

4 ÉVALUATION DU STOCK IMMOBILIER

Le chapitre 4 rend compte des résultats de deux enquêtes. La première porte sur l'état des habitations du faubourg; la seconde, sur leur qualité architecturale et leur degré de résistance aux effets de l'industrialisation.

4.1 L'ÉTAT DES BÂTIMENTS

Les relevés de la première enquête apparaissent sur la carte #4. Ils prennent en compte le niveau d'entretien ou de délabrement, les rénovations effectuées et le relèvement (remise aux normes) des édifices mitoyens habités du faubourg, soit la presque totalité des maisons. Les bâtiments inventoriés dans l'enquête sont habituellement ceux qui respectent le lotissement original. Sont exclus des résultats quelques édifices hors norme dont :

- 1) ceux qui dépassent la hauteur maximale des maisons de ville (4 étages et demi);
- 2) ceux qui, bien qu'ayant moins de cinq étages, ne respectent pas le cadastre parcellaire (comme le théâtre Périscope, l'école Bart, l'école Saint-Jean-Baptiste, etc.);
- 3) certaines maisons ou édifices de forme pavillonnaire comme l'ancien presbytère, coin Saint-Jean et Sainte-

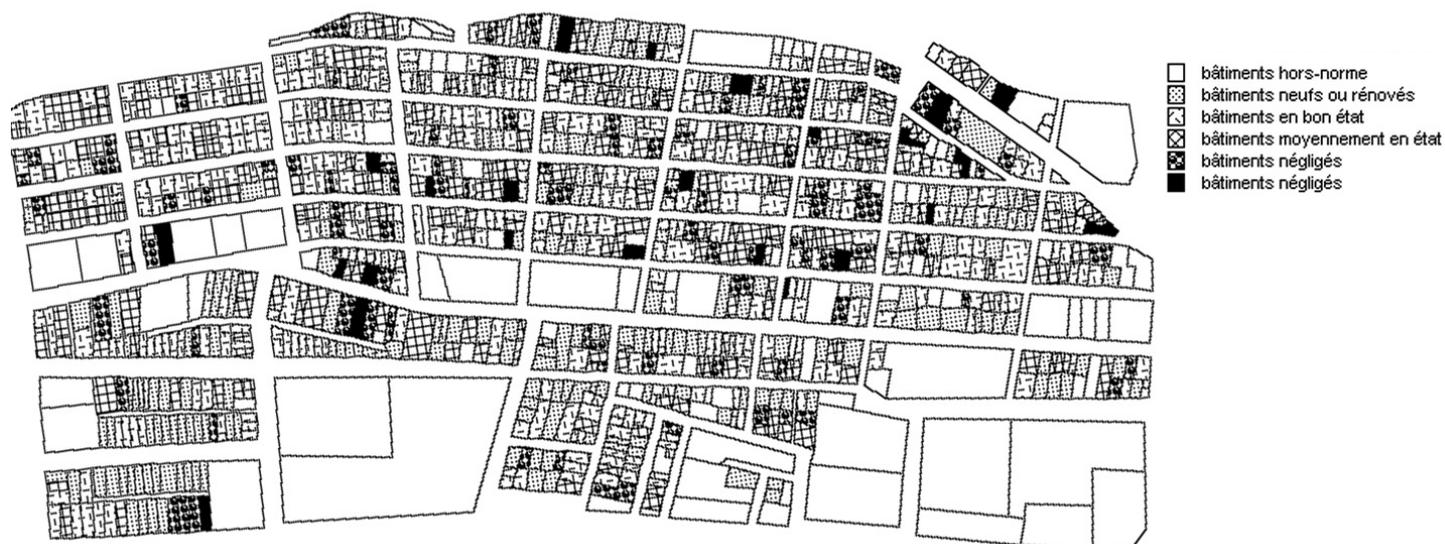
Claire, le 135, Saint-Jean, les bâtiments de l'îlot du Jeffery-Hale, etc.

