

## Québec De l'entrepôt au loft

Lyse Blanchet

Numéro 30, hiver 1986

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/18067ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Blanchet, L. (1986). Québec : de l'entrepôt au loft. *Continuité*, (30), 34–35.

# Québec DE L'ENTREPÔT AU LOFT

Ces immenses appartements où l'on se balade en patins à roulettes sont très «nouveau genre». Partout, ils s'installent dans de vieux entrepôts, dans des édifices désaffectés. La mode serait-elle au recyclage?

Dans les vieux quartiers de Québec, le recyclage va bon train. Naguère négligés, ces quartiers vivent maintenant dans l'effervescence; on a constaté que la mise en valeur de l'environnement n'est pas sans influence sur la valeur marchande des bâtiments. Au cours des dix dernières années, le recyclage de quelque 90 bâtiments a créé 2099 nouveaux logements. Le recyclage des immeubles commerciaux et industriels de grande superficie posent sans doute des problèmes particuliers, mais la diversité des concepts de mise en valeur qu'on peut leur appliquer rend l'aventure d'autant plus intéressante. Le loft, ou unité d'habitation à aires ouvertes, constitue un mode de recyclage particulièrement adapté à ces édifices.



Intérieur de l'entrepôt Renault sur la rue Saint-Paul: une fenestration abondante qui permet à la lumière d'entrer à flots. (photo: L. Lafontaine)

## VERS UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE

Dès les années cinquante, des mesures sont prises pour changer le visage des vieux quartiers. Principalement, la rivière Saint-Charles est détournée à son embouchure; ses abords seront aménagés en 1969. La mise en place d'un réseau d'autoroutes urbaines au cours des années soixante bouleverse encore davantage la configuration de ces quartiers, en accélérant l'exode des industries et des habitants vers la périphérie de la ville. À la fin des années soixante-dix, le service ferroviaire est interrompu, pour ne revenir qu'en 1985. Entre 1975 et 1980, les règlements de zonage sont modifiés pour sti-

muler l'habitation. Il faudra par contre attendre 1980 pour que les vieux quartiers s'orientent systématiquement vers une vocation résidentielle. Cette tendance va s'accroître progressivement, comme le démontrent les projections pour 1991.

Longtemps, on n'a su que faire des édifices commerciaux et industriels désaffectés ou sous-utilisés. Finalement, ce n'est qu'en modifiant leur vocation qu'on peut les conserver. Le recyclage est une entreprise qui demande connaissances, enthousiasme et persévérance. Le parcours en est parsemé d'embûches. De tels projets étant difficiles à financer, on a



Oeuvre de l'architecte J.F. Peachy, l'entrepôt Renault (1875) s'inspire du Palazzo Itallen, évoquant ainsi le prestige de l'aristocratie capitaliste de la Renaissance. C'est la lumière naturelle qui éclairait les vastes entrepôts du XIX<sup>e</sup> siècle, ce qui explique l'abondance des fenêtres. (photo: Centre urbain de Québec)





L'intérieur de l'édifice Johargl. Le loft est une coquille. Toutes les ressources de l'imagination doivent être mises en œuvre pour l'aménager. (photo: L. Lafontaine)



L'édifice Johargl, rue Saint-Joseph à Québec. Construit en 1904, l'édifice, dont l'architecture allie le classicisme et le nouveau style commercial américain des années 1890, est aujourd'hui un parfait candidat au recyclage. Sa complète transparence d'un axe à l'autre (mais absence de fenêtres sur les côtés) le destinerait même tout particulièrement au loft. (photo: L. Lafontaine)

recours aux programmes de subventions, dont les critères sont sélectifs et restrictifs. Le Code du bâtiment impose également des restrictions.

En plus des contraintes externes, le bâtiment pose ses propres contraintes. Même s'il est dépossédé de sa vocation première, on doit respecter son caractère et la façon dont il s'intègre à son environnement. En d'autres mots, la conversion d'espaces commerciaux et industriels en habitations ne doit pas bouleverser l'environnement.

## L'IMAGINATION À L'ŒUVRE

Dans ce contexte le loft semble une solution intéressante. À tout le moins, la conception à aires ouvertes assure la lisibilité intérieure du bâtiment. En effet, le loft est une «coquille». L'espace n'est limité



Loft aménagé par des particuliers dans une ancienne manufacture de brosses, de balais et de lacets (1751) au 115, côte de la Montagne. (photo: L. Lafontaine)

qu'en périphérie, par la structure même du bâtiment: ouverture visuelle, ouverture auditive, l'harmonie du lieu, toujours insolite, repose à la fois sur la mise en valeur de cette liberté dans la distribution des aires, et sur l'ambiance originale que confèrent aux lieux la luminosité et les volumes particuliers.

