

## Montréal Le déclin des immeubles résidentiels anciens?

Mark London

---

Number 34, Winter 1987

Loger dans un palais

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/17915ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

London, M. (1987). Montréal : le déclin des immeubles résidentiels anciens? *Continuité*, (34), 24–27.

# MONTREAL LE DÉCLIN DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS ANCIENS?

par Mark London

*Marqués par le passage du temps, menacés par des institutions en quête d'espace, ces vastes édifices mériteraient un meilleur sort.*

**I**l faut bien l'admettre, la valeur patrimoniale d'un immeuble résidentiel ancien est rarement déterminante lorsqu'il s'agit de décider de sa conservation, de sa démolition, ou tout simplement de son entretien. On prend davantage en considération le mode de propriété et les changements socio-économiques du milieu où il se trouve.

En général, le propriétaire d'un immeuble entend tirer le maximum de revenus de sa propriété. Cela se traduit souvent par une utilisation aussi intensive des lieux que puissent le permettre le marché et les règlements de zonage. Ainsi, dans les secteurs du centre-ville de Montréal où les constructions en hauteur sont autorisées, les petits immeubles résidentiels ont peu de chance d'être épargnés. Ceux qui ont échappé à la démolition servent à des fins de spéculation et ils sont habituellement dans un état lamentable.

Il existe au Québec peu de recours contre les démolitions. En vertu d'une loi provinciale, Montréal réglemente la démolition des immeubles résidentiels sur son territoire. Toutefois, le règlement municipal (n° 5241) a peu de poids, car même si habituellement le comité exécutif de la Ville refuse d'accorder les permis de démolition, la Commission d'arbitrage renverse presque inmanquablement cette décision.

*Détail de la façade du Royal George, construit en 1912, rue Bishop. De cet édifice remarquable, seule la façade serait intégrée à la bibliothèque que l'Université Concordia projette de bâtir. (photo: B. Ostiguy)*





Un exemple typique d'une conversion malencontreuse. Sur le chemin Queen Mary, ces deux immeubles étaient autrefois identiques. Le bâtiment situé à l'est est toujours intact, mais celui qui se trouve à l'ouest accueille maintenant des commerces. On y a fait disparaître des balcons et installé de nouvelles fenêtres. Les matériaux employés pour la rénovation sont banals et ne s'harmonisent pas à l'architecture de l'immeuble. (photo: B. Ostiguy)

Dans les cas où la hauteur des bâtiments est réglementée mais non leur fonction, la tendance sera à transformer les logements en espaces plus rentables, comme des commerces, des bureaux ou des copropriétés de luxe. Ce genre de conversion échappe pratiquement à tout contrôle. Il y a plus de dix ans, la ville de Westmount a tenté de limiter les conversions en révisant son zonage; ainsi, plusieurs immeubles d'habitation de quatre étages, dispersés dans la ville, sont désormais protégés par un règlement de zonage spécial, ce qui les soustrait à l'influence du secteur commercial avoisinant. Westmount interdit également de modifier la destination des immeubles résidentiels.

### DES VOISINS ENVAHISSANTS

Lorsqu'un immeuble d'habitation est situé dans un quartier résidentiel stable, il offre peu de prise aux changements et a de fortes chances de demeurer en bon état. Cependant, la transformation d'un secteur avoisinant peut exercer une certaine pression et influencer sur la façon dont le bâtiment sera conservé.

D'une part, dans les secteurs moins favorisés sur le plan économique, on trouve des immeubles résidentiels isolés, mal situés dès le départ, ou laissés plus ou moins à l'abandon dans des zones margi-



nales qui se sont peu à peu industrialisées. Certains de ces bâtiments sont aujourd'hui désaffectés et un bon nombre ont été démolis. D'autre part, au centre-ville et sur les artères traditionnelles où la pression économique est forte, plusieurs immeubles résidentiels ont été convertis en commerces. Malheureusement, ces immeubles comptent souvent parmi les plus anciens et les plus importants.

Les conversions partielles sont fréquentes le long des artères commerciales. Par exemple, dans les rues Laurier et Sherbrooke, à Montréal, et rue Cartier à Québec, presque tous les rez-de-chaussée et les sous-sol des immeubles d'habitation ont fait place à des magasins ou des restaurants. À Montréal, le chemin Queen Mary en est un exemple éloquent. Autrefois un paisible secteur résidentiel, cette rue a été, au cours des vingt dernières années, presque complètement envahie par des activités commerciales.

L'invasion commerciale le long du chemin Queen Mary a eu pour effet de rompre l'unité d'ensemble de deux immeubles jumelés de quatre étages et demi, autrefois identiques. Le bâtiment situé à l'est n'a pas subi de changements, mais le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble ouest accueillent maintenant des commerces. On y a fait disparaître des balcons et installé de nouvelles fenêtres du type qu'on utilise pour les maisons de banlieue. Les matériaux employés pour la rénovation sont sans caractère, mal agencés et ne s'harmonisent pas à l'architecture de l'immeuble.

