitaire causée par le nouveau coronavirus (Covid-19) sur le Vieux-Montréal comme milieu de vie. L'objectif de l'entretien est de recueillir des données concernant votre perception de l'évolution du secteur et connaître l'impact de la crise sur vos habitudes de vie.

La durée approximative de cet entretien est d'une heure. L'entretien sera enregistré pour des fins de retranscription et d'analyse. Notez que les notes, l'enregistrement et les retranscriptions seront conservées sur un serveur sécurisé par mot de passe accessible seulement aux membres de l'équipe de recherche.

Nous procéderons d'abord à la revue et la signature du formulaire de consentement qui vous a préalablement été fourni et dont vous garderez une copie signée.

**(Revue et signature du formulaire de consentement – 5 minutes)**

##### Avant-propos (5 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires
Avant de commencer, pouvez-vous m'expliquer en quelques mots <b>pourquoi avez-vous accepté</b> de participer à l'étude, et quelles sont vos <b>attentes</b> par rapport aux retombées potentielles?	
Survol du parcours résidentiel : <i>(montrer une carte générale du territoire d'étude et ses environs immédiats)</i>  Depuis <b>combien de temps résidez-vous</b> dans le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs?	Durée à votre adresse <b>actuelle</b> ? <i>(Valider durée exacte et non intervalle)</i>  Durée à <b>une autre adresse</b> , et dans quel secteur? ... (plusieurs s'il y a lieu)
Où habitez-vous <b>avant d'emménager</b> dans le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs?	Autres quartiers urbains? banlieue? campagne? ... Autre ville / région / province / pays?  Type de résidence? (Unifamiliale, appartement, condos en hauteur?)

Considérez-vous engagé activement dans le quartier?	Confirmer le niveau d'engagement et le type/degré d'intensité, depuis quand, etc.
---	---

**MISE EN CONTEXTE POUR L'ENTRETIEN :**

Au cours de l'entretien, j'aimerais que nous abordions les thèmes suivants : (1) le Vieux-Montréal en temps de pandémie, (2) les effets des restrictions sanitaires sur le tourisme, les aménagements dans le quartier, et les activités offertes sur le site du Vieux-Port et enfin (3) les perspectives de relance économique par rapport à la qualité de votre milieu de vie.

Au fil des questions, vous penserez à comment ces trois thèmes ont une influence sur votre perception de la qualité du milieu de vie et vos habitudes dans le quartier.

Notez qu'il vous sera possible en fin d'entretien de compléter votre contribution en ajoutant tout élément relatif à votre perception du quartier ou toute recommandation qui est importante pour vous et que vous n'aurez pas pu aborder dans les questions précédentes.

**Introduction. Qualité du milieu de vie  
(5 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Habiter dans le Vieux-Montréal répond-il aux attentes que vous aviez en décidant d'y emménager?	Quelles étaient vos raisons d'emménager dans les quartiers? Avez-vous des attentes particulières qui ont, ou n'ont pas, été rencontrées?	Pouvez-vous m'en dire un peu plus ?
Pour vous, comment se traduit une journée typique au sein du quartier, tant en semaine, qu'en fin de semaine?  Décrivez-moi vos itinéraires, vos moyens de déplacements, vos destinations <i>(Référer aux cartes au besoin)</i>	Quels sont les lieux du quartier que vous visitez le plus souvent? Quels sont les lieux du quartier que vous visitez le moins souvent? Visitez-vous ces endroits avant la pandémie?	Pouvez-vous m'en dire un peu plus ?

**Thème 1. Habiter le Vieux-Montréal en période de pandémie  
(20 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Selon vous, qu'est-ce qu'habiter le Vieux-Montréal?	Qu'est-ce qu'habiter le Vieux-Montréal, particulièrement en temps de pandémie?	
Depuis le début de la pandémie, êtes-vous toujours demeuré dans le Vieux-Montréal?	Si non, durant combien de temps avez-vous quitté, pour quel lieu et pourquoi?	
Toujours selon le contexte de la pandémie actuelle, avez-vous ressentis des effets sur la qualité du milieu de vie dans le quartier?	Par rapport : À l'ambiance? À l'achalandage? Aux types commerces et services? Aux aménagements? À la circulation? À l'itinérance?	Pouvez-vous me donner des exemples?  Lequel de ces aspects a le plus changé et comment?
En tant que résident, comment cela a changé votre perception du quartier?		Pouvez-vous me donner des exemples, autant en bien qu'en mal?
Depuis le début de la pandémie, est-ce que vos préférences et habitudes de fréquentation ont changé? Racontez-moi comment.  <i>(Utilisation de la carte si nécessaire)</i>	Comment vous êtes-vous adapté à la nouvelle réalité du quartier?	
Qu'est ce qui a le plus changé dans vos habitudes de vie dans le quartier?	Quels sont les éléments négatifs?  Y a-t-il des éléments positifs?	Pouvez-vous m'en dire davantage?  Avez-vous des recommandations ou pistes de solution à suggérer?

**Thème 2. Effets des restrictions sanitaires sur le tourisme, les aménagements dans le quartier et les activités offertes sur le site du Vieux-Port  
(15 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des effets (positifs, négatifs ou absence d'effet) de l'activité touristique sur la qualité du milieu de vie des résidents</p> <p><i>(Idées : types de clientèle, de commerces, de population, de projets, la circulation)</i></p>	<p>Avant la pandémie?</p> <p>Été 2020?</p> <p>L'été dernier?</p> <p>Présentement?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire davantage et donner des exemples?</p>
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des effets (positifs, négatifs, ou absence d'effet) du réaménagement de la rue de la Commune lors de l'été 2020 :</p>	<p>Souhaiteriez-vous des initiatives semblables ailleurs dans le quartier? Si oui, où et comment se traduiraient elles?</p>	
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des effets (positifs, négatifs – ou absence d'effet) du réaménagement du Square d'Youville lors de l'été 2020 :</p>	<p>Souhaiteriez-vous des initiatives semblables ailleurs dans le quartier? Si oui, où et comment se traduiraient elles?</p>	
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des effets (positifs, négatifs, neutres) sur l'offre d'activités sur le site du Vieux Port</p>	<p>Est-ce que ces effets ont un impact quelconque sur votre mode de vie?</p>	
<p>Quelles sont les nuisances les plus importantes affectant le quartier et votre quotidien depuis le début des mesures sanitaires?</p> <p><i>(Sécurité, bruits, etc...)</i></p>	<p>Certaines nuisance présentes avant la pandémie ont-elles disparues depuis?</p>	

