

## Les immeubles locatifs de type walk-up de la première couronne de banlieue de Québec

---

### Analyse typologique



Réalisée par :

**Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues (GIRBa)**  
École d'architecture, Université Laval

Sous la direction de :

GianPiero Moretti  
Geneviève Vachon  
Carole Després  
Professeurs  
et  
Daniel Lacroix  
Professionnel de recherche

Avec :  
Élisabeth Boucher  
Candidate à la Maîtrise en architecture

Soumis au Service de l'Aménagement du territoire, Ville de Québec

---

Septembre 2004

## Table des matières

	pages
Table des illustrations	1
<b>CHAPITRE 1. Introduction</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de la recherche et mandat de l'équipe	3
1.2 Pertinence de l'étude	4
1.3 Approche méthodologique	5
<b>CHAPITRE 2. Problématique et portrait du parc locatif de banlieue</b>	<b>6</b>
2.1 Dimensions du problème de rénovation	6
2.2 Portrait des résidants des walk-ups	9
<b>CHAPITRE 3. Typologie des walk-ups</b>	<b>12</b>
3.1 Méthodologie	12
3.2 Classification	15
○ Walk-up de type 1 : Logement d'une travée de large	15
○ Walk-up de type 2 : Logement de deux travées de large	17
○ Walk-up de type 3 : Logement de trois travées de large	20
○ Walk-up de type 4 : Immeuble en rangée	24
3.3 Aménagement des terrains : évaluation sommaire	28
<b>CHAPITRE 4. Conclusion : Pistes d'intervention</b>	<b>34</b>
4.1 Pistes de rénovation et de requalification	34
4.2 Prochaines avenues de recherche	39
<b>RÉFÉRENCES</b>	<b>41</b>

## **ANNEXES**

44

### Annexe 1

---

Localisation des types de walk-ups sur le territoire de chaque arrondissement de banlieue (Sainte-Foy-Sillery, Les Rivières, Charlesbourg et Beauport).

### Annexe 2

---

Projets de requalification d'ensembles de walk-ups (Vaillant, 2003 et Boucher, 2004).

### Annexe 3

---

*Le parc locatif des banlieues vieillissantes : Diagnostic préliminaire et pistes d'intervention.*

Présentation de Daniel Lacroix et GianPiero Moretti  
Colloque du GIRBa – 03/10/2003

### Annexe 4

---

*L'avenir de mon quartier : Enquête auprès des locataires.*

Présentation de Geneviève Beaulieu (M. Arch.)  
Colloque étudiant du CRAD – 13/02/2004

### Annexe 5

---

*Le rapport à la banlieue des nouveaux immigrants de Duberger et de Sainte-Foy, à Québec.*

Présentation d'Amina Sai (candidate à la M.Sc. Arch.)  
72e Congrès de l'ACFAS, Montréal, 10-14 mai 2004.

## Table des illustrations

	Pages
<b>Tableau 1.</b> Synthèse des principales caractéristiques définissant les types de walk-ups.	31
<b>Tableau 2.</b> Hypothèse de l'évolution de la typologie des walk-ups en lien avec leur localisation dans la ville.	32
<b>Figure 1.</b> Usure d'un revêtement extérieur (Julie Vaillant).	7
<b>Figure 2.</b> Balcon non sécuritaire.	7
<b>Figure 3.</b> Immeuble nécessitant de l'entretien (Julie Vaillant).	7
<b>Figure 4.</b> Densité et forme comparatives des tissus de triplex et de walk-ups . (secteurs de mêmes dimensions, soit 26 hectares).	8
<b>Figure 5.</b> Composition des ménages représentés (Geneviève Beaulieu).	10
<b>Figure 6.</b> Idéal résidentiel des répondants (Geneviève Beaulieu).	10
<b>Figure 7.</b> Facteurs qui influencent le choix d'un logement (Geneviève Beaulieu).	11
<b>Figure 8.</b> Types et proportions de logements multifamiliaux en banlieue.	12
<b>Figure 9.</b> Distribution géographique des 1437 adresses/immeubles multifamiliaux photographiés sur le territoire des banlieues de première couronne.	13
<b>Figure 10.</b> Exemple de localisation des walk-ups photographiés dans le secteur de l'arrondissement de Beauport, à l'est de l'avenue Seigneuriale.	13
<b>Figure 11.</b> Exemple de fiche avec renseignements pour chacun des walk-ups.	14
<b>Figure 12.</b> Triplex de Limoilou.	15
<b>Figure 13.</b> Walk-up de type 1.	15
<b>Figure 14.</b> Plan du rez-de-chaussée d'un triplex typique (Després et Larochelle, 1996).	16
<b>Figure 15.</b> Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 1.	16
<b>Figure 16.</b> Walk-up de type 2.	18
<b>Figure 17.</b> Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 2.	18
<b>Figure 18.</b> Variante du type 2 (le « walk-up bungalow ») avec toiture en pente et façade de pierre.	20
<b>Figure 19.</b> Walk-up de type 3.	21
<b>Figure 20.</b> Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 3.	22
<b>Figure 21.</b> Walk-ups asymétriques (type 3a).	22
<b>Figure 22.</b> Plan schématique du rez-de-chaussée d'une variante de type 3, le walk-up en mitoyenneté (type 3b), comportant plusieurs logements à 2 ou 3 travées en façade, avec entrées multiples.	23
<b>Figure 23.</b> Walk-up en mitoyenneté (variante 3b).	23
<b>Figure 24.</b> Walk-up de type 4.	25
<b>Figure 25.</b> Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 4 avec corridor central dans l'axe longitudinal.	25
<b>Figure 26.</b> Variante du walk-up de type 4, configuration en « L ».	26
<b>Figure 27.</b> Walk-up de type 4 avec aménagements extérieurs.	26
<b>Figure 28.</b> Distribution du nombre de walk-ups par type.	26
<b>Figure 29.</b> Distribution du nombre de walk-ups construits entre 1950 et 1996, pour chaque type.	27
<b>Figure 30.</b> Efforts d'appropriation des pelouses au sein de plus larges ensembles.	29
<b>Figure 31.</b> Stationnements qui couvrent toute la zone adjacente à l'entrée des immeubles.	29
<b>Figure 32.</b> Arbres d'alignement et petits sous-bois qui « verdissent » les ensembles.	30
<b>Figure 33.</b> Fond de parcelle d'un walk-up de type 1 partiellement transformé en cour privée.	30
<b>Figure 34.</b> Exemple de signalisation (adresses) dans un ensemble sans rues.	30
<b>Figure 35.</b> Localisation des différents types de walk-ups sur le territoire des banlieues de première couronne de Québec.	33
<b>Figure 36.</b> Rez-de-chaussée commercial d'immeubles résidentiels de 4 étages le long d'une voie de tram (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).	35

<b>Figure 37.</b> Appropriation des entrées privées d'un immeuble d'habitation collective (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).	36
<b>Figure 38.</b> Balcons dont les dimensions permettent l'appropriation (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).	36
<b>Figure 39.</b> Jardins communautaires dans un ensemble résidentiel privé (Riesenfeld, Freiburg, Allemagne).	37
<b>Figure 40.</b> Système d'accrochage pour plantes grimpantes intégré au langage architectural (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).	38
<b>Figure 41.</b> Abris pour bicyclettes et bacs de récupération (avec « toit vert », image du bas) (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).	38
<b>Figure 42.</b> Localisation des différents types de walk-ups sur le territoire de chaque arrondissement de banlieue.	45

## Annexes 1 et 2

<b>Figure 43.</b> Localisation de l'ensemble de walk-ups à Sainte-Foy (Julie Vaillant).	46
<b>Figure 44.</b> Plan d'implantation de l'ensemble avant les interventions proposées (Julie Vaillant).	47
<b>Figure 45.</b> Nouveau plan d'aménagement indiquant, en rose, les logements rénovés et ajoutés (Julie Vaillant).	47
<b>Figure 46.</b> Plan du rez-de-chaussée des walk-ups rénovés et réaménagés. Une porte cochère, à même les nouveaux logements insérés entre deux immeubles existants, permet d'accéder au cœur de l'îlot réaménagé (Julie Vaillant).	48
<b>Figure 47.</b> Plan du sous-sol d'un walk-up rénové et réaménagé (Julie Vaillant).	48
<b>Figure 48.</b> Conditions actuelles d'un ensemble de walk-ups situé sur le Chemin des Quatre-Bourgeois (côté sud) (Julie Vaillant).	49
<b>Figure 49.</b> Nouvelles unités de logement insérées entre deux walk-ups, le long du Chemin des Quatre-Bourgeois (côté sud) (Julie Vaillant).	49
<b>Figure 50.</b> Plan de localisation du site d'intervention à Sainte-Foy indiquant la proximité de différents pôles de services (Élisabeth Boucher).	50
<b>Figure 51.</b> Plan du rez-de-chaussée d'un walk-up existant (Élisabeth Boucher).	51
<b>Figure 52.</b> Cour arrière (stationnement) le long du boulevard Duplessis (Élisabeth Boucher).	51
<b>Figure 53.</b> Plans du rez-de-chaussée et du sous-sol des walk-ups de type 2 rénovés et réaménagés, avec nouvelles cours arrière privées (Élisabeth Boucher).	52
<b>Figure 54.</b> Coupe transversale dans le walk-up réaménagé qui comporte un logement sur deux niveaux au rez-de-chaussée et un logement au dernier étage (Élisabeth Boucher).	53
<b>Figure 55.</b> Schéma d'appropriation des espaces extérieurs (chaque couleur représente le territoire d'une unité de logement) (Élisabeth Boucher).	53
<b>Figure 56.</b> Perspective de la ruelle après les interventions proposées (cours privées à droite) (Élisabeth Boucher).	54

## CHAPITRE 1. Introduction

### 1.1 *Objet de la recherche et mandat de l'équipe*

Ce rapport présente les résultats d'une recherche sur les immeubles locatifs de type walk-up de la première couronne de banlieues de Québec menée par le *Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues* (GIRBa) de l'Université Laval. Cette recherche est le résultat d'une commande de la Ville de Québec, avec laquelle le GIRBa et l'École d'architecture de l'Université Laval entretenaient un lien contractuel.

La recherche consiste en une analyse typologique des walk-ups afin de constituer une base de données architecturales sur ces immeubles résidentiels qui sont omniprésents dans le paysage de l'agglomération de Québec. Cette base de données permettra non seulement de mieux cerner les enjeux de la mise à jour de ce parc locatif vieillissant mais aussi d'élaborer des pistes de solution menant à son éventuelle rénovation. Ce rapport constitue la première partie d'un projet de recherche plus vaste que compte entreprendre le GIRBa dans les prochaines années sur l'évaluation des immeubles locatifs de type walk-up et les stratégies d'intervention architecturale et urbaine en vue de leur revitalisation.<sup>1</sup>

D'entrée de jeu, la **définition du walk-up** réfère à un immeuble résidentiel collectif sans ascenseur, d'où son appellation. Sa hauteur ne dépasse jamais trois étages. Les normes imposées par le Code National du Bâtiment (CNB) expliquent cette caractéristique fondamentale. En effet, à titre d'immeuble résidentiel combustible (structure de bois), le walk-up de trois étages ne nécessite pas de système de gicleurs, réduisant ainsi les coûts de construction de manière considérable.<sup>2</sup> Par ailleurs, les logements des walk-ups ne comportent pas d'accès direct sur rue; ils relèvent d'un système distributif par cage d'escalier intérieure partagée.