Cette enquête sur l'état des bâtiments fait abstraction de leur qualité, c'est-à-dire de leur valeur architecturale, patrimoniale ou esthétique. Les maisons les mieux cotées sont soit neuves, soit rénovées. Les moins bien cotées sont à l'abandon et sont souvent des nids de spéculation négative. Il ne faut pas perdre de vue qu'une rénovation haut de gamme peut aussi servir de prélude à une passe spéculative (vente à court terme par des affairistes).

Carte #4 : commentaires

1) En général, le stock immobilier du faubourg est en bon état. On peut même dire « en très bon état ». Moins de 10 % des propriétés font partie des catégories dites « négligée » ou « détériorée ». Seulement 32 de ces propriétés, sur un total d'environ 1200, figurent dans la catégorie dite « détériorée », catégorie qui n'est pas, il importe de le signaler, irrécupérable.

2) Le quartier est remarquablement homogène et équilibré quant à sa bonne tenue. Il y a certes des concentrations de qualité ou de laisser-aller mais ces dernières sont de petite taille et, presque partout, une bonne moyenne qui tend vers le haut prédomine. Les extrêmes (le neuf et



CARTE #4 L'ÉTAT DES BATIMENTS

le détérioré) se retrouvent vite enclavés dans une mixité qui tend vers une prise en charge collective.

3) On doit quand même noter certaines concentrations en très bon état :

- Toute la rue Crémazie (que plusieurs perçoivent comme un prolongement du quartier Montcalm),
- Les deux côtés de la rue Richelieu entre la côte Sainte-Geneviève et la rue Saint-Augustin,
- La rue Saint-Réal à l'ouest de la rue Sainte-Claire,
- Le côté sud de la rue Saint-Gabriel (côté coop),
- La rue Lockwell sur toute sa longueur.

4) Les quelques « coins de négligence » du quartier (les zones de spéculation négative de la carte #5) se retrouvent souvent dans l'ombre ou du côté anal de plusieurs édifices hors norme (par côté anal, il faut entendre là où sont situées les entrées et sorties d'un ou de plusieurs stationnements souterrains). Toutefois, le laisser-aller autour de ces édifices n'est pas généralisé. Souvent, des propriétaires résistent en rénovant leur maison d'un côté du monstre (spéculation positive) tandis que de l'autre, des propriétaires délinquantEs regardent passivement monter le prix des terrains ou subdivisent leurs bâtiments à outrance (spéculation négative). Des zones d'activité spéculative se sont formées autour des édifices suivants :

Le Séjour, 315, rue Saint-Jean et le HLM du 320, rue Saint-Jean : une spéculation négative sévit des deux côtés de la rue Saint-Jean à l'ouest de ces deux édifices.

La Banque Nationale, 150, boul. René-Lévesque : une zone négative s'est formée du côté ouest de l'édifice sur René-Lévesque. Par contre, la résistance est forte de chaque côté de la rue Crémazie, même si elle tend à diminuer directement dans l'ombre de l'édifice. Là où la spéculation bat son plein, c'est en face, du côté sud de René-Lévesque.

La caserne #1, 160, rue Saint-Jean et le Colisée du livre : une zone négative s'est formée autour de la caserne. Elle sévit surtout du côté nord de la rue Saint-Jean, mais aussi sur la rue Richelieu. Maison par maison, les lieux sont aujourd'hui réinvestis : par exemple, la maison immédiatement voisine de la caserne (côté ouest), qui était l'une des plus dégradées du quartier jusqu'en décembre 2004, est en passe d'être restaurée. Il reste le terrain Irving qui, depuis trop longtemps, a un effet délétère sur les environs.

Édifice Bell, 504, rue Lavigneur : une zone de spéculation négative s'étend sur la rue Lavigneur tant à l'est qu'à l'ouest. Le stationnement n'aide pas. De très désagréables couloirs de vent entourent cet édifice, un des plus laids et des plus nuisibles du quartier. Par contre, les



La tour Classique, 640, rue Saint-Jean

Le 720, côte Sainte-Geneviève (anciennement l'institut Denys) : problèmes ponctuels d'instabilité et de négligence sur la rue Latourelle et la côte Sainte-Geneviève. La résistance tient bon du côté sud, sur la rue Saint-Olivier.

