

Walk|UP|

PLANIFIER DANS UNE PERSPECTIVE D'HABITAT VIABLE



Essai (projet) soumis en vue de l'obtention du grade de M. Arch.

Par Magali Gilbert

“Aucune amélioration organique [de la cité] n’est possible sans une réorganisation de ses façons de procéder, de ses fonctions et de ses buts, sans une redistribution de sa population en unités qui favorisent les rapports bilatéraux, les relations moi-toi en la prise en charge locale des besoins locaux [...] Ce type de développement transformera non seulement la conception de la cité elle-même, mais chaque organisation et chaque association qui la composent.”

Lewis Mumford, “The City in History” (1961)

À travers différentes approches d’une démarche plus éthique du développement domiciliaire, cet essai (projet) a comme objectif d’étudier et de bonifier la lecture urbaine de ces lieux si particuliers que sont les ensembles de walk-ups. Cette recherche vise à mieux définir les notions rattachées à une conception durable de l’architecture, dans le but de cerner les types d’interventions qui permettraient d’en améliorer la viabilité. En résumé, ce travail tente d’aborder, d’offrir une vision et des idées, pour créer une communauté viable d’un point de vue architectural. Il ne propose pas de solutions standardisées pour régler les problèmes de ces ensembles, car chaque projet possède ses spécificités, mais se catalyse sur une pensée innovante de la façon dont ces communautés peuvent organiser leur futur. Donc, tout au long de ce travail, différentes questions demeurent :

Qu’est qu’une intervention urbaine viable ?

Comment aborder les ensembles multifamiliaux, tel que les walk-ups, selon un renouveau viable ?

MEMBRES DU JURY

Encadrement :

Philippe Barrière

Professeur, École d'architecture de l'Université Laval

Geneviève Vachon

Professeure et secrétaire du jury, École d'architecture de l'Université Laval

André Potvin

Professeur, École d'architecture de l'Université Laval

Stéphan Langevin

Architecte chez Saint-Gelais Montmigny et associés architectes

Marc-André Plasse

Architecte chez Naturehumaine, architecture design

AVANT PROPOS

Tout d'abord, la réalisation de cet essai (projet) fut possible grâce à la participation et au support de différentes personnes. Premièrement, merci à Jean-François Villeneuve qui fut d'un grand appui pour la quantification et l'estimation de ce projet. Son aide demeurera précieuse et très appréciée.

Ensuite, merci à mes exceptionnels collègues pour l'apport de nos nombreuses discussions. Leur soutien et leurs idées m'ont permis le recul nécessaire pour bien percevoir les enjeux de ce projet. Finalement et sans oublier, un remerciement tout particulier à chaque membre de ma famille qui ont su m'encourager tout au long de mes études.

TABLE DES MATIÈRES

Résumé	I
Membres du jury	II
Avant propos	II
Liste des figures	IV
1_ Mise en contexte du sujet d'étude	1
1.1 <i>Les ensembles de walk-ups : une forme urbaine unique</i>	2
1.2 <i>Les problématiques actuelles : un diagnostic</i>	4
2_ Un enjeu économique et social	6
2.1 <i>Comment cerner la demande : du quantitatif au qualitatif</i>	8
2.2 <i>L'architecte face aux aspirations individuelles</i>	10
3_ Les approches d'une communauté viable	13
3.1 <i>Étude comparative de différentes tendances</i>	14
3.2 <i>L'évolution des travaux des sociologues sur l'habitat</i>	15
4_ Les réhabilitations viables; étude de précédents	17
4.1 <i>L'esthétique de la viabilité</i>	17
4.2 <i>Le portrait d'une régénération viable</i>	20
5_ Le projet	21
5.1 <i>Description du site</i>	21
5.2 <i>Description du projet</i>	23
6_ Le retour	29
La médiagraphie	30
Annexes	32
Annexe 1 _ Le diagnostic	33
Annexe 2 _ Données sur le site	34
Annexe 3 _ Analyse de site	36
Annexe 4 _ Estimation préliminaire de faisabilité	37
Annexe 5 _ Planches de présentation	40

LISTE DES FIGURES

Figure 1 LOCALISATION DE L'ÉTUDE EFFECTUÉE PAR LE GIRBA EN 2004	2
Figure 2 TYPES ET PROPORTIONS DE LOGEMENTS MULTIFAMILIAUX EN BANLIEUE	2
Figure 3 ÉVOLUTION TYPOLOGIQUE DU WALK-UP	3
Figure 4 NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE DE BÂTIMENT, CENTRES URBAINS DU QUÉBEC, 1981-2001	6
Figure 5 NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LEURS MODES DE TENURE, CENTRES URBAINS DU QUÉBEC, 1981-2001	7
Figure 7 COMPOSITION DES MÉNAGES REPRÉSENTÉS (ENQUÊTE GIRBA), 2002	9
Figure 6 COMPOSITION DES MÉNAGES REPRÉSENTÉS (ENQUÊTE INRS), 1978	9
Figure 8 IDÉAL RÉSIDENTIEL DES RÉPONDANTS,	10
Figure 9 OU EST SITUÉE NOTRE INTERVENTION DANS LA CRÉATION D'UNE COMMUNAUTÉ VIABLE ?	12
Figure 10 SCHÉMA ÉVOLUTIF DES GRANDES TENDANCES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT	14
Figure 11 AVANT-APRÈS, ENSEMBLE LES MERISIERS, AULNAY-SOUS-BOIS, FRANCE	16
Figure 12 AVANT-APRÈS, PROJET LUPSTEINER, BERLIN, ALLEMAGNE (THOMAS HILLIG ARCHITECTE)	18
Figure 13 PHOTOS, PROJET LUPSTEINER, BERLIN, ALLEMAGNE (THOMAS HILLIG ARCHITECTE)	18
Figure 14 AVANT-APRÈS, PROJET BENNY FARM, MONTRÉAL (SAIA ET BARARESE ARCHITECTES)	19
Figure 15 PHOTOS, PROJET BENNY FARM, MONTRÉAL (SAIA ET BARARESE ARCHITECTES)	19
Figure 16 SCHÉMAS DES DÉFINITIONS ENTOURANT LE TERMES DE "VIABILITÉ"	20
Figure 17 LOCALISATION DU SITE	21
Figure 18 ÉVOLUTION DU SITE DE 1950 À 1986	22
Figure 19 PLAN DE SITE EXISTANT	22
Figure 20 SCHÉMAS DE CONCEPT INITIANT LE PROJET	23
Figure 21 PRINCIPES ORGANISATIONNELS GÉNÉRAUX	23
Figure 22 PLAN D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ	23
Figure 23 CHEMINEMENT À TRAVERS LE PROJET	24
Figure 24 COUPE DU PROJET PROPOSÉ	25
Figure 25 PERSPECTIVE DU PROJET PROPOSÉ	25
Figure 26 RESTRUCTURATION DU PLAN EXISTANT	26
Figure 27 AMÉNAGEMENT DES UNITÉS D'HABITATION	27
Figure 28 PROPOSITION EN VUE D'UNE AUTO-GÉRANCE	28

1 _ MISE EN CONTEXTE DU SUJET D'ÉTUDE

Les impacts néfastes de l'étalement urbain sont maintenant connus et bien documentés. Ce phénomène est devenu un problème de taille dans les villes nord-américaines, et ce, sans qu'on sache comment le gérer. En ce sens, la consolidation des structures existantes près des centres-villes est souhaitable. Parallèlement, nous sommes confrontés à des problèmes liés au devenir des logements produits massivement après la Seconde Guerre; ce parc a vieilli. Au Québec, il est constitué majoritairement d'immeubles de type walk-ups. Le phénomène de vieillissement de ce type d'habitation n'a pas été prévu et suscite de grands re-questionnements sur leur avenir. Effectivement, ces immeubles se sont dégradés, d'autant plus qu'ils n'ont jamais été considérés dans une optique de pérennité. La phase de "remise à niveau" n'existant pas, aucune ligne budgétaire spécifique ne lui était attribuée. Par rapport à ces deux importants enjeux, la requalification des immeubles de type walk-up offre un grand intérêt en contribuant tant au développement durable de la ville qu'en permettant de restructurer et de bonifier ces milieux existants.

Le principal objectif de ce travail est donc d'évaluer les potentiels de rénovation et de requalification des immeubles de type walk-up selon des principes de communauté urbaine viable¹. De ce fait, il faut déterminer comment atteindre ces objectifs et, de quelle façon le terme "viable" peut être défini dans un contexte d'ensemble existant. Jusqu'à ce jour, plusieurs recherches ont été effectuées sur le sujet des communautés urbaines viables. Des ouvrages énumèrent quelques fondements du développement communautaire durable et quelques exemples d'initiatives. D'autres, relatent des principes du développement vert des quartiers en milieu urbain. Il y a également des "guides" pour élaborer des quartiers viables. L'objectif de cet essai (projet) ne sera donc pas d'appliquer intégralement ces belles théories au site en question, mais d'offrir une réflexion sur la façon dont celles-ci peuvent être réinterprétées dans un contexte bien précis.

Donc, issu d'une méthode de travail plutôt systématique, il sera tenté, dans un premier temps, de comprendre la forme urbaine des tissus composés d'immeubles de type walk-up (leur évolution, les problématiques actuelles) ainsi que les demandes relatives à un tel projet (des études sur les besoins en habitation et des enquêtes de résidents d'immeubles walk-ups). Dans un deuxième temps, il sera dépeint quelques principes qui sous-tendent une communauté urbaine viable (théories) et les façons dont ces principes sont interprétés architecturalement (précédents). Finalement, les résultats de cette recherche seront appliqués dans le cadre d'un projet bien spécifique; le réaménagement et la rénovation d'un ensemble de walk-ups en bordure des autoroutes Laurentienne et Félix-Leclerc à Charlesbourg.

¹ Viable (selon le Petit Robert 2004) : qui est apte à vivre – qui présente les conditions nécessaires pour durer, se développer.

1.1 LES ENSEMBLES DE WALK-UPS : UNE FORME URBAINE UNIQUE

Tout d'abord, il est essentiel de bien comprendre ce qu'est un immeuble de type walk-up, sa définition typologique, ses origines et ses caractéristiques intrinsèques. Par définition, un walk-up est un immeuble résidentiel collectif sans ascenseur, d'où son appellation. Essentiellement, les logements des walk-ups ne comportent pas d'accès direct sur rue; leur distribution s'effectue par cage d'escalier intérieure, partagée entre les résidents. Ce type résulte essentiellement d'exigences réglementaires issues notamment des codes de construction; leur hauteur ne dépasse jamais trois étages et demi et ils sont de construction combustible (structure de bois), réduisant ainsi leur coût de manière substantielle². En plus, il est important de noter que plusieurs facteurs économiques ont entraîné la propension des walk-ups, dont entre autres, le faible prix des terrains sur lesquels ils se sont implantés. Effectivement, en lien avec le développement autoroutier, ces bâtiments sont généralement localisés en bordure des autoroutes et des voies principales dont, à l'époque, la valeur foncière était moindre.

Plusieurs études sur ce type d'immeubles furent menées par le Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues de l'Université Laval (GIRBa). D'après ces études, effectuées sur la banlieue de première couronne de la ville de Québec (fig.1), les walk-ups représentent une part très importante du paysage avec une proportion de plus de 80% (fig.2). Effectivement, ce type de bâtiment domine le paysage des logements multifamiliaux à Québec, surpassant, les "plex" et les immeubles avec ascenseur. De ce fait, les walk-ups méritent toute l'attention portée par ce présent travail.

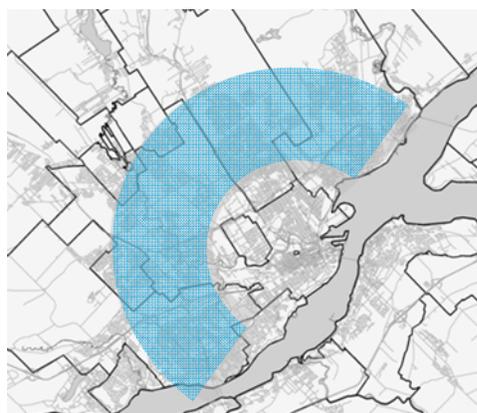


Figure 1 LOCALISATION DE L'ÉTUDE EFFECTUÉE PAR LE GIRBA EN 2004

Source : Moretti, GP; Vachon, G; Després, C; Lacroix, 2004, p.12.

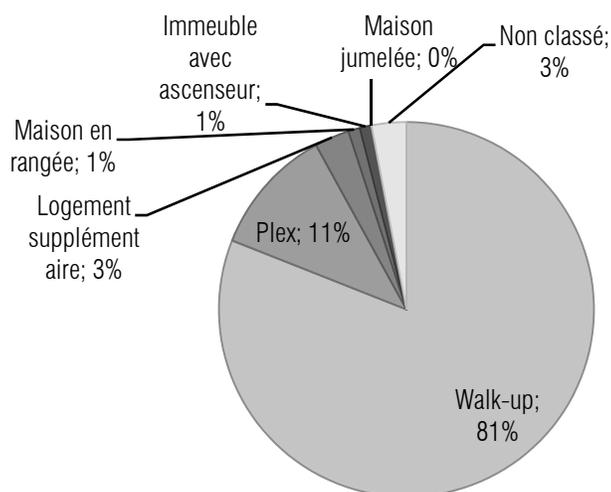


Figure 2 TYPES ET PROPORTIONS DE LOGEMENTS MULTIFAMILIAUX EN BANLIEUE
Source : Moretti, GP; Vachon, G; Després, C; Lacroix, 2004, p.12.

² Selon le Code National du Bâtiment (CNB), un immeuble de plus de 3 étages doit être de construction incombustible ou bien comporter un système de gicleur. Ces exigences nécessitent des investissements supplémentaires, ce qui peut expliquer en partie les choix typologiques des walk-ups (Moretti, et al., 2004).

Avec le temps, la typologie des walk-ups s'est transformée d'après des caractères distributifs et stylistiques bien particuliers (Moretti, et al., 2004). Premièrement, le type 1 (1950-1965), qui constitue une variante du triplex, est localisé principalement dans les quartiers centraux tels que Limoilou et Montcalm. Ce premier type bénéficie de logements traversant avec une disposition des pièces intérieures assez typique, soit le salon à l'avant et la cuisine à l'arrière. Il est généralement symétrique avec un escalier commun au centre. Par la suite, le type 2 (1955-1970), devient parallèle à la rue (comme les bungalows) et est composé de deux travées de largeur. Le type 3 (1960-1970) est de dimensions plus imposantes, constitué de trois travées de largeur et de deux portes d'entrée communes. Ce dernier type marque un passage important dans la morphologie de walk-ups puisqu'il n'y a maintenant plus de distinction entre la façade avant et arrière. De plus, il en existe plusieurs variantes dont une avec distribution asymétrique du plan et une autre avec répétition du même modèle en mitoyenneté. Finalement, le type 4 (1965-1975) s'apparente à la barre telle que produite en France après la Seconde Guerre; couloir à double distribution, distribution des pièces intérieures plus variées et complexes... En général ces deux dernières catégories de walk-ups forment de grands ensembles résidentiels sans rue et relativement uniformes.

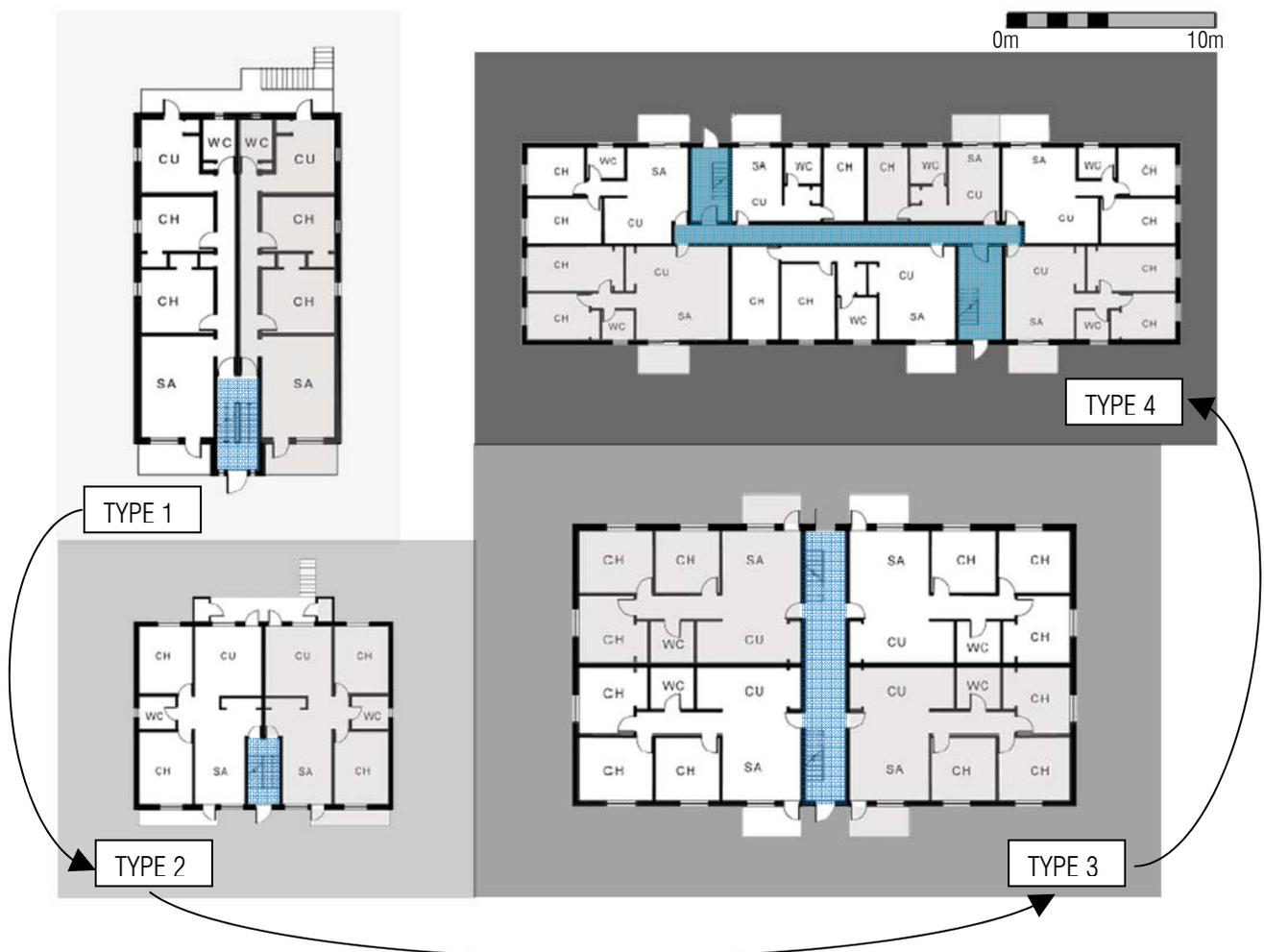


Figure 3 ÉVOLUTION TYPOLOGIQUE DU WALK-UP

Source : graphique d'après Moretti, GP; Vachon, G; Després, C; Lacroix, 2004.