Notre mandat consistait à mener une étude typologique des walk-ups de la première couronne de banlieues de Québec et avait pour objectifs spécifiques<sup>3</sup> de :

- élaborer une typologie de walk-ups en identifiant les types portants à partir de leurs attributs formels et des périodes de construction;
- identifier les variantes des différents types portants;
- évaluer sommairement la qualité des aménagements des parcelles des walk-ups (végétation, stationnement, équipements collectifs, éclairage, etc.);
- illustrer le potentiel de « transformabilité » des immeubles au moyen de projets de design exploratoires et proposer des recommandations pour la rénovation.

---

<sup>1</sup> Le GIRBa prévoit en effet soumettre une demande de subvention auprès de la SCHL (concours PSR 2004) pour poursuivre ses recherches sur les ensembles de walk-ups à Québec.

<sup>2</sup> En vertu du CNB, un immeuble de 4 étages doit être de construction incombustible (structure d'acier, par exemple) OU comporter un système de gicleurs, ce qui dans les deux cas représente un important investissement. Ceci explique en partie la standardisation « constructive » des walk-ups sur l'ensemble du territoire du Québec.

<sup>3</sup> Malgré ce qui était prévu au mandat, cette étude n'a pas abordé la question de la réglementation en profondeur. Nos recherches ultérieures sur les aspects constructifs et techniques serviront de base à l'identification des règlements qui ont influencé l'évolution des types de walk-ups dans le temps.

La dernière partie de ce rapport propose, de manière succincte et préliminaire, des recommandations formulées en objectifs de rénovation du parc de walk-ups de Québec, à partir de l'analyse typologique et de projets de design exploratoires. Ces derniers permettent de tester des hypothèses de requalification, voire de densification, de parcelles et d'immeubles types.

### **1.2 Pertinence de l'étude**

Les immeubles locatifs de type walk-ups constituent une part importante du parc résidentiel des banlieues de première couronne édifiées dans les années 1950 et 1960. En effet, l'ensemble des immeubles de la catégorie « résidentiels multifamiliaux » situés en banlieue est composé en majeure partie par des walk-ups construits entre 1950 et 1975, et plus particulièrement dans la décennie 1960. Une grande partie de ces derniers affichent cependant les signes évidents d'un état de détérioration qui demandera des travaux d'entretien, parfois importants, à court terme.

D'après l'enquête *La banlieue revisitée* menée par le GIRBa (Fortin, Després & Vachon, 2002), autant de locataires que de propriétaires de bungalows résident en banlieue de première couronne, principalement dans des walk-ups. Cependant, les *walk-ups* n'ont pas vieilli aussi bien que les bungalows. Une éventuelle mise à jour du parc locatif existant, qui a atteint l'âge des réparations, permettrait d'éviter la dégradation critique de ces logements. Comment envisager cette rénovation et quels avantages représente une telle stratégie pour la Ville de Québec et les propriétaires?

Cette étude s'inscrit donc dans la lignée des travaux du GIRBa sur la régénération viable des banlieues dans une perspective de développement durable et plus spécifiquement dans les dimensions se rapportant à l'abordabilité des logements. À cet égard, l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) spécifiait qu'en 1996 :

- 20 % des ménages locataires dépensent entre 30% et 49% de leur salaire pour payer leur loyer, ce qui les exclut de l'accès aux logements HLM;
- 70% des ménages locataires gagnant moins de 20,000\$ dépensent plus de 30% pour le loyer;
- le revenu médian des ménages locataires est de 21,189\$ /année.

Dans le contexte de pénurie de logement qui persiste à Québec, ces données confirment la nécessité pour les instances publiques comme la Ville de Québec de se pencher sur des stratégies innovantes et viables pour combler la demande en logements abordables bien localisés sur le territoire de l'agglomération. À cet égard, les walk-ups sont souvent situés stratégiquement sur le territoire de l'agglomération, le long d'axes de transport en commun et à proximité d'un petit centre commercial et d'autres services. En cela, ils constituent des sites privilégiés pour des projets de rénovation et d'insertion de nouveaux logements abordables.<sup>4</sup> Une stratégie de revitalisation axée sur la rénovation de logements, la diversification des modes de tenure et l'insertion d'unités

---

<sup>4</sup> En vertu des programmes de Supplément au loyer de la SHQ, le coût d'un loyer abordable, situé en-dessous du coût du marché, équivaut à un maximum de 25% des revenus totaux annuels d'un ménage (site internet de la SHQ : [www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/supplement\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/supplement_loyer.html)).

neuves sur des terrains déjà urbanisés et desservis par l'autobus et les commerces de proximité pourrait considérablement amortir les investissements à l'échelle des immeubles et des quartiers.

Une meilleure connaissance des immeubles de type walk-ups offre donc des avantages certains. La Ville de Québec, qui prépare son Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), de même que sa politique d'habitation, a tout avantage à miser sur la consolidation des secteurs de walk-ups des banlieues de première couronne pour améliorer la qualité de vie de ses citoyens. Ce rapport vise à fournir des connaissances objectives et des pistes d'intervention pour éclairer la prise de décision de la Ville en matière de logement abordable et de revitalisation du parc locatif de banlieue.

### **1.3 Approche méthodologique**

La méthode préconisée par ce projet de recherche est fondée sur la typo-morphologie. Cette dernière propose une lecture objective des attributs formels, constructifs et distributifs des walk-ups afin de procéder à une classification des immeubles par « types ». Le type s'apparente à un modèle, c'est-à-dire une solution architecturale standardisée qui se définit à partir d'un certain nombre d'attributs communs à tous les éléments d'une même famille. Le fait d'identifier ces attributs communs permet un certain niveau de généralisation des connaissances pour un type représentatif (qu'on appelle aussi un « type portant »), ce qui ouvre la voie à des stratégies d'intervention applicables dans divers projets de rénovation. L'émergence d'un type de bâtiment résulte d'un ensemble de pratiques constructives qui sont adoptées dans une aire culturelle et à une époque données. Par exemple, on peut avancer que le type walk-up résulte de façons de construire particulières au Québec de la période d'après-guerre, alors que l'édification des banlieues et du système autoroutier ont façonné un paysage particulier. Le type résulte également de conditions ou d'exigences réglementaires issues notamment des codes de construction applicables à la construction résidentielle. Par conséquent, cette recherche vise à documenter, au moyen d'une analyse typo-morphologique, les caractères morphologiques récurrents des types portants de walk-ups. À la lumière de ces connaissances, il devient possible d'élaborer des propositions de rénovation relativement « standardisées » pour un très grand nombre de bâtiments du même type, permettant ainsi, dans le cadre de projets concrets, des économies de temps, d'efforts et d'argent.

Outre l'introduction, le présent rapport comporte **trois chapitres**. Le chapitre 1 aborde plus en détail les dimensions du problème de la rénovation du parc de walk-ups et brosse le portrait des locataires à partir d'une enquête menée par le GIRBa à l'été 2003. Le chapitre 3 présente une classification typologique des walk-ups construits à partir de 1950 en banlieue de première couronne. Enfin, la conclusion propose quelques pistes d'intervention en matière de rénovation des immeubles et la requalification des ensembles de walk-ups, à la lumière du potentiel de « transformabilité » des types de walk-ups et de projets de design exploratoires menés à l'École d'architecture. Les annexes, enfin, contiennent l'essentiel de 3 présentations effectuées dans le cadre de colloques tenus en 2003 et 2004, de même que des extraits de projets.

## 2. Problématique et portrait du parc locatif de banlieue

### 2.1 Dimensions du problème de rénovation

Les problèmes qui sous-tendent la pertinence de se pencher sur le parc locatif des banlieues de Québec sont divers. Tout d'abord, la crise du logement qui sévit dans la province est particulièrement aiguë à Québec qui arbore le plus faible taux d'inoccupation au pays<sup>5</sup>. L'offre en logements sociaux et abordables se fait également rare et coïncide souvent avec les logements moins bien entretenus, souvent à la limite de la salubrité. Ce constat met en évidence l'importance de se pencher sur des avenues de rénovation et même de densification afin de pallier aux coûts importants de la construction neuve.

À moyen terme, le gouvernement envisage plusieurs mesures pour remédier à la crise du logement en révisant, notamment, ses politiques en matière d'habitation. Les solutions avancées se tournent toutefois, pour la majorité, vers la construction de logements neufs. Or, les coûts de construction neuve rendent extrêmement difficile le maintien d'un marché locatif abordable. Par ailleurs, la rareté et le coût des terrains au sein d'arrondissements comme Sainte-Foy-Sillery pour construire du logement abordable ou social ne fait qu'amplifier ce problème (GIRBa, 2002 ; 2003). Compte tenu de la décroissance démographique projetée pour la région métropolitaine de Québec après 2011<sup>6</sup>, il est nécessaire, dans une perspective de développement viable, de miser sur le parc locatif des banlieues de première couronne déjà bien desservi pour maintenir et même accroître l'offre de logements abordables tout en améliorant leur qualité.

Contrairement aux bungalows qui ont été bien entretenus par leur propriétaire depuis leur construction, les walk-ups vieillissent et n'ont, pour la plupart, jamais subi de rénovation depuis qu'ils ont été construits.<sup>7</sup> L'état de dégradation parfois avancé de ces immeubles est apparent sur les revêtements extérieurs (figures 1 et 3). Il est probable que cet état reflète la vétusté et l'obsolescence des logements à l'intérieur. Certains éléments comme les balcons, qui ajoutent une certaine qualité aux logements, sont même endommagés au point où ils deviennent non sécuritaires, peu utilisables et encore moins appropriables (figure 2).

---

<sup>5</sup> Selon le quotidien *Le Soleil*, le taux d'inoccupation des logements à Québec était de seulement 0,3 % en 2002, contre 1,6 % en 2001. Le 29 juin 2002, le même journal rapportait que 490 familles n'avaient toujours pas trouvé de logis pour le 1<sup>er</sup> juillet. Un certain nombre de mesures d'urgence ont dû être mises en place, principalement des centres d'hébergement temporaires. À l'été 2004, le taux de vacance persiste.

<sup>6</sup> Commission de la Capitale Nationale du Québec (CCNQ) (2003). *Le choc démographique: La population de la Communauté métropolitaine de Québec à l'aube du XXI<sup>ème</sup> siècle*. Gouvernement du Québec, Institut de la statistique du Québec.

<sup>7</sup> Il sera utile de corroborer cette hypothèse, lors d'un prochain projet de recherche, avec des données puisées aux dossiers de permis de construction, notamment. Nous rencontrerons également des propriétaires d'immeubles.



Figure 1. Usure d'un revêtement extérieur



Figure 2. Balcon non sécuritaire.

Plusieurs aspects des walk-ups correspondent de moins en moins aux réalités sociales contemporaines. À titre d'exemple, les ménages se sont effectivement diversifiés et les couples avec ou sans enfants constituent à présent seulement un peu plus de la majorité des ménages<sup>8</sup>, comparativement à 10,5 % de familles monoparentales, 26 % de personnes seules et 8,1 % de colocataires et de ménages multifamiliaux (Morin, Fortin et Després, 2001). Plusieurs de ces ménages non traditionnels sont susceptibles de connaître une situation financière précaire et de nécessiter un logement abordable. En outre, on compte désormais plus d'immigrants en banlieue que dans les quartiers centraux à Québec.<sup>9</sup> Chez ces derniers, qui cohabitent souvent avec d'autres membres de la parenté, non seulement l'accessibilité des logements pose problème, mais aussi le nombre de pièces pour accommoder leur mode de vie. Ils recherchent en effet des logements plus grands que la moyenne pour leur famille élargie.

L'étalement urbain est également un problème de taille dans les villes nord-américaines qu'il faut désormais tenter de ralentir. Les nouveaux développements s'éloignent de plus en plus des services et des infrastructures déjà en place car les terrains à prix raisonnable se font rares dans les secteurs près du centre de la ville. La requalification des walk-ups en banlieue de première couronne offre donc un grand



Figure 3. Immeuble nécessitant de l'entretien.