**Thème 3. Le contexte de la relance économique par rapport à la qualité de votre milieu de vie (15 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>À la suite de la pandémie, lors de la reprise économique, comment entrevoyez-vous l'avenir du Vieux-Montréal?</p> <p><i>(Rôle, aménagement, occupation)</i></p>	<p>Seriez-vous satisfait si cette vision venait à se réaliser?</p>	
<p>À la suite de la pandémie, lors de la reprise économique, comment entrevoyez-vous l'avenir du Vieux-Port?</p> <p><i>(Rôle, aménagement, occupation)</i></p>	<p>Seriez-vous satisfait si cette vision venait à se réaliser?</p>	
<p>À la suite de la pandémie, lors de la reprise économique, comment entrevoyez-vous l'avenir du tourisme dans le quartier?</p> <p><i>(Dynamique de cohabitation, importance)</i></p>	<p>Craignez-vous que certains lieux que vous fréquentez présentement deviennent plus difficile d'accès?</p> <p><i>(Commerces, espaces publics, etc...)</i></p>	<p>Si oui, lesquels et pourquoi?</p>
<p>À la suite de la pandémie, lors de la reprise économique, comment entrevoyez-vous l'avenir des croisières?</p> <p><i>(Dynamique de cohabitation, importance)</i></p>	<p>Croyez-vous que la venue de croisières puisse changer la dynamique touristique du quartier?</p>	<p>Si oui, comment entrevoyez-vous ce nouveau type de touriste?</p> <p><i>(Positif, négatif, raisons)</i></p>
<p>À la suite de la pandémie, lors de la reprise économique, comment entrevoyez-vous l'avenir des évènements festifs et culturels?</p>		

<i>(Dynamique de cohabitation, importance)</i>		
--	--	--

**Conclusion (section optionnelle - ouverte)  
(5 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Pour conclure, y a-t-il d'autres éléments relatifs à votre perception du Vieux-Montréal que vous aimeriez ajouter?	Avez-vous des recommandations de gestion/d'aménagement à proposer?	Pouvez-vous me donner des exemples?

**SORTIE :**

- Merci !
- Retour sur la possibilité de recevoir un sommaire des résultats, comme mentionné dans le formulaire de consentement (peut changer d'idée).

## ANNEXE C

### FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT



#### FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT Entretiens semi-dirigés

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

Vous êtes invité(e) à participer à un projet de recherche qui vise à évaluer l'impact de la crise sanitaire causée par le nouveau coronavirus (Covid-19) sur le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs comme milieu de vie. Avant d'accepter de participer à ce projet, il est important de prendre le temps de lire et de bien comprendre les renseignements ci-dessous. S'il y a des mots ou des sections que vous ne comprenez pas, n'hésitez pas à poser des questions.

#### OBJECTIFS DU PROJET et FINANCEMENT :

*La pandémie actuelle entraîne plusieurs changements majeurs à nos habitudes quotidiennes. Elle met à l'épreuve la résilience de nos quartiers et transforme notre relation à ceux-ci. En ce sens, il convient de connaître la perception de résidents du Vieux-Montréal en relation à leur milieu de vie afin de mieux connaître leurs désirs et leurs besoins dans la perspective de l'élaboration du plan d'action du Vieux-Montréal en continuité au Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013).*

Votre avis est précieux pour le développement harmonieux de votre quartier!

Vos réponses permettront, en contexte de pandémie, de :

- Identifier les enjeux liés au développement de la fonction résidentielle dans le quartier;
- Appréhender les habitudes de fréquentation et de consommation des résidents;
- Analyser les conflits de cohabitation entre la fonction résidentielle et les autres fonctions du quartier.

L'ensemble des réponses sera exploité de façon strictement anonyme.

Les résultats de ce questionnaire seront utilisés dans le cadre d'une recherche financée par le CRSH – engagement partenarial et le mémoire de maîtrise de Marc Philippe Rebelo.

Encore une fois, votre participation est essentielle, merci d'avance pour votre contribution !

Priscilla Ananian  
Professeure, directrice de l'Observatoire des milieux de vie urbains  
École des sciences de la gestion  
Université du Québec à Montréal  
[ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

Marc Philippe Rebelo  
Candidat à la maîtrise en études urbaines  
[rebelo.marc-philippe@courrier.uqam.ca](mailto:rebelo.marc-philippe@courrier.uqam.ca)

Initiales Participant \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

Page 1 de 4

**IDENTIFICATION COMPLÈTE:**

Chercheur(e) responsable du projet, directrice de recherche : Priscilla Ananian, professeure  
Département, centre ou institut : Département d'études urbaines et touristiques  
Adresse postale : case postale 8888, succursale centre-ville  
Adresse courriel : [ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)  
Numéro de téléphone : 514 987 3000 Poste 1532  
Membre(s) de l'équipe : Marc-Philippe Rebelo

**PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT:**

Votre participation consiste à parler de votre perception de l'évolution du secteur du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs par rapport à la qualité du milieu de vie pour les résidents, à la densification résidentielle, au développement touristique et aux grands projets d'aménagement urbain. L'entretien prendra environ une heure (1h) de votre temps. Afin de faciliter l'entretien, je vous poserai des questions générales et si nécessaire des questions complémentaires ou de clarification. L'entretien sera enregistré en audio afin de nous aider à faire le verbatim. Aucun extrait audio ne sera diffusé en aucun cas. Seul le responsable (et son délégué) aura accès à cet enregistrement.

**AVANTAGES et RISQUES POTENTIELS :**

Votre participation contribuera à l'avancement des connaissances pour une meilleure compréhension des enjeux et des modalités de cohabitation de la fonction résidentielle avec les autres fonctions et activités développées dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs dans le contexte de la pandémie et de la relance économique du secteur. Aucun risque ou inconfort potentiels n'est à signaler concernant votre participation au projet.

**ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ :**

Il est entendu que tous les renseignements recueillis lors de l'entretien sont confidentiels. Seuls les membres de l'équipe de recherche auront accès à vos réponses. Tout le matériel de recherche ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément en lieu sûr au bureau du chercheur responsable pour la durée totale du projet.

Afin de protéger votre identité et la confidentialité des données recueillies auprès de vous, vous serez toujours identifié(e) par un code alphanumérique. Ce code associé à votre nom ne sera connu que du chercheur responsable du projet (et de son délégué).