Selon l'analyse typologique effectuée par le GIRBa (Moretti, et al., 2004), une baisse considérable de mise en chantier a été notée dans les années 70 pour ce type d'immeuble. Effectivement, la crise du pétrole, entre autres, et la création de programmes d'accès à la propriété par la SHQ, ont contribué à diminuer le nombre de nouvelles constructions. De plus, de nouvelles règles de construction plus strictes sont émises pour les bâtiments de plus de deux étages et comportant plus de 8 logements. Cela affecte les mises en chantier de walk-ups de types 3 et 4, qui sont majoritairement construits à cette période. Par la suite, en 1980, le gouvernement du Québec met en place un système de contrôle des loyers, à l'aide de la Régie du logement, qui vise essentiellement à rationaliser la hausse du prix des loyers. Cette mesure n'a pas eu d'effet négatif durant les huit premières années, car le rendement s'avérait suffisant pour les investisseurs. Cependant, elle eut des effets néfastes lorsque, avec le temps, il s'avérait déficitaire de s'engager dans des travaux d'entretien ou de rénovations majeures en raison des loyers peu élevés.

De plus, à l'époque de l'édification de la majeure partie du parc locatif des walk-ups, les profits des promoteurs se justifiaient par leurs frais d'exploitation moindre (Lorimer, 1981). En effet, les prêts hypothécaires d'une maison financière étaient de 75% à 90% de la valeur marchande de l'immeuble. En fait, cette valeur marchande était généralement supérieure aux prix réels des terrains et de la construction, les sommes empruntées étaient donc suffisantes pour couvrir tous les coûts. De ce fait, les promoteurs n'investissaient souvent pas un sou. Les dépenses (les versements hypothécaires et les frais d'exploitation), calculées selon les prix des loyers et un pourcentage d'appartement vacant, égalaient les profits de l'investissement. Les seuls facteurs susceptibles d'en diminuer le rendement étaient les frais d'exploitation : taxes foncières, entretien, réparations. Cependant, dans les années 70-80, les coûts de construction grimperont beaucoup plus rapidement que le prix des loyers. Les promoteurs commencèrent dès lors à investir dans d'autres domaines plus rentables que le marché locatif, tel que la construction de condominiums et de résidence pour personnes âgées.

1.2 LES PROBLÉMATIQUES ACTUELLES : UN DIAGNOSTIC

Les walk-ups se sont donc développés dans des contextes géographiques, économiques et sociaux qui font d'eux des objets singuliers, représentant une période bien définie dans le temps. Pour la plupart arrivée à la fin de leur cycle de vie, leur construction prévoyait un amortissement de leur mise de fond sur une période de plus ou moins 40 ans. En conséquence, ces immeubles ont aujourd'hui un fort potentiel de réhabilitation. Selon Bourdin (1984), les progrès contemporains ne sont plus associés à la pelle mécanique des démolisseurs, mais à un réajustement de nos visions sur le patrimoine. Donc, dans une optique de réhabilitation de structures existantes, on mise soit sur la "théorie des décisions bureaucratiques" (la façon de choisir les priorités et de passer de l'une à l'autre), soit sur l'idée d'une "reconquête bourgeoise des centres villes" (des investissements faits dans un objectif de profit). Ainsi, face à des contextes décisionnels précis, il devient important, dans une perspective de développement viable des ensembles de walk-ups, de définir les enjeux

qui leur sont propres pour en évaluer les potentiels de réhabilitation. Formellement, il est primordial d'établir un diagnostic qui permettra d'en comprendre les atouts et les limites (annexe 1) pour ainsi évaluer les meilleures façons d'aborder leur renouveau urbain.

Effectivement, une part importante des immeubles de type walk-up affichent des signes de dégradation qui nécessiteront des réparations à court terme (Moretti, et al., 2004). De plus, ces immeubles, dans une optique de rénovations majeures, requerront une mise aux normes pour répondre aux exigences contemporaines en matière de logement. Cependant, généralement bien situés dans la ville (près des parcs, des secteurs avec des emplois, du transport en commun, des écoles...), les walk-ups ont un fort potentiel de restructuration. Effectivement, il y a habituellement beaucoup d'espace non construit sur leurs parcelles, ce qui permettrait une densification en devenant un avantage foncier fort intéressant (les terrains près des centres-villes ont vu leur valeur augmenter considérablement). De plus, il y a généralement plusieurs immeubles du même type qui sont regroupés au sein du même ensemble. Une mise en commun de certains services et une répartition des coûts de nouvelles infrastructures permettraient ainsi d'en rentabiliser l'investissement. Donc, de par ces nouvelles possibilités constructives offertes, les ensembles de walk-ups ainsi réhabilités offrirait une toute nouvelle façon de les percevoir, se détachant ainsi de l'image d'ensemble d'appartements à faible revenu et un peu délabré qu'ils peuvent projeter.

2_ UN ENJEU ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

Il est important de cerner les demandes relatives à la réhabilitation des walk-ups pour en assurer la viabilité. Pour ce faire, il faut comprendre les grandes tendances en habitation. Or, depuis quelques années, il y a plusieurs débats autour de l'actuelle crise du logement qui sévit dans la ville de Québec. Il devient donc essentiel d'analyser et d'agir avec circonspection si l'on ne veut pas se retrouver avec une offre excédentaire de logements dans quelques années. De plus, ces prévisions ont un impact majeur sur l'industrie de la construction qui doit, en plus de s'adapter à ces tendances, planifier l'inévitable baisse de la demande en tirant parti du potentiel encore énorme de la rénovation. Effectivement, le marché du logement englobe des enjeux importants; c'est un bien de consommation pour les locataires, un investissement pour les investisseurs et les propriétaires et une mesure de contrôle de l'économie pour les gouvernements (Hallsmith, 2003).

L'étude faite par Des Rosiers (2002) dans les centres urbains du Québec entre 1981 et 2001 tente de poser un diagnostic sur la situation qui prévaut actuellement dans le marché de l'habitation au Québec. Un parallèle peut être fait entre deux de ces études soit; le nombre de logements mis en chantier par type de bâtiment (fig.4) et le nombre de mise en chantier selon leur vocation (fig.5).

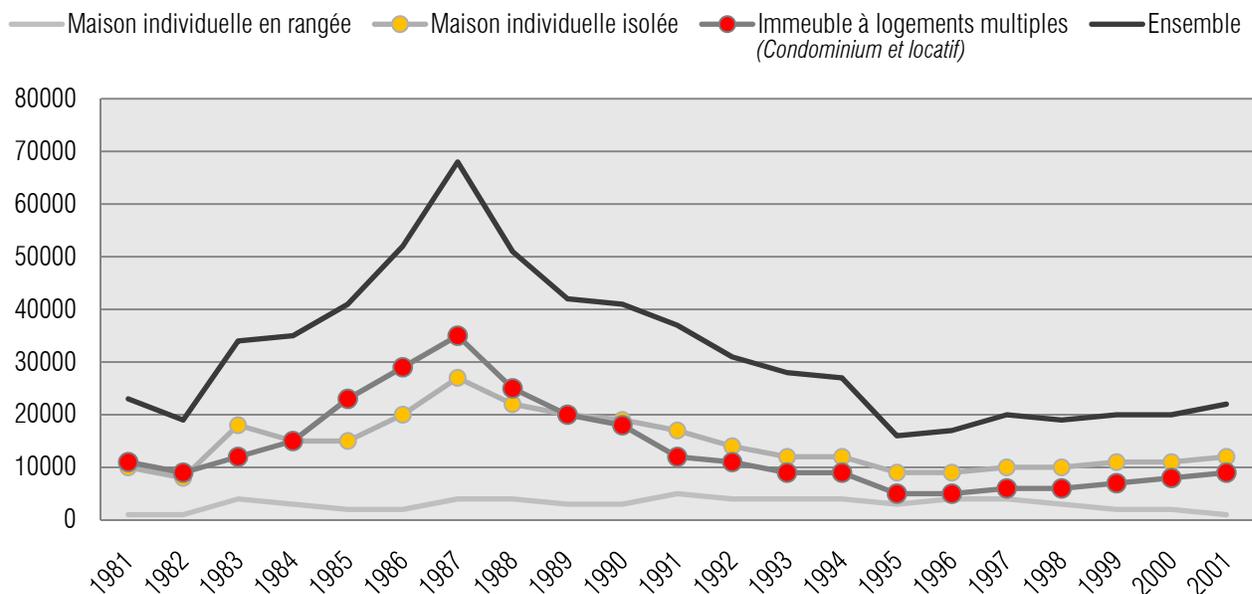


Figure 4 NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE DE BÂTIMENT, CENTRES URBAINS DU QUÉBEC, 1981-2001

Source : Des Rosiers, 2002, p.6.

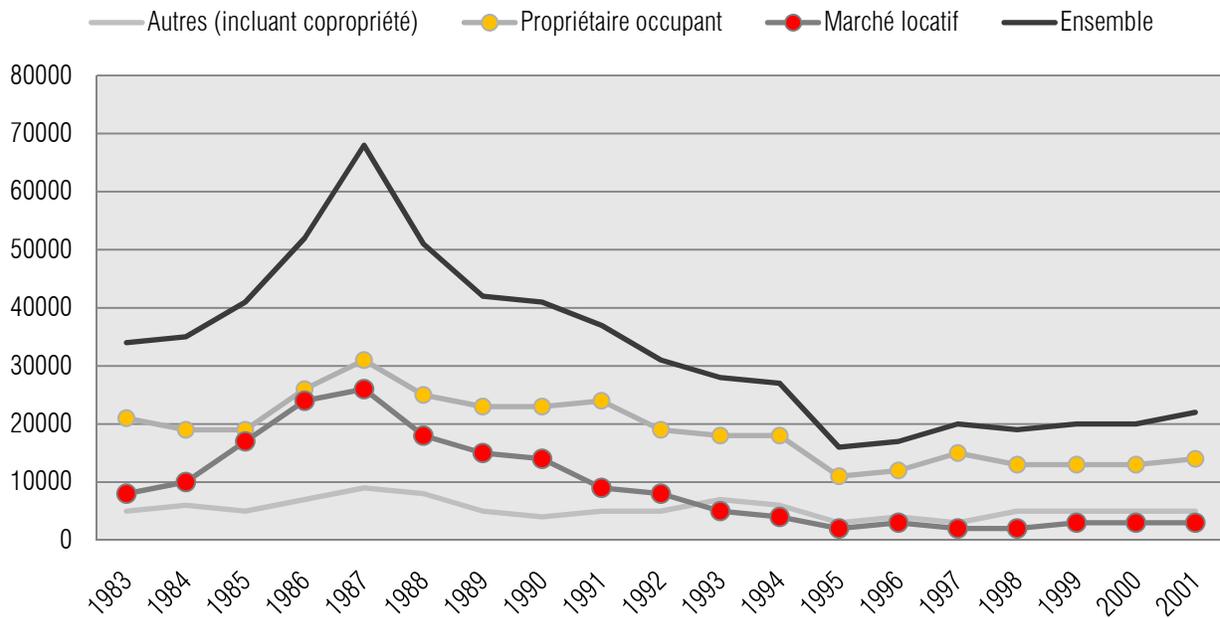


Figure 5 NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LEURS MODES DE TENURE, CENTRES URBAINS DU QUÉBEC, 1981-2001

Source : Des Rosiers, 2002, p.7.

Comparer ces deux graphiques permet de mieux cerner les changements relatifs au marché de l'habitation. La figure 4 démontre que c'est au chapitre des maisons individuelles isolées et des unités situées dans des immeubles à logements multiples que les fluctuations sont les plus prononcées. Effectivement, dès le début des années 90, le secteur des demeures unifamiliales dépasse celui des multifamiliales. Parallèlement, la figure 3 nous en dit plus long sur la production de ce marché en nous renseignant sur leur vocation. Ainsi, d'après ce recensement effectué par Des Rosiers (2002), la production d'habitation visant le propriétaire occupant domine, avec en moyenne 66% de la production annuelle depuis 1992 (elle était de 53% auparavant). De plus, cette étude démontre qu'actuellement le marché de la copropriété profite d'une place non négligeable avec plus de 17% (prévision en augmentation selon cette étude). Cependant, l'élément marquant de ce graphique est sans nul doute la chute de la production locative depuis les années 90 (de 34% jusqu'à 17%).

La problématique majeure soulevée par l'auteur, qui justifie la baisse radicale du marché locatif, est que le promoteur, qui désire acquérir un actif immobilier, ne paiera pour cet actif que le prix qui lui permettra d'atteindre le rendement désiré. Donc, aucune unité ne sera produite tant et aussi longtemps que la valeur marchande de cette unité demeure inférieure à son coût de réalisation (sauf bien évidemment si on le subventionne pour le faire). Par exemple, le coût moyen de construction d'une nouvelle unité locative de deux chambres à coucher serait de l'ordre de 70 000 \$ à 75 000 \$, sa valeur marchande de 50 000 \$. En d'autres termes, le loyer nécessaire pour rentabiliser l'investissement est d'environ 900 \$ par mois, le loyer vendu est de moins de 550 \$. En conséquence, il y a une différence importante entre l'investissement et le rendement, que même une déréglementation des hausses de loyers ne permettrait de combler. C'est

particulièrement dans cette optique que la réhabilitation d'immeubles existants pourrait être bon marché, comparativement aux constructions neuves, en bénéficiant d'une base construite sur laquelle développer un tout nouveau projet locatif.

En conclusion, il est bien évident qu'une vision globale des enjeux de l'habitation au Québec permet trouver des solutions à long terme, qui répond tant aux besoins des locataires que des propriétaires. Malgré cela, il est important de noter que les études consultées n'englobent pas toutes les demandes susceptibles de modifier l'offre de logement à l'avenir, par exemple, l'apport de l'immigration³. Celle-ci dépend en effet des décisions gouvernementales, en conséquence, elle peut difficilement être prévue. Néanmoins, ce phénomène ne peut être négligé en égard à son impact éventuel sur la demande de logements locatifs. De plus, il est essentiel de prendre en considération que la société québécoise est vieillissante et que la demande en logement risque de diminuer. Cela risque de se traduire, dans quelques années, par une offre excédentaire permanente. C'est pourquoi, axer sur le marché locatif existant, qui a besoin de rénovations et qui peut répondre adéquatement à cette demande actuelle, s'avère une avenue intéressante, pertinente et viable.

2.1 COMMENT CERNER LA DEMANDE : DU QUANTITATIF AU QUALITATIF

Actuellement, les promoteurs qui désirent intervenir en habitation ne disposent que peu d'informations sur la population qu'ils s'approprient à loger. Essentiellement, le prix qu'une famille peut investir, à l'achat ou à la location, est souvent la seule base sur laquelle ils s'appuient. Ensuite, une autre base de travail est préétablie par les règlements; mètres carrés à construire, gabarit à respecter, nombre de logements à planifier... Toutes ces informations correspondent à des données quantitatives. Généralement, aucun indice n'est fourni concernant les aspirations de la population à loger. Ainsi, dans le doute et par souci d'économie, le promoteur reproduit le même modèle habituel. Le principal défi de ces promoteurs est donc de prendre en compte les aspirations de la communauté; de passé du quantitatif au qualitatif, ce qui est la base même d'un développement communautaire viable (Arnold, 2005).

Ici, une comparaison entre deux études, soit une datant de 2002 et l'autre datant de 1978, permet de définir l'évolution des demandes des locataires d'immeubles de la banlieue de Québec. La première étude, soit celle de 2002, fut effectuée par l'équipe du GIRBa auprès des locataires d'immeubles de type walk-up en banlieue de 1^{ère} couronne à Québec (Beaulieu, 2004). La seconde étude, soit celle de 1978, compile les données recueillies par une équipe de chercheurs de l'INRS-Urbanisation (Bédard, et al., 2004) auprès de résidents d'immeubles locatifs de la banlieue de Québec⁴. Cette dernière étude se situe dans le prolongement des transformations observées dans les grandes agglomérations après la Deuxième Guerre mondiale. Effectivement, c'est à cette époque qu'apparurent de nouveaux pôles de services, de

³ Effectivement des études faites par Saï (2005) démontrent qu'à Québec la majorité des immigrants vivent dans des walk-ups.

⁴ Les données de l'étude de 1978 concernent les habitants d'immeubles locatifs en banlieue. Même si la majorité de ces immeubles sont des walk-ups, d'autres formes d'habitation peuvent être comprises.

commerces et d'emplois entraînant une densification résidentielle en banlieue. Dès lors, il devient pertinent de comparer cette étude avec celle de 2004 car, comme notée dans le premier chapitre de cet essai (projet), c'est dans les années 60 et 70 que la majorité des immeubles de type walk-ups furent construits.

La première comparaison de données concerne la composition des ménages. Il y a eu avec le temps, dans les immeubles locatifs, une augmentation des personnes seules, des couples sans enfant et des familles composées de plusieurs personnes. En parallèle, il y a eu une diminution des couples avec enfants et des familles monoparentales. Cela signifie donc que, entre les deux intervalles, il y a eu une progression de la demande de petits logements (pour une à deux personnes) et de très grands (pour une famille élargie). Les études dénotent également qu'en 1978, 87% possédaient une automobile contre 58% en 2002. Selon l'étude de 2002, cela peut être en partie justifié par la satisfaction générale des répondants quant à la facilité d'accès au transport en commun (le ¾ des répondants se disait satisfait du système de transport en commun).



Figure 7 COMPOSITION DES MÉNAGES REPRÉSENTÉS (ENQUÊTE INRS), 1978.

Source : Fortin, INRS, 2004.

*** Enquête auprès de 42 répondants

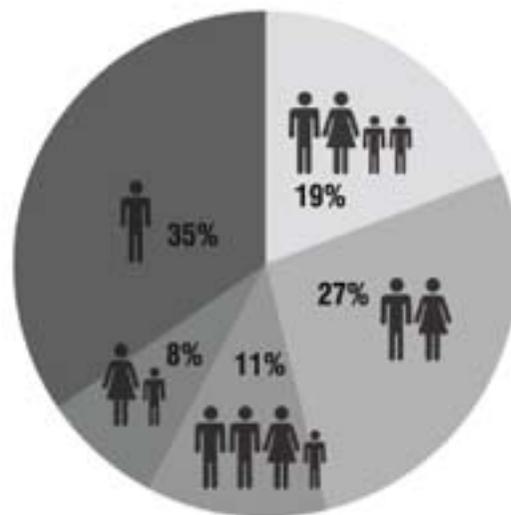


Figure 7 COMPOSITION DES MÉNAGES REPRÉSENTÉS (ENQUÊTE GIRBA), 2002.

Source : Moretti, GP; Vachon, G; Després, C; Lacroix, 2004.