<sup>8</sup> On y compte 33 % de couples avec enfants et 22,4 % de couples sans enfant.

<sup>9</sup> Dans les faits, 52 % des immigrants de Québec résident en banlieue contre 30% en quartier centraux (Sai, à paraître).

intérêt en contribuant au développement durable de l'agglomération par la consolidation des milieux existants et par l'amélioration du paysage bâti. Les walk-ups, en plus d'être nombreux, sont situés de manière stratégique dans la ville, c'est-à-dire à proximité de petits centres commerciaux dits « de voisinage » et de services de quartier tels que centres communautaires, écoles, parcs et autres équipements publics déjà en place et parfois sous-utilisés (Moretti et Fischler, 2001). En cela, ils constituent des sites privilégiés pour des projets d'insertion de nouveaux logements abordables, d'autant plus que ces ensembles de walk-ups se trouvent parfois à proximité des grands pôles (emplois, commerces) à l'échelle de l'agglomération. Les sites sur lesquels sont localisés les walk-ups sont également bien desservis par le transport en commun, ce qui facilite l'accès et les déplacements des locataires qui ne possèdent pas d'automobile.

Enfin, malgré leur état de détérioration, les immeubles locatifs ont vu leur valeur foncière augmenter depuis la fusion municipale en 2002 (une hausse de 8,2% d'après le rôle d'évaluation 2004-2006).<sup>10</sup> Cette augmentation peut s'avérer un incitatif intéressant pour les propriétaires d'immeubles locatifs qui voudraient investir dans la rénovation de leur capital foncier. À cet égard, la densification douce des ensembles de walk-ups peut s'avérer une avenue de réinvestissement intéressante si l'on considère que certains couvrent d'importantes superficies (méga-îlots) pour atteindre une densité somme toute modeste. À titre de comparaison, alors que le tissu de triplex de Limoilou atteint une densité nette de 120 logements/hectare, un secteur de walk-ups représente une densité nette inférieure de 70 logements/hectare (figure 4). Une stratégie qui combine densification (ajout de neuf) et rénovation offre donc des possibilités de « retour sur investissement » à un propriétaire qui autrement fait face aux coûts inévitablement plus élevés de la rénovation par rapport à la construction neuve.

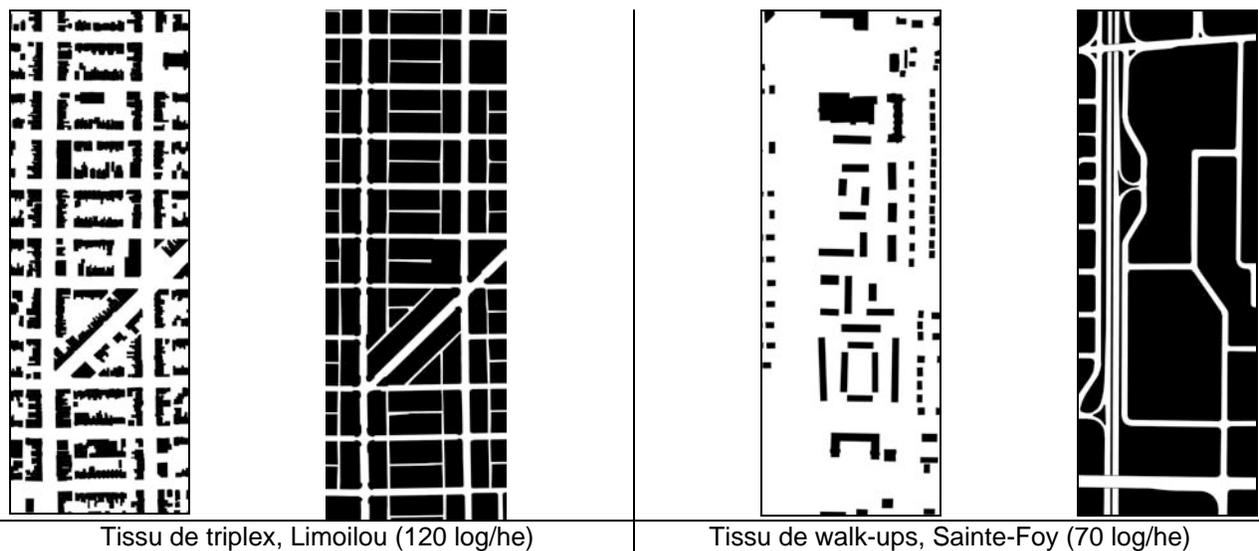


Figure 4. Densité et forme comparatives des tissus de triplex et de walk-ups (secteurs de mêmes dimensions, soit 26 hectares).

<sup>10</sup> Donnée tirée du tableau intitulé « Variation de la valeur au rôle par types d'immeubles résidentiels », paru dans des articles du quotidien *Le Soleil*, mardi 16 septembre 2003.

## 2.2 Portrait des résidents des walk-ups

Qui sont les locataires des walk-ups de la première couronne de banlieue de Québec? Dans le cadre d'un processus d'aménagement participatif, en 2002-2003, le GIRBa a effectué des entrevues semi-dirigées avec 52 locataires de walk-ups dans deux secteurs bien précis de Charlesbourg et de Sainte-Foy. Ces entretiens, qui se sont déroulés à l'été 2003, avaient pour objectif de fournir des données sommaires sur les aspirations et la satisfaction résidentielles des résidents d'immeubles de type walk-ups. Les questions avaient trait au cadre de vie à l'échelle du logement et à l'échelle du quartier (Beaulieu, 2004). Bien que l'échantillon de 52 répondants<sup>11</sup> demeure restreint et non représentatif de l'ensemble des locataires de banlieue, cette enquête qualitative s'est avérée utile pour identifier des enjeux et soulever des pistes d'intervention pour nourrir la charrette de design urbain menée à l'automne 2003 (voir Annexe 3).<sup>12</sup>

Les répondants forment un groupe de 34 femmes et de 18 hommes, dont la moyenne d'âge se situe entre 21 et 30 ans. Leur salaire annuel familial est inférieur à 30,000\$ pour une très forte proportion d'entre eux (41/52). Cette donnée confirme l'importance de miser sur l'abordabilité des logements. L'analyse des données de l'enquête permet d'identifier 3 profils de ménages (figure 5) :

- Le **premier profil** correspond à des résidents qui habitent leur logement de façon temporaire, dans l'attente de conditions de vie meilleures. En effet, ils aspirent à devenir propriétaires. Ces locataires sont principalement des jeunes couples de professionnels sans enfant (14/52) et des colocataires (6/52).
- Les résidents qui composent le **second profil** désirent volontairement rester en appartement. Personnes seules ou retraitées, ils sont locataires depuis plusieurs années. Ils constituent environ le tiers des répondants (18/52).
- Finalement, le **troisième profil** correspond à des résidents « captifs », c'est-à-dire qui sont en quelque sorte « forcés » de rester locataires, soit par manque de ressources financières, soit par incapacité physique. Il s'agit surtout de couples avec enfants, dont font partie des familles d'immigrants (10/52), des familles monoparentales (4/52) et des personnes âgées. La forte présence des immigrants dans les walk-ups des banlieues de première couronne fait d'ailleurs l'objet d'un essai de maîtrise (Saï, à paraître).

---

<sup>11</sup> L'échantillon ne comportait aucun étudiant à temps complet.

<sup>12</sup> Pour plus d'informations concernant le processus d'aménagement participatif mené par le GIRBa en 2002-2003, veuillez consulter le site [www.girba.crad.ulaval.ca](http://www.girba.crad.ulaval.ca).

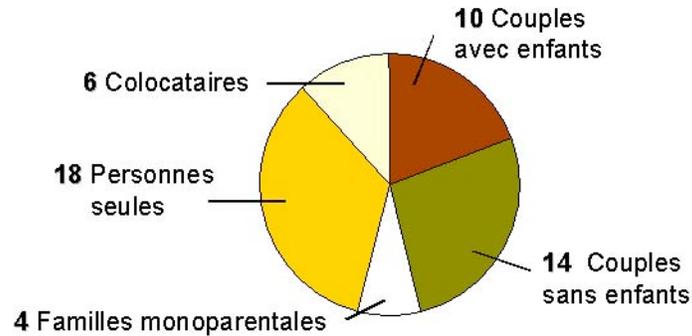


Figure 5. Composition des ménages représentés.

Nos données nous laissent croire qu'environ deux tiers des répondants (34/52) ne sont pas entièrement satisfaits du logement dans lequel ils vivent. La moitié d'entre eux sait qu'un avenir meilleur les attend alors que l'autre moitié, plus « captive », est confinée à rester locataire. Seulement 8 répondants sur les 52 ont affirmé que leur logis idéal serait un appartement alors que 35 ont dit préférer la maison unifamiliale (figure 6).

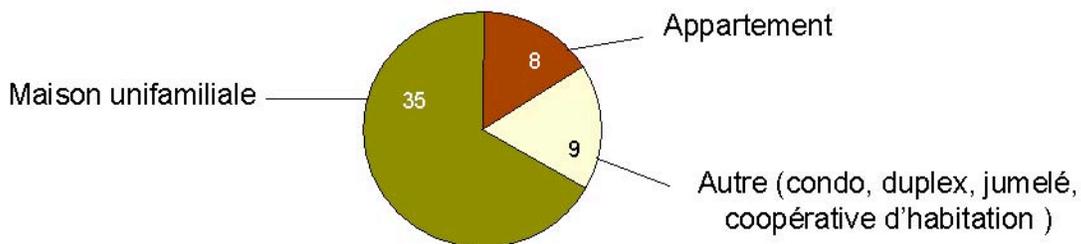


Figure 6. Idéal résidentiel des répondants.

Différents critères sont à la base du choix d'un logement. La figure 7 en présente quelques-uns. Ces réponses démontrent que la localisation des walk-ups dans la ville est fort importante car la proximité des emplois offerts, des services et du réseau de transport en commun ainsi que la qualité du quartier comptent parmi les critères les plus mentionnés.