Les enregistrements audios numériques, audio visuels seront effacés au terme de cinq (5) ans. Votre formulaire d'information et de consentement sera conservé pour une période de cinq (5) ans avant d'être détruit.

**PARTICIPATION VOLONTAIRE et DROIT DE RETRAIT :**

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche, sans préjudice de quelque nature que ce soit et sans avoir à vous justifier. Dans ce cas, et à moins d'une directive contraire de votre part, les documents vous concernant seront détruits.

Votre accord à participer implique également que vous acceptez que l'équipe de recherche puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoires et thèses des étudiants membres de l'équipe, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

Initiales Participant \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

Page 2 de 4

**COMPENSATION FINANCIÈRE ou AUTRE :**

Dans la mesure où la recherche a comme objectif avant tout d'améliorer les conditions de votre environnement résidentiel, aucune compensation financière n'est prévue.

**CLAUSE DE RESPONSABILITÉ :**

En acceptant de participer à ce projet, vous ne renoncez à aucun de vos droits ni ne libérez les chercheurs, le commanditaire ou les institutions impliquées de leurs obligations légales et professionnelles.

**RECHERCHES ULTÉRIEURES :**

Au terme du présent projet, nous aimerions conserver sur une période de deux (2) ans les données recueillies auprès de vous pour conduire d'autres projets de recherche. Les règles d'éthique du présent projet s'appliquent à cette conservation à long terme de vos données. Vous êtes libre de refuser cette utilisation secondaire.

- J'accepte que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs
- Je refuse que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs

**DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?**

Pour des questions additionnelles sur le projet, sur votre participation et sur vos droits en tant que participant de recherche, ou pour vous retirer du projet, vous pouvez communiquer avec :

Priscilla Ananian, professeure  
École des sciences de la gestion – Université du Québec à Montréal  
Numéro de téléphone : 514 987 3000 Poste 1532  
Adresse courriel : [ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'UQAM a approuvé le projet de recherche auquel vous allez participer. Pour des informations concernant les responsabilités de l'équipe de recherche sur le plan de l'éthique de la recherche avec des êtres humains ou pour formuler une plainte, vous pouvez contacter la présidence du Comité, par l'intermédiaire de son secrétariat au numéro (514) 987-3000 # 7753 ou par courriel à [CIEREH@UQAM.CA](mailto:CIEREH@UQAM.CA)

**REMERCIEMENTS :**

Votre collaboration est importante à la réalisation de notre projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier. Si vous souhaitez obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche, veuillez ajouter vos coordonnées ci-dessous.

- Oui, je désire obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Coordonnées électroniques \_\_\_\_\_  
ou postales : \_\_\_\_\_

Initiales Participant \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

**SIGNATURES :**

**Cette section s'adresse au participant**

Par la présente :

- a) je reconnais avoir lu le présent formulaire d'information et de consentement;
- b) je consens volontairement à participer à ce projet de recherche;
- c) je comprends les objectifs du projet et ce que ma participation implique;
- d) je confirme avoir disposé de suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer;
- e) je reconnais aussi que le responsable du projet (ou son délégué) a répondu à mes questions de manière satisfaisante; et
- f) je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner.

Signature du participant : \_\_\_\_\_

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Coordonnées électroniques \_\_\_\_\_  
ou postales : \_\_\_\_\_

**Cette section s'adresse au chercheur responsable du projet ou son/sa délégué-e :**

Je (soussigné) déclare :

- a) avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et autres dispositions du formulaire d'information et de consentement;
- b) avoir remis au participant un exemplaire du formulaire d'information et de consentement; et
- c) avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature du responsable  
/délégué : \_\_\_\_\_

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

## ANNEXE D

### ARBRE DE CODAGE THÉMATIQUE

#### 1.1 Raison de vivre dans le Vieux-Montréal

- Qualité du plan architectural
- Historicité du quartier
- Secteur actif
- Présence des touristes
- Présence des festivals
- Proximité du travail
- Infrastructure de transports actifs
- Proximité des transports
- Proximité de l'eau
- Proximité du centre-ville
- Calme
- Cafés, restos et bars
- Hopital
- Départ des enfants
- Qualité de vie
- Quartier varié
- Services
- Galeries et boutiques
- Densité acceptable
- Commerces de proximité
- Proximité de la nature

#### 1.2 Attentes non rencontrées

- Calme/bruits/suractivité touristique
- Absence de commerces et services de prox.
- Vitesse des travaux
- Pas de vie de quartier
- Prépondérance de personnes en état d'itinérance

#### 2 Journée typique

- Achats hors du quartier
- Emplette dans le quartier
- Profiter du fleuve
- Marche dans le quartier
- Regarder la vie du quartier (passants et bâtiments)
- Vélo
- Installation du Vieux-Port
- Restos, bars et cafés au sein du quartier
- Place des arts et activités culturelles
- Activités dans le quartier, expositions, galeries
- Iles Saint-Hélène/Notre-Dame

- Déplacement de la voiture
- Travail au sein ou près du quartier + télétravail

### **3.1 Identité du Vieux-Montréal (Générale)**

- Partager avec touristes et visiteurs
- Historique et patrimonial, qualité architecturale
- Ambiance festive
- Famille
- Pas familiale
- Douceur/tranquillité
- Quartier en deux temps
- Bouchon de circulation
- Permet l'évasion
- Bon cadre de vie
- Bruyant
- Convivial
- Central
- Présence des personnes en état d'itinérance
- Anonymat

### **3.2 Identité du Vieux-Montréal (Pandémie)**

- Réduit (Taille)
- Triste
- Vide
- Bruyant
- Calme
- Insécurisant
- Agréable/charmant/opportunité
- Sécurisant
- Délabré/sale
- Propre

### **4.1 Effets sur la qualité de vie (Ambiance)**

- Triste
- Moins d'ambiance festive/de touriste
- Méfiance
- Insécurité
- Détendu/familial
- Augmentation du bruit
- Baisse du bruit

### **4.2 Effets sur la qualité de vie (Achalandage)**

- Réduction du nombre de piétons
- Peur/Insécurité
- Hausse des vélos = Dangereux
- Fluidité pour la marche et le transport
- Tranquillité
- Plus d'activité près de la marina
- Baisse générale des nuisances