*** Enquête auprès de 52 répondants

L'enquête de 1978 révèle que 56% des locataires de banlieue désiraient demeurer dans le même type de milieu urbain en se disant satisfaits de leur quartier. De cette même étude, 76% des répondants souhaitaient changer leur statut résidentiel contre une résidence unifamiliale. Comparativement, l'enquête de 2002 démontre que 42 % des locataires de banlieues considère leur situation comme temporaire, avant de fonder une famille. En effet, une majorité de répondants aspire à devenir propriétaires, avec une nette préférence pour la maison unifamiliale. Proportionnellement à ce groupe, 31% sont des personnes contraintes de demeurer locataires (en général, des ménages dont la situation économique est précaire) et 27% sont volontaires pour habiter ce type d'habitat en choisissant de rester en logement (en grande majorité des

personnes seules qui ne désirent pas devenir propriétaires). De façon plus significative, lorsque la question de l'aspiration résidentielle était posée à l'ensemble des répondants, 67% aspirait à la maison unifamiliale dans l'avenir (fig.8). Ces données peuvent porter à réfléchir, non seulement sur leurs ambitions, mais aussi sur les caractéristiques qui attirent tant cette population vers ce mode d'habitat unifamilial; intimité, espaces verts, tranquillité...

De façon plus générale, puisque la majorité des répondants aspirent à changer de statut résidentiel, il résulte de ces deux études une absence d'attachement pratique et affectif à la propriété. Toutefois, il est essentiel de noter l'importance des walk-ups comme résidences de transition. Nécessairement, la ville doit répondre à des besoins en logement pour une population caractérisée comme étant plus flexible : familles à faible revenu, étudiants, résidents temporaires... De plus, la ville de Québec doit faire face à une autre réalité, l'arrivée des immigrants. Effectivement, d'après les études de Saï (2005), il y a plus d'immigrants dans les banlieues que dans les quartiers centraux. Les logements accessibles actuellement sur le marché ne correspondent pas à leurs besoins : ils sont en général trop petits et incitent à l'entassement. Donc, les spécificités de cette population doivent pouvoir être prises en compte dans une éventuelle restructuration des walk-ups. En résumé, une réhabilitation viable de ces ensembles doit pouvoir répondre tant aux besoins qu'aux aspirations des résidents actuels et futurs; le rêve de la maison unifamiliale, le besoin d'espace, de logements de bonne qualité et à prix raisonnable...

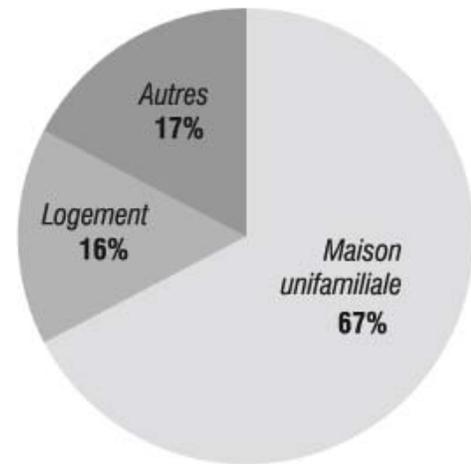


Figure 8 IDÉAL RÉSIDENTIEL DES RÉPONDANTS, (ENQUÊTE GIRBA), 2002

Source : Moretti, GP; Vachon, G; Després, C; Lacroix, 2004.

2.2 L'ARCHITECTE FACE AUX ASPIRATIONS INDIVIDUELLES

Selon les études précédentes, chaque individu possède ses propres aspirations et attentes par rapport au logement. Bien évidemment, chacun a sa façon distincte d'occuper l'espace. Cependant, les immeubles d'habitation, incluant les walk-ups, se sont construits suivant un modèle "standardisé" d'habitat qui se répète, et ce, peu importe les individus qui y vivent⁵. Effectivement, les walk-ups se sont formés d'après une structure assez simple, où une unité type d'habitation y est répétée et adaptée selon la configuration de l'immeuble. Un des facteurs qui a aidé cette propension du modèle "standard"

⁵ À l'époque du développement des walk-ups, le modèle d'habitation était assez simple et se répétait généralement d'un logement à l'autre. Séparation distincte des pièces jour/nuit par un corridor; les pièces de jour près de l'entrée et rattachées à un petit espace extérieur (le balcon), les pièces de nuit à proximité du salon.

est sans nul doute la facilité de planification et de construction que ce mode de gestion exige du promoteur. Toutefois, les structures modernes des modes familiaux sont maintenant diversifiées et bien souvent éloignées de ce modèle "normalisé". Aujourd'hui, le logement n'est plus perçu selon une question de normes, mais plutôt selon un niveau de performance.

Effectivement, dans une optique de développement viable, la flexibilité et l'appropriation, qui sont perçues comme des formes de contrôle de l'espace, sont apparues comme des valeurs en soi (Arnold, 2005). Cette façon d'aborder l'habitation, suivant une approche personnalisée, amène à un questionnement sur la manière et les possibilités d'adapter les logements compris dans des structures existantes, et du rôle que l'on peut y jouer. Nécessairement, ces nouveaux besoins induisent une toute nouvelle vision à long terme du logement. Penser les walk-ups dans une perspective de régénération viable, c'est avant tout de les adapter selon les besoins contemporains, mais également de réfléchir aux besoins futurs pour une vision à long terme. Ces nouvelles questions de flexibilité et d'aspirations personnelles nous amènent donc à nous demander quel est le rôle des architectes relativement à ces besoins.

Effectivement, le domaine des immeubles locatifs inclut un très grand nombre d'acteurs. Tel que mentionné précédemment, les offres en matière de logement sont principalement faites par un amalgame de gens et de contraintes spécifiques (promoteurs, institutions financières, lois et règlements...). D'autre part, le choix des consommateurs, influencés par leur environnement social et culturel, établit le type de demande émise au marché. Le diagramme présenté à la figure 9 ébauche les relations possibles entre ces différents acteurs. Il suggère, selon les divers rôles joués par chacun, les rapports qui influent sur les tendances en habitation. De ce fait, relativement à un projet de restructuration d'ensembles de walk-ups dans une perspective viable, l'architecte doit pouvoir occuper une place de choix : en tant que sensibilisateur, il doit tenter de changer les perceptions, en tant qu'éducateur, il doit convaincre ces groupes de ce peut être bon ou mauvais pour la société et, en tant qu'analyste, il doit comprendre les effets des développements actuels et les décisions qui pourraient améliorer ces situations. Cependant, il ne peut à lui seul décider de ce qui est bien ou mal en matière d'habitation. Un consensus doit être établi entre, premièrement, ce qu'est la viabilité lorsqu'elle implique la réhabilitation de développement résidentiel, et comment celle-ci peut contribuer à la bonne évolution d'un projet.

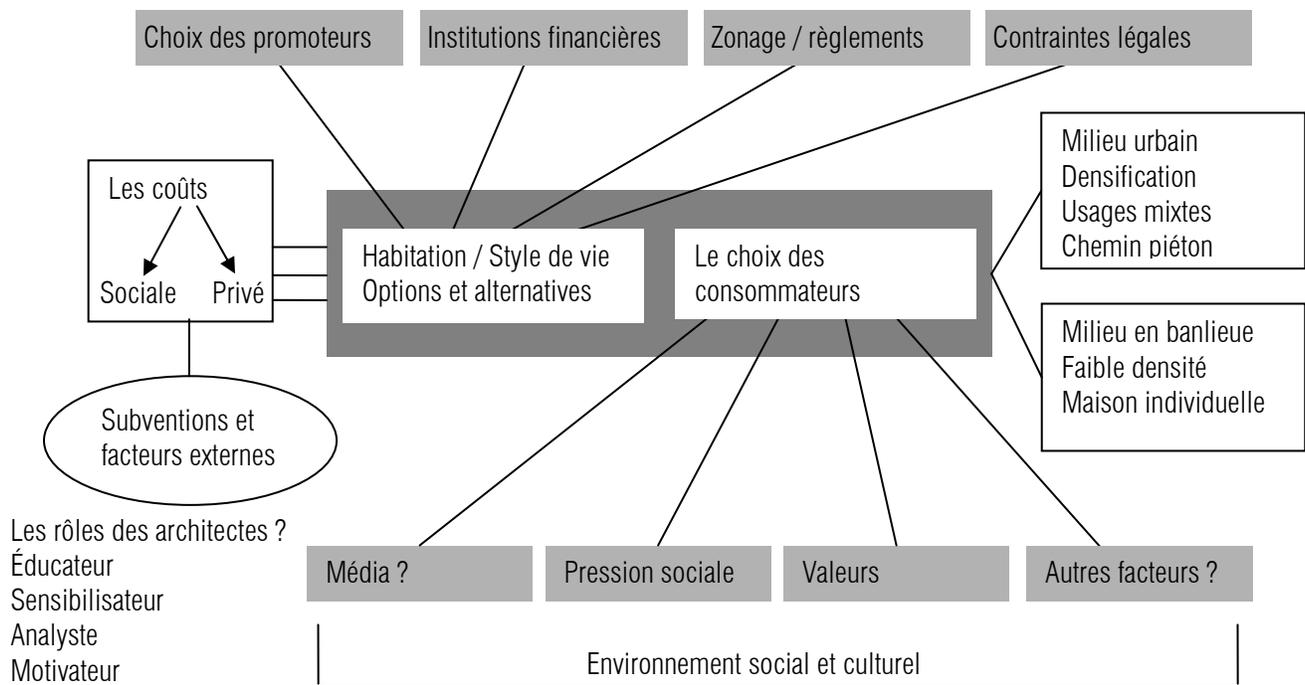


Figure 9 OU EST SITUÉE NOTRE INTERVENTION DANS LA CRÉATION D'UNE COMMUNAUTÉ VIABLE ?

Source : graphique d'après Beatley et Manning, 1997

3_ LES APPROCHES D'UNE COMMUNAUTÉ VIABLE

Le sens du mot viabilité est clairement évident lorsqu'il est appliqué à un écosystème, une ressource renouvelable, comme les océans, les forêts... En somme, c'est l'idée que cette ressource peut se renouveler et conserver sa productivité à long terme (Beatley, et al., 1997). L'usage de l'expression "viabilité" est relativement récent dans les politiques gouvernementales et la planification urbaine⁶. En effet, ce terme a évolué pour laisser place à différents synonymes dont le plus largement utilisé est "développement durable". En fait, cette expression met l'accent sur la façon que les activités humaines ont échoué à respecter l'intégrité du système naturel (Beatley, et al., 1997). Plusieurs ouvrages tentent de décrire ces préceptes formellement, probablement la définition la plus citée est celle de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Rapport Brundtland), publié en 1987, qui définit le concept ainsi :

"Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs."

Cette définition englobe deux thèmes fondamentaux, soit le concept de "besoins", qui comprend plus particulièrement les besoins essentiels des plus démunis, et l'idée des limites que notre état social peut imposer à son environnement. Tous les travaux rattachés à cette recherche d'équilibre entre le développement humain et l'environnement dénotent un important changement de valeur. Plus formellement, les experts utilisent plusieurs termes concernant la viabilité : viabilité écologique, viabilité économique, viabilité culturelle... Toutes ces expressions incorporent un élément clé du développement durable. En effet, même si ces termes focalisent sur un seul aspect de la triade du développement durable (économie, société, environnement), ils n'en restent pas moins encore interdépendant les uns des autres. Ces généralités, ces évidences diront même certains, méritaient d'être brièvement rappelés ici, car elles se retrouvent au cœur même du questionnement. Ce présent chapitre propose de comprendre et d'analyser différentes utopies urbaines pour définir les composantes récurrentes d'une vie collective idéale. Donc à savoir;

Comment furent relatées, à travers les différents écrits, les approches d'un développement résidentiel viable ?

Cette recherche fut assez large, tout en restant focalisée sur la réhabilitation d'un projet résidentiel, pour tenter, dans le chapitre subséquent, de présenter des pistes d'intervention architecturale - définie comme précurseur d'une approche éthique - qui ont découlé de ces mouvements.

⁶ Le terme de viabilité a commencé à émerger en réaction à la crise du pétrole dans les années 70. Ensuite, il a pris de l'ampleur dans la littérature dans les années 80 à travers différents auteurs relatant de nouveaux préceptes en matière d'habitation.

3.1 ÉTUDE COMPARATIVE DE DIFFÉRENTES TENDANCES

À travers l'histoire, plusieurs mouvements ont voulu démontrer les potentiels d'un développement résidentiel par une approche dite plus "viable". Cette étude focalise cependant sur ceux qui ont engendré et suivi l'intervalle d'après-guerre, période qui a marqué l'apparition des immeubles walk-ups. De part l'évolution de ces différents mouvements, resurgi différents enjeux qui ont forgé notre façon de percevoir le logement (fig.10). Effectivement, comme mentionnées précédemment, les tendances associées à un développement domiciliaire de grande envergure sont relativement récentes, d'autant plus qu'elles ont pris un essor particulier depuis les quatre dernières décennies (Lorimer, 1981). Dans les années 50, les développements immobiliers avaient comme principal objectif leur rentabilité. Cette théorie, encore d'actualité, selon laquelle une bonne santé économique donne des impacts directs aux secteurs les moins développés, était essentiellement axée sur les bénéfices produits par les investissements. Par la suite, vers les années 60, cette approche est remise en question et remplacée par une vision plus équitable de l'habitation qui met l'accent sur le développement social. Cette période est effectivement marquée par des financements du gouvernement aux logements sociaux. À la même époque, plusieurs auteurs dénotent que les activités humaines sont incontestablement liées aux systèmes économiques et à l'environnement. Dès lors, une prise de conscience émerge; les milieux naturels deviennent un élément important lors de l'élaboration de nouveaux projets. C'est donc ainsi que, dans la décennie suivante, apparaissent les préoccupations environnementales comme citées par le Rapport Brundtland. C'est certainement l'amalgame de toutes ces nouvelles revendications qui permirent de remettre en cause les modèles produits par les reconstructions d'après-guerre (une boîte pour quatre personnes - le logement - et glissée dans un casier - l'immeuble).

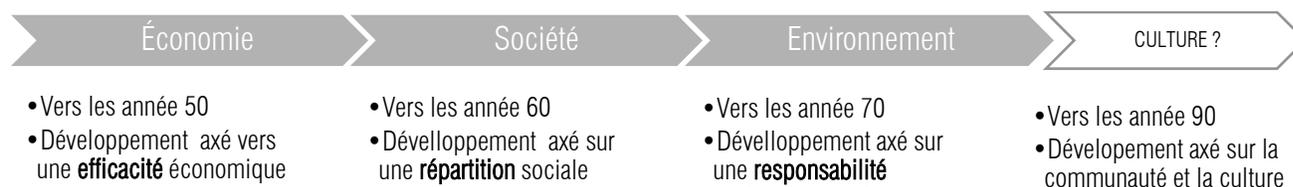


Figure 10 SCHÉMA ÉVOLUTIF DES GRANDES TENDANCES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

Cependant, une nouvelle dimension apparaît; celle de la culture. Effectivement, la culture est perçue comme le quatrième pilier du développement durable. Par exemple, pour diverses associations, telle que le réseau des villes créatives, la culture, qui se compose des patrimoines naturel, physique, économique, humain et social, est essentielle à l'épanouissement à long terme de nos sociétés. Elle forme un processus organique et évolutif qui ne se fabrique pas (Nozick, 1995). Toutefois, nous pouvons provoquer des événements qui nourrissent et stimulent ce processus à partir de la collectivité. Ce que nous pouvons faire, par exemple, c'est bâtir des communautés dynamiques qui aient une vie et un caractère propre – des communautés authentiques. En conclusion, la culture, qui se perçoit comme l'âme et la force vitale d'une communauté, grandit et évolue avec le temps. Toutes ces grandes tendances ont marqué et continuent de marquer les développements domiciliaires.

3.2 L'ÉVOLUTION DES TRAVAUX DES SOCIOLOGUES SUR L'HABITAT

Avec le temps, il fut indéniable que le terme "développement durable" ne reconnaissait pas nécessairement l'importance de la communauté locale. Ainsi, est apparue, à travers les écrits relatant le projet architectural, l'expression "communauté durable" qui est décrite comme étant plus signifiante, car elle centre son intérêt sur le sens explicite du mot communauté et son importance. Les autorités s'occupant de la gestion des villes se sont dès lors montrées plus confortables à employer cette formule. Malgré l'emphase sur l'aspect social dans le terme "communauté viable" reste la rhétorique société, économie et environnement tel que défini initialement par le développement durable. Cependant, les perceptions engendrées par le mot communauté sont plus difficiles à exprimer et à cerner vu leurs subjectivités (Beatley, et al., 1997). Effectivement, plusieurs définitions peuvent être émises selon les sentiments et les expériences personnelles de chacun. De ce fait, la limite entre communauté et familiarité est mince et importante à tenir en compte dans un projet d'architecture. Donc, puisque le développement viable inclut le terme de communauté, son approche peut avoir tendance à être complètement aléatoire suivant les expériences du concepteur. Selon Fortin (2007), la communauté peut être définie comme un lieu de rencontres, d'échanges et d'entraide, qui s'appuie sur une identité collective; cette communauté s'étend dans un espace. Toutefois, les formes spatiales ne déterminent pas les liens communautaires qui s'y tissent, mais les orientent (Nozick, 1995). Il devient dès lors important de noter à ce stade que l'espace urbain n'engage pas les dynamiques communautaires qui s'y déploient, il ne fait que permettre ou empêcher certaines activités. Il favorise ou décourage certaines dynamiques sociales.

Ainsi, plusieurs définitions peuvent décrire ce thème de "communauté viable". Toutes ces approches visent essentiellement, avec différentes techniques, à redonner une place centrale aux gens qui composent la société. Selon les auteurs, il existe plusieurs formules pour atteindre cet idéal, cela peut se résumer en deux méthodes distinctes. Premièrement, conformément au "Centre pour le développement communautaire durable" (Centre for Sustainable Community Development de l'Université Simon Fraser de Vancouver), les approches liées au développement communautaire visent notamment à : identifier les enjeux de la collectivité, repérer les ressources locales, évaluer les structures décisionnelles et les besoins sociaux, et réagir aux inquiétudes exprimées par la communauté. Donc, cette façon d'aborder la communauté s'appuie sur des études sérieuses de ses besoins et aspirations. Ensuite, selon des auteurs plus radicaux, tel que Nozick (1995), le développement communautaire durable doit prendre racine dans la communauté et reposer sur leur prise en charge du développement. En d'autres termes, il faut tenter de bâtir des communautés qui tendent à l'autosuffisance, les gens doivent définir leurs propres problèmes et trouver leurs propres solutions (indépendance économique, prise de contrôle par les citoyens et développement respectueux de l'environnement). Essentiellement, ces deux différentes approches s'appuient sur les besoins de la communauté; l'une avec une structure décisionnelle externe et l'autre par une prise en charge autonome.

Les limites d'une approche communautaire...

Le projet viable distingue donc la société dans son ensemble, son impact environnemental, et la façon dont celui-ci peut être minimisé. Entre autres, pour améliorer la qualité de vie, ce type d'intervention tente de développer une communauté dynamique qui implique l'ensemble des individus qui la composent. Paradoxalement, des valeurs encore actuelles d'individualité prédominent. Elles reflètent d'une attitude où chacun essaye de protéger ses propres intérêts économiques au détriment des besoins et valeurs de la société (Beatley, et al., 1997). Il y a, dès lors, une opposition entre les aspirations individuelles et collectives qui transparait. Ce contraste fait ressortir plusieurs questions dont; comment assurer une viabilité dans un projet, tel que la restructuration d'immeubles de type walk-up, où le voisinage est imposé et l'intimité est requise? Quelles sortes de liens produit la proximité des personnes qui sont obligées de se côtoyer? Évidemment, la proximité implique une socialisation intense, et bien que cette sociabilité soit essentielle, elle peut s'avérer nocive (Bassand, 2001).

