

## Faubourg Québec La ville conviviale

François Dufaux

---

Number 86, Fall 2000

Regards sur la ville

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/16896ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

---

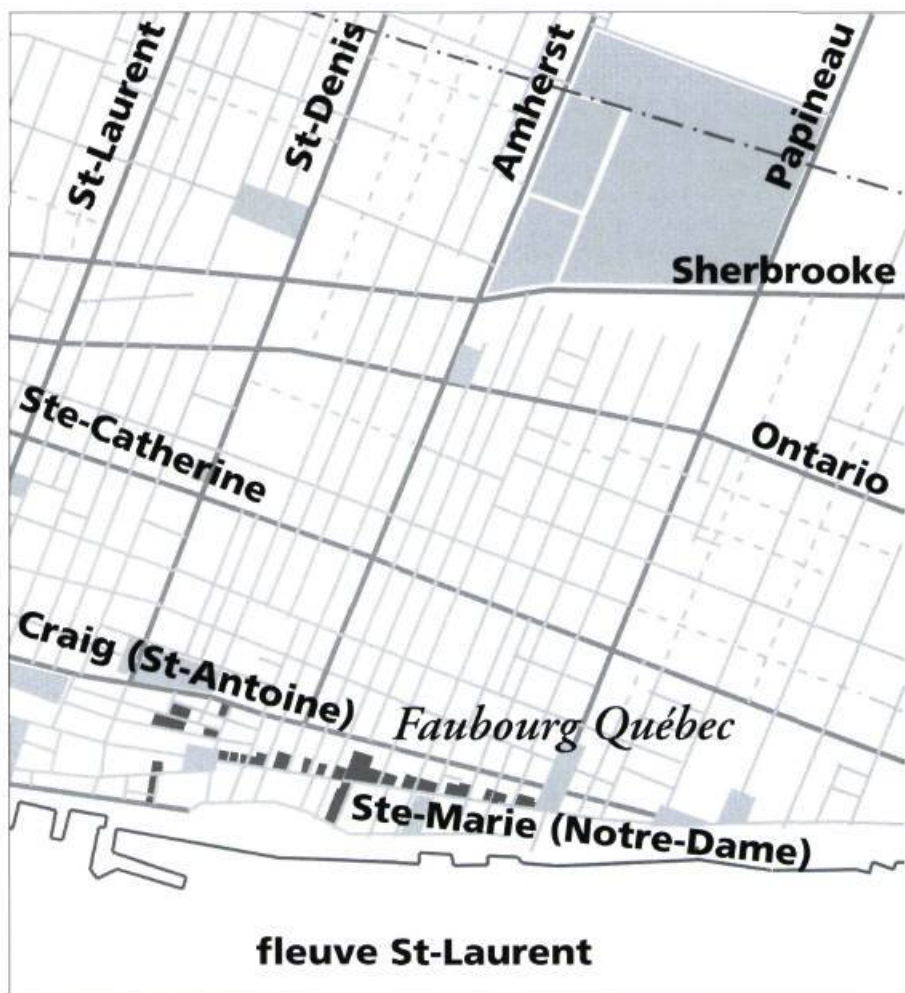
Cite this article

Dufaux, F. (2000). Faubourg Québec : la ville conviviale. *Continuité*, (86), 26–30.

FAUBOURG QUÉBEC

# La ville CONVIVIALE

*Montréal ne s'est pas construit en un jour. Ici comme dans n'importe quelle ville, l'évolution de l'habitat suit les poussées de l'urbanisation. Et c'est dans cette foulée que l'on assiste à la naissance des «plex», ces constructions qui intègrent dans un même bâtiment deux, trois, quatre logements. Les plans du Faubourg Québec, quartier aujourd'hui disparu, rendent compte de cette façon originale de vivre la ville.*



par François Dufaux

**M**ontréal a connu au XIX<sup>e</sup> siècle une formidable croissance. Dans la seconde moitié de ce siècle, le développement industriel, commercial et financier accélère cette expansion: la population urbaine sextuple pour atteindre les 300 000 habitants vers 1900. Et elle triplera encore avant 1940. La croissance de la population dépasse alors celle de l'espace urbain et favorise une densification de

l'habitat. Ainsi naissent ces milliers de «plex»: duplex, triplex, quadruplex (aussi appelé quatreplex) et autres constituent bientôt le décor quotidien de la ville. Ce paysage familier participe depuis peu à l'image de la ville. Publicités et cartes postales ont compris d'instinct cet aspect original de Montréal. Pourtant, historiens et architectes méconnaissent souvent les origines et l'évolution de cette forme de logement urbain.