#### **4.3 Effets sur la qualité de vie (Comm et serv.)**

- Modification fonctionnement des commerces
- Disparition de commerces fréquentés
- Fermeture temporaire de commerce fréquenté
- Prise de rendez-vous pour magasiner
- Modification des horaires
- Variation de l'efficacité des services
- Malpropreté
- Plus difficile de faire livrer l'épicerie
- Tristesse
- Utilisation du véhicule (— de comm. De prox)
- Stationnement gratuit = facile pour visite
- Moins de déneigement

#### **4.4 Effets sur la qualité de vie (Aménagements)**

- Bénéfices aux cyclistes vis-à-vis piétons
- Manque d'éléments décoratifs
- Pas de tables
- Malpropreté
- Piétonnisation de la Commune = Bruit, contournement
- Présence d'éléments décoratifs (Ex : Pots de fleurs)
- Facilité pour les restos d'avoir des terrasses
- Aménagement pro-piétons (Ex : bollards)
- Manque de toilettes
- Manque de lumières
- Présence d'équipements sanitaires

#### **4.5 Effets sur la qualité de vie (Circulation)**

- Voitures sports bruyantes lors du déconfinement
- Changement soudain de « calme » à « bruyant »
- Présence policière pour contrôler circulation auto
- Courses de rues
- Facilité de se garer
- Baisse de voiture = moins de respect par les cyclistes
- Facilité de déplacement

#### **4.6 Effets sur la qualité de vie (Itinérance)**

- Fermeture de l'accueil bonneau = visibilité
- P.E.I s'installent à l'entrée de résidences
- Cohabitation dans les parcs et espaces publics
- Plusieurs plaintes
- Insécurité (problème de santé mentale)
- Incompatibilité entre PEI et résidents
- Bruits
- Ne projette pas une bonne image de la ville
- Bien gérer par l'administration municipale
- Plus de déchets

- Moins visible (Pas de touristes pour mendier)
- Aucune

#### **4.7 Effets sur la qualité de vie (Aspect le plus changé)**

- Commerces fermés
- Itinérance
- Achalandage
- Circulation
- Aménagement
- Ambiance

#### **5 Changement de pref et d'habitude de fréq.**

- Utilisation des services de livraison
- Plus de marches pour libérer de l'enfermement
- changement en fonction de mesures sanitaires
- Achat de grosses portions à l'épicerie
- Télétravail
- Moins de sorties
- Visite de nouveaux secteurs du quartier
- Fréquentation des activités plein air en ville
- Difficulté à revenir à vivre comme avant la pandémie
- Plus de préparation pour activité
- Utilisation des aires communes de la copropriété
- Changer ses habitudes en fonction des heures de bars

#### **6.1 Activité touristique et pratiques résidentielles (Pré)**

- Niveau acceptable
- Attente de l'activité
- Comportement des touristes = Nuisible
- Capacité d'accueil = Trop de gens
- Modifier son horaire en fonction des évènements
- Changement entre les saisons, choc
- Prévoir plus de temps pour activités quotidiennes
- Aimer se promener avec les touristes
- Présence touriste anime le quartier
- Commerces faits en fonction des touristes
- AirBnB nuient à la vie de quartier
- Bruit
- Non structuré (Identité, lieux, etc.)
- Diversité
- Malpropreté
- De plus en plus de touristes avec le temps

#### **6.2 Activité touristique et pratiques résidentielles (In)**

- Saison touristique triste/morte
- Capacité de charge raisonnable
- En deçà de la capacité de charge
- Vie plus calme/appaisée/agréable
- Inaction de la police vis-à-vis du bruit

- Exploration/appropriation de son propre secteur
- Source de bruit des voitures/différents types de visiteurs
- Manque de tourisme a tué les commerces visités
- Facilité à circuler
- Interrogation sur la capacité personnelle au retour
- Confronté au phénomène des sans-abris
- Choc au retour des touristes lors des calmes

### **6.3 Activité touristique et pratiques résidentielles (Fin)?**

- Retour des touristes = Beau
- Capacité de charge acceptable/idéale?
- Choc omicron
- Possible d'accueillir plus de touristes
- Tourisme = Mal nécessaire
- Fuir le quartier/rester enfermé chez soi
- Tolérance face aux irritants de surpopulation diminués

### **7. Réaménagement de la rue de la Commune**

- Aménagements peu intéressants
- Besoin d'un meilleur partage piétons/cyclistes
- Positif
- Piétoniser plus long tronçon
- Eu pour effet de détourner le trafic dans les rues rés.
- Manque de stationnements pour voitures
- Gens s'appropriaient l'espace
- Saint-Paul devrait être piétonnisée
- Aménagement questionnable vis-à-vis COVID
- Ne pas piétonniser
- Piétoniser tout le VM (ou presque)
- Bonne idée mal exécutée
- Simplement interdire circulation de transit
- Conflit avec la SDC
- Argent gaspillé

### **8. Réaménagement de la place D'Youville**

- Bien, mais avec réserves
- Aucune attention particulière
- Gaspillage de ressources
- Perception que personne ne l'utilise
- N'aime pas ou ne comprend pas l'éphémère
- Aime projets éphémères
- Lieu de rassemblement
- Expérience positive
- Ne concorde pas avec site historique
- Gens sont devenus plus sensibles aux bruits courants (irritant)

- Se désole du Pigeon Hole

#### **9. Offre et effets des activités du VP**

- Activités et aménagement ne cadrent pas avec l'esprit du VM/VP
- Devrait se concentrer sur les gens locaux/familles
- Plateau événementiel sont problématique hors COVID
- Événements attirent un nombre trop important de voitures
- Attire un type de touriste d'amusement et non d'histoire
- Activités importantes pour assurer un quartier actif
- Lieu sous-exploité
- Plan de développement semble toujours être loin
- Activité hivernale sont mieux
- Portion ouest est mieux
- Songe à déménager
- Pollution sonore, air et bruit
- Danger de désertification du quartier
- Bruit des trains
- Gym en plein air = positif
- Éviter le VP
- Plage pourrait avoir accès à l'eau
- Appréciation nouvelle pour la Grande Roue et ses installations
- Marché des éclusiers est une continuité des problèmes de McGill
- Activités font que les gens amalgament VM au VP
- Saleté en raison de l'offre de restauration

#### **10.1 Nuisance depuis la pandémie**

- Hausse du niveau d'insécurité
- Trains
- Circulation moindre, mais plus dangereuse
- Niveau de bruit
- Solitude
- Fêtes
- Présence accrue des P.E.I
- Manque des commerces de proximité
- Malpropreté
- Moins de nuisances = Plus perceptible (bruits notamment)