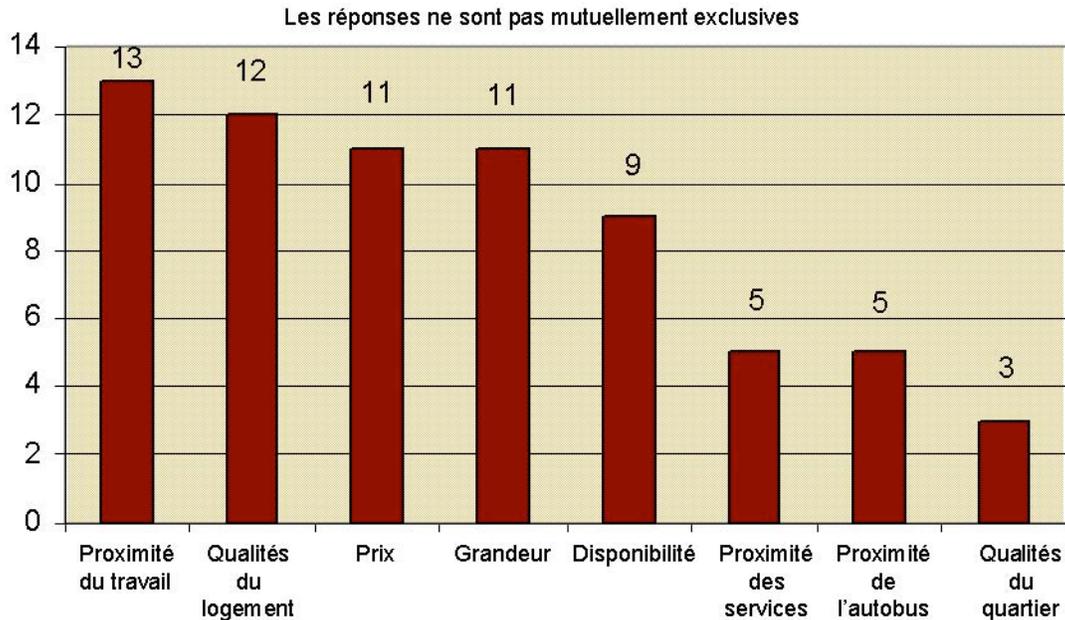


Figure 7. Facteurs qui influencent le choix d'un logement

En matière d'attachement au quartier, la plupart des répondants (20/52) sont davantage attachés au quartier qu'à leur logement. La majorité des locataires (3/4) utilisent hebdomadairement les petits centres commerciaux situés à proximité. Une forte proportion des usagers du transport en commun se disent entièrement satisfaits du service qui leur est offert. Ces commodités aident la banlieue de première couronne à demeurer attrayante : la majorité (23/52) désire y rester alors que 10 seulement sont prêts à migrer vers le centre-ville. Les autres préfèrent s'éloigner davantage, soit vers les nouveaux développements des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> couronnes périurbaines, soit vers la campagne. Il apparaît donc évident que la localisation des ensembles de walk-ups est stratégique dans la ville et qu'une consolidation de ces milieux les rendrait d'autant plus appréciés.

Enfin, la classification qui suit permet d'identifier les caractéristiques principales des différents walk-ups afin, éventuellement, de trouver des solutions optimales orientées vers la rénovation pour répondre aux différents besoins en vertu des potentiels et des contraintes de chaque type.

## CHAPITRE 3. Typologie des walk-ups

### 3.1 Méthodologie

Pour savoir combien de walk-ups la première couronne de banlieue recèle, nous avons d'abord procédé au dénombrement des « immeubles résidentiels multifamiliaux » sur le territoire de l'agglomération. Sur un total de 11 400 immeubles, 3000 sont localisés en banlieue (soit une proportion de 26%). De ce nombre, 81% sont des walk-ups. Le reste est composé, dans de bien plus faibles proportions, de plex (11%), de logements supplémentaires (3%), de maisons en rangée (1%) et d'immeubles avec ascenseur (1%), comme le démontre la figure 8.<sup>13</sup>

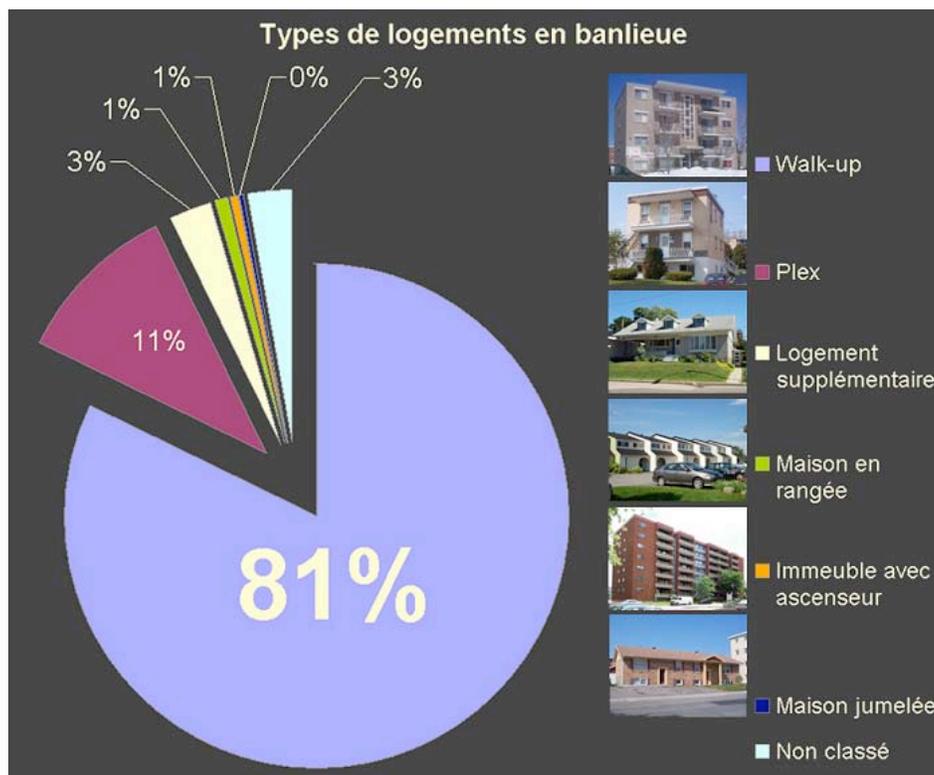


Figure 8. Types et proportions de logements multifamiliaux en banlieue.

Pour les besoins de l'étude, nous avons ensuite repéré puis photographié 1437 adresses/immeubles inscrits au rôle d'évaluation foncière de la Communauté Urbaine de Québec (1995-1997), une base de données géo-référencées rendue accessible par le Centre de Recherche en Aménagement et Développement (CRAD). Les photos aériennes de 1950 et de 1977 (soit l'intervalle de construction massive de ces immeubles en banlieue de Québec) ont permis de déterminer les zones où les walk-ups se concentrent, c'est-à-dire dans les banlieues les plus anciennes de Sainte-Foy,

<sup>13</sup> Dans notre façon d'interroger la banque de données de la CUQ, un immeuble multifamilial (domaine « résidentiel multifamilial ») pouvait correspondre autant à des unités de logement locatives privées que publiques (des HLM). Ces derniers sont en très faible nombre en banlieue. Nous avons cependant exclu les unités de logement condominium (qui ne sont pas locatives).

Beauport, Charlesbourg, Duberger, Les Saules, Lairet (nord de Limoilou), Neufchâtel et Loretteville (figures 9 et 10).

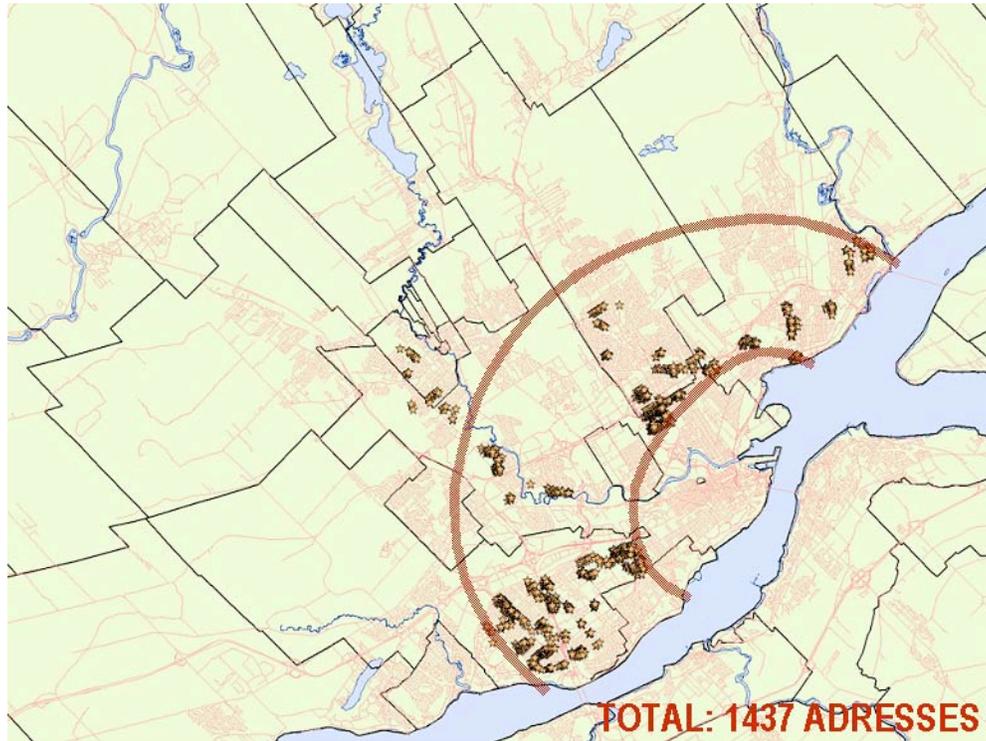


Figure 9. Distribution géographique des 1437 adresses/immeubles multifamiliaux photographiés sur le territoire des banlieues de première couronne.



Figure 10. Exemple de localisation, sur le terrain, des walk-ups photographiés (encadrés) dans le secteur de l'arrondissement de Beauport, à l'est de l'avenue Seigneuriale (les « x » sont les immeubles multifamiliaux autres que les walk-ups).

Après avoir éliminé les immeubles d'autres types, la banque de photos contenait 1132 walk-ups que nous avons ensuite divisés en catégories. Pour ce faire, nous avons analysé les caractères distributifs et les caractères stylistiques<sup>14</sup> les plus représentatifs des walk-ups, à partir de l'examen des façades.<sup>15</sup> Les caractères distributifs se rapportent aux éléments architecturaux qui contribuent à la structuration de l'espace habité (le plan). Les caractères stylistiques, quant à eux, se rapportent aux éléments architecturaux qui définissent l'expression formelle des immeubles. Les caractères sont les suivants :

### Caractères distributifs

- Nombre d'étages
- Nombre de logements par étage
- Nombre de travées en largeur (façade)<sup>16</sup>
- Nombre de travées en profondeur (corps de bâti)
- Position relative de l'escalier commun (intérieur) et de la porte principale
- Position relative du corridor de distribution interne

### Caractères stylistiques

- Pente de la toiture
- Forme et dimension des ouvertures
- Matériaux
- Dimensions du balcon et forme des garde-corps

Une banque de données en format Access inclut plusieurs informations sur les traits distributifs (de même qu'une photo et l'année de construction) pour chaque walk-up de l'échantillon (figure 11).

The screenshot shows a software window titled "DONNÉES GRAPHIQUES". At the top left is a photo of a multi-story brick walk-up building. To the right of the photo is a dropdown menu showing "GP-002" and "Type général: Walk-up". Below this are several text input fields: "No cinquième: Rue", "2425: Rue L'Évangéline", "Municipalité:", "Circonscription:", "Année d'édification: 1964", and "Constructeur:". Below these fields is a section titled "Fiche descriptive" with two dropdown menus: "Nombre d'étages hors sol: 3" and "Nombre de logements: 10". There is a checkbox "Logement(s) au sous-sol" which is checked, and a dropdown "Type de logement: Log. 1 liv. log.". Below this is a section titled "Proximité dans services" with two tables. The first table is for "Centres commerciaux" with columns "moins de 5 min", "5-10 min", and "10-15 min", and a "Banlière:" field. The second table is for "Autobus" with the same columns and a "Banlière:" field. Below these tables is a "Commentaires" section with a text area containing "Classement typologique préliminaire". At the bottom of the window, there is a status bar showing "Env: 24 | 7 | sur 1274".

Figure 11. Exemple de fiche avec renseignements pour chacun des walk-ups.

<sup>14</sup> Les caractères constructifs, qui forment une troisième catégorie fondamentale de traits essentiels, ne sont pas abordés dans cette étude.

<sup>15</sup> Nous avons procédé exclusivement par lecture des façades, à partir de photos, sans puiser aux plans qui se trouvent au Service des permis de la Ville de Québec, une étape qui sera réalisée lors de nos recherches subséquentes.