Il s'agit là d'un exemple typique des dizaines et peut-être des centaines de conversions qui sont réalisées. Très peu de propriétaires font appel à des architectes. On se soucie beaucoup plus des profits générés par l'augmentation des loyers que du respect de la fonction résidentielle de l'immeuble ou de son caractère architectural.

### LES VISÉES DES INSTITUTIONS

Ce ne sont pas seulement les commerces qui menacent les anciens immeubles résidentiels: certaines institutions ont également des visées sur leurs voisins. Les universités de Montréal, McGill et Laval, ayant besoin d'espace, ont converti en bureaux quelques immeubles résidentiels établis à proximité. Mais c'est l'action entreprise par l'Université Concordia qui a eu sans doute le plus d'impact sur les anciens immeubles d'habitation au Québec. Comme elle ne dispose ni de grands terrains ni des moyens de construire ses propres immeubles, l'Université a dû empiéter sur le secteur avoisinant. En face du campus Loyola, rue Sherbrooke Ouest, on a donc transformé en bureaux une rangée d'immeubles d'habitation datant des années quarante, de même qu'un autre ensemble résidentiel, rue Mackay (côté ouest) et rue Bishop (côté est), devant l'édifice principal de l'Université.

Le *Bishop Court*, une belle conciergerie de trois étages, en forme de U et recouverte de grès, qui abritait une douzaine de familles de la classe moyenne, a dû subir à son tour la pression d'un centre-ville en expansion. Au cours des années soixante-dix, l'Université Concordia, qui en est propriétaire, avait projeté de vendre l'immeuble à un promoteur qui l'aurait remplacé par une tour d'habitation. Les locataires se sont opposés au projet et ont réussi à faire classer l'édifice en tant que bien culturel. Le *Bishop* accueille maintenant les locaux administratifs de l'Université et bien que sa fonction initiale ait changé, la disposition des pièces et même la finition intérieure, dans une large mesure, ont été préservées.

Récemment, un débat du même genre a eu lieu à propos du *Royal George*<sup>1</sup>, un immeuble de neuf étages situé en face du *Bishop*. L'Université Concordia prévoyait démolir l'édifice pour faire place à une nouvelle bibliothèque, ce qui a soulevé un tollé de la part des locataires et de comités de citoyens. Le ministre des Affaires culturelles est alors intervenu afin que la façade en terre cuite vitrifiée soit conservée et intégrée au nouveau bâtiment, mais les locataires ont continué à lutter pour la préservation intégrale de l'immeuble. «*La façade a sans doute une valeur patrimoniale,*» concédait un représentant de l'Université devant la Commission d'arbitrage, «*mais le reste n'est que logement.*» Pour l'architecte Michael Fish, porte-parole des locataires, ce genre d'argument est indéfendable: «*On ne peut dissocier la façade du reste de l'immeuble. Le Royal George est l'un des plus vieux immeubles résidentiels de Montréal et, au Québec, l'un des exemples les plus anciens du plan dumbbell, fort répandu dans l'État de New York, comme à New-York même. La disposition particulière des appartements et la fonction résidentielle de l'immeuble font partie intégrante de sa valeur patrimoniale.*» On envisage un traitement similaire pour la façade du *New Sherbrooke*<sup>2</sup>, une rue plus loin, que le Musée des beaux-arts de Montréal inclut dans son projet d'expansion présentement à l'étude.



Rue Laurier, à Montréal, les commerces ont peu à peu envahi les rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. (photo: B. Ostiguy)

## LA RENTABILITÉ D'ABORD

Le mode de propriété est un autre facteur qui intervient dans la conversion des immeubles résidentiels. À Montréal, le nombre élevé de locataires découle directement de la façon dont la ville s'est formée. D'immenses secteurs urbains ont été bâtis en un réseau très serré le long des lignes de tramway, à l'époque où ce dernier était le principal moyen de transport. La plupart des immeubles qui se sont ainsi multipliés dans les rues de Montréal abritaient non seulement de nombreux locataires, mais aussi le propriétaire.

Le propriétaire d'un duplex ou d'un triplex habitera vraisemblablement son immeuble, mais dans le cas de plus grands édifices, il est fort probable qu'il résidera ailleurs. Il n'est pas rare non plus que le propriétaire soit une compagnie. On aura donc tendance à considérer la gestion immobilière sous le seul aspect de la rentabilité, ce qui ne va pas sans créer des frictions entre propriétaire et locataires.

Depuis la mise sur pied d'une réglementation des loyers, les investissements dans la réparation et la rénovation d'immeubles locatifs ne sont généralement plus aussi rentables pour un propriétaire. Ainsi, à court terme, il lui semblera avantageux de n'effectuer qu'un minimum de réparations et d'investir dans un secteur plus lucratif. Dans bien des cas, les immeubles sont juste assez entretenus pour éviter que les locataires ne se plaignent auprès de la Régie du logement.