#### **10.2 Nuisance disparue depuis la pandémie**

- Tourisme
- Moins de bruits
- Plus d'installations sanitaires

#### **11.1 Vieux-Montréal post-pandémique**

- Identité touristique
- Lié au Vieux-Port/Bassin Peel/Molson

- Plus de circulation, bruit, pollution
- Avenir négatif
- Pas un milieu de vie idéal
- Besoin d'une réflexion sur comment on mène le tourisme
- Hausse du nombre de résidents
- Disparition des commerces indépendants
- Piétonnisation
- Milieu de vie complet
- Densifier dangereusement

#### **11.2 Vieux-Port post-pandémique**

- Mieux tirer profit du front d'eau
- Commerces de proximité
- Retour des croisières
- Moins de wagons
- Nature événementielle/rentabilité
- Revoir comment se rendre au Vieux-Port (transports)
- Modernisation/Mise en action des plans
- Souci de l'interface résidentiel manquant
- Lieux pour les résidents
- Revoir la gouvernance du VP
- Accessoire au VM

#### **11.3 L'industrie touristique post-pandémique**

- « pression » touristique
- Danger pour les personnes en états d'itinérance
- Enlève la vie de quartier
- Retour à la normale
- Hausse des AirBnB
- Plus fort qu'au par avant (manque)
- Besoin de plus d'équilibre avec la fonction résidentielle
- Disneyfication
- Départ des résidents

#### **11.4 Les croisières post-pandémiques**

- La personne aime les bateaux de croisière
- Bon pour les commerces
- Moins bon pour les résidents
- Tourisme plus rapide, moins intégré
- Tourisme planifié plus contrôlé
- Environnementalement dommageable
- Danger de mélanger croisiériste et croisiéristes
- Grosseur des bateaux raisonnable
- Moins de voitures
- Aménagement du VP restent à désirer

#### **11.4 L'évènementiel post-pandémique**

- Retour souhaité

- Promoteurs doivent faire plus attention à la fonction résidentielle
- Problèmes de circulation doivent être corrigés
- Offre ne doit pas augmenter, laisser du repos entre évènements
- Variété d'évènements (musique, exposition, etc.)
- Souhaite augmentation
- Calme de la pandémie pourrait avoir changé la tolérance
- Opportunité de revoir les normes et évènements présents
- Montréal souhaite accueillir plus d'évènements au quai de l'Horloge
- Qualité des évènements pas toujours au rendez-vous
- Ne souhaite pas retour

## **12. Pistes de solution**

- Fermeture des bars plus tôt
- aménagements pour les familles/cohabitation résident touriste
- Circulation (vitesse = danger) et bruit
- Plus de commerces/services de proximité/souplesse règlement
- Plus de logements abordables
- Prendre des actions concrètes, pas juste des plans
- Étude de circulation/transport modale/stationnement en périph
- Sentiment de sécurité/surveillance
- Mise en valeur historique
- Relation avec le fleuve
- Plus de poids des résidents dans la prise de décision
- Fatalité = commerces de prox = toujours à l'ext

## BIBLIOGRAPHIE

- Abbas, J. et al. (2021). Exploring the impact of COVID-19 on tourism: transformational potential and implications for a sustainable recovery of the travel and leisure industry. *Current Research in Behavioral Sciences*, 2, 100033.
- Adams R. E. (1992). Is Happiness a Home in the Suburbs?: The Influence of Urban Versus Suburban Neighborhoods on Psychological Health. *Journal of Community Psychology* 20:353–72.
- Agnew, J. A. (1987). *Place and politics*. Boston, MA : Allen and Unwin
- Agnew, J. A. (1989). The devaluation of place in social science. Dans J. A. Agnew & J. S. Duncan (Eds.), *The power of place* (pp. 9–29). Boston, MA : Unwin Hyman
- Amérigo, M. a. and J. I. Aragonés (1997). A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction. *Journal of Environmental Psychology* 17(1): 47-57.
- Ananian, P., Perras, A. et Borde, M-A. (2016). Rapport de l'enquête auprès des résidents du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs.
- Ananian, P. (2017). Cinquante ans de développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs : quelles leçons en tirer? *Environnement urbain/Urban Environment*, 12(2017).
- Ananian, P et al. (2020). Reconnecter le Vieux-Montréal pour mieux gérer les conflits de cohabitation des usagers — Bilan des enquêtes et des observations estivales 2020. Présentation à l'Association des Résidents du Vieux-Montréal (ARVM). Récupéré de [https://omv.esg.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/90/20201020\\_OMV\\_EnqueteReconnecter-2020\\_Presentation-Resultats-ARVM\\_compressed.pdf](https://omv.esg.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/90/20201020_OMV_EnqueteReconnecter-2020_Presentation-Resultats-ARVM_compressed.pdf)
- Ananian, P., Perras, A. et Borde, M-A. (2018). Living in Old Montreal: Residents' perceptions of the effects of urban development and tourism development on local amenities. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 62, 535-550.
- Ananian, P., Ebacher, V., et Perras, A. (2021). Reconnecting waterfronts and central neighbourhoods: the lessons to be learned from user behaviour for the redesign of public spaces. *Journal of Urban Design*, 27(1), 110-129.
- Ann, V. (2021). People in Old Montreal say the area went from family-friendly to violent during pandemic. Canadian Broadcast Company (CBC). Récupéré de <https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/old-montreal-pandemic-covid-violence-1.6054859>
- Ashworth, G. J. (1994). From history to heritage: from heritage to identity. Dans G. J. Ashworth et P. Larkham (Eds.), *Building a new heritage : tourism, culture and identity in the new Europe*. (pp. 13–30). London : Routledge.
- Baffoe, G. (2019). Understanding the Neighbourhood Concept and Its Evolution: A Review. *Environment and Urbanization Asia*, 10(2), 393-402.
- Batson, C. D. et S. M. Monnat (2015). Distress in the Desert: Neighborhood Disorder, Resident Satisfaction, and Quality of Life during the Las Vegas Foreclosure Crisis. *Urban Aff Rev* Thousand Oaks Calif 51(2): 205-238.