Les préjugés constituent le premier obstacle devant un phénomène original tels les «plex». Après 1945, le discours poli-

Carte situant le quartier Faubourg Québec aujourd'hui disparu.

Illustration: François Dufaux



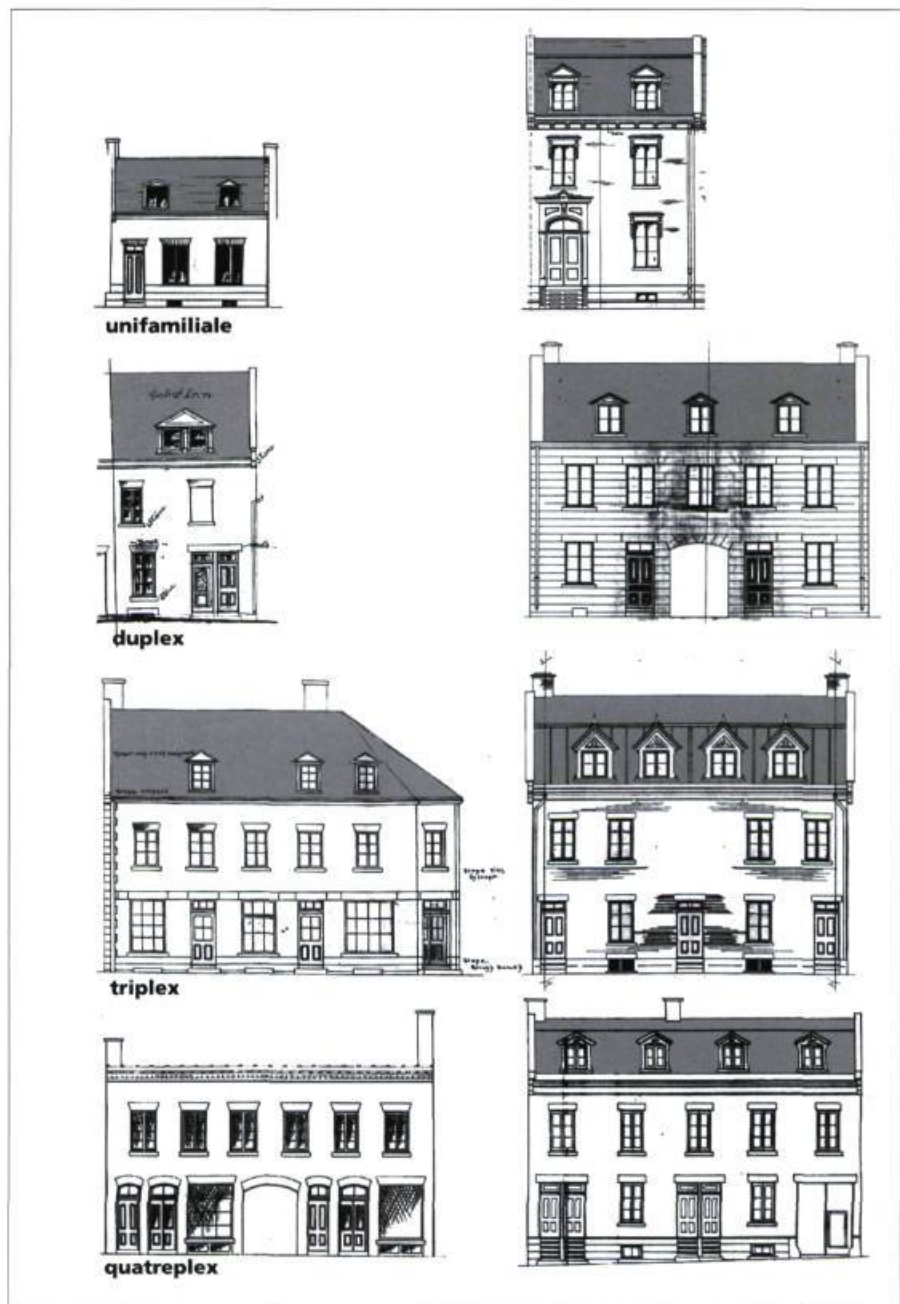
tique est favorable à la maison unifamiliale et à la propriété privée. Dans ce contexte, le logement montréalais présente la double contradiction d'être un immeuble multifamilial et à tenure locative. Ce double choix, à l'encontre de la vie de banlieue, déconcerte et est souvent hâtivement assimilé aux difficiles conditions de vie des classes ouvrières. Par ailleurs, pour les historiens de l'art comme pour les architectes, les « plex » ne ressemblent ni aux maisons en rangée d'Angleterre, ni aux appartements de New York ou de Boston et encore moins aux immeubles parisiens. Dans une dynamique culturelle où le fait d'être reconnu à l'étranger apparaît comme une légitimation, l'étude du triplex ne semble mener nulle part.