<sup>16</sup> Une travée correspond généralement à une pièce, soit un espace compris entre deux supports structuraux. Chaque travée est normalement éclairée par une fenêtre. Ainsi, on reconnaît un walk-up de deux travées en largeur quand deux fenêtres correspondent à deux pièces (salon et chambre, p.e.).

### 3.2 Classification

L'analyse typologique qui suit procède par catégorisation de 1111 walk-ups<sup>17</sup> à partir de leurs caractères distributifs et stylistiques récurrents. Au moyen du rôle d'évaluation, nous avons établi des périodes d'édification pour chacun des quatre types de walk-ups définis ci-après.

#### **Le walk-up de type 1 (1950-1965) : Logement d'une travée de large (triplex modifié)**

Le walk-up de type 1 est construit à partir de 1950. Il possède un gabarit qui ressemble à celui des triplex<sup>18</sup> (figure 12), un type d'immeuble multifamilial construit au début du XX<sup>e</sup> siècle dans les quartiers centraux de Québec, Limoilou et Montcalm. En effet, la filiation entre le triplex et la première génération des walk-ups est claire quand on compare un ensemble d'éléments communs : le nombre d'étages, la toiture plate, le revêtement de briques et la double orientation<sup>19</sup> des logements. Leur mode d'implantation est similaire : les petits walk-ups de 2 et 3 étages sont perpendiculaires à la rue, le plus petit côté faisant face à l'espace public où donne la porte principale (l'adresse). Les dimensions de la parcelle du walk-up de type 1 s'apparentent également à celles du triplex, malgré que le walk-up de cette période demeure une structure isolée alors que plusieurs triplex sont mitoyens (à Limoilou, surtout) (figure 13).



Figure 12. Triplex de Limoilou



Figure 13. Walk-up de type 1

La distinction fondamentale entre triplex et walk-ups repose cependant sur leur système distributif. Alors que chacun des trois plex possède sa propre adresse (un système de deux escaliers – extérieur et intérieur – relie les logis à la rue), le walk-up possède une

<sup>17</sup> Des 1132 photos de walk-ups, nous avons retenu 1111 immeubles puisque 21 photos ne nous permettaient pas de trancher sans ambiguïté sur leur appartenance à un type ou à un autre.

<sup>18</sup> Le triplex est un bâtiment de trois étages dont chacun correspond à un logement avec adresse et entrée distinctes. Les dimensions moyennes d'un triplex sont d'environ 7,6 m (en largeur) x 14 m (en profondeur) (Vachon, 1994).

<sup>19</sup> Par « double orientation », on entend des logements possédant des faces éclairées opposées (sur la rue et sur la cour, par exemple). On parlera aussi de « logements traversants ».

seule entrée pour 6 ou 8 logements qui partagent également un escalier intérieur. L'escalier d'issue extérieur, situé à l'arrière, donne à chaque logement un lien direct avec la cour, à la manière des triplex. Contrairement aux triplex d'origine, tous les walk-ups que nous avons répertoriés possèdent un logement ou des pièces éclairés en sous-sol.

Les plans illustrés aux figures 14 et 15 démontrent la différence entre les deux systèmes de distribution interne. Les walk-ups de type 1 offrent en effet deux logements traversants par étage, de part et d'autre de la cage d'escalier située au centre de l'immeuble. Cette distribution symétrique se reflète dans l'organisation de la façade qui donne sur la rue. Chaque logement possède une seule travée de largeur en façade et 4 travées en profondeur. Les pièces d'un logement sont organisées en enfilade le long d'un corridor qui distribue d'un seul côté : le salon est orienté vers la rue et la cuisine donne sur la cour.

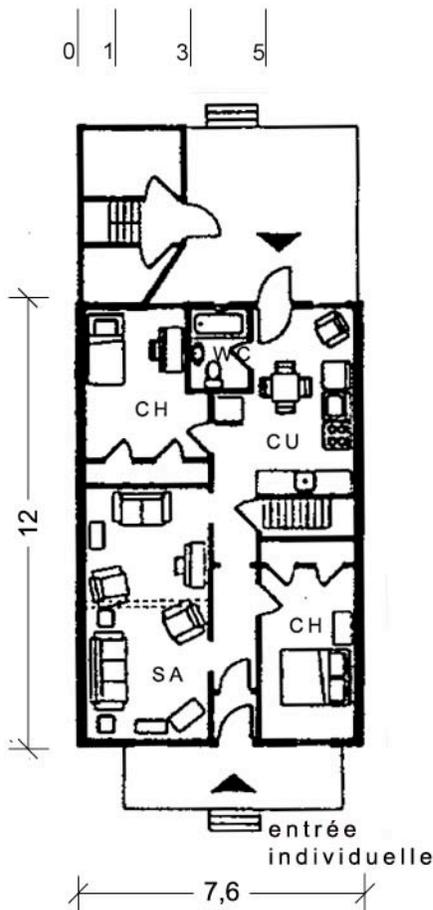


Figure 14. Plan du rez-de-chaussée d'un triplex typique (Després et Larochelle, 1996)

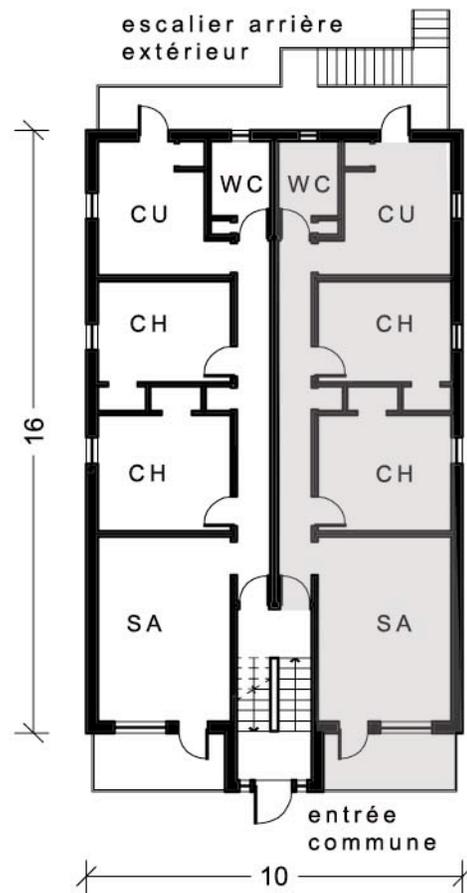


Figure 15. Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 1.

Du point de vue de ses caractères stylistiques, le walk-up de type 1 possède des attributs facilement reconnaissables. Outre une toiture invariablement plate, la cage d'escalier commune forme un volume vertical étroit en saillie par rapport au volume rectangulaire de l'immeuble. Les balcons en porte-à-faux sont disposés de part et d'autre. Dépourvus d'escaliers en façade comme les triplex, les balcons des walk-ups sont conséquemment plus privés. Une grande ouverture verticale en haut de l'unique porte d'entrée sert autant à éclairer cet espace commun qu'à signifier le caractère collectif de l'immeuble. Dans certains cas, le volume de la cage est couronné par un parapet plus élevé que le reste de la toiture. Quelques marches et un perron peuvent séparer le niveau de la rue du seuil de la porte d'entrée qui est quelquefois ornée (cadre de pierre, chapiteau modeste, etc.). Ce marquage de l'entrée renforce la distinction entre la façade « avant » et la façade « arrière » où sont localisés les escaliers d'issue extérieurs en acier. Tout comme le triplex, le walk-up offre un revêtement de brique d'argile sur toutes ses faces. Les murs latéraux sont relativement plus opaques, bien qu'ils sont fréquemment percés de petites ouvertures pour les chambres ou la salle de bain (quoique cette dernière se situe souvent à l'arrière). Les fenêtres et les portes sont en bois et sont semblables à celles des triplex, à moins d'une substitution subséquente lors de rénovations. De manière générale, le walk-up de type 1 est dépouillé d'ornementation.

La plupart des éléments de cette caractérisation correspondent à ceux que Lacroix (2004 : 65) a identifiés pour décrire les walk-ups avec logements d'une travée de large du secteur Maizerets de Limoilou.

### **Variante du type 1**

Le walk-up de type 1 ne possède pas de variante à proprement parler, si ce n'est pour distinguer les immeubles de 2 étages et de 3 étages.

### **Le walk-up de type 2 (1955-1970) : Logement de deux travées de large**

Au tournant des années 1960, le type 1 subit des mutations. D'abord, ses dimensions sont plus importantes puisque chaque logement possède deux travées en façade. Plus large que profond, le walk-up de type 2 est désormais implanté parallèlement à la rue, à la manière des bungalows construits massivement durant la même période (figure 16). Les dimensions de la parcelle sont donc relativement plus grandes que celle du type 1. Outre ces distinctions fondamentales, le type 2 conserve à peu près les mêmes caractéristiques que le walk-up de type 1; il s'agit d'immeubles de deux ou de trois étages avec 6 ou 8 logements.



Figure 16. Walk-up de type 2.

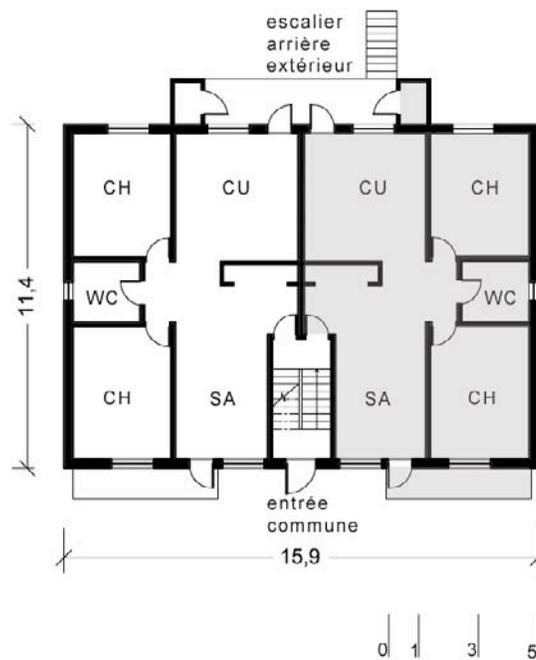


Figure 17. Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 2.

Les logements du walk-up de type 2 demeurent traversants (figure 17). Avec 3 travées en profondeur, l'immeuble offre un système de distribution interne similaire au type précédent, c'est-à-dire qu'il comporte un escalier intérieur commun localisé au centre de l'immeuble. Encore une fois, cette distribution symétrique par rapport à l'axe de l'entrée principale est lisible dans l'organisation de la façade. Le logement typique ne comporte plus de corridor. Plutôt, la zone des chambres (correspondant à la première travée en façade) est séparée de la zone des pièces de vie (seconde travée en façade), qui forment une aire ouverte. Le salon reste orienté du côté de la rue alors que la cuisine donne sur la cour et le stationnement partagé, situé à l'arrière de l'immeuble. Chaque

logement possède deux balcons, à l'avant et à l'arrière. Ceux du côté cour tiennent lieu de palier pour l'escalier d'issue extérieur, à la manière du type 1.

En ce qui a trait aux caractères stylistiques du type 2, les fenêtres en bois de la façade publique sont de dimensions relativement plus généreuses que celles du type 1. Généralement, il n'y a pas de distinction entre la fenêtre du salon et la fenêtre de la chambre. Dans quelques cas de walk-ups construits en fin de période (entre 1965 et 1973), une porte-fenêtre coulissante se substitue à la « picture window » du salon. Généralement, le balcon est une extension du salon qui forme la travée contiguë à la cage d'escalier centrale. Dans certains cas, le balcon se prolonge sous la fenêtre de la chambre même s'il n'est accessible que par la porte donnant sur le salon. La cage d'escalier commune bénéficie souvent d'une large ouverture verticale qui confère un caractère « collectif », voire public, à l'immeuble.