En France, plusieurs tentatives de privatisation des espaces au sein d'ensembles d'habitation survinrent au cours de la dernière décennie. Le terme de "résidentialisation" apparue. À l'origine, ce terme s'appliquait essentiellement à la rénovation des grandes cités de logements social construites en France à la période d'après-guerre; les immeubles-barres. Ces améliorations ne visaient pas le logement lui-même, mais bien le logement dans son environnement. En définition, la résidentialisation constitue une sectorisation de l'espace, une redéfinition des statuts et usages des zones extérieures (Gouyon, 2002). C'est donc une façon de requalifier les interstices collectifs pour préciser les limites entre le privé et public. Ainsi, les espaces autrefois entièrement publics se retrouvent privatisés à l'aide de clôture et de jardin privé (fig.11). Cependant, le terme peut porter à confusion pour certains. En effet, ceux-ci affirment que ces interventions se résument à construire un enclos autour du bâtiment pour régler un problème. Pourtant, il ne s'agit pas de transformer le quartier en bunker, mais de redonner une différenciation, de recréer une identité. Ceci implique donc de revoir la gestion de l'ensemble dans un but de viabilité.

Donc, dans une optique de restructuration viable des walk-ups, il est important de prendre en compte tant la capacité de prise en charge de la communauté comme structure indépendante, que la nécessité et les besoins de chaque individu d'habiter et de profiter de cette structure.



Figure 11 AVANT-APRÈS, ENSEMBLE LES MERISIERS, AULNAY-SOUS-BOIS, FRANCE

Source : Gouyon, 2002

4_ LES RÉHABILITATIONS VIABLES; ÉTUDE DE PRÉCÉDENTS

Il est évident que la viabilité est une bonne chose (et que l'inviabilité en est une mauvaise), mais la véritable question de cet essai (projet) est : savons nous la voir ? Viabilité, maintenant synonyme de qualité de vie, constitue une préoccupation contemporaine de plus en plus discutée. Ce rapport, entre qualités de vie et architecture, émerge des fondements mêmes de la profession. Ce questionnement est là pour rester, mais l'apparition du terme de viabilité a amené les planificateurs à se demander ce qui était inviable, guidé vers un débat sur ce que l'avenir devrait être. Ce présent chapitre a comme objectif de comprendre, à travers l'analyse de différents précédents, de quelle manière les principes de viabilité sont interprétés architecturalement, donc à savoir :

Qu'est-ce qu'une réhabilitation viable d'un point de vue architectural ?

Comment fait-on pour reconnaître les caractéristiques d'un tel projet ?

De façon générale, les projets dits "viables " sont définis comme des "communautés vertes ", des "villes vertes", des "écocités". Effectivement, ces développements tentent de limiter leur impact environnemental et leur consommation des ressources naturelles. D'un point de vue architectural, on veut réduire notre empreinte écologique. Cependant, un développement viable ne peut être caractérisé sur la seule base de son impact environnemental puisqu'il doit atteindre un équilibre entre sa dimension environnementale, sa dimension sociale et sa dimension économique. En fait, un projet viable se différencie par son implication dans la société qui l'habite, en s'assurant de son confort et de son développement, selon les différentes expériences qui y sont vécues.

4.1. L'ESTHÉTIQUE DE LA VIABILITÉ

Lorsque l'on compare l'émergence des styles architecturaux, l'on peut remarquer des similitudes : manifestation de certains idéaux, rassemblement d'un certain groupe de partisan, nom significatif et racoleur, préoccupation des médias, des magazines spécialisés ou des périodiques de masse.... Ce phénomène, qui peut être interprété comme une certaine forme de marketing de l'architecture, aide à former l'image qui décrit le style ou aide à définir les objectifs souhaités. Par exemple, le modernisme, le post-modernisme, le structuralisme, le déconstructivisme sont tous de ces doctrines. Par contre, la viabilité n'est pas devenu un style en "iste", il est plutôt caractérisé comme étant une tendance (Da Cunha, Antonio, 2005).

De façon plus concrète, l'architecture viable peut être définie comme le nouveau régionalisme en s'associant à certains de ses idéaux : prise en compte du climat local, utilisation de matériaux régionaux (Hallsmith, 2003). Cependant, pour la plupart des auteurs, cette approche découle plutôt d'une vision interdisciplinaire, un changement dans le mécanisme de design (une équipe pluridisciplinaire contrairement à l'architecte-décideur).

Étude de cas : Lupsteiner, une nouvelle image

Érigé à Berlin en 1958, le complexe de Lupsteiner est composé de plusieurs bâtiments en ligne, quelque peu délabrés, et compte beaucoup de très petits logements. Ne correspondant plus aux besoins du marché, il fut réhabilité en 2000. Ces travaux permirent aux nouveaux appartements rénovés du rez-de-chaussée un accès à des jardins et espaces verts privés. Les logements des étages supérieurs furent agrandis et comprennent également de grands balcons.



Figure 12 AVANT-APRÈS, PROJET LUPSTEINER, BERLIN, ALLEMAGNE (THOMAS HILLIG ARCHITECTE)

Source : http://hillig-architekt.de/proj_8.htm

Après des études de marché, l'un des objectifs de ce projet était donc d'améliorer la mixité des types de logements pour garantir des locations à long terme. Effectivement, en plus de vouloir conserver la clientèle existante, les promoteurs voulaient attirer une classe plus aisée de résidents pour en assurer la viabilité économique. Pour ce faire, quelques-uns des appartements existants furent rénovés, et d'autres, agrandis par la construction d'un étage supplémentaire en toiture. De plus, de nouvelles annexes furent érigées aux extrémités des immeubles, ce qui permit, en plus, de densifier et de varier les styles architecturaux de l'ensemble. Ainsi, la superposition des constructions anciennes et nouvelles permet une nouvelle variété architecturale en utilisant une mixité de matériaux diversifiés et contrastés. Les espaces communs extérieurs furent aussi réaménagés en différents types d'espace : jardins privés, jardins communautaires et espaces communs végétalisés. Cette restructuration de l'ensemble permet donc d'assurer une toute nouvelle pérennité qui se manifeste par une image moderne reflétant les goûts du marché.



Figure 13 PHOTOS, PROJET LUPSTEINER, BERLIN, ALLEMAGNE (THOMAS HILLIG ARCHITECTE)

Source : http://hillig-architekt.de/proj_8.htm

Étude de cas : Benny Farm, une nouvelle appropriation

Le nouvel aménagement de Benny Farm offre environ 530 logements abordables destinés à des ménages à revenus modestes et moyens. L'ensemble du site inclut divers modes de tenure (coopératives, habitation sans but lucratif, logements locatifs privés et en copropriété) et types d'unité d'habitation (maisons en rangée, triplex, sixplex et immeubles d'appartements). Plus du tiers des logements est destiné à l'accession à la propriété. Ces unités visent des groupes spécifiques : retraités, jeunes familles, mères célibataires et personnes à mobilité réduite.

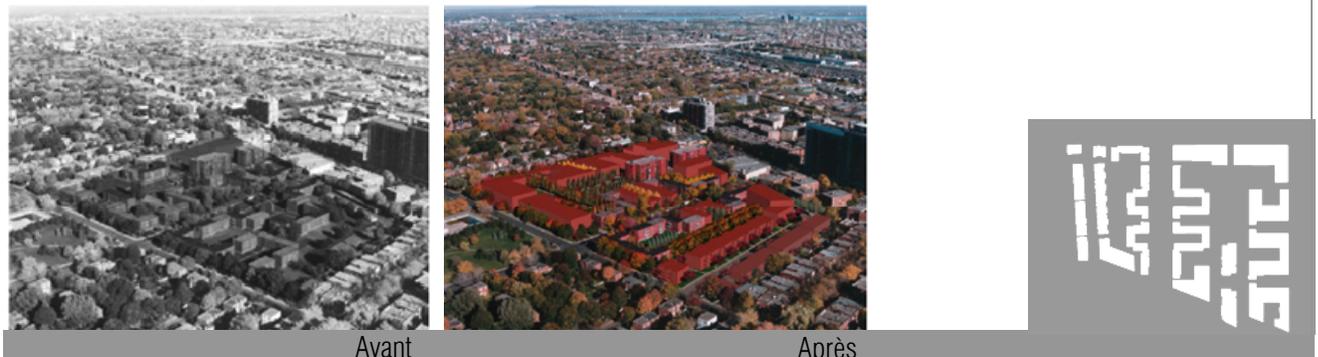


Figure 14 AVANT-APRÈS, PROJET BENNY FARM, MONTRÉAL (SAIA ET BARARESE ARCHITECTES)

Plusieurs tables rondes permirent de définir les objectifs souhaités pour ce projet. En somme, l'équipe de conception désirait conserver l'attachement de la population et des résidents pour ce site anciennement destiné aux anciens combattants. Le complexe fut donc rénové en partie et densifié en créant des cours intérieures qui favorisent l'accès au site par l'extérieur. Les nouvelles constructions permirent un réseau de sentiers et de portes cochères qui permit de générer une porosité. Ce projet réussit donc à bâtir une communauté qui s'intègre harmonieusement, tant à l'environnement immédiat du site, qu'à l'ensemble du quartier. Les objectifs initiaux de mixité furent atteints car ce projet inclut une diversité sociale par ses différents modes de tenure. Il semble que la population environnante soit attachée à ce projet par son environnement particulier et distinctif, puisqu'ils ont participé activement au processus décisionnel.



Figure 15 PHOTOS, PROJET BENNY FARM, MONTRÉAL (SAIA ET BARARESE ARCHITECTES)

Source : <http://www.bennyfarm.org/fr/home.php>

4.2 LE PORTRAIT D'UNE RÉGÉNÉRATION VIABLE

Selon Sénécal (2005), le projet viable peut se résumer selon le principe des trois D: design, densité et diversité. Pour cet auteur, l'objectif principal de ce type de projet vise essentiellement l'amélioration de la qualité de vie. Cependant, cette recherche du bien-être ne se limite pas seulement à circonscrire les besoins fondamentaux des gens, puisque ceux-ci peuvent comprendre des aspects plus subjectifs, comme l'atteinte des aspirations individuelles. Avant toute chose, pour l'atteinte de cet objectif, le projet viable touchant le domaine multifamilial, doit inclure un fort développement social (Arnold, 2005). La création d'espaces urbains conviviaux et actifs est sûrement la part la plus importante de cette affirmation (places agréables, usage mixte de sol et des activités...). Les développements viables insistent donc sur l'importance de la communauté; ce concept est central dans la vision de la viabilité. Ce principe est en fait une réponse à l'individualisme actuel qui, rattaché à la forme urbaine, vise à influencer les opportunités de bâtir une communauté dynamique. En second lieu, les développements viables, de par leurs interventions, s'efforcent d'offrir un sentiment d'appropriation de l'espace. Effectivement, dans ce type d'intervention, l'implication et l'attachement des résidents sont des facteurs importants et générateurs du bon développement à long terme du projet. Dans cette optique, si les résidents ne sont pas attachés aux lieux où ils vivent, ils ont tendance à le délaisser. Pour encourager un sentiment d'attachement, le projet viable vise à créer un environnement inspirant, mémorable. Il doit développer un "community landmark", qui peut être naturel (arbre, berge...), ou bâti (monument, place centrale...) mais qui inspire l'appropriation, un attachement personnel à l'espace.

Par la suite, les développements viables doivent être régénérateurs : ils doivent démontrer leur capacité de réutilisation pour les générations futures (inclus l'entretien, la flexibilité). Ce type de projet prône de nouvelles positions éthiques qui impliquent une nouvelle façon de vivre sur la planète; il tente de créer une "communauté morale" empreinte de respect. Néanmoins, un projet, quel qu'il soit, ne peut prévoir son développement à trop long terme. On sait comment diminuer notre empreinte écologique, toutefois, on ne peut prédire l'évolution des valeurs humaines dans le temps. Donc, puisque le projet viable doit appuyer hypothétiquement sur les aspirations de la société qui l'habite, et que ces aspirations sont changeantes dans le temps, celui-ci doit pouvoir inclure une certaine forme de flexibilité qui accepte les changements tout en assurant une certaine forme "d'efficacité éthique" contemporaine.

En somme, le concept de viabilité peut représenter encore maintes et maintes choses pour les personnes qui tentent de le définir. De plus, il est évident que l'on peut être en désaccord avec les affirmations présentées précédemment, celles-ci visaient essentiellement une application à un projet bien particulier, la restructuration d'un ensemble multifamilial dans une optique de développement à long terme.



Figure 16 SCHÉMAS DES DÉFINITIONS ENTOURANT LE TERMES DE "VIABILITÉ"

5_LE PROJET

En résumé, le projet ici présenté tentera de répondre à cette question de la viabilité dans un milieu multifamilial. Pour ce faire, un accent tout particulier sera mis sur l'intérieur, qu'il s'agisse de la structuration de l'immeuble ou de celle des appartements, sur la composition et le traitement des façades et finalement, sur le contexte urbain dans lequel s'insère l'ensemble. De plus, différentes techniques seront mises en pratique pour assurer un développement à long terme du projet. Entre autres, une analyse du site à l'étude, la prise en compte de différentes enquêtes auprès des résidents et des demandes relatives au marché de l'habitation et une évaluation de la faisabilité économique du projet permettront d'assurer une régénération durable de l'ensemble. Ceux-ci permettront d'établir des objectifs qui seraient viables à long terme.



5.1. DESCRIPTION DU SITE

Le site à l'étude se localise à la jonction des autoroutes Laurentiennes et Félix-Leclerc (fig.17). Ce secteur, agricole depuis le début de la colonisation, commença à être progressivement construit vers le début des années 60. C'est à cette période que les terrains furent fragmentés puis vendus à des promoteurs et des particuliers. Ce sont les immeubles de la 41^e rue Ouest qui ont été bâtis en premier, entre 1963 et 1969, de l'autre côté de la ligne de tension aérienne qui sépare le secteur. Ensuite les terrains se développèrent progressivement à l'arrière, par la construction de la rue Gros-Pins, de 1978 à 1985 (fig.18).



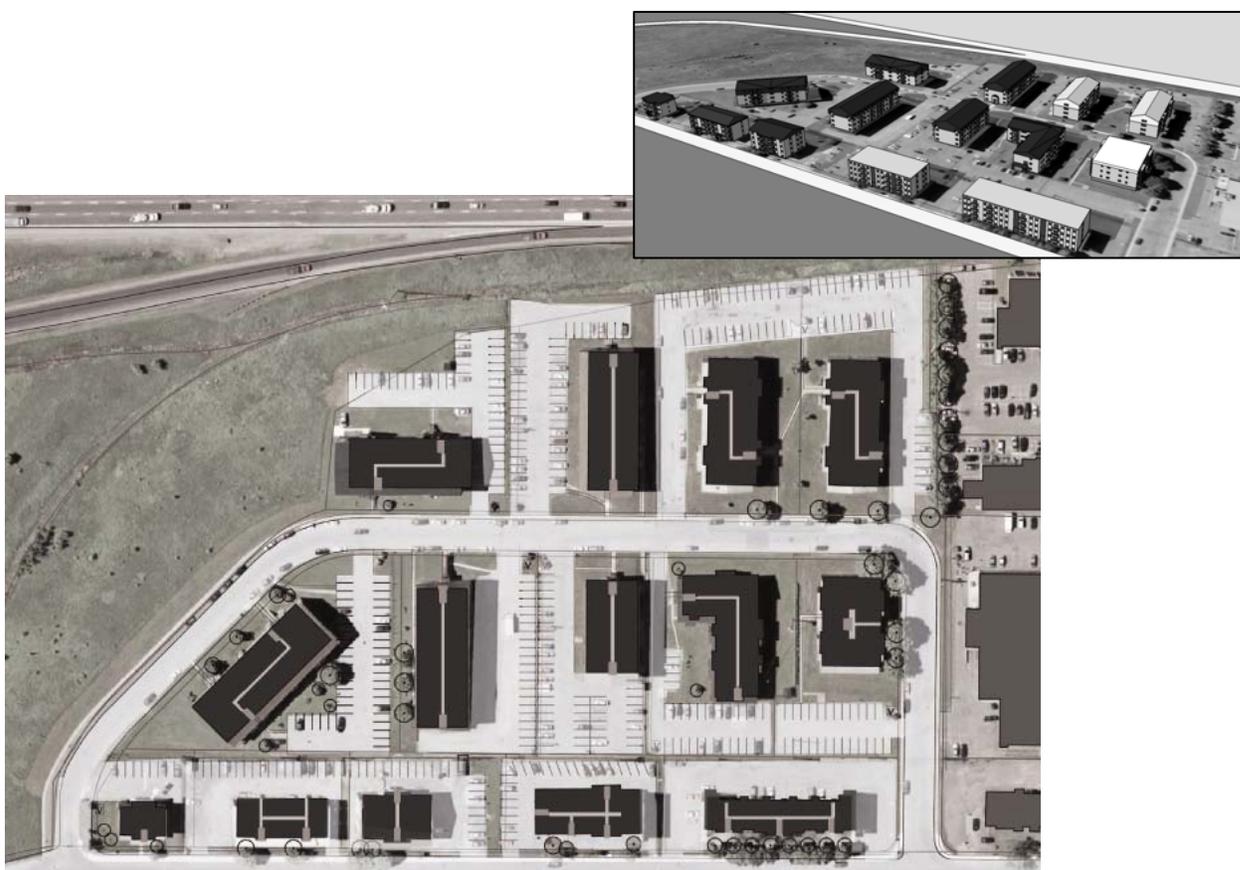
Figure 17 LOCALISATION DU SITE

Source : Google Earth



Figure 18 ÉVOLUTION DU SITE DE 1950 À 1986

Contrairement à la plupart des autres ensembles de walk-ups, le site choisi fut érigé par plusieurs petits promoteurs, ce qui apporte une certaine diversité des formes architecturales. Effectivement, puisque la plupart des ensembles de walk-ups son assez uniformes avec, de façon générale, la répétition du même modèle d'immeuble, cette particularité permettait la validation d'un certain modèle d'intervention au sein d'un même ensemble. Effectivement, les immeubles s'y distinguent de par leurs implantations et leur architecture présentant des caractéristiques particulières (annexe 2).



Actuellement, la répartition des espaces sur le terrain se fait comme suit : 22% d'espaces bâtis, environs 60% d'espaces pour les stationnements et plus ou moins 18% d'espaces verts.