Au cours des dernières décennies, des chercheurs ont toutefois démontré que ces bâtiments de quelques logements construits par des entrepreneurs locaux s'inscrivaient dans le développement économique de la ville et dans une stratégie sociale chez les résidents. Des historiens ont observé l'importance de la tenure locative, qui s'impose dès le XVIII<sup>e</sup> siècle à Québec, puis au début du XIX<sup>e</sup> siècle à Montréal. On remarque entre autres que le statut de propriétaire ou locataire n'est pas un indice direct de la condition sociale: des bourgeois sont locataires en ville, des ouvriers sont propriétaires dans les faubourgs. Le logement urbain à Montréal, avec sa large part de locataires et ses bâtiments comptant plus d'un logement, prolongerait-il des habitudes établies dès le Régime français? L'hypothèse apparaît recevable sur les plans économique et social.

Elle semble toutefois plus périlleuse en ce qui concerne l'architecture. Comment établir un lien entre les maisons du Vieux-Montréal et les triplex du Plateau Mont-Royal? Quel rapport entre la pierre et les toitures à versants d'une part, et les escaliers extérieurs et le toit plat d'autre part? Cette relation est d'autant plus difficile à saisir que les quartiers résidentiels de Montréal construits avant 1880 ont été balayés par le « progrès » à partir de 1950.

### LE FAUBOURG QUÉBEC

L'analyse du système de construction, des intentions esthétiques derrière la composition formelle du plan et des façades ainsi que du programme social dans la configuration des espaces intérieurs et extérieurs permet de comprendre la logique sous-



jacente à la conception des bâtiments. Ainsi peut-on établir une typologie de l'habitat urbain montréalais en fonction du nombre de logements. Les exemples du Faubourg Québec présentent plusieurs variantes de duplex, triplex, quadruplex et bâtiments commerciaux. Ce quartier à l'est du Vieux-Montréal se développe dans la deuxième moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. En 1846, le plan de Canes montre un milieu urbain densifié avec la construction de bâtiments contigus. L'incendie de 1852 en ravage une grande partie. Les maisons sont promptement

*Ces exemples d'habitation classés en fonction du nombre de logements montrent que chaque type emprunte un caractère modeste ou plus bourgeois. Les transformations en façade cachent souvent une persistance des traditions dans le système de construction et révèlent la composition des plans ainsi que les principes d'organisation des logements, notamment la présence de portes individuelles sur la rue.*

Source: ANQ-M-François Dufaux





Deux maisons de la rue Saint-Louis, à Montréal, témoignent du contraste entre le logement urbain d'avant 1850 et celui d'après 1880.

