

La mixité d'usages verticale dans la perspective des usagers : le cas de cinq produits immobiliers montréalais récents

12^e colloque de la relève VRM
Deborne Elise
Maîtrise en urbanisme
Institut d'urbanisme, Faculté de l'aménagement
Université de Montréal
Directeur : M. Juan Torres
elise.deborne@gmail.com

Introduction et objectif de la recherche

La mixité d'usages est aujourd'hui considérée comme un principe essentiel à la conception de formes urbaines plus durables (Grant, 2002). Elle encouragerait les déplacements actifs, garantirait la vitalité des économies locales et la convivialité des milieux de vie (Vivre en ville, 2013). Toutefois, dans la pratique, les projets immobiliers mixtes sont loin de constituer la forme dominante de développement (Grant & Perrott, 2011). Au-delà des contraintes économiques et des défis techniques que ce type de projet engendre, nous pouvons nous interroger sur l'intérêt des usagers à habiter¹ un milieu mixte (i.e. la demande). Hoppenbrouwer et Louw (2005) et Evans et al. (2009) se sont prêtés à l'évaluation de cas de mixité d'usages dans la perspective d'usagers (i.e. résidents, chefs d'entreprise, etc.). La présente recherche, adoptant une approche qualitative, s'intéresse plus particulièrement aux relations entre différentes manifestations de la mixité d'usages verticale (i.e. la répartition de différentes fonctions sur plusieurs étages d'un même bâtiment) et les perceptions des usagers. Focalisée sur l'arrimage d'usages résidentiel et commercial, la recherche est guidée par la question suivante : Quels avantages et inconvénients, les usagers (résidents et commerçants) de produits immobiliers montréalais récents perçoivent-ils de la mixité d'usages verticale (commerciale-résidentielle), et quelles relations peut-on dégager entre ces perceptions et les caractéristiques particulières de la mixité d'usages observée (en termes de

¹ La notion d'habiter renvoie à l'occupation habituelle d'un lieu (Mathieu et al., 2003 ; in Blanc, 2010), et dans cette mesure, à une variété d'environnements « qui dépassent le seul lieu où l'on loge. On peut ainsi habiter un lieu de travail, un espace public, un transport en commun » (Pattaroni et al., 2009 : 5).

configuration spatiale, modes de tenure, etc.) ? La recherche a été réalisée avec l'appui financier de l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier.

Opérationnalisation de la recherche

La première étape de la recherche a consisté à construire une « typologie » de la mixité d'usages montréalaise récente, sur la base de plusieurs caractéristiques de la mixité inspirées de la littérature scientifique (Rowley, 1996 ; Hoppenbrouwer et Louw, 2005), tels que la nature des usages, leur implantation, le milieu d'insertion et le contexte de planification. Une recension des projets mixtes récents, à partir de différentes sources (dont le site Internet Montréal 2025), nous a permis de sélectionner cinq cas dans le but de constituer un échantillon diversifié. Si ces cas sont relativement variés, ils partagent toutefois leur localisation en ville-centre. Il s'agit du Roche Condos (Rosemont – La Petite-Patrie), de la Place Simon-Valois (Mercier – Hochelaga-Maisonneuve), de la Coopérative Funambule (Le Plateau – Mont-Royal), du Louis Bohême (Ville-Marie) et du Quartier 54 (Rosemont – La Petite-Patrie).

La seconde étape a consisté à recueillir les témoignages des usagers quant à la manière dont la mixité verticale était vécue. Au total, 10 résidents et 6 commerçants des cas retenus ont participé à une entrevue semi-dirigée. Les données recueillies ont fait l'objet d'une analyse de contenu en faisant ressortir les avantages et inconvénients associés à la mixité dans chaque produit immobilier (analyse intra-cas) puis en comparant les différents produits immobiliers (analyse inter-cas) (Gagnon, 2005). Ce travail nous a permis de mettre en évidence des liens entre perceptions exprimées par les participants et déclinaisons de la mixité d'usages verticale dans le contexte montréalais des quartiers centraux.

Résultats

La mixité verticale d'usages présente plusieurs avantages pour nos participants :

- « Utilité », dans la mesure où les commerces visent les résidents comme clientèle de proximité, non seulement en termes de biens et services mais aussi d'horaires d'ouverture ;

- « Vitalité » du milieu de vie, associée d'un sentiment de sécurité, dans la mesure où les commerces suscitent une animation à moments différents ;
- « Convivialité », qui se traduit par la possibilité d'établir des liens de voisinage, notamment si les commerçants sont bien enracinés dans le quartier et impliqués dans la vie locale (collaboration, participation aux événements locaux, soutien aux membres de la communauté et associations locales, etc.).