Les walk-ups de type 2 sont souvent caractérisés par l'utilisation de la pierre comme matériau de recouvrement en façade principale. Les trois autres façades sont en brique. Ce mode d'expression rappelle celui des bungalows, à une autre échelle. Les balcons de bois aux dimensions modestes (environ 1 mètre de profondeur) comportent tous des garde-corps de fer forgé aux motifs variés. Ce détail, combiné à l'utilisation des matériaux et la présence d'escaliers d'issue à l'arrière, renforce la distinction entre la façade « avant » et la façade « arrière » des immeubles.

Contrairement au type 1, le volume rectangulaire reste lisse et sans saillie hormis les balcons. Dans certains cas, ces derniers sont enclavés par des murs recouverts de parement de bois ou de brique, ajoutés au volume principal, pour augmenter le degré d'intimité tout en assurant une solidité structurale. Cette tendance constructive à enclaver les balcons se confirmera dans les types subséquents.

### **Variante du type 2 : Le « walk-up – bungalow »**

Une sous-catégorie du type 2 comporte certaines différences, dont la plus remarquable reste le toit en pente, avec une ligne faîtière perpendiculaire à la rue. Cette variante du type 2 lui confère une image qui s'approche de celle du bungalow, dont le mode d'expression de la façade principale est similaire : parement « noble » de pierre, déclin de bois au mur pignon, garde-corps en fer forgé et « picture windows » (figure 18). Malgré la présence d'une ouverture verticale au-dessus de l'unique porte d'entrée, la pente de la toiture et l'agencement des matériaux renforcent une certaine horizontalité dans l'expression de l'ensemble architectural, une caractéristique fondamentale du bungalow. La variante du type 2 apparaît dans les dernières années de la construction de cette famille de walk-ups avec des logements de deux travées.

Les variantes du type 2, tout comme le type portant, ont 2 et 3 étages.



Figure 18 : Variante du type 2 – le walk-up bungalow –  
avec toiture en pente et façade de pierre.

### **Le walk-up de type 3 (1960-1970) : Logement de trois travées de large**

Le walk-up de type 3, construit à la même époque que le précédent, offre des dimensions relativement plus importantes que les types qui le précèdent puisqu'il comporte désormais des logements avec trois travées en façade (figure 19). Tous les immeubles de type 3 ont trois étages. Certains logements demeurent traversants. D'autres ne sont pas traversants mais sont éclairés sur deux faces contiguës comme le montre le plan à la figure 20. L'implantation du bâtiment est également parallèle à la rue, avec une emprise en largeur qui est plus importante. Comme pour les types 1 et 2, une cage d'escalier partagée localisée au centre de l'immeuble distribue vers les logements. Contrairement aux types 1 et 2, le walk-up de type 3 comporte deux portes d'entrée communes, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, donnant sur le stationnement. En effet, l'escalier d'issue est désormais intérieur. Aucun des logements n'a de contact avec le sol par un escalier extérieur.

En conséquence, le walk-up avec logements de trois travées marque un passage important dans l'évolution typologique. En effet, la distinction entre la façade « publique/avant » et la façade « privée/arrière », un caractère invariant jusque-là, se perd puisque certains logements ont leur façade principale orientée vers la cour. De plus, le visage public de l'escalier commun qui donnait invariablement sur la rue se dédouble pour offrir une image interchangeable qu'on soit du côté stationnement ou du côté rue.



Figure 19. Walk-up de type 3.

Malgré le fait que les walk-ups de type 3 conservent une image reconnaissable affirmant une filiation avec les types précédents, certains traits stylistiques diffèrent. Par exemple, les fenêtres se spécialisent. En bois et en aluminium, les fenêtres donnant sur les pièces de jour sont en effet plus grandes que les fenêtres de chambres, pour la plupart coulissantes. Les portes d'entrée d'aluminium sont complètement vitrées pour renforcer le caractère public des entrées. Tous les logements possèdent un balcon de bois aux dimensions semblables à celles des types précédents. Ils sont situés le plus souvent de part et d'autre de la cage d'escalier qui continue d'être marquée par une ouverture verticale au-dessus de la porte. Les garde-corps sont le plus souvent en fer forgé avec, dans certains cas, une main-courante en bois. Les balcons sont invariablement des extensions du salon. On y accède par une porte-fenêtre ou par une porte simple, dans quelques cas percée dans un mur de saillie, perpendiculaire à la façade.

De manière générale, le walk-up de type 3 se distingue stylistiquement par une expression plus marquée de la verticalité. Les balcons sont souvent enclavés par des murs de brique ou de bois perpendiculaires à la façade. L'usage exclusif de la brique sur les quatre faces n'est interrompu que par l'insertion de matériaux différenciés comme le bois et le métal en bande verticale entre les fenêtres de chambres pour créer un contraste clair-obscur. Cette bande renforce l'expression des étages superposés et donc le caractère « collectif » de l'immeuble résidentiel plutôt que l'unité de logement. Tous les walk-ups de ce type ont des toitures plates. Certaines variantes arborent une toiture à faible pente peu perceptible depuis la rue.

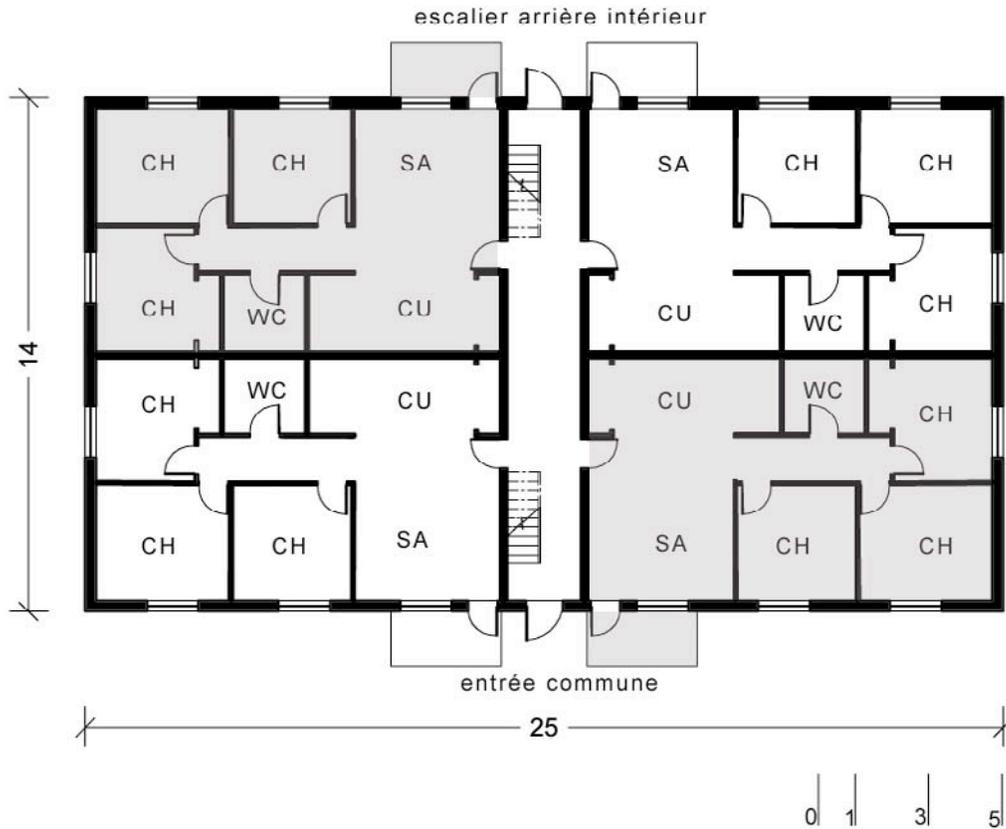


Figure 20. Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 3.

### Deux variantes du type 3

#### Type 3a : Le walk-up asymétrique

Cette sous-catégorie se distingue par la distribution asymétrique du plan qui comporte des logements de deux et de trois travées de part et d'autre de la cage d'escalier. L'organisation de la façade est également asymétrique par rapport à l'axe de la porte d'entrée (figure 21).



Figure 21. Walk-ups asymétriques (type 3a).

### Type 3b : Le walk-up en mitoyenneté

Les walk-ups de cette autre sous-catégorie, qui regroupe plus d'immeubles, sont en fait des types portants jumelés en mitoyenneté pour former un plus grand immeuble. Chaque partie de cet ensemble correspond à un walk-up avec des logements de deux et/ou de trois travées de large (types 2 et 3), chacun séparé du voisin par un mur mitoyen, avec ses portes d'accès et son système distributif distincts. Certains des logements peuvent être traversants (aux extrémités, par exemple) (figures 22 et 23).

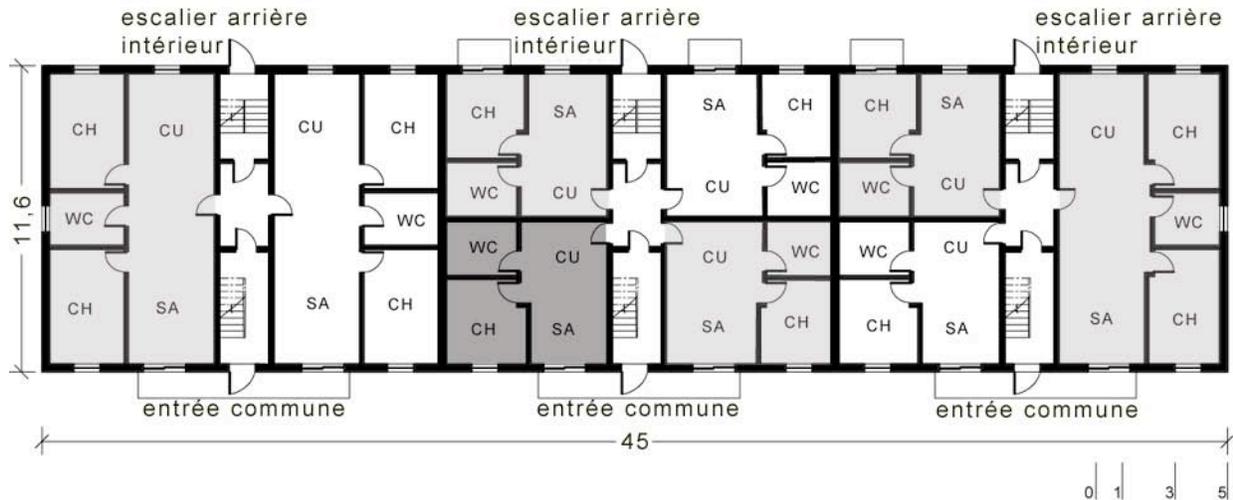


Figure 22. Plan schématique du rez-de-chaussée d'une variante du walk-up de type 3 – le walk-up en mitoyenneté (type 3b) – comportant plusieurs logements à 2 ou 3 travées en façade, avec entrées multiples.



Figure 23. Walk-up en mitoyenneté (variante 3b).

### **Le walk-up de type 4 (1965-1975) : Immeuble en rangée**

Bien que certains apparaissent plus tôt, les walk-ups de type 4 sont principalement construits à la fin des années 1960. Il s'agit d'immeubles plus complexes, qui s'apparentent à la barre, et dont les proportions les distinguent des types précédents parce qu'ils résultent de l'agrégation de logements avec deux et trois travées de large. On peut avancer que le type 4 est une mutation du type 3b, le walk-up en mitoyenneté.