Photo: Guy Mercier

reconstruites au moment où une nouvelle réglementation municipale sur l'emploi de matériaux incombustibles est mise en place. Les plans analysés concernent 59 bâtiments abritant 135 logements. On distingue 11 maisons unifamiliales, 23 duplex, 10 triplex, 6 quadruplex, 1 quintuplex et 8 bâtiments commerciaux avec logements aux étages.

Chaque lot est à la fois un lieu d'habitation, de travail, de production et d'entreposage. Les lots originaux de 1/8 d'arpent (45 pieds sur 90 ou 14 mètres sur 28) se prêtent à plusieurs usages. Les bâtiments sont construits le long des limites extérieures afin de libérer la cour au centre du lot. La maison principale est implantée le long de la rue. Dans un premier temps, on retrouve dans la cour des écuries, des étables et des poulaillers, puis, plus tard, des ateliers et des hangars destinés à des activités artisanales et industrielles. L'urbanisation s'accroissant, on construit

d'autres logements afin d'augmenter la rente foncière. Les lots plus étroits (entre 18 pieds et 25 pieds de façade) se développent selon des stratégies similaires.

La plupart des logements sont composés de pièces réparties sur deux ou trois niveaux et forment ainsi des « maisonnettes ». C'est ainsi que les duplex, triplex et quadruplex sont souvent composés de plusieurs maisonnettes, côte à côte et superposées. Les surfaces sont comparables aux maisons unifamiliales. Certaines maisonnettes ont un niveau au rez-de-chaussée et un demi-sous-sol habité. Lorsqu'un commerce prend place au rez-de-chaussée, on trouve un sous-sol qui sert d'espace d'entreposage. Plusieurs maisonnettes sont réparties entre le premier niveau et les combles. Pour augmenter l'espace habitable, la forme du toit se transforme, passant de deux versants au toit mansard puis au toit plat. Le passage de la rue à la cour est impératif. Deux aménagements sont possibles : l'entrée latérale lorsque le bâtiment est plus étroit que le terrain ou la porte cochère intégrée au bâtiment. Là encore, la construction au-dessus du passage est une façon d'agrandir les logements; quelques exemples mon-

trent la transformation de passage en porte cochère avec la construction d'un nouveau logement.

La qualité de l'habitat n'est pas synonyme de faible densité. Duplex, triplex et quadruplex proposent différents agencements de logements sur deux ou trois étages. La présence de boutiques au rez-de-chaussée ou d'autres logements permet de répartir les coûts, de générer des revenus et de soutenir une meilleure construction avec des fondations en pierre et l'emploi de la maçonnerie. La transformation progressive de plusieurs maisons, avec l'ajout d'étages ou la modification du toit, suggère que cette stratégie était adoptée autant pour les propriétés bourgeoises que populaires.

Tous les logements ont un accès direct à l'extérieur; il n'y a donc pas d'entrée commune, d'escaliers ou de corridors partagés comme dans un immeuble à appartements. Les logements avec accès direct sur la rue, espace public, ont toujours en plus une porte qui donne sur la cour, lieu de travail et d'entreposage. Quelques logements de moins de quatre pièces, dotés d'une seule entrée, ne s'ouvrent que sur la cour. Dans ces cas, des escaliers