Figure 19 PLAN DE SITE EXISTANT

5.2. DESCRIPTION DU PROJET

D'abord, l'idée d'intégrer une certaine forme d'individualisation au sein d'une communauté forte et affirmée prédomina pour l'élaboration du projet. De façon schématique, la multitude d'entrées, autrefois désordonnées autour de méga îlots, sont changées par des entrées individualisées. Cela instaure donc de nouvelles logiques d'orientation spatiales axées sur les grandes façades avec ouvertures (fig.20),

Cette réorganisation au niveau des accès établit de nouvelles logiques de circulation, qui ne se situent plus exclusivement sur un plan horizontal, mais vertical. Celles-ci deviennent donc plus en lien avec chaque unité d'habitation. Ces nouvelles aires de pertinence permettent cette individualisation, qui peut également s'appuyer par la création d'adresse unique à chaque unité, en lien avec l'axe qui le dessert. Ainsi, se sont de grandes coulées

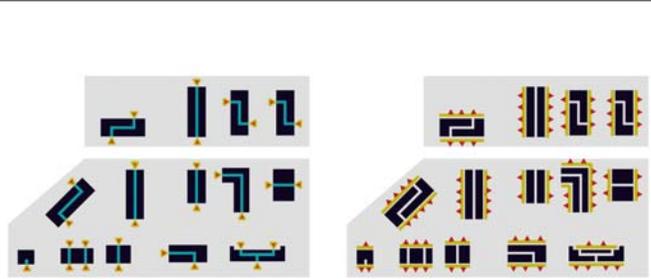


Figure 20 SCHÉMAS DE CONCEPT INITIANT LE PROJET

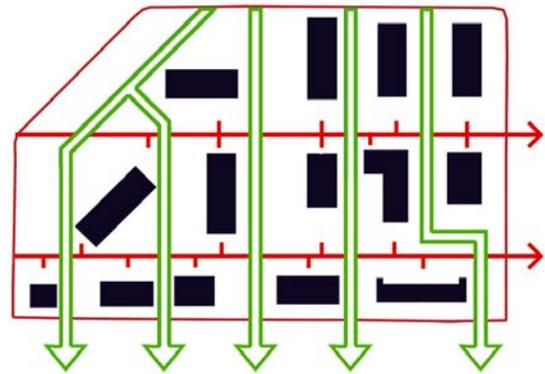


Figure 21 PRINCIPES ORGANISATIONNELS GÉNÉRAUX



Figure 22 PLAN D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ

vertes qui viennent structurer et unifier l'ensemble du projet tandis que les circulations transversales servent d'espaces de services (fig.21). Cela, en plus de permettre un rapport étroit entre cette nouvelle nature et les unités d'habitation permet une renaturalisation du site en le bonifiant d'un tout nouveau microclimat.

Ensuite, ce projet, qui inclut une circulation générale à son pourtour, propose un accès réservé aux résidents et aux fonctions de services qui le traverse dans son ensemble. Ce cheminement sinueux, en plus de servir pour les services usuels reliés à l'habitation, comprend quelques stationnements en cœur d'îlot. De plus, ce projet inclut une offre en auto partage. Effectivement, plus de 50 voitures sont mises à la disposition des résidents, en complémentarité du transport en commun. C'est sur la 41^e rue que se retrouvent quelques services, tels un dépanneur et une garderie, qui viennent répondre tant aux besoins de l'ensemble du projet que ceux du quartier. Par la suite, des espaces de jeux et de sports, reliés à un centre communautaire, viennent sans aucun doute animer le projet. Effectivement, ce centre communautaire peut inclure, par exemple, un local d'ébénisterie ou une grande salle commune qui peut autant servir d'endroit pour l'aide aux devoirs qu'être louée en vue d'un événement privé.

Ci-joint, quelques images illustrant le cheminement avant-après. Débutant à la 41^e rue, face aux lignes hydro-électriques qui, autrefois de grand terrain vacant, viennent maintenant accueillir des jardins communautaires, cette promenade se dirige vers une unité d'habitation en démontrant ainsi l'ambiance générale qui peut se dégager du projet (fig.23).



Figure 23 CHEMINEMENT À TRAVERS LE PROJET



Figure 25 PERSPECTIVE DU PROJET PROPOSÉ

Du point de vue du bâtiment en tant que tel, l'objectif était, en plus d'inclure une nouvelle entrée à chaque unité, de permettre une meilleure efficacité technique. Pour ce faire, le geste porté fut d'ouvrir l'espace du corridor intérieur dans le but de permettre la double ventilation. Effectivement, nous passons la majeure partie de notre temps à l'intérieur des bâtiments. Or la pollution de l'air est de plus en plus importante. C'est donc un de nos devoirs de concevoir des bâtiments sains et bien ventilés. De plus, l'ajout de ce nouvel atrium s'effectue en accord avec la structure existante du bâtiment. Effectivement, l'atrium se porte structurellement sur les deux axes principaux, de chaque côté du corridor intérieur. Ainsi, cet espace peut être ouvert sur toute sa hauteur (fig.24).



Figure 24 COUPE DU PROJET PROPOSÉ

Toutefois, la démolition d'un des murs mitoyens est nécessaire à la circulation intérieure. C'est le mur situé du côté est qui fut démolit, car c'est cette façade qui obtient le moins d'exposition solaire durant la journée, ainsi des logements plus étroits et plus longs sont avantageés. Donc, une restructuration du bâtiment est nécessaire en son centre qui comprend le corridor et les espaces cuisine et salle de bain, ce qui représente environ 1/3 de la superficie du bâtiment (fig.26).

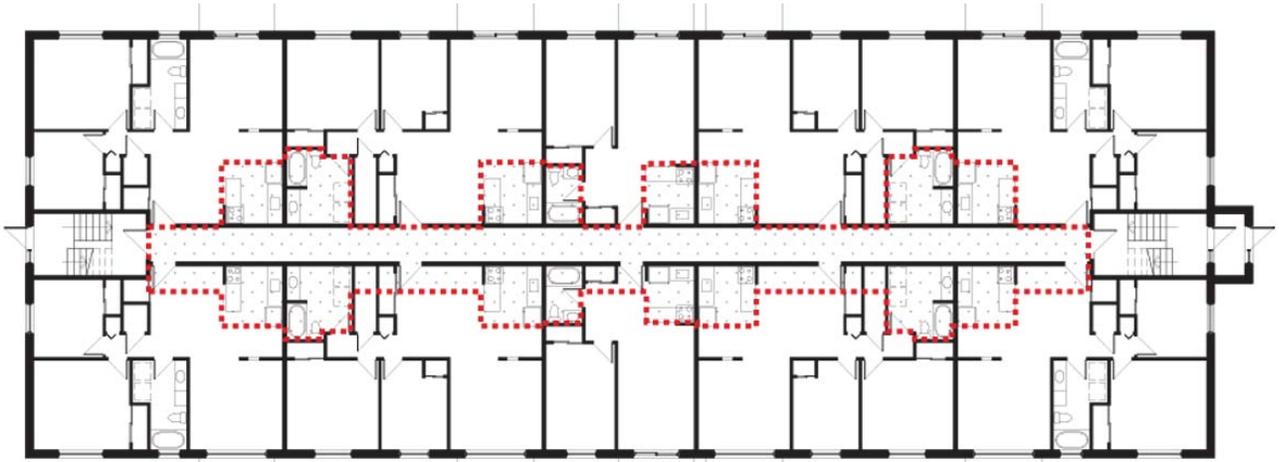


Figure 26 RESTRUCTURATION DU PLAN EXISTANT

Effectivement, c'est la façade est qui obtient le moins de soleil en hiver, donc il y a avantage à maximiser le peu reçu. En revanche, l'orientation ouest est idéale pour les locaux où l'on souhaite un éclairage doux et chaleureux. Par contre, il y a risque d'éblouissement et de surchauffe. Des plantations peuvent alors aider à diminuer les apports solaires l'été et aident à détourner les vents d'hiver. Dans cette optique, la re-végétalisation du site aide à établir un microclimat. Effectivement, cela aide à la diminution de la température ambiante, à l'éblouissement du soleil, à la protection contre les intempéries, en plus de diminuer la vitesse du vent. Pour ce qui a trait à la proximité des autoroutes, la pollution sonore et olfactive peut aussi être diminuée par des aménagements de talus plantés. La diminution du son peut entre autres être assurée par le bruissement des feuilles, ajoutées au chant des oiseaux qui y nichent, contribuant à masquer les bruits de la ville.

En ce qui a trait à l'aménagement des unités, une redistribution des appartements selon les travées de façades s'avérerait une solution qui pouvait tenir compte des besoins contemporains en habitation. Effectivement, tel que mentionné précédemment, la composition des ménages des immeubles de type walk-up de Québec démontre qu'il y a une augmentation des personnes seules, des couples sans enfants et des familles composée de plusieurs personnes. Cela signifie donc une demande pour des plus petits logements (pour une à deux personnes) et de très grands (pour une famille élargie). Cette nouvelle redistribution des types de foyers au sein de l'immeuble permet ainsi une mixité qui peut répondre à long terme aux besoins des populations (fig.27).

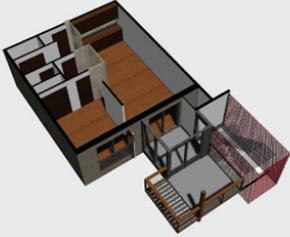
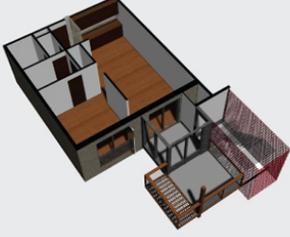
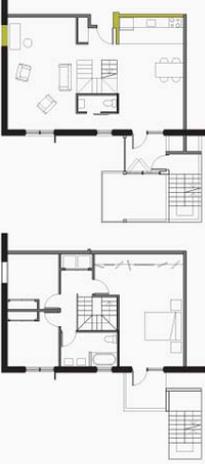
 		<p>UNITÉ 1 CHAMBRE</p> <p>6,5m X 7,2m = 46,8m² (504.pi.ca.) <i>sur facade ouest seulement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personne seule - Couple <p style="text-align: right; font-size: 2em;">x 8</p>
 		<p>UNITÉ 1 CHAMBRE</p> <p>6,5m X 7,2m = 46,8m² (504.pi.ca.) <i>sur facade ouest seulement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personne seule - Couple <p style="text-align: right; font-size: 2em;">x 8</p>
 		<p>UNITÉ 2 CHAMBRES</p> <p>9,7m X 6,2m = 60,1m² (647.pi.ca.) <i>sur facade est</i></p> <p>9,7m X 7,2m = 69,9m² (752.pi.ca.) <i>sur facade ouest</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Petite famille - Couple <p style="text-align: right; font-size: 2em;">x 8</p>
 		<p>UNITÉ 2 CHAMBRES</p> <p>13,1m X 6,2m = 81,2m² (874.pi.ca.) <i>sur facade est seulement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Petite famille - Couple <p style="text-align: right; font-size: 2em;">x 8</p>
 		<p>UNITÉ 3 CHAMBRES</p> <p>(9,7m X 6,2m)X2 = 120,2m² (1294.pi.ca.) <i>sur la facade est</i></p> <p>(9,7m X 7,2m)X2 = 139,7m² (1504.pi.ca.) <i>sur la facade ouest</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grande famille - Foyer bi-génération <p style="text-align: right; font-size: 2em;">x 4</p>

Figure 27 AMÉNAGEMENT DES UNITÉS D'HABITATION

Finalement, pour assurer la viabilité économique du projet, il est primordial de rappeler qu'une des principales caractéristiques des walk-ups est qu'ils ont principalement été édifiés sous les principes dictés par les promoteurs immobiliers. Effectivement, à cette époque il s'avérait avantageux de construire ce genre d'habitation pour faire profit sur les loyers. Maintenant, la valeur foncière de ces immeubles a augmentée, de grands propriétaires terriens à grand propriétaire terrien, en suivant la même logique économique. Bien souvent, ceux-ci en possèdent plusieurs qu'ils font gérer par des compagnies de gestion qui en assure l'entretien, le bon maintien et la collecte des loyers. Dans une perspective de développement viable, cette logique économique nuit à l'épanouissement à long terme de ces immeubles. Nous devons donc nous intéresser à une nouvelle façon de les percevoir qui aiderait à leur épanouissement à long terme par l'acquisition de l'immeuble par ses résidents. Effectivement, quelques hypothèses économiques peuvent être élaborées (annexe 4). Présentement enclavé dans une logique économique de rendement, il faut trouver des façons d'établir une répartition sociale à l'immeuble. Le scénario envisagé serait celui de la vente d'une partie de l'immeuble en condominium qui permettrait des fonds suffisants à sa réhabilitation et conserver l'autre moitié de l'immeuble en loyer dit "à faible revenu" dont les revenus servent à l'entretien à long terme. Ainsi, les propriétaires des condominiums pourraient former une compagnie de gestion qui s'occuperait de la gérance des appartements en location. Cependant, même si ce modèle hypothétique se verra réaliser dans d'autres projets tels que celui de Benny Farm, cela soulève quelques questions dont : la cohabitation entre ces deux modes de tenures est-elle possible tant d'un point de vue légal que social ?

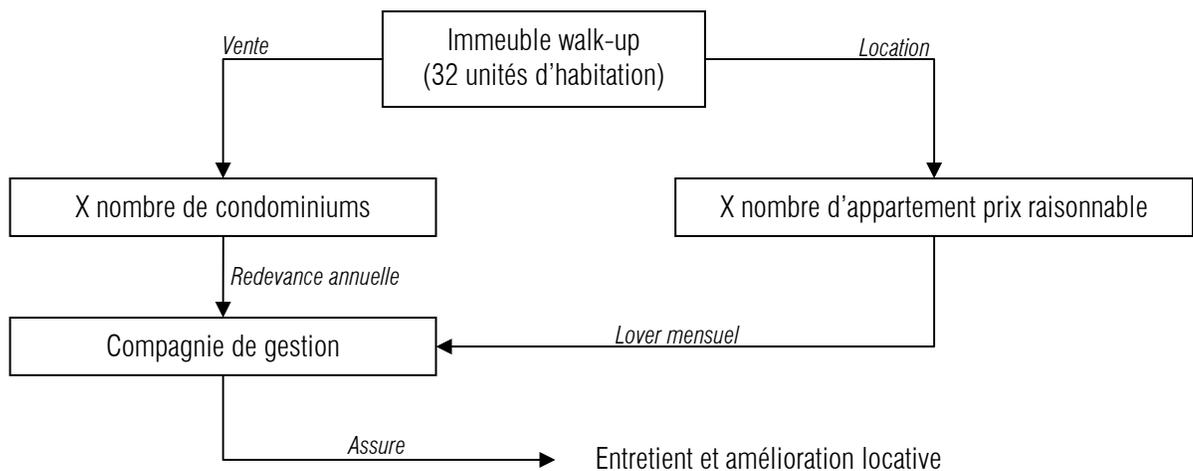


Figure 28 PROPOSITION EN VUE D'UNE AUTO-GÉRANCE

Cet essai(P) s'est donc penché sur cette question bien particulière qu'est la possibilité de réhabilitation architecturale d'un ensemble de walk-ups de Québec. Premièrement, ouvrir le sujet sur la naissance typologique de ce type d'immeuble, sur les besoins en matière de logement et sur ses possibilités de gestion a permis d'enrichir la discussion en vue de guider les interventions requises. Ensuite, la mise en lumière des améliorations architecturales nécessaires permet de guider les apports que peut amener un tel projet au milieu existant. De ce fait, toute la question de viabilité était primordiale, car c'est le problème majeur de la plupart de ces immeubles; ils n'ont pas été planifiés dans une logique de long terme.

Quelques points furent soulevés, lors des journées de critiques de projet, qui permettraient de pousser la réflexion d'une future recherche-crédation qui aborderait ce thème. Premièrement, il fut exclu d'inclure une densification du site puisque ce sujet fut déjà abordé dans le passé (Vaillant, 2003). Cependant, ceci aurait permis d'étoffer les arguments de rendement économique du projet en devenant un argument favorable à son édification. De plus, d'un point de vue architectural, la présence des escaliers extérieurs peut être remise en question. Effectivement, leur présence peut être jugée comme superflue, puisque par définition, un walk-up comporte déjà des issues nécessaires à l'évacuation des personnes. Effectivement, l'idée d'individualisation par des accès privés au logement pourrait être revue pour pouvoir créer des espaces qui créent des transitions encore plus intimes entre l'intérieur et l'extérieur du logement. Par exemple, les sas tel que prévu au projet pourraient ainsi devenir des espaces solaires, des balcons bioclimatiques

En fait, il aurait pu y avoir autant de réhabilitations différentes de walk-up que d'architectes pour les concevoir. Les idées présentées ici se voulaient une réponse toute personnelle, au meilleur de mes connaissances, qui avait comme objectif d'être un projet potentiellement réalisable. Cependant, ce type de projet nécessite l'appui et la collaboration d'une multitude d'acteurs pour en démontrer les réelles possibilités. Premièrement, les propriétaires de ces immeubles doivent pouvoir comprendre l'importance de ces enjeux, mais aussi doivent pouvoir être convaincus des intérêts de ce type d'investissement. Ensuite, l'appui de la Ville, qui a le devoir de s'occuper de ce type de structure, doit comprendre tout le potentiel de ce type de projet et pouvoir le supporter. Finalement et bien évidemment, la population qui doit voir en ce projet les possibilités d'y résider. Puisque le but de ce travail est une réhabilitation réaliste d'un ensemble de walk-ups, sa réussite tient beaucoup en sa réalisation physique. Même si cet essai(P) a été fait en étroite collaboration avec des gens du milieu de la construction pour en vérifier les possibilités réelles, une étude plus approfondie des réelles possibilités reste à faire. Cependant, même si le projet s'inscrit sur un site particulier, une réflexion globale peut demeurer liée à un projet modèle en élaborant des propositions relativement "standardisées" pour un grand nombre de bâtiments de même type.

Arnold Françoise Le logement collectif : De la conception à la réhabilitation [Livre]. - Paris : Moniteur, 2005. - p. 307. - NA 7863 F815 A753 2005 .

Bassand Michel Vivre et créer l'espace public [Livre]. - Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2001. - p. 223. - HT 169.57 S9482 G328 V863 2001.

Beatley Timothy et Kristy Manning The ecology of place : planning for environment, economy and community [Livre]. - Washington, D.C. : Island Press, 1997. - p. 265. - HT 167 B369 1997.

Beaulieu Geneviève Les locataires s'expriment sur leur milieu de vie en banlieue de [Conférence] // 72e Congrès de l'ACFAS. - Montréal : [s.n.], 2004.

Bédard Mélanie et Fortin Andrée Intimité, mobilité et urbanité, en 1978 et 2000 [Article] // Recherches sociographiques. - 2004. - XLV. - Vol. 3. - pp. 493-519.

Bourdin Alain Le patrimoine réinventé [Livre]. - Paris : Presses universitaires de France, 1984. - p. 239. - HT 178 F815 B769 1984.

Da Cunha, Antonio Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance [Livre]. - Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2005. - p. 471. - HT166 E582 2005.

Des Rosiers François Évolution et perspectives du marché du logement au Québec: 1981-2041 [Conférence] // Communication présentée dans le cadre du 41ème congrès de l'APCHQ. - Outaouais : [s.n.], 2002. - p. 50.

Fortin Andrée Enjeux urbains et environnementaux des politiques familiales [Conférence] // Regroupement inter-organismes pour une politique familiale au Québec. - Montréal : [s.n.], 2007. - Vol. 18.

Gouyon Christian La résidentialisation : Quelle approche pour les DDE ? [Rapport] / Construction, Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la construction. - 2002. - http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/la_residentialisation_cle656244.pdf.