- Bélanger, H. et S. Cameron (2016). L'expérience d'habiter dans ou autour du Quartier des spectacles de Montréal. *Lien social et Politiques* (77) : 126-147.
- Bélanger, H. et D. Lapointe (2021). Revitalisation et « bulles touristiques » : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien? *Recherches sociographiques* 62, 149-173
- Bolan, M. 1997. The Mobility Experience and Neighborhood Attachment. *Demography* 34 (2): 225–37.
- Bonaiuto, M. et Chiozza, V. (2022). 86. Satisfaction résidentielle. Dans : Dorothee Marchand éd., *Psychologie environnementale : 100 notions clés* (pp. 224-227). Paris : Dunod.
- Bonitto-Donato, C. (2019). Heidegger et la question de l'habiter : une philosophie de l'architecture, Parenthèses.
- Bonomi Bezzo F, S. L., van Ham M. (2021). The combined effect of Covid-19 and neighbourhood deprivation on two dimensions of subjective well-being: Empirical evidence from England. *PLoS ONE*, 16(7).
- Bordeleau, J-L. et Goudreault, Z. (2023). L'incendie dans le Vieux-Montréal relance le débat sur les AirBnB illégaux. Le devoir. Récupéré sur <https://www.ledevoir.com/societe/786018/incendie-dans-le-vieux-montreal-le-demantelement-a-commence>
- Bourgeois, I. (2021). L'analyse documentaire (Chapitre 16) dans Bourgeois, I. *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données* (7e édition). Les Presses de l'Université du Québec.
- Campbell, A., Converse, P. et Rodgers, W. (1976). *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions*. Russell Sage Foundation, New York.
- Carter, E. D., et Cordero, M. L. (2022). Salir Adelante : Social capital and resilience during the Covid-19 pandemic in Argentina. *Health et Place*, 77, 102 870.
- Chaskin, R. T. (1997). Perspectives on neighbourhood and community: A review of the literature. *Social Service Review*, 71(4), 521–547.
- Chevalier, S. (2012). Les processus de mise en tourisme d'une ville historique : l'exemple de Rouen. *Mondes du tourisme* : 46-60.
- CIHI. (2022). Canadian COVID-19 Intervention Timeline. Récupéré sur <https://www.cihi.ca/en/canadian-covid-19-intervention-timeline>
- Cocola-Gant, A., et Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-drive displacement. A case study in Lisbon. In *Environment and Planning A: Economy and Space* (pp. 1–34).
- Corriveau, J. (2022). Nouvelle hausse de coûts pour l'aménagement de la place des Montréalaises. *Le Devoir*. Récupéré sur <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/691035/nouvelle-hausse-de-couts-pour-l-amenagement-de-la-place-des-montrealaises>
- Coulton, C. J., Korbin, J. E., et Su, M. (1996). Measuring neighborhood context for young children in an urban area. *American Journal of Community Psychology*, 24(1), 5–32.
- Courcier, S. 2005. Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du Vieux-Port de Montréal. *Canadian Journal of Urban Research* 14 (1): 57–80.
- Das, M., Das, A., et Barman, H. (2021). Access to basic amenities and services to urban households in West Bengal: Does its location and size of settlements matter? *GeoJournal*, 86.

- De Certau, M. (1990). *L'invention du Quotidien 1 : Arts de faire*. Gallimard. Folio Essais. Paris. 349 p.
- Dehoorne, O. (2013). Une histoire du tourisme international : de la déambulation exotique à la bulle sécurisée. *Revue internationale et stratégique* 90(2) : 77-85.
- Diouf, A. (2022). Montréal a accueilli huit millions de touristes en 2022. Radio-Canada. Disponible sur <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1923661/montreal-tourisme-economie-hotel-visiteurs>
- Division de la géomatique, Ville de Montréal. (2013). Géobase — réseau routier. Mise à jour 2023. [Jeu de données]. Données ouvertes — Montréal. <https://donnees.montreal.ca/dataset/geobase>
- Division de la géomatique, Ville de Montréal. (2016). Bâtiments. Mise à jour 2023. [Jeu de données]. Données ouvertes — Montréal. <https://donnees.montreal.ca/dataset/batiment-2d>
- Drouin, M. (2009). Le tourisme dans le Vieux-Montréal : une fonction au cœur de sa renaissance et de sa réhabilitation. *Téoros*, 28-1, 93-96.
- Drouin, M. (2018). Vieux-Montréal. *L'Encyclopédie Canadienne*. Repéré sur <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/vieux-montreal>
- Duhamel, P. (2018). *Géographie du tourisme et des loisirs : Dynamiques, acteurs, territoires*. Paris : Armand Colin.
- Elias, N. (1996). *Über die Zeit*. Francfort, Suhrkamp
- Elwood, S., & Leitner, H. (2003). Community-based planning and GIS: Aligning neighbourhood organizations with state priorities? *Journal of Urban Affairs*, 25(2), 139–157
- Équipe MIT (2002). *Tourismes 1 — Lieux communs*, Paris, Belin.
- Fainstein, S., Hoffmann, L.M. et Judd, D. (2003). Introduction. Dans Hoffman, L. M., Fainstein, S. S., et Judd, D. R. (2003). *Cities and visitors : regulating people, markets, and city space* (Ser. Studies in urban and social change). Blackwell Pub.
- Fornara, F. et al. (2021). Space at home and psychological distress during the Covid-19 lockdown in Italy. *Journal of Environmental Psychology*, 79, 101747.
- Forrest, R. (2009). *Why care about neighborhoods*. Open Forum. New Jersey. Blackwell Publishing Limited.
- Fried, M. and P. Gleicher (1961). Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum. *Journal of the American Institute of Planners* 27(4): 305-315.
- Friedmann, J. (2000). *The Good City: In Defense of Utopian Thinking*. *International Journal of Urban and Regional Planning*. Vol. 24.2
- Gant, A. C. (2014). The invention of the Barcelona Gothic Quarter. *Journal of Heritage Tourism*, 9(1), 18-34.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification : The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121.
- Gouvernement du Québec. (2021). *Penser le tourisme différemment : Plan d'action pour un tourisme responsable et durable*.
- Gravari-Barbas, M. (2013). *Aménager la ville par la culture et le tourisme*. Paris. Éditions Le Moniteur.