Toutefois, l'intégration d'usages résidentiel et commerciaux dans un même bâtiment peut être source de conflits de plusieurs ordres.

Les résidents peuvent ressentir des nuisances attribuables à la nature des usages commerciaux, et plus particulièrement à leur « effet sur la vie publique » (e.g. du bruit en provenance d'une terrasse ou à l'entrée des commerces), aux opérations et équipements nécessaires à l'activité (e.g. nuisances sonores liées à l'approvisionnement, aux équipements de réfrigération) et à leurs temporalités (e.g. approvisionnement tôt le matin, fabrication sur place la nuit, ouverture du commerce en soirée). Certains usages, qui multiplient les sources potentielles de nuisances, apparaissent moins souhaitables que d'autres, et nous conduisent à questionner leur intégration, en étroite proximité, avec l'usage résidentiel. Mais, on constate également à travers les cas étudiés, que les commerces les « plus nuisibles » s'avèrent très « utiles » aux résidents (e.g. la grande épicerie, la boulangerie), alors que les commerces jugés « plus compatibles » apparaissent moins essentiels à proximité (e.g. la boutique de vêtements). De plus, on remarque qu'un grand nombre de nuisances exprimées ne peuvent être attribuées à la nature des commerces : la dimension spatiale apparaît donc déterminante. Nous avons remarqué, d'une part, que le partage d'installations est systématiquement source de conflits (le local-à-déchets partagé pose un problème de gestion ; l'accès commun pose un problème de sécurité ; l'arrière du bâtiment, parfois stationnement et quai de livraison, pose un problème de fonctionnement ; les installations électriques communes sont à l'origine de problèmes de facturation, etc.). D'autre part, les nuisances, non liées au partage d'installations, sont localisées, perturbant particulièrement certains résidents : ceux des logements situés immédiatement au-dessus des commerces, en-dessous de l'équipement de

réfrigération, donnant sur la cour arrière, sur l'accès vers le quai de chargement intérieur, ou sur rue.

Dans les deux cas où la nature des commerces est perçue comme favorable à une cohabitation harmonieuse, on constate des attentes contradictoires entre résidents et commerçants. Les commerçants expliquent leur choix de localisation, sur des artères achalandées, en termes de visibilité. Or, dans ces deux cas, les répondants soulignent la nuisance sonore qu'occasionne le trafic, pour les résidents des logements donnant sur rue. Lorsque l'artère concentre des commerces, les participants évoquent d'autres enjeux, comme la gestion du stationnement sur rue, la présence d'itinérants, et lorsqu'il s'agit de lieux de divertissement, la surreprésentation de jeunes et un risque de petite criminalité (i.e. altercations entre clients).

De plus, dans 3 cas étudiés, l'aménagement semble traduire un manque d'attention porté aux besoins des commerçants, et dans cette mesure, peut présenter des défis pour le déroulement des activités. Dans un 4^e cas, ce sont les résidents qui écopent de contraintes, laissant penser que les besoins des uns ont été priorités au dépend des autres lors de la conception. Ces aménagements peu qualitatifs pourraient s'expliquer d'ailleurs par le contexte du développement (e.g. l'inclusion de locaux commerciaux en cours de projet sur demande de la ville, l'ajout d'une coopérative d'habitation à un local commercial déjà projeté). En termes de gestion, le statut privilégié qui semble être accordé aux résidents dans deux cas à l'étude, ou le manque de pro-activité des gestionnaires de développement, observé également dans deux cas, ne concourent pas non plus à une cohabitation d'usages harmonieuse.

Par ailleurs, la taille du projet ne serait pas étrangère au vécu des usagers : les possibilités de collaboration entre commerçants et résidents semblent plus importantes dans les bâtiments comportant moins d'unités de logement et de commerce.