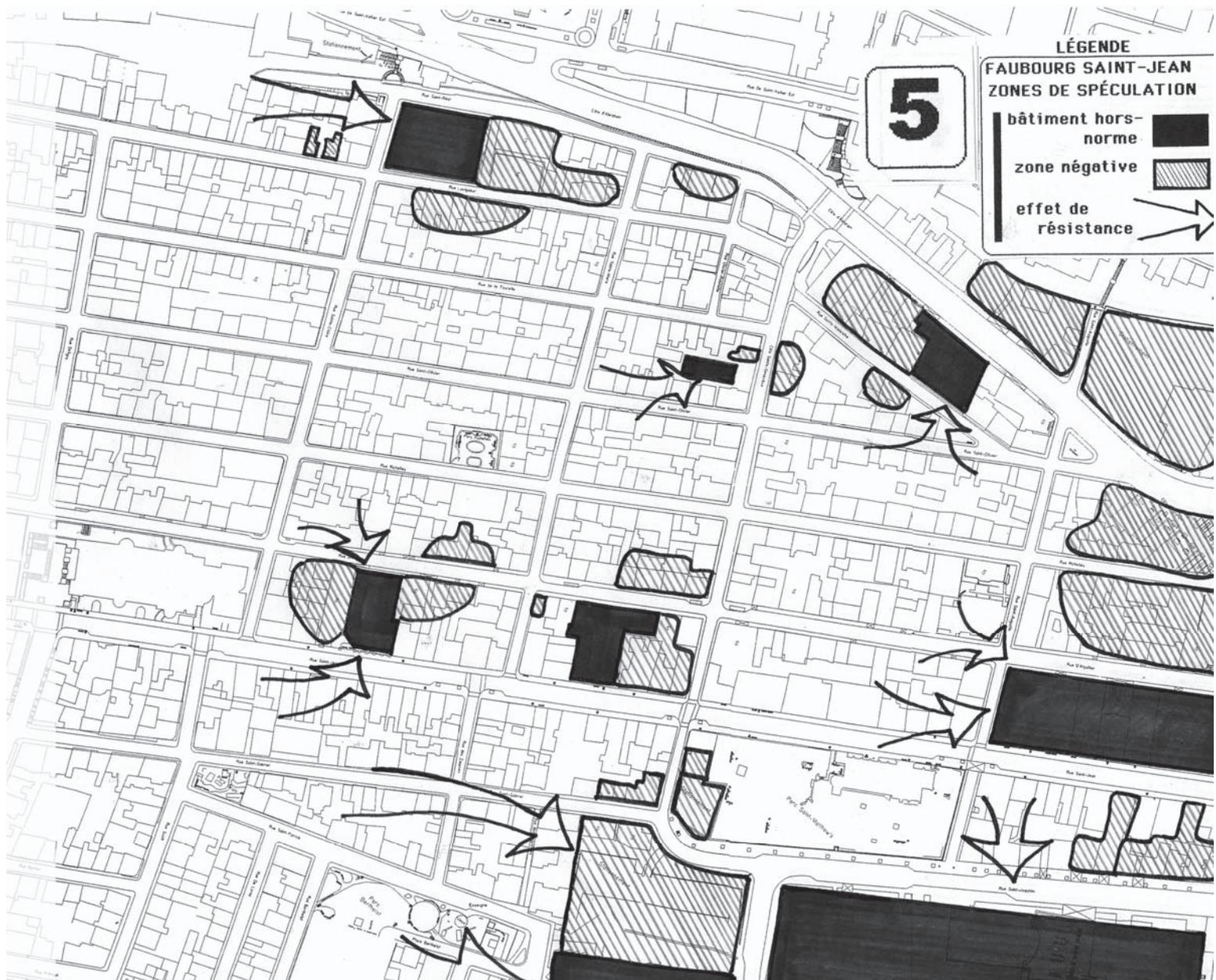
Place Québec, 875, rue Saint-Joachim : le couloir de vent de la rue Saint-Joachim est impressionnant. La spéculation, sous ses aspects autant négatifs que positifs, bourgeonne dans tout « l'îlot du Drague ».