Le nombre de logements au sein des walk-ups de type 4 peut aller jusqu'à 27. Le nombre de portes d'entrée et de cages d'escalier confirme une transformation importante de la structure spatiale de ces immeubles plus récents (figure 25). En effet, des couloirs à double distribution (donnant sur un logement de part et d'autre) dans l'axe longitudinal de l'immeuble font en sorte qu'aucun logement n'est traversant, à moins de rares exceptions. Alors que plusieurs logements ne sont éclairés que sur une seule face, les logements situés aux extrémités des immeubles longilignes bénéficient de l'éclairage sur deux faces contiguës. La distribution des pièces à l'intérieur des logements est plus variée et relativement plus complexe, comme en témoigne un plan-type (figure 24). Cette complexité du plan reflète une relation beaucoup plus ambiguë entre l'immeuble, la parcelle et la rue. De fait, la distinction entre la façade « avant » et la façade « arrière », qui s'est estompée avec l'apparition du type 3, est désormais disparue. En effet, les façades (sauf les côtés qui demeurent plus opaques) sont identiques. Seule la position relative par rapport à un cœur d'îlot qui comporte des aménités communes (piscine, aire de jeux) peut aider un résidant à s'orienter selon qu'il se trouve du côté plus public ou plus privé de l'immeuble. De manière générale, les walk-ups du type 4 forment de vastes ensembles résidentiels sans rues. En d'autres termes, il s'agit de méga-îlots sur lesquels sont disposés immeubles et stationnement, auxquels on accède par des voies d'accès indifférenciées. En conséquence, certains walk-ups n'ont pas d'adresse sur rue mais plutôt sur un stationnement. Pour les plus grands ensembles, un système de signalisation pour indiquer les adresses et les entrées s'avère nécessaire. Ce type de configuration peu perméable où des immeubles identiques forment de vastes ensembles refermés sur eux-mêmes limite l'accessibilité et les choix de parcours des piétons, des cyclistes et des automobilistes, sans parler de leur capacité à se faire une image mentale claire du milieu. En somme, les vastes ensembles de walk-ups constituent des morceaux de tissus résidentiels dont la forme inintelligible nuit à l'orientation des résidants et des visiteurs.



Figure 24. Walk-up de type 4.

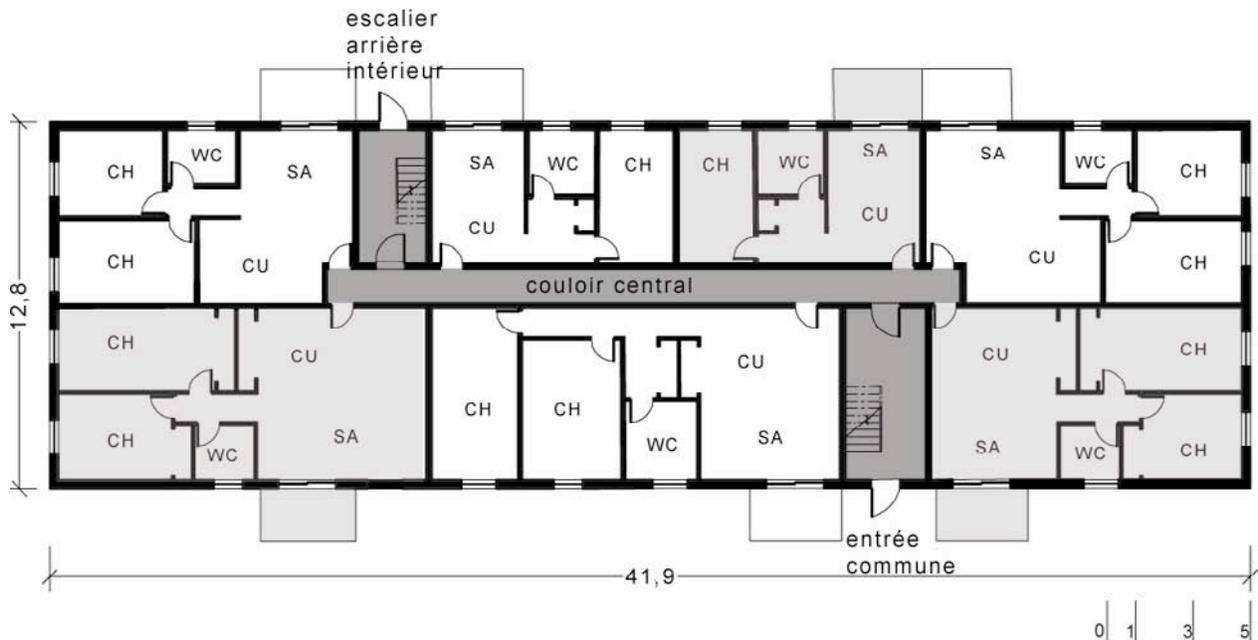


Figure 25. Plan schématique du rez-de-chaussée d'un walk-up de type 4  
avec corridor transversal central dans l'axe longitudinal.

Les walk-ups de type 4 comportent rarement des logements au sous-sol : ces espaces sont plutôt réservés aux salles de mécanique, aux rangements et à des services partagés comme les buanderies. Quand ils forment des ensembles de plusieurs walk-ups, certains îlots comportent des aménagements communs comme une piscine (figure 27).

Ce type de walk-up marque donc le passage vers une forme d'habitat très introvertie dans son rapport à l'espace public.

### Variante du type 4 : Le walk-up en « L »

Une sous-catégorie de ce type est constituée d'immeubles en « L », soit deux ailes de logements perpendiculaires. Le système distributif est nettement plus complexe, avec des corridors en « T » et des logements de coin. Certains walk-ups comportent des angles et des saillies aux extrémités des immeubles, complexifiant davantage la forme (figure 26).



Figure 26. Variante du walk-up de type 4, configuration en « L ».



Figure 27. Walk-up de type 4 avec aménagements extérieurs.

En résumé, sur l'ensemble des 1111 walk-ups analysés, la répartition pour chacun des quatre types portants s'effectue comme suit :

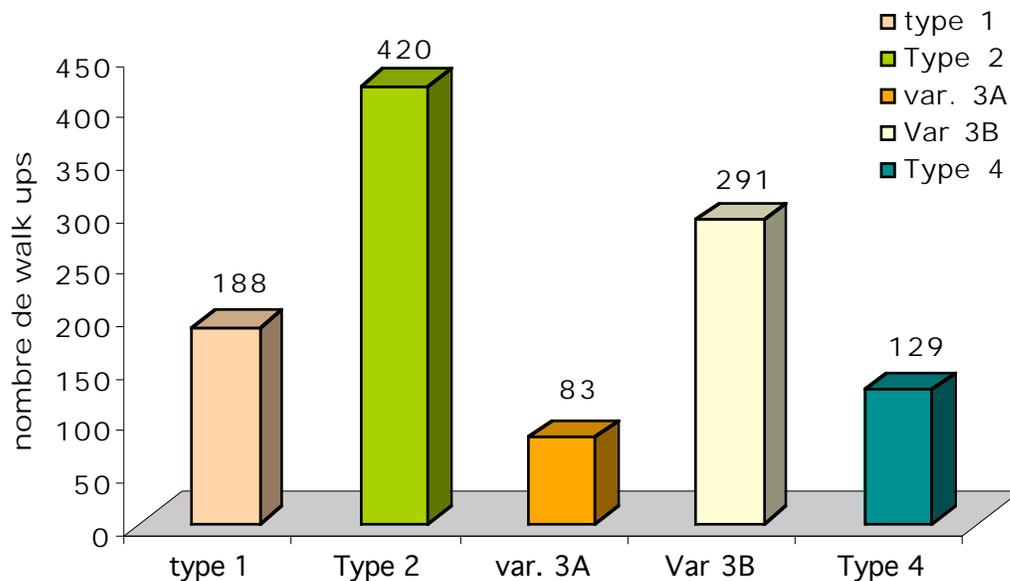


Figure 28. Distribution du nombre de walk-ups par type.

Cet histogramme (figure 28) confirme que le paysage des banlieues comporte un nombre relativement plus important de walk-ups du type 2 (420/1111) et du type 3 (374/1111).

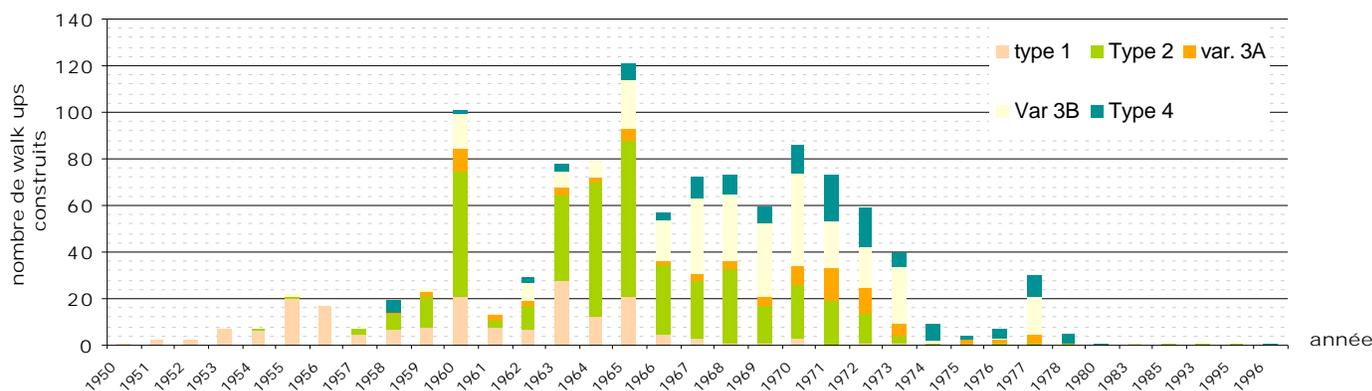


Figure 29. Distribution du nombre de walk-ups construits entre 1950 et 1996, pour chaque type.

En croisant le nombre de walk-ups pour chaque type avec les années de construction, on constate une période d'édification assez bien contenue et constante entre 1960 et 1973, avec des « pics » de mise en chantier en 1960 et en 1965 (figure 29). Le graphe démontre par ailleurs que les walk-ups de type 1, les « descendants » des triplex, n'ont plus été construits après 1965, à peu d'exceptions près ce qui renforce l'hypothèse d'une mutation qui remonte au triplex. Les walk-ups de type 2 prennent le relais, de 1960 à 1973, de manière décroissante. On construira des triplex plus imposants (types 3b et 4) à partir des années 1965, avec une recrudescence en 1977.

De manière préliminaire, on peut expliquer la baisse marquée de mises en chantier pour ce type d'immeuble locatif après 1973 par des événements comme la crise du pétrole ou encore la création de programmes d'accès à la propriété mis de l'avant par la SHQ sous la gouverne du Parti Québécois après leur prise du pouvoir en 1976. Par ailleurs, c'est en 1972 qu'un nouveau règlement sur la sécurité dans les édifices publics entre en vigueur (l'arrêté 315). Les nouvelles exigences de ce dernier s'appliquent aux édifices publics qui cumulent ces deux caractéristiques : ils ont 2 étages et plus ET ils comportent 8 logements et plus. La plupart des walk-ups construits à l'époque (les types 3 et 4), qui comportent plusieurs logements, sont désormais assujettis à des règles de construction plus strictes concernant, notamment, la sécurité contre les incendies (résistance au feu, systèmes d'alarme, etc.). C'est donc à cette époque qu'on remarque une recrudescence d'immeubles résidentiels multifamiliaux avec des logements au sous-sol, qu'on ne compte pas comme un étage en vertu du règlement sur la sécurité. Par ailleurs, ce même règlement exige que les propriétaires et les promoteurs qui construisent des walk-ups soumettent des plans d'immeubles conçus par des architectes à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), l'instance responsable de l'application des normes de sécurité. Ce règlement met donc un frein à tout un pan de la production d'habitation multifamiliale exclusivement menée par des promoteurs, comme

en fait foi la baisse drastique de mises en chantiers, après 1973, illustrée par le graphique de la figure 29.<sup>20</sup>

La hausse remarquable du nombre de mises en chantier en 1960 s'explique mal pour le moment. On peut tout de même émettre des hypothèses concernant la prise du pouvoir du gouvernement Lesage à l'aube de la révolution tranquille et de la mise en place de programmes incitatifs à la construction de logement. Des circonstances locales, comme la mise en disponibilité de terrains le long d'autoroutes en construction, pourraient aussi expliquer cette hausse. Nous y reviendrons lors d'étapes subséquentes de nos recherches.