«*La Régie du logement peut ordonner des réparations urgentes, mais elle n'a pas le pouvoir de protéger un édifice de la lente détérioration,*» dit Arnold Bennett, responsable depuis plus de dix ans du dossier de l'habitation au Rassemblement des citoyens de Montréal (RCM). «*Elle ne peut imposer d'action préventive et n'intervient qu'après que les dommages aient été constatés.*» La Régie n'a pas à juger de la qualité architecturale ou historique d'un immeuble. «*Si un propriétaire veut chasser le locataire d'un appartement en bon état et au détails architecturaux remarquables, afin de tout arracher et poser des panneaux de gypse, la Régie ne peut que donner son accord,*» ajoute M. Bennett. «*Que la rénovation soit nécessaire ou non, qu'elle respecte ou non l'architecture, ces questions ne sont pas du ressort de la Régie.*»

## CONVERTIR ET CONSERVER

Bien que la propriété en coopérative puisse améliorer la qualité de l'entretien d'un immeuble et accroître le sens d'appartenance des résidents, elle peut aussi donner lieu à des interventions malencontreuses. «*En 1953, après la conversion du Linton en coopérative, un grand nombre des fenêtres de bois d'origine ont été remplacées par des fenêtres en aluminium,*» raconte Gustave-Émile Lorgeré, surintendant de l'immeuble. «*À présent, le comité chargé de l'immeuble veut des cadres de fenêtres brun foncé même si chaque propriétaire peut choisir le design qui lui convient.*» Certains propriétaires d'autres coopératives ont fermé des balcons, ajouté des serres et changé les fenêtres sans discernement.

La coopérative d'habitation et la copropriété ont évidemment bien des avantages: elles éliminent la relation propriétaire/locataire, souvent source de conflits, et les résidents se sentent vraiment responsables de tout ce qui concerne leur immeuble. Pourtant, la formule coopérative ne garantit pas forcément un meilleur entretien des lieux. Par exemple, les premières années qui ont suivi la conversion du *Linton*, on mettait tellement l'accent sur la réduction des dépenses que l'entretien préventif se limitait à presque rien; la magnifique marquise de fer était rongée par la rouille (on l'a restaurée l'an dernier) et les fenêtres avaient grand besoin de peinture. Toutefois, il semble qu'on se soit rendu compte de l'importance d'un bon entretien puisque le *Linton* est aujourd'hui en excellent état.

Une plus grande stabilité des résidents est un autre avantage que procurent la coopérative et la copropriété. Certains des locataires du *Linton* y demeurent encore, 33 ans après qu'on ait formé la coopérative et, en général, il y a eu très peu de départs. C'est seulement depuis quelques années que l'on voit arriver de nouveaux occupants, à la suite du décès de résidents plus âgés.

En revanche, la conversion d'appartements en copropriétés est une façon de soustraire les immeubles au contrôle de la Régie du logement et d'en augmenter la valeur marchande, ce qui souvent va provoquer le départ des locataires à faibles revenus. C'est la raison pour laquelle, il y a onze ans, le gouvernement du Québec a imposé un moratoire sur la conversion de logements locatifs en copropriétés.

La nécessité de faire des rénovations est une raison fréquemment invoquée lorsqu'on veut contourner le moratoire. Une fois les locataires hors des lieux et les rénovations en cours, l'immeuble est considéré inhabitable et le propriétaire sollicite un permis en supposant, habituellement avec raison, que les anciens locataires, relogés ailleurs, ne tenteront pas d'exercer leur droit de retour.



À Québec, on trouve de nombreux immeubles résidentiels d'une échelle moyenne, comme sur le boulevard Saint-Cyrille. (photo: B. Ostiguy)

Sans pour autant minimiser les conséquences sociales qui en découlent, on peut observer généralement une amélioration graduelle de la qualité physique des immeubles résidentiels qui, pendant des décennies, ont été négligés. «Mais cette amélioration pourrait bien se faire au détriment de leur qualité architecturale», ajoute Arnold Bennett. «La conversion en copropriétés tend à aller de pair avec la rénovation majeure et la suppression des caractéristiques architecturales.»

À l'occasion du sommet économique tenu à Montréal en juin 1986, le ministre de l'Habitation, André Bourbeau, a annoncé que le moratoire prendrait fin le 1<sup>er</sup> juillet 1987. Mais ce n'est là qu'un des aspects du problème relié à la conservation des immeubles résidentiels anciens. Le débat en cours devrait également porter sur les mesures à adopter pour conserver non seulement les façades mais aussi les immeubles, dans leur intégrité, parce qu'ils rendent compte de la manière de vivre de toute une communauté.

1) NDLR: Voir *Le Royal George*, *Continuité*, n° 30, hiver 1986, p. 5.

2) NDLR: Voir *L'expansion du Musée des beaux-arts de Montréal*, *Continuité*, n° 31, printemps 1986, p. 7.

Mark London est architecte et directeur exécutif d'Héritage Montréal.

(traduit par Ghislaine Fiset)