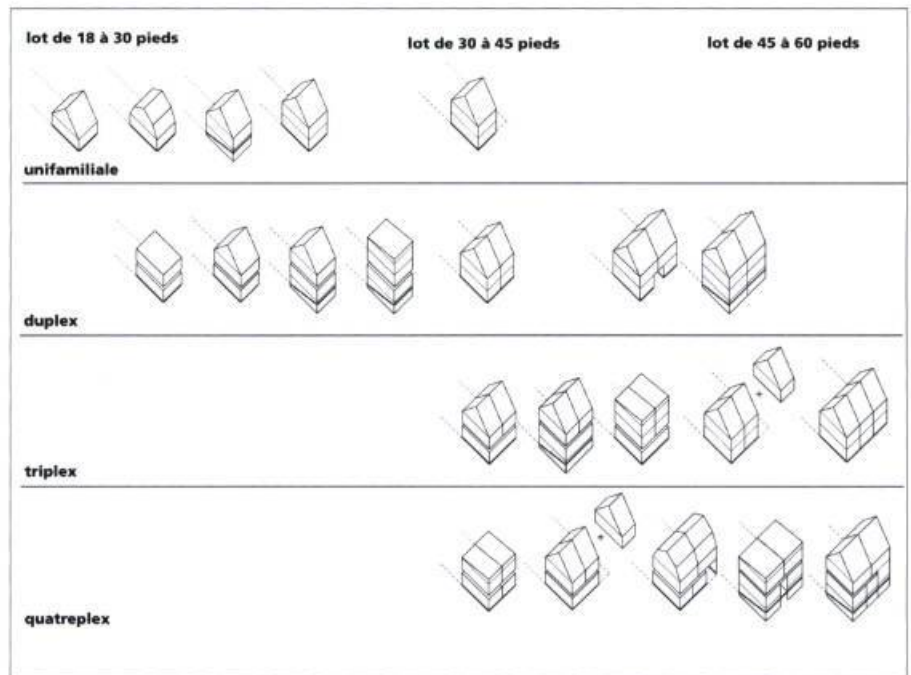


extérieurs peuvent être aménagés pour atteindre le logement à l'étage.

Les plans analysés incluent aussi des bâtiments érigés sur les rues Saint-Paul et Sainte-Marie (aujourd'hui Notre-Dame) qui relie le Faubourg Québec au Vieux-Montréal, alors centre-ville. De nombreux commerces profitent de cette situation. On remarque toutefois peu d'exemples où le rez-de-chaussée commercial est indépendant du logement à l'étage. La plupart des boutiques occupent une ou deux pièces du logement qui s'ouvrent sur la rue.

La construction des bâtiments comme l'aménagement des plans intérieurs empruntent à des techniques et à des concepts issus des traditions française et anglo-saxonne. Aucune construction n'est parfaitement homogène dans ses références. On emprunte aux deux cultures. Le système structural comme la construction en pièce sur pièce témoigne d'une persistance de techniques propres au Québec. Le décor en façade et les plans intérieurs montrent divers compromis entre la tradition des pièces en enfilade et la nouvelle formalité du hall ou corridor de distribution. Il s'agit là d'une intégration de nouveautés venues de Grande-Bretagne ou des États-Unis. Ce métissage dans la forme des bâtiments comme dans la distribution des pièces constitue une des caractéristiques distinctives de l'habitat urbain à Montréal.

L'analyse du Faubourg Québec, souvent décrit comme un quartier populaire, démontre qu'on y trouvait, comme dans les autres quartiers de Montréal, une



grande variété de logements destinés à plusieurs types de familles issues de diverses classes sociales. Cette mixité, d'une rue ou d'un bâtiment à l'autre, est favorable à la cohabitation et aux échanges entre les résidents, première qualité de la vie urbaine. L'entrée des logements sur la rue confirme l'égalité d'accès à l'espace public. On trouve là un intéressant équilibre entre convivialité et autonomie des ménages, comme une façon logique et intelligente de vivre la ville.

■ François Dufaux est étudiant au doctorat à l'University College London.

*Composition des logements en fonction du nombre de lots et de leur largeur. La stratégie de densification vise à augmenter la surface habitable avec l'occupation des demi-sous-sols et la transformation des toitures. On observe aussi divers agencements incluant des logements de grandeurs variables dans le même bâtiment.*

Source : François Dufaux

# SILO N°5

Monstre ou chef-d'œuvre?

Jusqu'au 3 décembre 2000

**Au Centre d'histoire de Montréal**  
335, place d'Youville, Vieux-Montréal (514) 872-3207

Dans le cadre de l'événement Silophone  
Musique, nouveaux médias et patrimoine



**Une exposition  
d'histoire, d'art  
et d'architecture**



Archives nationales du Québec  
Graphisme : Paul Martin