- Gravari-Barbas, M. et Jacquot, S. (2016). No conflict? Discourses and management of tourism-related tensions in Paris. Dans Novy et Colomb. *Protest and Resistance in the Tourist city*. Routledge. Londres. 358 p.
- Guinand, S. (2017). Post-Tourism on the Waterfront: Bringing back locals and residents at the Seaport. Dans Gravari-Barbas, M. et Guinand, S. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises : International Perspectives*. Contemporary Geographies of Leisure, Tourism and Mobility. Milton : Taylor and Francis.
- Hall, C. M., et al. (2022). Airbnb and the sharing economy. *Current Issues in Tourism* 25(19): 3057-3067.
- Hannerz, U. (1980). *Exploring the city: Inquiries toward an urban anthropology*. New York, NY : Columbia University Press.
- Hays, R. A., Kogl A. 2007. "Neighborhood Attachment, Social Capital Building, and Political Participation: A Case Study of Low- and Moderate-Income Residents of Waterloo, Iowa." *Journal of Urban Affairs* 29 (2): 181–205.
- Heidegger, M. (1958). *Bâtir habiter penser, Essais et conférences*, trad. fr. de A. Préau, Paris, Gallimard
- Higgins-Desbiolles, F., Carnicelli, S., Krolkowski, C., Wijesinghe, G., & Boluk, K. (2019). Degrowing tourism: rethinking tourism. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1926-1944.
- Holland, S., Burgess, S., Grogan-Kaylor, A., et Delva, J. (2011). Understanding Neighbourhoods, Communities and Environments: New Approaches for Social Work Research. *The British Journal of Social Work*, 41(4), 689-707.
- INSPQ. (2022). Ligne du temps COVID-19 au Québec. Récupéré de <https://www.inspq.qc.ca/covid-19/donnees/ligne-du-temps>
- Kadri, B. Bondarenko, M. et Pharicien, J-P. (2019). La mise en tourisme : un concept entre déconstruction et reconstruction : Une perspective sémantique. *Téoros* 38
- Kadri, B., Martin, C. et Duguay, B. (2018). La mise en tourisme de la ville : de la transformation de l'espace à la résilience de la destination. *Études caribéennes*. Vol. 2.
- Kovacs-Gyori, A. et al. (2019). Assessing and Representing Livability through the Analysis of Residential Preference. *Sustainability*, 11, 4934.
- Larivée, S. et al. (2019). Le biais de confirmation en recherche. *Revue De Psychoéducation*, 48(1), 245–263.
- Lawrence, R. J. (1991). The Meaning and use of Home. *Journal of Architectural and Planning Research* 8(2): 91-95.
- Lazarrotti, O. (2012). Habiter : le moment venu, un moment donnée... . Dans Frelat-Kahn, B. et Lazarrotti, O. *Habiter vers un nouveau concept?* (p.11). Armand Colin/Recherches
- Lazarrotti, O. (2013). Notion à la une : habiter, Géoconfluences. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter>
- Lefebvre, H. (1967). Le droit à la ville. *L'Homme et la société*. 6, 29-35
- Léveillé, J-T. (2023). Le Vieux-Montréal sera piétonnisé. *La Presse*. Récupéré de <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-05-09/lutte-contre-les-changements-climatiques/le-vieux-montreal-sera-pietonnise.php>

- Linteau, P-A. (2022). Une histoire de Montréal : Nouvelle Édition Augmentée. Montréal. Les Éditions du Boréal. 192 p.
- Linteau, P-A et Robert, J-C. (1985). Montréal au 19<sup>e</sup> siècle : Bilan d'une recherche. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 13(3), 206-223.
- Lloyd, R., et Clark, T. (2001). The City as Entertainment Machine. *Research in Urban Sociology*, 6, 357-378.
- Mallett, S. (2004). "Understanding Home: A Critical Review of the Literature." *The Sociological Review* 52(1): 62-89.
- Marans, R., & Rodgers, W. (1975). Toward an understanding of community satisfaction. *Metropolitan America in Contemporary Perspective*, 299-352.
- Marans, R. W. (2003). Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 das and its use of subjective and objective indicators. *Landscape and Urban Planning*, 65(1), 73.
- Marans, R. W. et Stimson, R. J. (2011). Chapter 1: An Overview of Quality of Urban Life. Dans Marans, R. W. et Stimson, R. J. (dir.), *Investigating Quality of Urban Life : Theory, Methods, and Empirical Research*. p. 1-29.
- Marsan, J-C. (2016). Montréal en évolution : Quatre siècles d'architecture et d'aménagement. Québec. Presses du Québec. 754 p.
- Martel, M-È. (2023). La pandémie a modifié les habitudes touristiques des Québécois de façon durable. La Presse. Disponible sur <https://www.lapresse.ca/voyage/quebec-et-canada/2023-02-04/la-pandemie-a-modifie-les-habitudes-touristiques-des-quebecois-de-facon-durable.php>
- Martin, L. et Ricci, M. (2020). Le tourisme littoral post-COVID-19 : renouveau des pratiques touristiques?. *Téoros*.
- Mboukou, S. (2015). Entre stratégie et tactique : Figures et typologie des usagers de l'espace à partir de Michel De Certeau. *Le Portique*. Vol. 35
- Meyor, C. (2007). Le sens et la valeur de l'approche phénoménologique. *Recherche Qualitatives*, 4, 103-118
- Morel-Brochet, A. et Ortar, N. (2014). Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité. *Norois*, 231
- Morrow, V. (1999). Conceptualising Social Capital in Relation to the Well-Being of Children and Young People: A Critical Review. *The Sociological Review*, 47(4), 744-765.
- Mouratidis, K. (2018a). Built environment and social well-being: How does urban form affect social life and personal relationships? *Cities*, 74, 7-20.
- Mouratidis, K. (2018b). Is compact city livable? The impact of compact versus sprawled neighbourhoods on neighbourhood satisfaction. *Urban Studies*, 55(11), 2408-2430
- Mouraditis, K. (2021). How COVID-19 reshaped quality of lifes in cities: A synthesis and implications for urban planning. *Land Use Policy*, Vol. 111
- Naciri, S. (2023). Bridge-Bonaventure : Le Port de Montréal fera de la place à la Ville. *Journal Métro*. Récupéré sur <https://journalmetro.com/actualites/montreal/3065472/bridge-bonaventure-le-port-de-montreal-fera-de-la-place-a-la-ville/>
- Novy, J. et Colomb, C. (2016). Urban tourism and its discontents: An introduction. Dans Novy et Colomb. *Protest and Resistance in the Tourist city*. Routledge. Londres. 358 p.