Hôtel Delta, boul. René-Lévesque : il existe, du côté nord de l'édifice, une zone négative qui regroupe plusieurs stationnements à ciel ouvert. Zone de spéculation monstre mais du côté ouest, l'îlot Berthelot résiste vaillamment.

4.2 LA QUALITÉ DES BÂTIMENTS

La deuxième enquête porte sur la qualité des bâtiments. Elle fait abstraction des variables de l'enquête précédente, soit, entre autres, le degré d'entretien ou de délabrement des habitations, pour porter un jugement de valeur sur les attributs architecturaux. Cette étude, dont la validité repose en partie sur des critères d'ordre esthétique, comporte une part de subjectivité et de parti pris. Toutefois, le flou inhérent à l'opération tend à se réduire dans la mesure où les critères et les spécificités techniques qui servent à la classification sont bien définis.

Le patrimoine architectural du faubourg Saint-Jean date des XVIII^e et XIX^e siècles. Il a été construit et planifié sur la base de techniques artisanales de construction. Notre enquête prend donc pour modèle une maison idéale



dont les propriétaires auraient résisté à certaines (mais non à toutes les) sollicitations du siècle de l'industrialisation du bâtiment. On parle donc d'une maison où on a :

- valorisé la conservation ou la remise en état des attributs et matériaux d'origine;
- accepté certaines améliorations propres au XXe siècle (isolation thermique, plomberie de type ABS, circuit électrique, etc.);
- refusé d'utiliser certains artifices jugés superflus, dommageables ou dissimulateurs (comme les fenêtres d'aluminium, les portes plastifiées, les revêtements « en déclin » qui masquent des murs de brique, etc.).

4.3 L'EXEMPLE DES FENÊTRES

La fenêtre originale à double battant typique du quartier s'ouvre vers l'intérieur. La largeur de l'ouverture dans le mur, une fois le cadre en place, doit correspondre au double de l'épaisseur du mur. Ainsi, la largeur de chaque battant coïncide avec l'épaisseur du mur. En été, quand la double fenêtre extérieure (châssis avec carreau ouvrant pour l'aération) est enlevée, les deux battants d'une fenêtre qu'on ouvre pivotent de chaque côté du cadre et se placent avec discrétion contre l'épaisseur du mur, sans nuire aux circulations intérieure ou extérieure. Les occupantEs, lorsqu'ils ou elles se penchent vers l'extérieur, ont une vue libre et dégagée sur 180°.

Au milieu du XX^e siècle, des vendeurs de fenêtres en aluminium ont fait fortune dans le quartier et ailleurs. Leur mot d'ordre était de jeter les fenêtres de bois pour les remplacer par « la dernière mode », la fenêtre en métal avec ouverture à guillotine. Des inconvénients « mineurs » sont vite apparus : l'été, on ne pouvait plus ouvrir à la grandeur; le cadre de fenêtre devenait inconfortable pour qui voulait s'y appuyer et l'hiver, la résistance au froid diminuait de beaucoup, sans parler, pour les puristes, d'un déficit « esthétique » évident. Aujourd'hui, lorsqu'on en a les moyens, on jette ces cadres métalliques pour revenir au modèle original ou à de « nouvelles » fenêtres -encore un effet de mode- de plastique. Un propriétaire sur cinq a craqué à l'époque pour la fenêtre métallique d'aluminium.