Hallsmith Gwendolyn The key to sustainable cities: meeting human needs, transforming community systems [Livre]. - Gabriola, B.C. : New Society Publishers, 2003. - p. 259. - HT 166 H193 2003.

Lorimer James La cité des promoteurs [Livre]. - Montréal : Boréal Express, 1981. - p. 276. - HD 316 L872 1981 F.

Moretti GP [et al.] Les immeubles locatifs de type walk-up de la première couronne de banlieue de Québec : Analyse typologique [Rapport] / École d'architecture, Université Laval. - Ville de Québec : [s.n.], 2004.

Nozick Marcia Entre nous : Rebâtir nos communautés [Livre]. - Montréal : Écosociété, 1995. - p. 263. - HN 49 C6 N961 1995 F.

Saï Amina Banlieusards d'ici et d'ailleurs ! L'identité territoriale des immigrants locataires de banlieues de Québec [Essai de recherche, Maîtrise en science de l'architecture (Design urbain)]. - Université Laval, Québec : [s.n.], 2005.

Sénécal Gilles, J. Hamel Pierre et Vachon Nathalie Forme urbaine, qualité de vie, environnements naturels et construits: éléments de réflexion et test de mesure pour la région métropolitaine de Montréal [Article] // Cahiers de Géographie du Québec. - avril 2005. - 136 : Vol. 49. - pp. 19-43.

Vaillant Julie Logements abordables en banlieue de première couronne: le cas de la densification des parcelles de walk-ups à Ste-Foy [Projet de fin d'études dirigés par C. Després]. - Québec : École d'architecture, Université Laval, 2003.

ANNEXES

Annexe 1 _ Le diagnostic

Il s'agit de relever les points positifs et négatifs en termes technique, social et spatial. Cet exercice demeure général car, bien évidemment, chaque ensemble relève de ses propres problématiques particulières.

le diagnostic technique

+	-
■ Système constructif flexible (ossature de bois)	■ Nécessite des travaux d'entretien, parfois importants, à court terme. (Moretti, et al., 2004) ■ Demande une mise aux normes (si travaux) ■ Mauvaise ventilation

Le diagnostic social

+	-
■ Peut permettre le maintien d'un marché locatif abordable. (Moretti, et al., 2004)	■ Plusieurs aspects des walk-ups correspondent de moins en moins aux réalités sociales contemporaines. (Moretti, et al., 2004)

Le diagnostic spatial

+	-
■ Proximité du transport en commun, des parcs, des écoles. ■ Beaucoup d'espace vacant qui peut permettre une densification. ■ Investissement foncier intéressant (valeur foncière en augmentation vs superficie du terrain à exploiter).	■ Piètre qualité des lieux de transition entre rues, stationnements et espaces habités. (Moretti, et al., 2004) ■ Prépondérance des surfaces de stationnements. (Moretti, et al., 2004) ■ Mauvaise gestion de l'entreposage de la neige en hivers. (Moretti, et al., 2004) ■ Peu d'espace végétal

Annexe 2 _ Données sur le site

Voici le résumé des fiches d'évaluation municipale ainsi que quelques photos du site.

Adresse	Utilisation	Année	Nombre d'étage	Nombre d'unité	Valeur totale***
405 à 415 41 ^e rue ouest	Logement	1969	3	23	778 000 \$
425 à 445 41 ^e rue ouest	Logement	1969	3	24	943 000 \$
455 à 457 41 ^e rue ouest	Logement	1968	4	28	980 000 \$
475 41 ^e rue ouest	Logement	1968	3	16	659 000 \$
485 à 495 41 ^e rue ouest	Logement	1969	3	16	605 000 \$
525 41 ^e rue ouest	Logement	1963	3	6	256 000 \$
4170 Rue Gros-Pins	Logement	1982	3	40	1 739 000 \$
4155 Rue Gros-Pins	Logement	1982	3	32	1 471 000 \$
4150 Rue Gros-Pins	Logement	1980	3	39	1 720 000 \$
4140 Rue Gros-Pins	Logement	1979	3	36	1 218 000 \$
4135 Rue Gros-Pins	Logement	1980	3	39	1 589 000 \$
4130 Rue Gros-Pins	Logement	1978	3	27	1 168 000 \$
4129 Rue Gros-Pins	Logement	1985	3	32	1 499 000 \$
4125 Rue Gros-Pins	Logement	1985	3	32	1 509 000 \$
4120 Rue Gros-Pins	Logement	1978	3	24	1 013 000 \$

*** Valeur totale du bâtiment selon l'extrait du rôle d'évaluation 2007-2008-2009 de la ville de Québec

Annexe 2 _ Données sur le site

Voici le résumé des fiches d'évaluation municipale ainsi que quelques photos du site.



1 - 405 41^e rue ouest



2 - 425-455-475 41^e rue ouest



3 - 585 41^e rue ouest



4 - 525 41^e rue ouest



5 - 4155-4170 rue Gros-Pins



6 - 4150 rue Gros-Pins



7 - 4135-4140 rue Gros-Pins



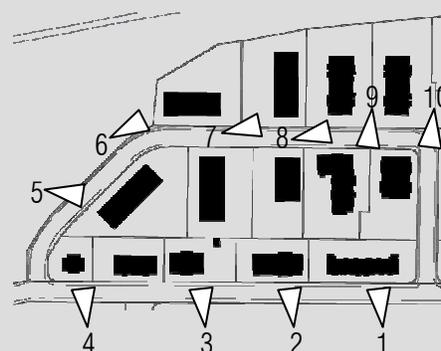
8 - 4129-4125 rue Gros-



9 - 4130 rue Gros-Pins



10 - 4120 rue Gros-Pins



Annexe 3 _ Analyse de site

Une partie de l'analyse du site à l'étude

UN BREF RAPPEL HISTORIQUE...



1903

Période de colonisation du 17e au 18e siècle

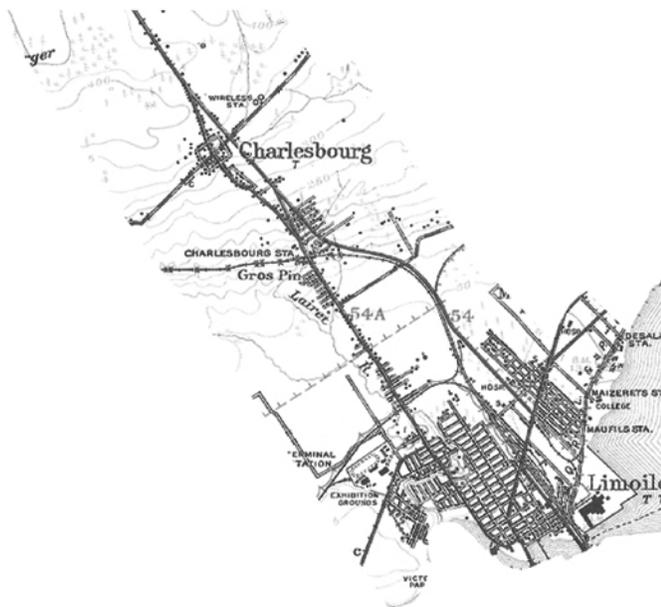
- Fin du 17e siècle : Ouverture à la colonisation par les Jésuites
- 1626 : Les jésuites se voient concéder la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges, un vaste territoire d'une lieue de front sur quatre de profond (environ 5 kilomètre sur 20)
- 1672 : Ouverture de la partie sud du village de Saint-Jérôme de l'Auvergne. C'est la création du village de Gros-Pin. Les Jésuites concèdent à Mathurin Villeneuve (l'ancêtre des familles Villeneuve) une terre dans la partie de Charlesbourg nommée Gros-Pin.
- 1720 : Gros-Pin commence à prendre l'allure d'un petit village avec ses maison et ses granges de chaque côté du chemin qui deviendra l'actuelle 1e Avenue.
- 1727 : La première école de Charlesbourg est ouverte.
- 1756 : Établissement de la famille Dorion. Charles Dorion fut le premier de la lignée à s'établir à Charlesbourg, il est étroitement associé au développement de Gros-Pin
- 1831 : 64 habitants à Gros-Pin
- 1871 : 85 habitants à Gros-Pin



1934

Période d'établissement des limites du secteur Gros-pin

- 1883 : Le chemin de fer reliant Québec et le Lac-Saint-Jean traverse la municipalité
- 1889 : À partir de 1889, les ouvrages de références considèrent distinctement la population de Gros-Pin, partie de la municipalité de Charlesbourg et celle du Gros-Pin partie de la municipalité de St-Roch, de Limoulo ou de Québec. On dénombre à Gros-Pin de St-Roch 19 familles dont 13 anglophones. Tandis qu'à Gros-Pin du secteur de Charlesbourg, on compte 10 familles dont 9 sont francophones.
- 1893 : Avec la croissance démographique et la nécessité d'installer un réseau de services publics, le village d'Hedleyville est réuni à ceux de New Waterford, La Canardière, Stadacona, Parkeville et Gros-Pin pour constituer la municipalité de Limoulo.
- 1896 : Une première maison-école à Gros-Pin sur les terres de Napoléon Dorion
- Au début du XXe siècle, Limoulo se compose d'une zone rurale (les secteurs La Canardière et Gros Pin) et d'un noyau urbain (Hedleyville et New Waterford). Des intérêts divergents opposent les habitants de ces secteurs. Les résidents des secteurs La Canardière et Gros-Pin favorisent un regroupement avec Charlesbourg afin de préserver le caractère agricole et éviter des hausses de taxes.
- 1928 : La maison-école change d'emplacement pour mieux répondre aux besoins de la population. Le nouvel emplacement : les terres de Joseph Delâge.
- 1929 : La ville de Québec annexe la partie sud de Gros-Pin pour l'intégrer à la paroisse de Saint-Roch-Nord.



1944

Période d'expansion

- 1945 : L'augmentation de la population de Gros-Pin, qui s'élève à plus de 180 familles en 1945, justifie la création d'une nouvelle paroisse, Saint-Rodrigue, nom par lequel on désignera désormais le village.
- 1946 : À St-Rodrigue, 184 familles, 900 personnes, 96 propriétaires et 88 locataires
- 1947 : Construction de la première église de la paroisse St-Rodrigue par l'architecte René Blanchet
- 1949 : Le village de Charlesbourg accède au statut de ville.
- 1950 : Première école à Saint-Rodrigue (Pie XII, maintenant la Fourmière) qui remplace l'école Gros-Pin.
- 1955 : D'importants travaux d'infrastructures de la ville de Charlesbourg pour éliminer les égouts et espaces à ciel ouvert favorisent l'essor du développement domiciliaire du secteur.
- 1956 : Les locaux scolaires de l'école Pie XII devinrent vite remplis à pleine capacité. Les commissaires reçurent l'autorisation d'édifier une ralonge, en forme de L, d'une dizaine de locaux et d'une salle munie d'une scène.



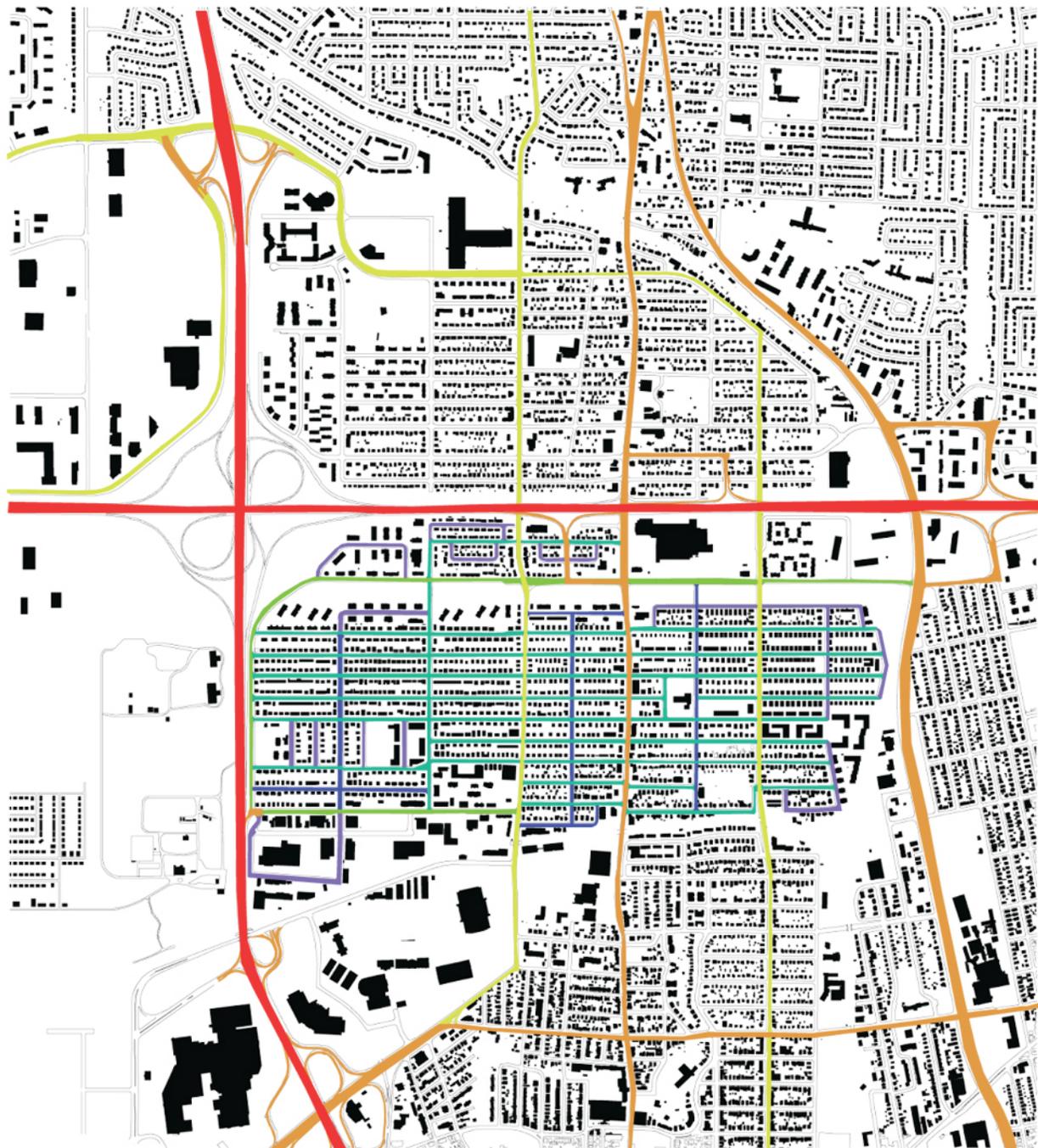
1967

Solidification des structures existantes

- 1967 : Érection de l'école Antonio Houde sur l'ancien terrain de la fabrique de St-Rodrigue situé sur la 50e rue est.
- '70 : La percée des autoroutes Dufferin-Montmorency, Laurentienne et de la Capitale dans les années 1970 n'a pas été sans provoquer un choc sociologique économique et urbain dans le Nouveau-Limoilou
- 1972 : Fusion des commission scolaire de Charlesbourg ouest et de St-Rodrigue à celle de Charlesbourg
- 1976 : Les municipalités de Charlesbourg-Est, de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville et la cité de Charlesbourg sont fusionnées pour devenir la ville de Charlesbourg.
- 1999 : Saint-Rodrigue fusionne avec Saint-Jérôme pour former la nouvelle paroisse de Saint-Jean-Eudes
- 2002 : Suite aux fusions municipales, on crée l'arrondissement de Charlesbourg, à même le territoire de l'ancienne ville.

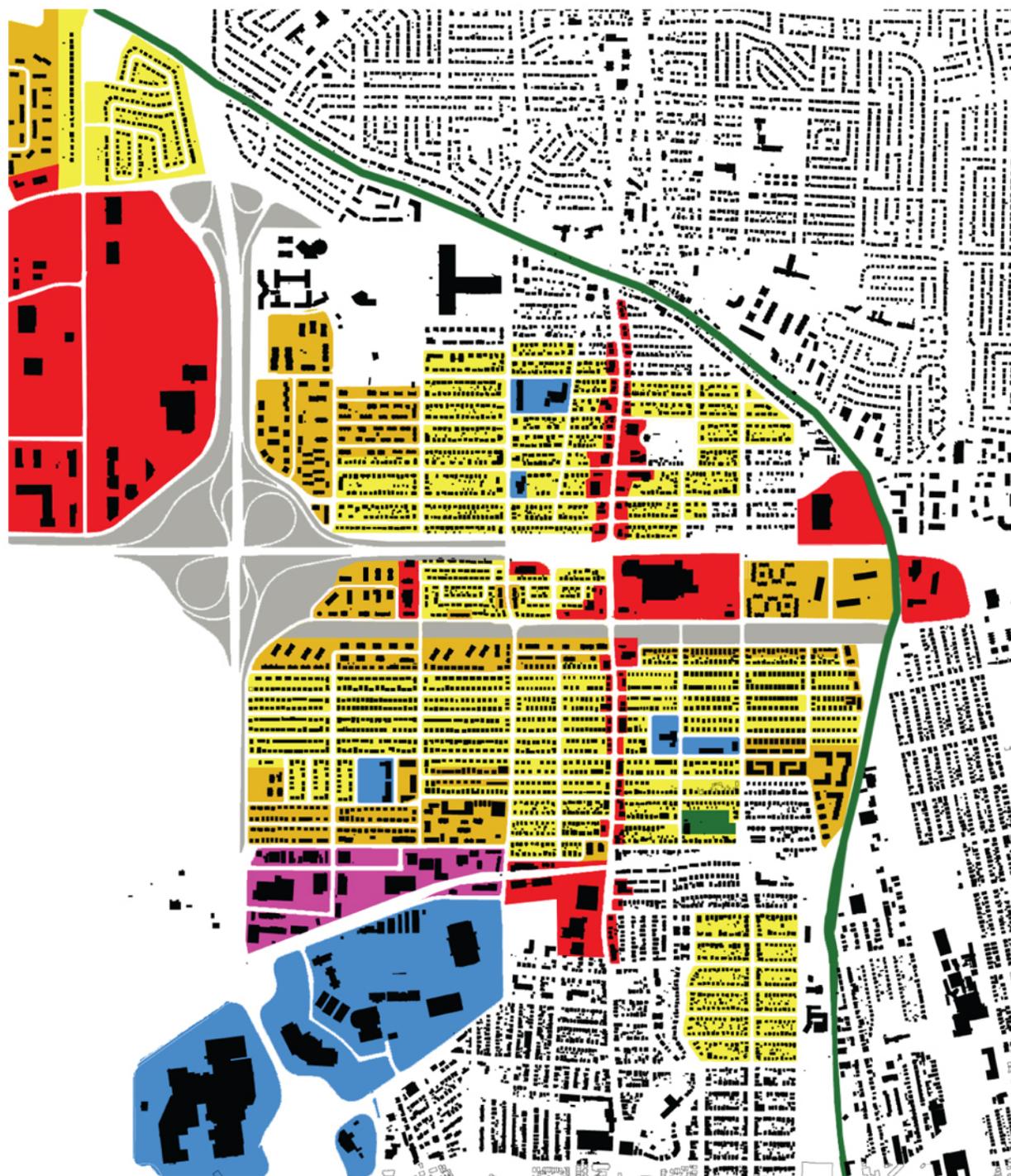
LA PERMÉABILITÉ VIAIRE

- Niveau 1 : Les autoroutes, parcours nord-sud et est-ouest à l'échelle de la ville, permettent une perméabilité maximale. Par contre, elles sont autant des barrières infranchissables empêchant de les traverser.
- Niveau 2 : Parcours d'implantation nord-sud à l'échelle du quartier. Grands axes qui permettent de desservir et traverser le quartier. Ils sont intégrés et participent à la vie de quartier (commerces, services...). Ils sont souvent les parcours utilisés pour le transport en commun.
- Niveau 3 : Embranchements collecteurs du réseau permettant de relier les grands axes.
- Niveau 4 : Parcours est-ouest reliant les grands axes à l'échelle du secteur Gros-Pin.
- Niveau 5 : Parcours est-ouest traversant le secteur Gros-pin. Ils rappellent la subdivision des terres perpendiculaires à la 1ère avenue. On y retrouve majoritairement des maisons unifamiliales, or, ces parcours sont utilisés notamment par les résidents.
- Niveau 6 : Parcours de raccordement nord-Sud. Ils situent aux têtes d'îlot et se caractérisent par leurs nombreux arrêts (stop).
- Niveau 7 : Ces parcours sont d'un niveau encore plus privés puisqu'ils ne se rattachent pas à des parcours importants. Ils sont souvent caractérisés par une nouvelle implantation.