Deux modes de réalisation existent pour le loft. Le promoteur réalise lui-même les travaux d'aménagement général, pour offrir une finition complète au futur occupant. Dans d'autres cas, le promoteur ne s'occupe que des installations essentielles, laissant aux occupants le soin de concevoir le loft au gré de leur imagination et en fonction de leurs moyens et de leurs besoins.

Différentes formules d'occupation sont d'ailleurs possibles: location, condominium, condominium coopératif et coopérative. Cette souplesse rend le loft accessible à tous.

Le loft s'installe peu à peu dans les vieux quartiers de la

ville de Québec. En effet, on en dénombre déjà plus d'une trentaine. Les bâtiments commerciaux et industriels à recycler étant nombreux, surtout dans le bas du quartier Champlain et dans Saint-Roch, le mouvement ira en s'accroissant. Si certains bâtiments attendent encore leur promoteur, l'accroissement rapide du nombre de ménages dans les vieux quartiers a suscité de nombreux recyclages. On peut même déjà prévoir qu'en 1991, plus du quart (26,6%) des ménages du quartier Champlain habiteront des logements recyclés (voir tableaux).

L'accroissement prévu du nombre de ménages par quartier justifie pleinement la création de logements, dont un certain nombre proviendra de bâtiments recyclés en habitations. C'est dans le quartier Champlain que l'on trouve à la fois le nombre le plus élevé de logements créés par recyclage et de ménages occupant ces logements.

Le recyclage met en œuvre l'imagination et l'enthousiasme. Mais comme tout type d'aménagement, le recyclage demande de la réflexion, il requiert un cadre d'intervention bien défini. C'est un nouveau défi pour la planification urbaine. ■

Cet article a été rendu possible grâce à la collaboration du Centre urbain de Québec et du Service d'urbanisme de la Ville de Québec.

**Lyse Blanchet**

*Ingénieure junior au Centre urbain de Québec.*

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LOGEMENTS PAR QUARTIER PROJECTION POUR 1981

|                  | MÉNAGES           |                   | LOGEMENTS CRÉÉS PAR RECYCLAGE<br>% DE MÉNAGES OCCUPANT CES<br>LOGEMENTS |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|---|-------------------|
|                  | 1985 <sup>1</sup> | 1991 <sup>2</sup> | 1985 <sup>3</sup>   | 1991 <sup>2</sup> |
| MONTCALM         | 12 039            | 12 575            | 365 / 3,0%  | 545 / 4,3%        |
| CHAMPLAIN        | 2 748             | 3 445             | 617 / 22,5%   | 917 / 26,6%       |
| ST-JEAN-BAPTISTE | 5 448             | 5 545             | 456 / 8,2%  | ne s'applique pas |
| ST-ROCH          | 3 581             | 4 215             | 286 / 8,0%  | 436 / 10,3%       |
| ST-SAUVÉUR       | 8 423             | 8 575             | 281 / 3,3%  | 431 / 5,0%        |
| LIMOILOU         | 22 718            | 22 990            | 94 / 0,4%   | 214 / 0,9%        |

Ref. 1: Rôle de l'évaluation 1986 moins le taux de vacance en avril 1985, tiré du CUBF (Code d'utilisation des biens fonds).

Ref. 2: Pluram, septembre 1985.

Ref. 3: Le Centre urbain de Québec. L'inventaire des bâtiments recyclés depuis 1975 et des recyclages prévus pour 1991 dénombre sans restriction tous les bâtiments, indépendamment de leur superficie.

### BÂTIMENTS DE GRANDE SUPERFICIE RECYCLABLES ET RECYCLÉS DANS LES VIEUX QUARTIERS

|              | A/D   | R/H   |
|--------------|-------|-------|
| MANUFACTURES | 12/7  | 3/2   |
| INDUSTRIES   | 12/6  | 6/4   |
| ENTREPÔTS    | 17/4  | 16/8  |
| COMMERCES    | 8/2   | 6/5   |
| TOTAL        | 49/17 | 31/23 |

#### Légende:

- A: Bâtiments à recycler
- D: Bâtiments à recycler disponibles
- R: Bâtiments recyclés
- H: Bâtiments recyclés en habitation

Ref.: Le Centre Urbain de Québec. (01.11.1985)