À l'avenant, d'autres propriétaires ont adopté, vers la fin du XX^e siècle, la fenêtre simple à manivelle avec double vitre thermos qui s'ouvre vers l'extérieur. D'autres



problèmes sont alors apparus : aux rez-de-chaussée, les piétons qui utilisent encore le trottoir butent l'été sur des battants ouverts; aux étages, les cadres des battants restés ouverts sont affectés par la pluie et se déforment; les battants s'ouvrent à un angle qui ne dépasse pas 90° (avec le mur de la maison) ce qui nuit à la vue de chaque côté, un peu comme si les vues latérales se dissimulaient derrière des œillères transparentes; enfin, après quelques années, l'air s'infiltre de façon irréparable dans le vide (entre les deux vitres thermos), provoquant salissures et buée. En un mot, on constate un déficit tant qualitatif que quantitatif et une perte de commodité. CertainEs résidentEs se résignent

à garder leurs fenêtres fermées même l'été et d'autres réussissent à tolérer le chant d'un climatiseur pendant la période des vacances.

On pourrait disserter encore sur le kitsch banal des portes industrialisées de plastique blanc vendues par Canadian Tire, Réno, Rona ou Home Dépot, sur la disparition des impostes, sur les revêtements extérieurs en tôle ondulée, sur la peinture extérieure (sa capacité de résistance aux intempéries s'est de beaucoup améliorée au XXe siècle) qui recouvre de splendides murs de brique écossaise... Les solutions faciles, inélégantes et dispendieuses abondent.

4.4 L'AJOUT D'UN ÉLÉMENT MODERNE

La conservation et la résistance ne sont pas les seuls critères de valorisation. Un élément neuf, de facture contemporaine, peut valoriser ou dévaloriser un bâtiment traditionnel. L'ajout d'une aile très « avant-garde » au bar L'Amour Sorcier, par exemple, n'a pas altéré à la baisse la valeur de l'édifice, au contraire. Dans un tel cas, le contraste devient valeur en soi. Mais pour valoriser une maison ancienne, un élément contemporain doit respecter ou améliorer les qualités urbaines de ladite maison : la mitoyenneté, la transparence des logements, l'accès à la cour, la sortie directe sur l'espace public, la qualité du détail et la mixité fonctionnelle. Au coin sud-ouest de l'intersection Saint-Patrick et Lorne, il existe un cas de dévalorisation provoquée par un ajout qui se veut moderne : un étage complet entouré d'un balcon qui a été déposé sur un toit Mansart. Le spectacle vaut le détour.