- Olsen, J., Nicholls, N., et Mitchell, R. (2019). Are urban landscapes associated with reported life satisfaction and inequalities in life satisfaction at the city level? A cross-sectional study of 66 European cities. *Social Science et Medicine*, 226.
- OMV. (2014). Milieu de vie | Vieux-Montréal. Récupéré de <https://omv.esg.uqam.ca/section-recherche/milieu-de-vie-vieux-montreal/>
- Ouellette-Vézina, H. (2020). Un niveau de violence « plus élevé », le SPVM se mobilise. La Presse. Récupéré sur <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-09-25/vieux-montreal/un-niveau-de-violence-plus-eleve-le-spvm-se-mobilise.php>
- Paquot, T. (2007). Introduction. « Habitat », « habitation », « habiter », précisions sur trois termes parents. *Habiter, le propre de l'humain* : 7-16.
- Perry, C. (1929). *The neighbourhood unit: A scheme of arrangement for the family life community*. New York, NY : Regional Plan of New York and Its Environs.
- Presse canadienne. (2021). La COVID-19, un facteur de la montée de la violence dans le Vieux-Montréal. Société Radio-Canada. Récupéré sur <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1799083/violence-vieux-montreal-lien-pandemie>
- Quinn, B. (2007). Performing Tourism Venetian Residents in Focus. *Annals of Tourism Research*, 34(2), 458-476.
- Rajaonson, J. et Tanguay, G.A. (2021). Tourisme en temps de pandémie : les villes délaissées au profit de la nature. *The conversation*. Récupéré de <https://theconversation.com/tourisme-en-temps-de-pandemie-les-villes-delaissees-au-profit-de-la-nature-160912>
- Ripoll, F., et Veschambre, V. (2005). Introduction, L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norois*, 7-15.
- Roelofsen, M. (2018) Performing “home” in the sharing economies of tourism: the Airbnb experience in Sofia, Bulgaria. *Fennia* 196(1) 24–42.
- Rozena, S. and L. Lees (2023). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social et Cultural Geography* 24(2) : 253-273.
- Rybczynski, W. (1987) *Home : a short history of an idea*. New York. Pinguin Books. 265 p.
- Savoie-Sajc, L. (2016). L'entrevue semi-dirigée, (chapitre 12) dans Gauthier, B. *Recherche sociale*, 5e édition : De la problématique à la collecte des données, Québec : Les Presses de l'Université du Québec
- Service des Grands parc, du Mont-Royal et des sports. (2020). Grands parc, parcs d'arrondissement et espaces publics. [Jeu de données]. Données ouvertes — Montréal. <https://donnees.montreal.ca/dataset/grands-parcs-parcs-d-arrondissements-et-espaces-publics>
- Sirois, É. (2023). Berlin fait appel aux résidents. Dans *Chaire de tourisme Transat. Cahier des tendances 2023*. Disponible sur [https://veilletourisme.s3.amazonaws.com/2022/Cahier+tendances+2023/Cahier\\_Tendances2023.pdf](https://veilletourisme.s3.amazonaws.com/2022/Cahier+tendances+2023/Cahier_Tendances2023.pdf)
- Speare, A. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography* 11, 173–188.
- Statistique Canada. (2017). Profil du recensement, Recensement de 2017. Ottawa (Canada). Récupéré de <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.

- Statistique Canada. (2021). Profil du recensement, Recensement de 2021. Ottawa (Canada).  
Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/index-fra.cfm>
- Stock, M. (2004). L'habiter comme pratique des lieux géographiques. EspaceTemps.net
- Stock, M. (2005). Les sociétés à individus mobiles : Un habiter poly-topique? L'exemple des pratiques touristiques. EspaceTemps.net
- Stock, M., et al. (2005). Le tourisme et la rencontre de l'autre. Voyage au pays des idées reçues », L'Autre, 2005/1 (Volume 6), p. 71-82.
- Stock, M. (2006). L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles, EspaceTemps.net.  
<http://espacetemps.net/documents1853.html>
- Stock, M. (2007). 6. Théorie de l'habiter. Questionnements dans Paquot, T. Habiter, le propre de l'humain : 103-125.
- Stock, M. (2012). « Faire avec de l'espace » : Pour une approche de l'habiter par les pratiques dans Frelat-Kahn, B. et Lazzarotti, O, Habiter vers un nouveau concept? (p. 59-78). Armand Colin/Recherches
- Teisceira-Lessard, P. (2023a). Le Port de Montréal acceptera de faire de la place. La Presse. Récupéré de <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-04-30/reamenagement-de-bridge-bonaventure/le-port-de-montreal-acceptera-de-faire-de-la-place.php>
- Teisceira-Lessard, P. (2023b). Pas de développement sans REM, dit Montréal. La Presse. Récupéré sur <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-03-29/secteur-bridge-bonaventure/pas-de-developpement-sans-rem-dit-montreal.php>
- Theviot, A. (2021) Confinement et entretien à distance : quels enjeux méthodologiques ? Terminal
- Thomas, D.R. (2006). A general inductive approach for analyzing qualitative evaluation data. American Journal of Evaluation, 27(2), 237-246.
- Tourisme Montréal. (2020). Base-de-données-TM-Database. Récupéré de <https://toolkit.mtl.org/fr/etudes-rapports-et-statistiques>
- UNWTO. (2022). Guider la relance du tourisme. Nations Unies. Disponible sur <https://www.unwto.org/fr/tourisme-covid-19>
- Vieux-Port de Montréal. (2017). Rapport des activités de consultation sur l'avenir du Vieux-Port de Montréal. Vieux-Port de Montréal
- Ville de Montréal. (2004). Plan d'urbanisme. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2013). Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2017). Plan d'action de la stratégie centre-ville. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2020). Constats et enjeux du Plan d'action du Vieux-Montréal 2020-2030 en lien avec l'actualisation du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2021). Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs. Ville de Montréal. Récupéré sur [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vm\\_ppu\\_des\\_faubourgs\\_2021.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vm_ppu_des_faubourgs_2021.pdf)
- Ville de Montréal. (2022). Stratégie renouvelée pour le centre-ville. Ville de Montréal.

Weidemann, S., & Anderson, J. (1985). A Conceptual Framework for Residential Satisfaction. In (Vol. 10, pp. 153-182).

Wiles, C. et Stoep. G (2008). Consideration of historical authenticity in heritage tourism, planning and development. Dans LeBlanc, C et Vogt, C. (Eds.), Proceedings of the 2007 northeastern recreation research symposium (pp. 292–298). Washington, DC : USDA

Zangger, C. (2023). Localized social capital in action: How neighborhood relations buffered the negative impact of COVID-19 on subjective well-being and trust. *SSM - Population Health*, 21, 101307.