

## L'immeuble résidentiel Une réalité urbaine

Denys Marchand

---

Number 34, Winter 1987

Loger dans un palais

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/17912ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

Marchand, D. (1987). L'immeuble résidentiel : une réalité urbaine. *Continuité*, (34), 16–17.

# L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL UNE RÉALITÉ URBAINE

par Denys Marchand

*Depuis la Rome impériale, jusqu'à la révolution industrielle, en passant par le Moyen-Âge, les concentrations urbaines ont donné naissance à l'habitation collective.*



Érigé en 1925, le Château est l'un des immeubles résidentiels les plus remarquables à Montréal. (photo: B. Ostiguy)

**E**n architecture, l'apparition de formes nouvelles correspond toujours à de nouveaux besoins, que des conditions physiques différentes ou des changements socio-économiques auront générés.

L'immeuble résidentiel est un phénomène éminemment urbain. Il répond d'une part à un besoin d'espace vital créé par la concentration de la population dans les grandes villes et permet, d'autre part, d'obtenir à moindres frais confort, sécurité et services.

## LES ORIGINES

L'utilisation maximale du terrain pour la construction en hauteur constitue une réponse presque normale dans les conditions de forte concentration. Cette solution est apparue dans la Rome impériale où des bâtiments de six à huit étages ont été érigés. Au Moyen Âge, on retrouve ce genre de bâtiment en hauteur dans des villes comme Gênes. La révolution industrielle et l'explosion démographique qui l'accompagne vont créer, à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, des phénomènes sans pareils de concentration de population. L'exploitation des classes les plus pauvres en sera la triste consé-

quence. On connaît les dénonciations de Dickens à ce sujet, en Angleterre. Des études plus récentes nous révèlent les conditions de vie inhumaines dans le *railroads tenements* de New York à la fin du siècle dernier. Mais en dehors de ces situations d'abus, qui ne sont pas notre propos, ces conditions font apparaître un nouveau type d'habitat. Il s'agit du regroupement sous un même toit de plusieurs «maisons». Pour la première fois, semble-t-il, des familles d'origines diverses et non apparentées vont se trouver rassemblées dans un même immeuble. Chacune d'elle, cependant, va conserver son autonomie, puisque l'appartement constitue un milieu de vie complet avec salon, chambres et cuisine. Vie sociale et vie privée y sont possibles. On y partage avec les voisins, le toit, les lieux d'accès et certains services.

## DES IMMEUBLES DE LUXE

Plusieurs auteurs situent l'origine de l'immeuble résidentiel moderne à Paris, au début du XIX<sup>e</sup> siècle. À Boston, l'hôtel Pelham, construit en 1859, emprunte le concept. Ce premier «hôtel-appartement», d'allure nettement parisienne, sera vite imité à New-York et dans plusieurs grandes villes américaines avant d'arriver à Montréal.

L'Hôtel Pelham, à Boston. Construit en 1857 sur le modèle des immeubles d'habitation parisiens, il est le premier du genre dans l'Est des États-Unis. (photo tirée de *Houses of Boston Back's Bay*, p. 80)



Les gens vivaient dans des conditions difficiles dans les railroad tenements de New York, à la fin du siècle dernier. (photo tirée de *Habiter New York*: la forme institutionnalisée de l'habitat new-yorkais)



Ces premières réalisations, qui s'adressent à une clientèle aisée, reprennent plutôt les caractéristiques de l'hôtel. En effet, les appartements n'ont pas de cuisine. Cette dernière est centralisée, de même que les services d'entretien et de buanderie. Les locataires disposent d'une grande salle à manger commune.

Ce modèle laisse transparaître d'importantes aspirations qui prennent leur source au XVIII<sup>e</sup> siècle, avec la montée de la bourgeoisie. À la recherche d'un symbole de prestige qui affirmerait leur nouvelle importance sociale, les bourgeois, à cette époque, acquièrent à grands frais des parcelles de terrains derrière quelques travées d'une imposante façade classique. Ils y construisent à leur guise des appartements plus ou moins grands, à la seule condition de respecter les contraintes de la façade; celle-ci assure le caractère monumental de l'ensemble et son aspect de palais princier. C'est ainsi que se construit Bath, en Angleterre, avec le *Royal Circus*, le *Royal Crescent* (John Wood, architecte, 1767) et les autres grands ensembles de cette ville, de même que la *place Vendôme* à Paris (Hardouin-Mansart, architecte, 1699).

Par la suite, la libération du travail domestique se profile aussi comme une des grandes aspirations qui sera véhiculée à la fois par les premiers socialistes en Europe, ainsi que par les féministes américaines. Des projets utopistes visent à mettre en commun la plupart des tâches domestiques. Ce sera le cas du *Familistère* de Guise (1862 à 1883) de F.-B.A. Godin, en France, ou des *homes without kitchens* (1916) dont fait état Dolores Hayden dans son ouvrage magistral: *The Grand Domestic Revolution*.

L'immeuble résidentiel, dans ses multiples variantes, reflète donc ces deux aspirations majeures, bien que la libération totale du travail domestique ne soit toujours que l'apanage des mieux nantis.

Quant à son emplacement, l'immeuble d'habitation, dans la première version de luxe, va se situer dans les beaux quartiers près du centre. C'est le cas à Montréal du *Sherbrooke* ou du *Château*, quelques années plus tard, et le *Claridge*, à Québec, constitue un exemple classique.

## LA DÉMOCRATISATION

L'avènement du tramway, l'étalement urbain qu'il provoque et la spéculation qui l'accompagne vont favoriser l'évolution de l'immeuble résidentiel vers la forme que nous connaissons aujourd'hui. En s'éloignant du centre, le terrain coûte moins cher et l'appartement devient plus accessible. On y réintègre la cuisine et, dans certains cas, on retrouve des commerces au rez-de-chaussée. On produit alors une gamme de logements au loyer abordable. C'est le cas des appartements de la rue Sherbrooke Ouest, du boulevard Décarie, de la rue Bernard ou du boulevard Saint-Joseph, à Montréal.

Par la suite, grâce à l'automobile et au réseau autoroutier, l'immeuble résidentiel s'insérera dans le paysage de la banlieue, avec des variantes propres à notre époque.

Denys Marchand est vice-doyen de la faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal.



Le Claridge, sur la Grande-Allée à Québec. Il est, avec le Château Saint-Louis, l'un des immeubles résidentiels de prestige à Québec. (photo: B. Ostiguy)