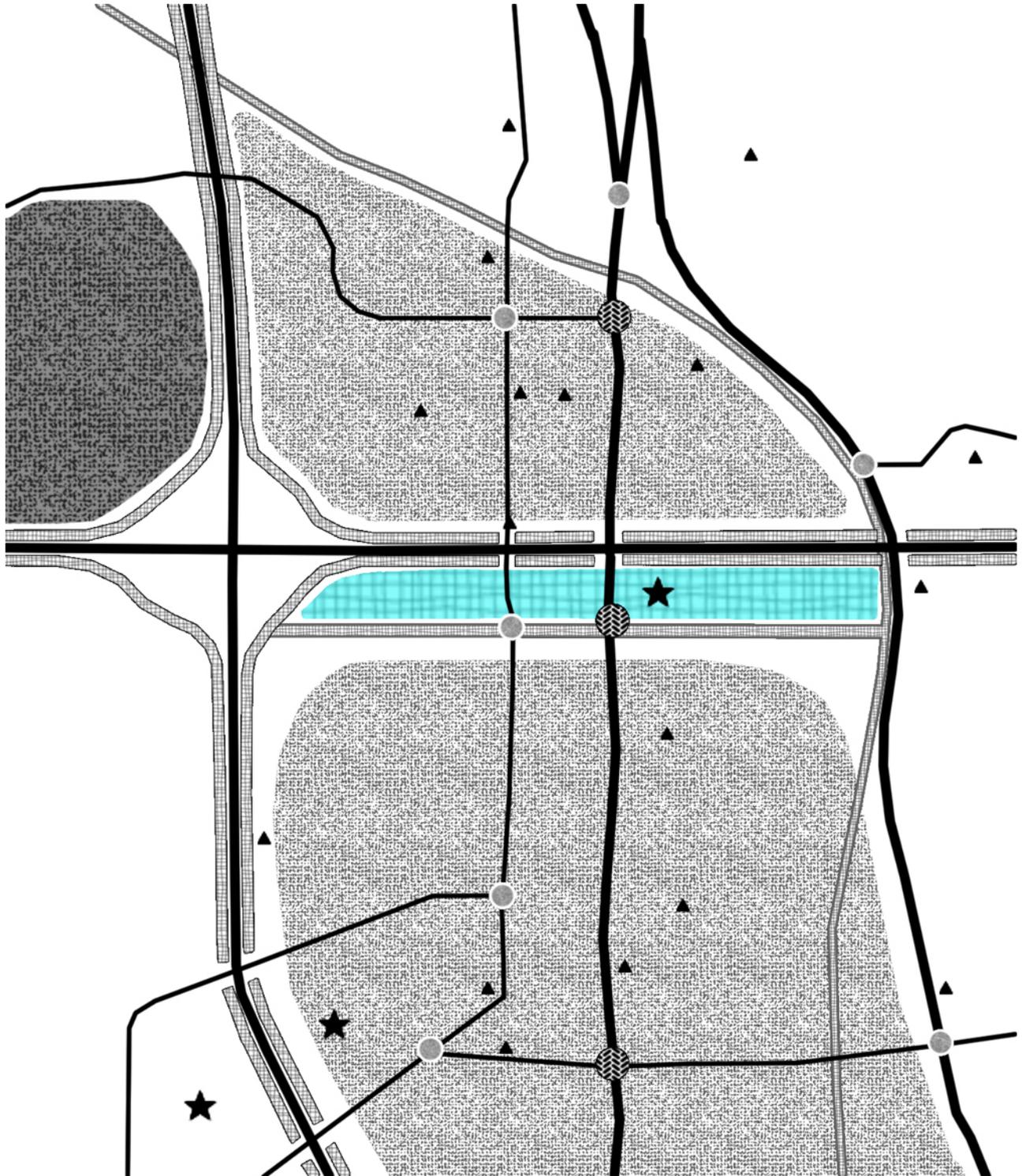
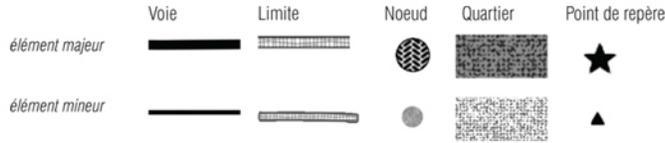
LA VARIÉTÉ DES USAGES

Traversé par une artère commerciale d'importance pour le quartier (1ere avenue), l'usage de ce secteur est fortement résidentiel. Effectivement, il y a une haute densité en bordure des autoroutes, car la valeur foncière des terrains est moins élevée et les nuisances plus présentes. Au centre du quartier, plus éloignés des autoroutes et entre les artères principales, une multitude de petites maison unifamiliale se sont établies. Développé essentiellement entre les années 60 et 80, ce secteur offre cependant une variété de bâti. Cela a l'avantage d'offrir des choix différents de types habitations (unifamiliale, plex, walk-up, tour, ect...) établissant ainsi une offre varié pour les résidents (revenu, âge, ...).



LA LISIBILITÉ DU QUARTIER

L'un des premiers éléments que l'on peut remarquer en analysant la lisibilité de ce secteur est l'enclavement du site entre deux limites importantes. Premièrement, il est bien évident que l'autoroute crée une frontière de taille. Franchissable uniquement à certains endroits, elle vient créer une barrière au nord et à l'ouest du site. Au sud du site à l'étude se trouve les lignes hydro-électriques. Même si ces espaces restent perméables visuellement et franchissables en tant que friche urbaine, cette barrière fait preuve de références latérales importantes à l'échelle du quartier. Dans l'imaginaire des résidents, c'est l'autoroute qui forme la limite séparant Charlesbourg de Limoilou, mais, dans les faits, la limite administrative de ces arrondissement se situent aux terrains d'Hydro-Québec.



Annexe 4 _ Estimation préliminaire de faisabilité

Une estimation préliminaire du projet proposé ainsi que trois scénarios d'exploitation.

1. ENVELOPPE

1.1 Nouvelle intégrité de l'enveloppe		
	Démolition dessous fenêtre	10 000 \$
++++	Remplacer les fenêtres	25 000 \$
	Nouvelle porte / fenêtre	8 000 \$
1.2 Nouvelle intégrité de l'enveloppe		
-	Isolation de la toiture	
	Isolation des murs par l'intérieur	
1.3 Nouvelle entrée sur facade		
	Installer un sas	250 000 \$
	Nouveau balcon	13 000 \$
+++	Structure balcon	5 000 \$
	Nouvelle escalier	24 000 \$
	Nouvelle porte / fenêtre	8 000 \$
SOUS-TOTAL		343 000 \$

2. CHAUFFAGE ET VENTILATION

2.1 Chauffage		
++	Ajout et déplacement plinthe électrique	6 000 \$
2.2 Amélioration de la ventilation		
++++	Récupérer la chaleur sur l'air extrait.	10 000 \$
SOUS-TOTAL		16 000 \$

3. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

3.1 Cloison intérieurs		
	Démolition cloison	
++	Nouvelle cloison de gypse	
	Nouvelle cloison Penlite	50 000 \$
3.2 Cuisine SDB		
	Refaire la cuisine (déplacer + neuf)	210 000 \$
++++	Refaire SDB (déplacer + neuf)	168 000 \$
	Refaire SDB (équipements, finition)	48 000 \$
SOUS-TOTAL		476 000 \$

4. CORRIDOR INTÉRIEUR

4.1 Restructuration pour ventilation transversale		
	Démolition mur	5 000 \$
	Construction mur	15 000 \$
	Poutrelle toit	2 000 \$
	Finition peinture (mur + escalier)	4 000 \$
+++	Finition plancher	1 500 \$
	Passerelle	8 000 \$
	Nouvelle structure colonne	600 \$
	Puits de lumière (avec filtre)	10 000 \$
	Nouvelles portes 45min	7 000 \$
4.2 Escalier issue		
	Démolition embout escalier	2 000 \$
	Vitrage et porte	4 000 \$
+	Porte et cloison intérieur	3 000 \$
	Finition plancher	1 000 \$
SOUS-TOTAL		63 100 \$

5. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

5.1 Aménagement		
++	Nouvelle terrasse au RDC (pavé + Pavage)	20 000 \$
		40 000 \$
5.2 Revegetalisation		
	Démolition pavage existant	1 500 \$
++++	Gazon	5 500 \$
	Plantation d'arbres	1 000 \$
SOUS-TOTAL		68 000 \$

SOUS-TOTAL	966 100 \$
Majoration 20 %	193 220 \$
TOTAL COUT DE CONSTRUCTION	1 159 320 \$
Profit 15%	173 898 \$
Prix du marché de l'immeuble	1 800 000 \$

TOTAL DE L'INVESTISSEMENT **3 133 218 \$**

PRIX D'UNE CONSTRUCTION NEUVE **3 060 000 \$**

36 logements, 4 étages, 34 000 pi²

Annexe 4 _ Estimation préliminaire de faisabilité

Une estimation préliminaire du projet proposé ainsi que trois scénarios d'exploitation.

Scénario 1

Tout des logements à loyers modiques

CALCUL DE RENTABILITÉ

	VALEUR	NB	
Condos			
3½	90 000 \$	0	0 \$
4½	110 000 \$	0	0 \$
5½	130 000 \$	0	0 \$
RENTABILITÉ IMMÉDIATE			0 \$
36 Logements (TOUT NIVEAU)			
3½	450 \$	20	9 000 \$
4½	550 \$	12	6 600 \$
5½	650 \$	4	2 600 \$
RENTABILITÉ PAR MOIS			18 200 \$

SUBVENTION

300 000 \$

CALCUL DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Montant total de l'investissement	<i>Inclus 15% de profit</i>	3 133 218 \$
Mise de fond minimum de 15%		469 983 \$
montant du prêt	(investissement - mise de fond)	2 663 235 \$
Montant nécessaire pour l'investissement	(mise de fond - subvention)	169 983 \$
Surplus loyer par mois	(loyers - hypothèque)	2 200 \$
Rentabilisation	par mois / par année /	77 6
Type de prêt		
7% sur 10 ans fixe, am. 25 ans	par mois /	16 000 \$

Conclusion

Cette avenue peut s'avérer très rentable au bout de seulement 6 années. Par contre, conserve la même logique de gestion soit un gestionnaire unique qui exploite dans un objectif de profit. Les subventions peuvent s'avérer un incitatif intéressant pour inciter aux rénovations.

Annexe 4 _ Estimation préliminaire de faisabilité

Une estimation préliminaire du projet proposé ainsi que trois scénarios d'exploitation.

Scénario 2

Vente de l'immeuble en codominiums

CALCUL DE RENTABILITÉ

	VALEUR	NB	
36 Condos (TOUT NIVEAU)			
3½	90 000 \$	20	1 800 000 \$
4½	110 000 \$	12	1 320 000 \$
5½	130 000 \$	4	520 000 \$
RENTABILITÉ IMMÉDIATE			3 640 000 \$
36 Logements			
3½	450 \$	0	0 \$
4½	550 \$	0	0 \$
5½	650 \$	0	0 \$
RENTABILITÉ PAR MOIS			0 \$

CALCUL DU PROFIT

Montant total de l'investissement	<i>Inclus 15% de profit</i>	3 133 218 \$
Montant du profit		506 782 \$
Pourcentage de profit		16%

Conclusion

Ce scénario génère des profit très avantageux. Par contre, cela entraînerait un tout autre type de projet car il peut s'avérer difficile d'avoir une vision d'ensemble de tous les immeubles tel que le projet présenté ici.

Annexe 4 _ Estimation préliminaire de faisabilité

Une estimation préliminaire du projet proposé ainsi que trois scénarios d'exploitation.

Scenario 3

Condominiums et logements à loyers modiques sous tutelle d'une compagnie de gestion

CALCUL DE RENTABILITÉ

	VALEUR	NB	
16 Condos (RDC+NIV.2)			
3½	90 000 \$	8	720 000 \$
4½	110 000 \$	4	440 000 \$
5½	130 000 \$	4	520 000 \$
RENTABILITÉ IMMÉDIATE			1 680 000 \$
20 Logements (NIV.3 ET NIV.4)			
3½	460 \$	12	5 520 \$
4½	560 \$	8	4 480 \$
RENTABILITÉ PAR MOIS			10 000 \$

SUBVENTION

300 000 \$

CALCUL DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Montant total de l'investissement		3 133 218 \$
Montant de 10% à conserver		313 322 \$
Montant pour la mise de fond		1 666 678 \$
montant du prêt	(investissement - mise de fond)	1 466 540 \$
Surplus loyer par mois	(loyers - hypothèque)	600 \$
Type de prêt		
7% sur 10 ans fixe, amm. 25 ans	par mois /	9 400 \$

Conclusion

Pour permettre une certaine rentabilité sur l'investissement, il pourrait avoir vente d'une partie des unités d'habitation en condominiums. Ceci permettrait une appropriation à long terme des immeubles, de plus, le revenu des logements restants pourrait permettre l'entretien du site et des bâtiments.

Annexe 5 _ Planches de présentation

Tel que présentées lors de la critique du 15 décembre 2008

Planifier le développement d'un ensemble de types walk-ups selon des principes de communauté urbaine viable

ANNALES ET PRÉSENTATION DU SITE - APPROPRIATION DES RESSOURCES - SCÉNARIO DE HABITATION - PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT À LONG TERME - RÉNOUVELLEMENT VIABLE

La multitude d'actes, souvent déconnectés, autour de l'habitat ont été regroupés par une réflexion coordonnée. C'est l'histoire de nouvelles logiques d'habitat qui se dessinent à l'échelle d'un quartier, puis d'un territoire, puis d'une ville.

Principes organisationnels généraux

De grands volumes sont placés et ordonnés l'un par rapport à l'autre en fonction de leur destination, de leur hauteur, de leur orientation, de leur forme.

Design et espace public

Le renouvellement de ces sites, avec une capacité accrue de logements, est un défi qui nécessite de repenser l'usage et l'organisation de ces sites d'habitat.

Services et circulation

Les services doivent être conçus pour être accessibles à tous les habitants. Ils doivent être conçus en fonction de la diversité des besoins et des usages des habitants.

ENJEUX

1. Permettre un sentiment d'appropriation de l'espace (conformer l'identité et la culture locale).
2. Permettre des arrangements urbains flexibles (qui acceptent les changements dans le temps).
3. Créer des environnements qui répondent aux aspirations individuelles ou collectives.

OBJECTIFS DE DESIGN

- Favoriser la mixité (typologie, fonction, ...)
- Permettre et favoriser les interactions entre les gens de la communauté
- Améliorer l'efficacité technique des bâtiments (chauffage, ventilation, ...)
- Permettre une certaine forme de personnalisation.

SCÉNARIO ÉCONOMIQUE

Pour habiter à stabilité à long terme du projet, une étude préliminaire a été faite pour en évaluer les possibilités économiques. Trois scénarios ont ensuite été développés pour un comparatif des alternatives.

Énergie	343 000 \$
Chauffage et ventilation	1 600 \$
Équipement intérieur	113 000 \$
Aménagement extérieur	88 000 \$
Salles d'eau	866 000 \$
Mobilier (2%)	102 000 \$
Coût total de construction	1 100 000 \$
Profit 15%	173 000 \$
Prix de marché de l'immobilier	1 600 000 \$
Total de l'investissement	3 100 000 \$
Prix d'une construction neuve	3 000 000 \$
En logement, 4 étages	

SCÉNARIO 1
Conservation des logements à loyer modeste

Cette alternative peut limiter les coûts de logement à long terme. Elle permet de conserver les logements existants et de permettre un certain nombre de logements sociaux qui peuvent être financés par le secteur privé.

SCÉNARIO 2
Mixité de logements et de commerces

Ce scénario génère les plus hauts avantages. Il combine une alternative de haut prix de projet qui permet d'offrir d'abord une alternative d'investissement de bas prix pour les logements sociaux.

SCÉNARIO 3
Construction de logements à loyer modeste

Pour permettre une certaine stabilité sur l'investissement, il pourrait être envisagé d'offrir une partie des unités d'habitation en condominium. Ceci permettrait une appropriation à long terme des immeubles, de plus, le moins des logements sociaux pourrait permettre l'entretien du site et des bâtiments.

Mixité résidentielle des logements de walk-up

Appart	17%
Maison unifamilière	83%

Le plan de cette analyse, effectué par l'équipe de GRIP en 2002, est un mélange de rapports et articles publiés dans des revues spécialisées sur l'habitat. Parmi les rapports publiés et les revues spécialisées, il est important de noter que ce projet a été financé par le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et le secteur privé.

01

02

03

04

05

qui est apte à vivre - qui présente les conditions nécessaires pour durer, se développer.