Pour conclure, l'intégration d'usages résidentiel et commerciaux est chose complexe, et nécessite donc une planification et une réflexion approfondie au stade de la conception, pour prendre en considération les aspirations, parfois contradictoires, des usagers. Une attention particulière doit être portée aux espaces nécessaires et à leur intégration sur le plan spatial, en vue de favoriser à la fois le bien-être des résidents et le bon

déroulement des activités commerciales (évitant, dans cette mesure, le risque de nuisances environnementales pour les résidents). Après coup, un mode de gestion qui favorise la prise en compte des besoins de chacun et la communication de l'ensemble des usagers et acteurs du développement est de mise. En termes de planification et de design urbain, les autorités doivent porter attention à l'intégration des développements dans leur milieu d'insertion, pour éviter les conflits d'usage qui se vérifient à d'autres échelles. L'usage d'outils discrétionnaires, permettant une flexibilité de contrôle sur l'installation des commerces selon leur nature et sur leur distribution territoriale, devrait permettre le maintien d'une offre commerciale compatible avec la vocation résidentielle. De plus, l'aménagement paysager doit favoriser la quiétude des riverains sans nuire à la visibilité et l'accessibilité des commerces. Pour finir, la manière dont les caractéristiques particulières de la mixité d'usages à l'échelle du développement immobilier (i.e. l'échelle infra-locale) peuvent affecter l'évolution, et donc la durabilité de la mixité d'usages à l'échelle locale, devrait susciter intérêt. En guise d'exemple, dans un des cas à l'étude, la convention de copropriété restreint l'occupation des locaux commerciaux en fonction du risque de nuisances sonores et d'incendie associé à la nature des commerces. Or, à l'échelle locale, cette approche peut favoriser le développement de commerces spécialisés au dépend de commerces de proximité essentiels. Par ailleurs, alors que les contrats de location apparaissent très sensibles aux fluctuations du marché, la propriété du local commercial peut offrir au commerçant indépendant une sécurité d'établissement à plus long-terme, et dans cette mesure, contribuer à maintenir « l'identité » - de la mixité d'usages - locale. Tout comme pour l'usage résidentiel (e.g. le mode de tenure coopératif), de nouvelles possibilités pour les locaux commerciaux en termes de tenure pourraient s'avérer pertinentes.

Cette recherche exploratoire ne met en lumière que quelques enjeux d'une problématique vaste et d'actualité. Elle permet toutefois d'observer l'importance des modalités d'organisation spatiale et de gestion dans la cohabitation d'usages au sein des produits immobiliers à mixité verticale. Pourtant, ces modalités semblent encore donner peu lieu à innovation dans la pratique montréalaise.

Bibliographie :

- Blanc N. (2010). L'habitabilité urbaine. In *Écologies urbaines*. Sous la dir. Coutard O. et Lévy J-P. Economica-Anthropos. Collection « Villes », Paris, p.169-183. <http://nathalieblanc.free.fr/documents/Habitabilite2.pdf> [page consultée le 20 mars 2014].
- Evans G., Aiesha R. et Foord J. (2009). *Urban sustainability: mixed-use or mixed messages ?* in *Designing sustainable cities*. Sous la dir. de Cooper R., Evans G. et Boyko C. Wiley-Blackwell Publication. Oxford. Ames, Iowa, p. 190-216. ISBN : 978-1-4051-7915-7.
- Gagnon Y-C. (2005). *L'étude de cas comme méthode de recherche : guide de réalisation*. Presses de l'Université du Québec. Québec, 128p. ISBN : 2-7605-1288-6.
- Grant J. et Perrott K. (2011). Where is the café ? The challenge of making retail use viable in mixed-use suburban developments. *Urban Studies*. 48(1), p.177-195. DOI : 10.1177/0042098009360232.
- Grant J. (2002). Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle. *Journal of the American Planning Association*, 68:1, p.71-84. DOI : 10.1080/01944360208977192.
- Hoppenbrouwer E. et Louw E. (2005). Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*. 13:7, p.967-983. DOI : 10.1080/09654310500242048.
- Ville de Montréal. Montréal 2025. [En ligne]. <http://www.montreal2025.com> [page consultée le 11 mars 2014].
- Pattaroni L., Kaufmann V. et Rabinovich A. (2009). « L'habitat en questions ». *EspacesTemps.net*. Textuel, 29.10.2009. <http://espacestemp.net/document7934.html> [page consultée le 20 mars 2014].
- Rowley A. (1996). Mixed-use Development: Ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? *Planning Practice & Research*. 11:1, p.85-98. DOI : 10.1080/02697459650036477.
- *Vivre en ville* (2013). *Retisser la ville : [re]articuler urbanisation, densification et transport en commun*. Collection « Outiller le Québec ». Québec, 120p.