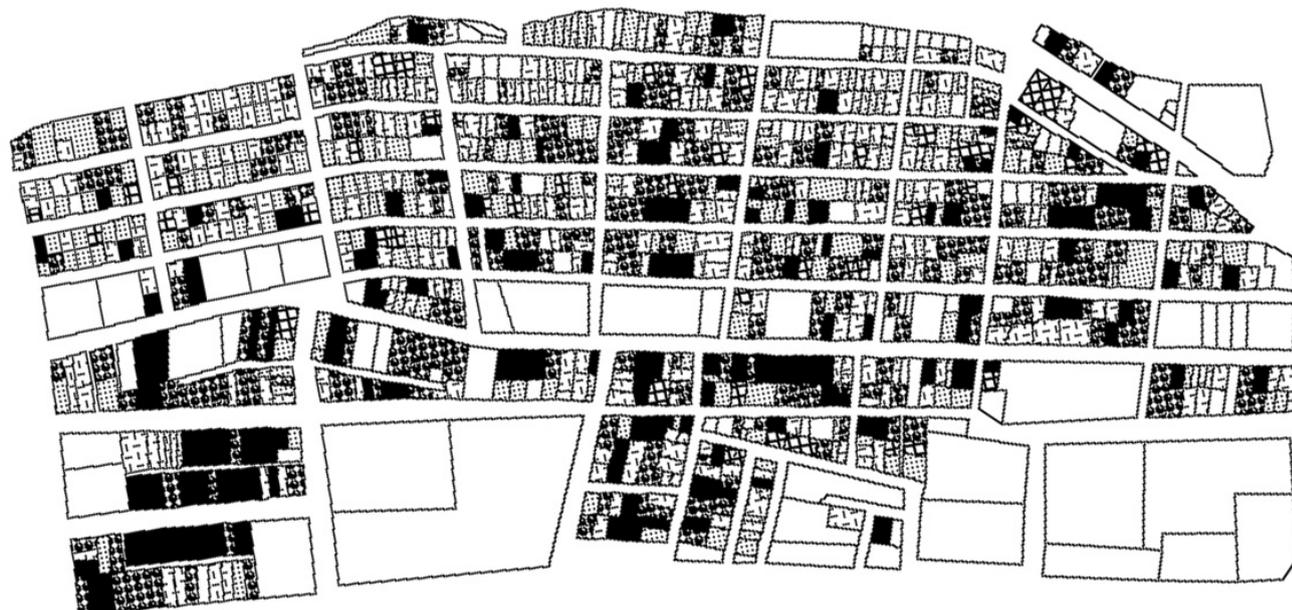
L'urbanité est une valeur universelle qui se manifeste d'abord à nous dans sa dimension morphologique. Le faubourg Saint-Jean, dans sa facture, est un exemple éloquent d'urbanité; il s'agit d'une forme originale, québécoise, de cette valeur aux multiples visages. L'urbanité du faubourg doit être perçue comme une valeur qui transcende les époques, qui appartient autant à l'avenir du quartier qu'à son passé. Dans un quartier qui veut se définir par sa régularité formelle et où certaines normes de construction prévalent, la qualité d'un bâtiment se vérifie par son respect de la norme, par le choix de ses détails architecturaux et par le geste audacieux qui renouvelle la qualité urbaine de l'ensemble dont il fait partie. Il est faux de prétendre que la qualité architecturale coûte cher. Dans le quartier, le coût de fenêtres en bois de style français ayant été normalement ou « minimale-ment » entretenues est depuis longtemps amorti. Et l'entretien et la réparation de ces fenêtres peuvent se faire assez facilement chez soi, ce qui n'est pas le cas des fenêtres en métal ou à manivelle (de type Anderson). En contrepartie, ce qui, à long terme, coûte cher et fait monter le prix des loyers, c'est qu'unE propriétaireE suive les dernières modes artificiellement déclenchées par l'industrie du bâtiment.

En gros, la carte #6 montre la force de résistance du quartier face aux attraits de l'industrialisation du bâtiment. En reprenant cette constatation par la négative, on peut prétendre que l'industrialisation est atypique à l'architecture du faubourg Saint-Jean parce que cette industrialisation :

- a) tolère les murs aveugles (non fenêtrés);
- b) favorise la forme pavillonnaire et la ségrégation fonctionnelle;
- c) multiplie le nombre de logements fermés sur trois côtés (ce n'est pas si grave pour un bâtiment industrialisé parce que les logements y sont ventilés artificiellement);
- d) tend à multiplier le nombre d'ascenseurs, de longs corridors et de portes d'entrée (et de boîtes aux lettres) à accès contrôlé.

Carte #6 : commentaires

- 1) La qualité architecturale du faubourg laisse plus à désirer que l'état du stock bâti.
- 2) La carte #6 témoigne de l'homogénéité du quartier, mais dans une moindre mesure que la carte #4.
- 3) On constate certaines tendances : la tradition se dilue d'est en ouest et du sud au nord. L'ouest du quartier étant de construction plus récente, il est normal que les éléments architecturaux et les matériaux de type industriel y soient plus communs.
- 4) Les premiers et premières artisanEs des coop d'habitation semblent avoir été conscientEs de la valeur d'un modèle architectural de « type faubourg ». Les coop ont en effet mieux résisté que la moyenne à la dégradation qualitative du quartier, mis à part le fait qu'elles ont contribué à l'affaiblissement de la mixité fonctionnelle.



Qualification des bâtiments

- bâtiments hors-norme et terrains vacants
- bâtiments résidentiels patrimoniaux
- ▨ bâtiments de style faubourg
- ▩ bâtiments hétéroclites
- ▧ bâtiments altérés
- ⊠ bâtiments industriels

CARTE #6 QUALITÉ DES BÂTIMENTS