VIABLE

VENTS DOMINANTS

VENTILATION ESTIVALE

VENTILATION HIVERNALE



Coulée verte ponctuée de bassin pour la rétention des eaux

Terrains de jeux et de sports reliés au centre communautaire

Atrium utile à la ventilation transversale des unités

Entrée privées pour chaque unité

Promenade piétonne et cyclable structurant l'ensemble des habitations

Zone tampon paysagée entre l'autoroute et le projet

Espace extérieur d'entreposage

Entrée reliée au corridor intérieur utilisé pour la récupération du compost

Espace de stationnement en bout d'îlot

Autopartage aux services des résidents

Rue intérieure avec accès restreint aux résidents

Réceptacle pour récupérer les eaux de pluie s'écoulant des toitures



Zone tampon paysagée entre l'autoroute et le projet

Espace extérieur d'entreposage

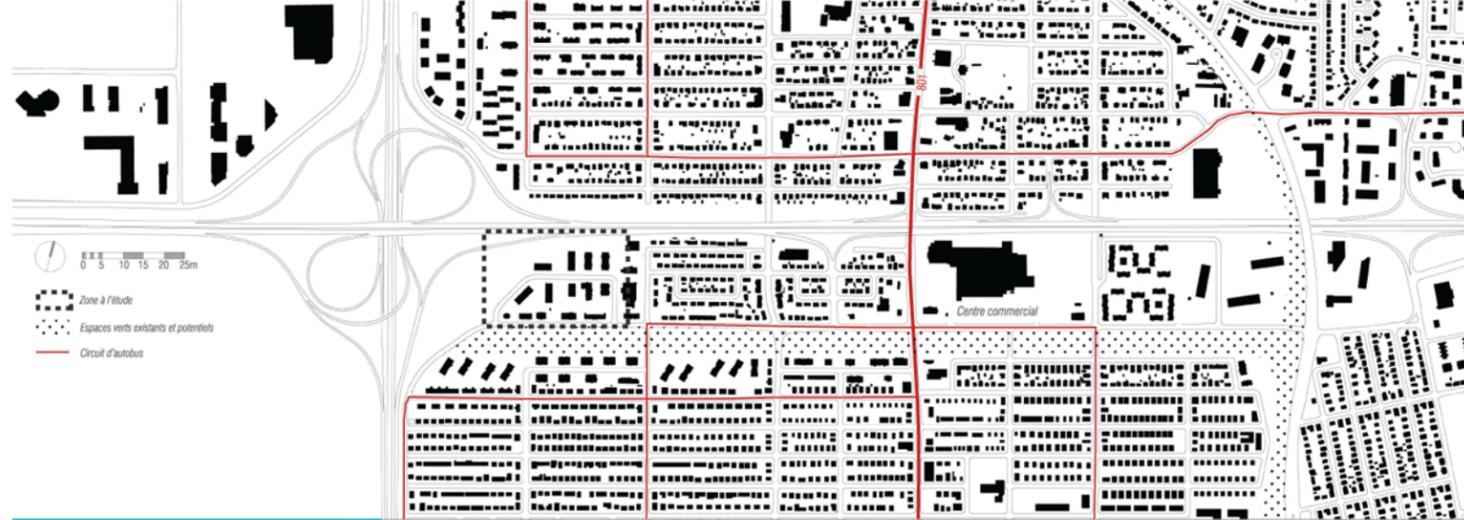
Entrée reliée au corridor intérieur utilisé pour la récupération du compost

Espace de stationnement en bout d'îlot

Autopartage aux services des résidents

Rue intérieure avec accès restreint aux résidents

Réceptacle pour récupérer les eaux de pluie s'écoulant des toitures



La multitude d'entrées, autrefois désordonnées autour de méga-îlots sont remplacées par des entrées individualisées. Cela instaure de nouvelles logiques d'orientation spatiale axées sur les grandes façades avec ouvertures.

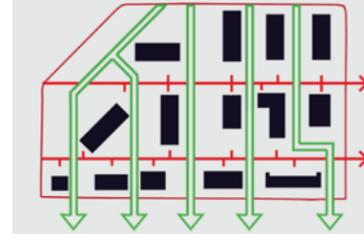
"Aucune amélioration organique [de la cité] n'est possible sans une réorganisation de ses façons de procéder, de ses fonctions et de ses buts, sans une redistribution de sa population en unités qui favorisent les rapports bilatéraux, les relations mort-à-vie en la prise en charge locale des besoins locaux..." Ce type de développement transformera non seulement la conception de la cité elle-même, mais chaque organisation et chaque association qui la composent.

Lewis Mumford, "The City in History"

Planifier le développement d'un ensemble de types walk-ups selon des principes de communauté urbaine viable

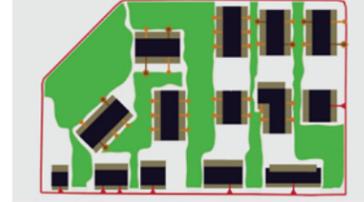
AVANTAGES ET PROBLÉMATIQUES DU SITE + ASPIRATIONS DES RÉSIDENTS + DEMANDE EN HABITATION + PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT À LONG TERME = RÉGÉNÉRATION VIABLE

Principes organisationnel général



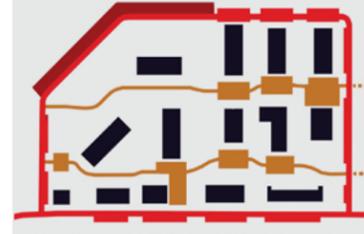
De grandes coulées vertes structurent et unifient l'ensemble du projet tandis que les circulations transversales servent d'espaces de services.

Dessert et espaces verts



Re-naturalisation du site selon une nouvelle logique de circulation. Cela permet un rapport étroit entre cette nouvelle nature et les unités d'habitation.

Services et circulations



Axé sur le transport actif, ce projet inclut une circulation générale à son pourtour. Cependant, un accès réservé aux résidents et aux fonctions de services traversent le projet dans son ensemble.

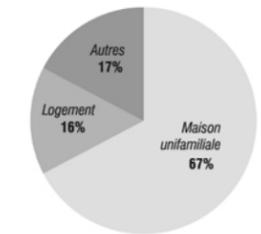
Le phénomène de vieillissement des immeubles de type walk-up n'a malheureusement pas été prévu lors de leurs conceptions et suscite aujourd'hui de grands questionnements sur leur avenir. La phase de "remise à niveau" n'existant pas, aucune ligne budgétaire spécifique ne lui était attribuée. De ce fait, la requalification de ces immeubles offre un grand intérêt en contribuant, tant au développement durable de la ville, qu'en permettant de restructurer et de bonifier ces milieux existants. Ce présent travail vise donc à bonifier cet ensemble de walk-ups, principalement unilatéralement rattaché à l'habitation, par la construction de nouveaux principes d'appartenance de ses résidents qui lui donne progressivement une raison d'être. Dans ce sens, il devient logique d'insérer des usages ou des fonctions qui favorisent des actions actives et contemplatives et qui transforment ce lieu en endroit qui ne sert plus seulement à l'habitation, mais qui devient un milieu de vie viable.

ENJEUX

1. Permettre un sentiment d'appropriation de l'espace (confirmer l'identité et la culture locale).
2. Permettre des aménagements urbains flexibles (qui acceptent les changements dans le temps)
3. Créer des environnements qui répondent tant aux aspirations individuelles que collectives.

OBJECTIFS DE DESIGN

- Favoriser la mixité (typologie, fonction...)
- Permettre et favoriser les interactions entre les gens de la communauté
- Améliorer l'efficacité technique des bâtiments (lumière, ventilation...)
- Permettre une certaine forme de personnalisation.



Idéal résidentiel des locataires de walk-up (enquête GIRBa, 2002)

Lors de cette enquête, effectuée par l'équipe du GIRBa en 2002, une majorité de répondants ont avoué préférer la maison individuelle comme mode d'habitation. Puisqu'une majorité aspire à la résidentialisation, il devient pertinent de réifier le walk-up selon une individualité dans la communauté. Effectivement, il est important de prendre en compte tant la capacité de prise en charge de la communauté comme structure indépendante, que la nécessité et les besoins de chaque individu d'habiter et de profiter de cette structure.

SCÉNARIO ÉCONOMIQUE

Pour évaluer la viabilité à long terme du projet, une étude préliminaire fut faite pour en évaluer les possibilités économiques. Trois scénarios ont ensuite été évalués pour en comprendre les retombées.

Enveloppe	343 000 \$
Chauffage et ventilation	16 000 \$
Aménagement intérieur	476 000 \$
Corridor intérieur	63 100 \$
Aménagement extérieur	68 000 \$
Sous-total	966 100 \$
Majoration 20%	193 220 \$
Coût total de construction	1 159 320 \$
Profit 15%	173 898 \$
Prix du marché de l'immeuble	1 800 000 \$
Total de l'investissement	3 133 218 \$
Prix d'une construction neuve	3 000 000 \$
36 logements, 4 étages	

SCÉNARIO 1

Conservation des logements à loyers modiques

Cette avenue peut s'avérer très rentable au bout de seulement 8 années. Par contre, ce scénario conserve la même logique de gestion soit celle d'un gestionnaire unique qui exploite l'immeuble dans un objectif de profit. Les subventions peuvent s'avérer un incitatif intéressant aux rénovations.



SCÉNARIO 2

Vente de l'immeuble en condominiums

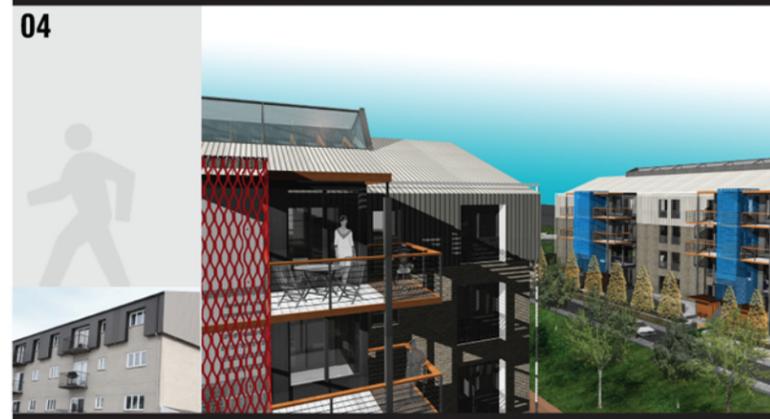
Ce scénario génère des profits très avantageux. Par contre cela entraînerait un tout autre type de projet car il peut s'avérer difficile d'avoir une vision d'ensemble de tous les immeubles tel que le projet présenté ici.



SCÉNARIO 3

Condominiums et logements à loyers modiques

Pour permettre une certaine rentabilité sur l'investissement, il pourrait avoir vente d'une partie des unités d'habitation en condominiums. Ceci permettrait une appropriation à long terme des immeubles, de plus, le revenu des logements restants pourrait permettre l'entretien du site et des bâtiments.



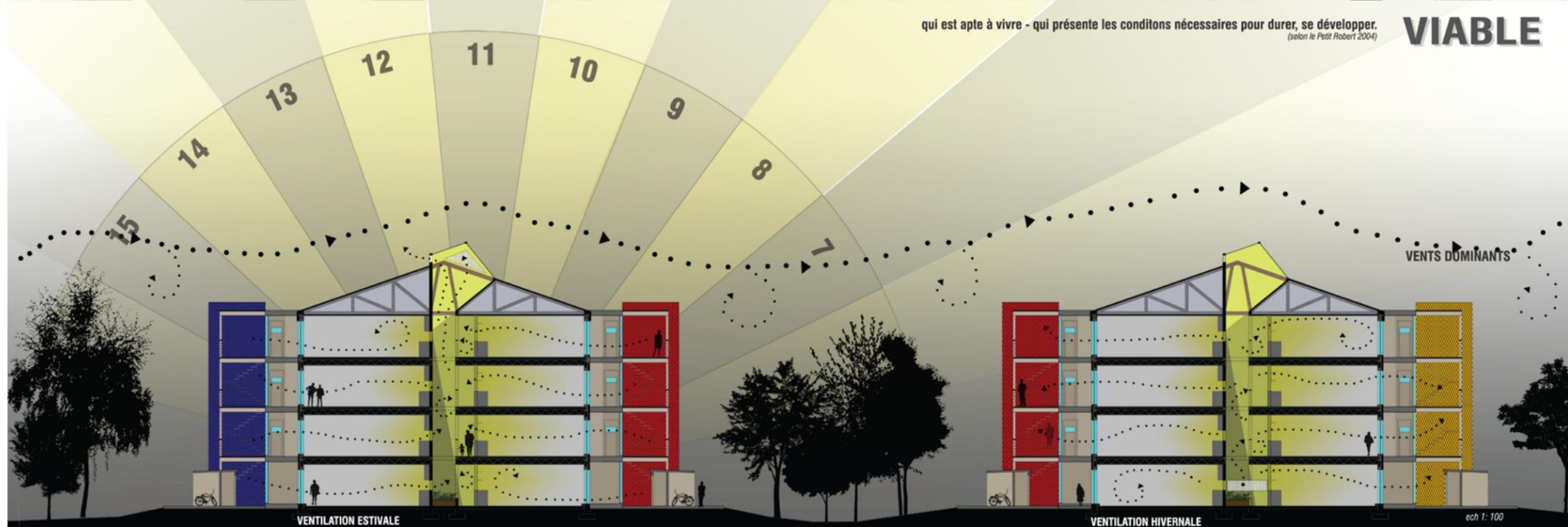


395 UNITÉS D'HABITATION

	AVANT	APRÈS
Bâti	22%	22%
Espaces verts	18%	40%
Voies publiques	60%	25%
Cours privées	0%	13%
Nombre de stationnements		
Intérieur d'îlot	415	170
Extérieur d'îlot	0	140
Autoparcage	0	55
TOTAL	415	360

S : stationnement
E : entreposage

qui est apte à vivre - qui présente les conditions nécessaires pour durer, se développer. **VIABLE**
(selon le Petit Robert 2004)

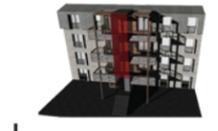


		UNITÉ 1 CHAMBRE 6,5m X 7,2m = 46,8m ² (504 pi.ca.) <i>sur façade ouest seulement</i> - Personne seule - Couple x 8
		UNITÉ 1 CHAMBRE 6,5m X 7,2m = 46,8m ² (504 pi.ca.) <i>sur façade ouest seulement</i> - Personne seule - Couple x 8
		UNITÉ 2 CHAMBRES 9,7m X 6,2m = 60,1m ² (647 pi.ca.) <i>sur façade est</i> 9,7m X 7,2m = 69,9m ² (752 pi.ca.) <i>sur façade ouest</i> - Petite famille - Couple x 8
		UNITÉ 2 CHAMBRES 13,1m X 6,2m = 81,2m ² (874 pi.ca.) <i>sur façade est seulement</i> - Petite famille - Couple x 8
		UNITÉ 3 CHAMBRES (9,7m X 6,2m)X2 = 120,2m ² (1294 pi.ca.) <i>sur la façade est</i> (9,7m X 7,2m)X2 = 139,7m ² (1504 pi.ca.) <i>sur la façade ouest</i> - Grande famille - Foyer bi-génération x 4

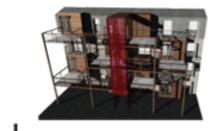
SCHÉMAS ORGANISATIONNEL PROPORTION DES UNITÉS



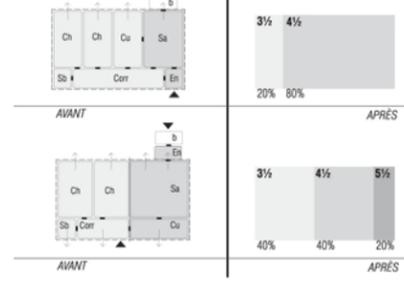
OPTION A
Sur façades avec besoin d'obstruction élevée



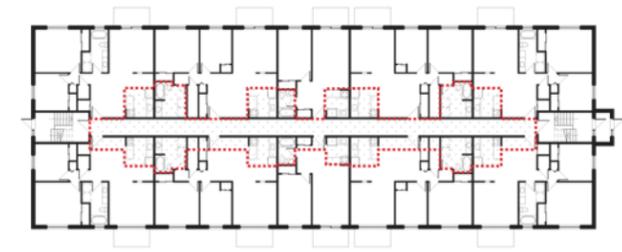
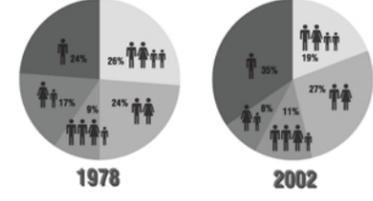
OPTION B
Sur façades avec besoin d'obstruction moyenne



OPTION C
Sur façades avec besoin d'obstruction faible

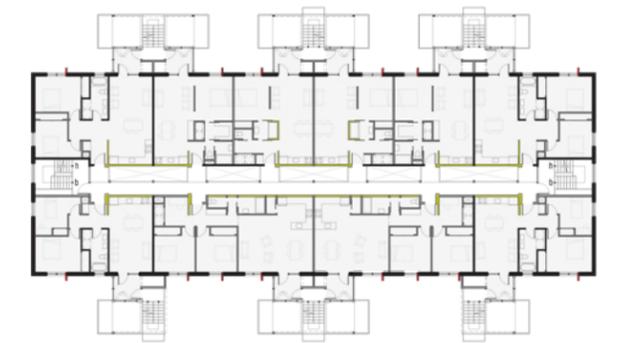


La comparaison entre ces deux études, représentant la composition des ménages des immeubles de type walk-ups de Québec (et habitats multifamiliaux) démontre qu'il y a une augmentation des personnes seules, des couples sans enfant et des familles composées de plusieurs personnes. Cela signifie donc que, entre les deux intervalles, il y a eu une progression de la demande de petits logements (pour une à deux personnes) et de très grands (pour une famille élargie). (sources: NRS et Grub)

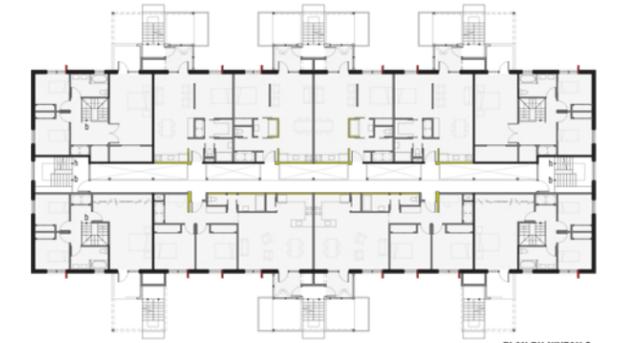


PLAN TYPE DE L'EXISTANT
ech 1: 150

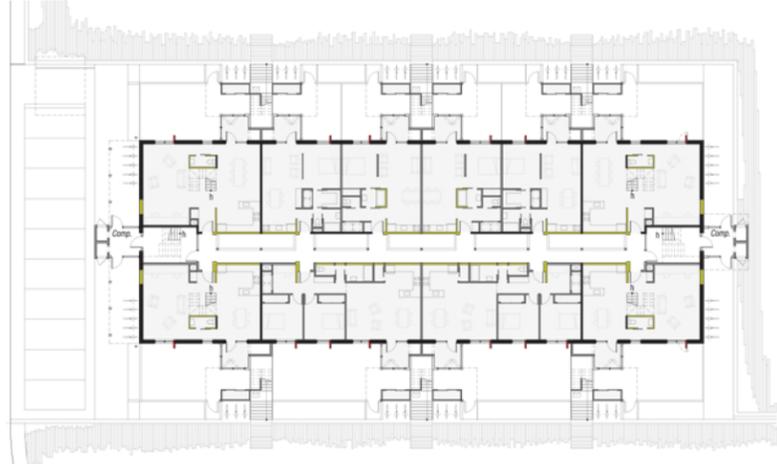
Zone de restructuration majeure
 Mur existant
 Niveau mur
 Mur transsécide
 Reflector



PLAN DU NIVEAU 3 ET 4
ech 1: 150



PLAN DU NIVEAU 2
ech 1: 150



PLAN DU NIVEAU 1
ech 1: 150



ÉLEVATION SUD
ech 1: 150



ÉLEVATION EST
ech 1: 150