### **3.3 Les aménagements des terrains : une évaluation sommaire**

Une visite de secteurs où se concentrent des walk-ups des 4 types identifiés préalablement confirme une pauvreté généralisée des aménagements extérieurs adjacents aux immeubles. Dans le cas des ensembles plus récents (types 3 et 4), cette pauvreté résulte en grande partie du caractère ambigu et « interchangeable » des espaces publics, semi-publics et privés. Malgré la présence de quelques aménités comme des piscines communes, les interstices vacants sont des *no man's land* qui appartiennent à tout le monde et à personne en particulier. Les résidents ne se les approprient pas pour des activités en extension de leur quotidien. Les aménagements se limitent à des trottoirs généralement dégradés menant aux stationnements, lorsque ceux-ci ne touchent pas directement le bâtiment. L'absence de toute transition entre le recouvrement d'asphalte et l'immeuble est d'ailleurs une caractéristique commune à tous les types, banalisant ainsi le territoire habité au profit des voitures ou des bennes de déchets.

Cela dit, plusieurs des terrains comportent des arbres matures qui adoucissent et enrichissent le paysage. Néanmoins, ces derniers sont souvent « noyés » par les montagnes de neige polluée qui résultent des opérations de déneigement, ce qui peut causer des maladies.

---

<sup>20</sup> D'après des renseignements obtenus auprès de François Moore, Régie du bâtiment du Québec (RBQ), août 2004.

En résumé, on peut poser le diagnostic suivant :

- Absence d'espaces appropriables par les résidants, ailleurs que les balcons ou les abords d'une piscine (surtout dans les secteurs de walk-ups de types 2, 3 et 4).
  - Peu ou pas de mobilier pour l'usage et la sécurité des résidants.
  - Mauvaise optimisation des interstices vacants : peu ou pas d'espaces de socialisation, de sentiers et de trottoirs, etc.



Figure 30. Efforts d'appropriation des pelouses au sein de plus larges ensembles.

- Piètre qualité des lieux de transition entre rue, stationnement et espaces habités.
- Prépondérance des surfaces de stationnement banalisées, propices à la surchauffe en été.



Figure 31. Stationnements qui couvrent toute la zone adjacente à l'entrée des immeubles.

- Présence d'arbres matures dont quelques-uns subissent l'impact de la pollution due aux opérations de déneigement.



Figure 32. Arbres d'alignement et petits sous-bois  
qui « verdissent » les ensembles.

- Manque de lisibilité au sein des plus grands ensembles sans rues (mauvais rapport entre le « privé » et le « public »).



Figure 33. Fond de parcelle d'un walk-up de type 1  
partiellement transformé en cour privée.



Figure 34. Exemple de signalisation (adresses)  
dans un ensemble sans rues.

Tableau 1. Synthèse des principales caractéristiques définissant les types de walk-ups<sup>21</sup>.

	<b>Type 1</b>	<b>Type 2</b>	<b>Type 3</b>	<b>Type 4</b>
				
<b>Type</b>	<b>Logement d'une travée de large</b>	<b>Logement de deux travées de large</b>	<b>Logement de trois travées de large (et ses variantes)</b>	<b>Immeuble en rangée (Système de 2 et 3 travées de large)</b>
Nombre de logements par étage	2	2	4	Plusieurs (6 à 9)
Période de construction	1950-1965	1955-1970	1960-1970	1965-1975
Nombre d'étages hors sol	2 ou 3	3	3	3
Nombre approximatif de logements	6 ou 8	6 ou 8	12 à 16	18 à 27
Nombre de travées en profondeur	4	3	4	4
Logements traversants	Oui	Oui	Non	Non
Orientation de l'immeuble par rapport à la rue	Perpendiculaire	Parallèle	Parallèle	Parallèle
Dimensions approximatives des immeubles en m (largeurXprofondeur)	10 X16	16 X 11	25 X 14	40 X 14

<sup>21</sup> Les données de ce tableau seront vérifiées sur le terrain lors de nos recherches subséquentes. Elles sont pour le moment basées sur des informations observables de l'extérieur et à partir du rôle d'évaluation. Les dimensions approximatives proviennent de mesures effectuées sur la matrice graphique (arrondissement Sainte-Foy-Sillery).

Tableau 2. Hypothèse d'évolution de la typologie des walk-ups en lien avec leur localisation dans la ville.

1906-1950		<p>Triplex : 1 logement par étage/ 3 travées en façade par logement</p>	<p>Québec : quartiers centraux ex. Limoilou, Montcalm</p>	CENTRE-VILLE
1950-1960		<p>2 logements par étage / 1 travée en façade par logement</p>	<p>Québec - quartiers périphériques ex. Saint-Sacrement</p>	
1955-1965		<p>2 logements par étage / 2 travées en façade par logement</p>	<p>Banlieues de première couronne - de plus en plus éloigné de Québec</p>	BANLIEUES
1960-1970		<p>4 logements par étage / 3 travées en façade par logement</p>	<p>Banlieues de première couronne - ensembles résidentiels nécessitant de grands espaces</p>	
1965-1975		<p>9 logements par étage / 2 ou 3 travées en façade par logement</p>	<p>Banlieues de première couronne - ensembles résidentiels nécessitant de grands espaces ex. près des grandes voies de circulation</p>	

Le tableau 2 avance l'hypothèse que l'évolution typologique des walk-ups de banlieue est cohérente avec le processus de croissance de la ville. La carte de la figure 35 situe les différents types de walk-ups de l'échantillon sur le territoire de l'agglomération. Les walk-ups de types 1 et 2, les « pionniers », sont souvent situés le long de parcours anciens en marge mais à proximité des quartiers de bungalows. Les walk-ups de types 3 & 4, plus récents, sont souvent implantés le long d'autoroutes et d'artères importantes, aux confins des quartiers de banlieue et donc plus éloignés du centre. À l'époque de leur édification, ces ensembles requièrent en effet des terrains plus grands, dans des secteurs non développés ou résiduels (voir annexe 1).

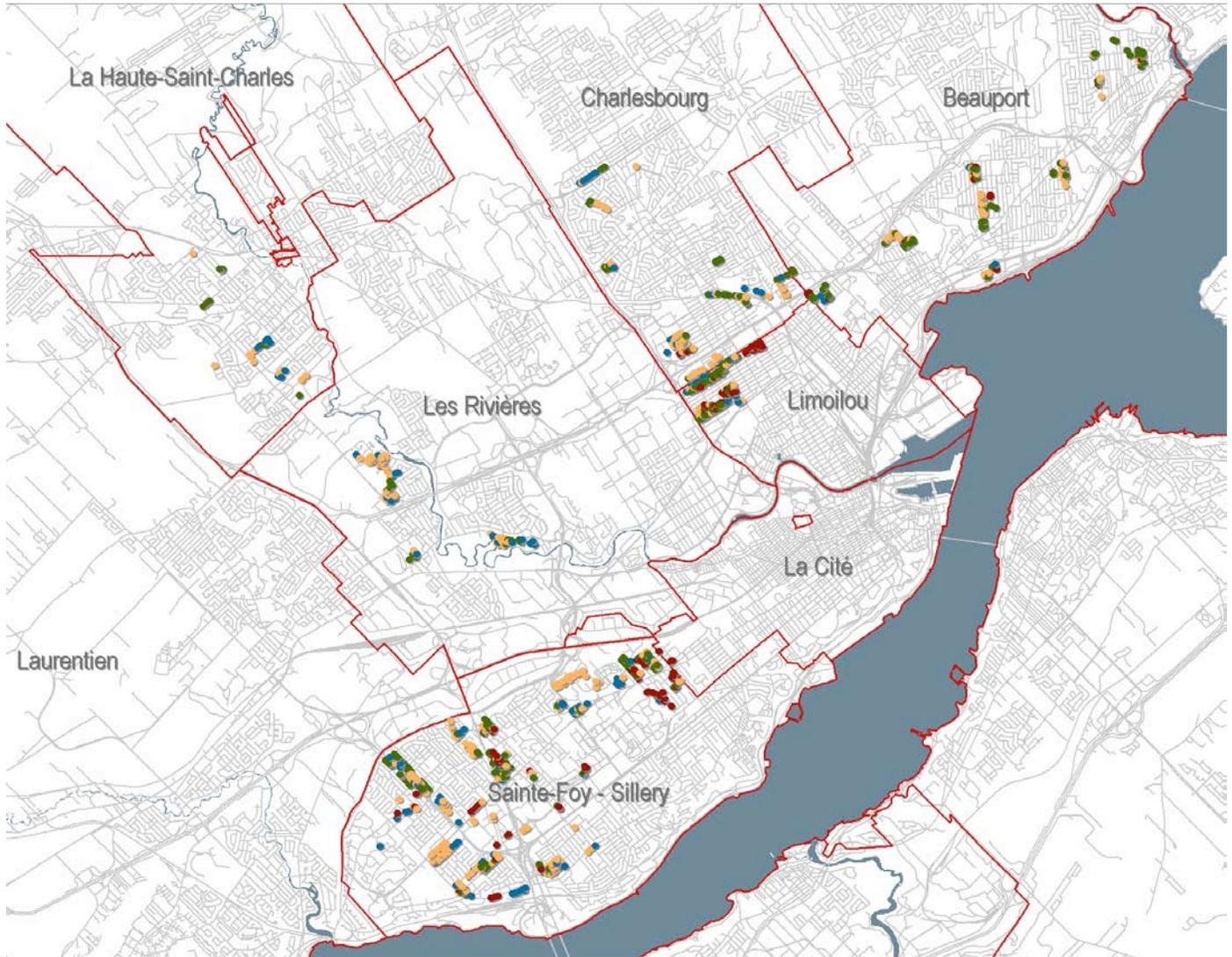


Figure 35. Localisation des différents types de walk-ups sur le territoire des banlieues de première couronne de Québec.

Locatif\_typo\_final by TYPE

1	(190)
2	(423)
3a	(83)
3b	(308)
4	(130)

## CHAPITRE 4. Conclusion : Pistes d'intervention et autres avenues de recherche

Le but premier de cette analyse typologique est d'apporter un complément de connaissances sur les immeubles locatifs de type walk-up de la première couronne de banlieue de Québec. En plus de camper clairement la pertinence de miser sur ce parc résidentiel pour améliorer l'offre en logements, elle vise également à identifier des pistes concrètes pour orienter une stratégie de rénovation et de régénération. Ces pistes d'intervention sont formulées en objectifs de design, à l'échelle de l'immeuble et du quartier. Les projets de rénovation pour des ensembles de walk-ups situés à Sainte-Foy, résumés en annexe, servent à illustrer quelques-uns de ces objectifs (voir en Annexe 1).

### 4.1 Pistes de rénovation et de requalification

#### *Dimensions sociales*

- Dans la perspective d'attirer de nouvelles clientèles de locataires et de répondre aux besoins en transformation de la population en place, proposer une stratégie de rénovation orientée vers l'optimisation et la densification, c'est-à-dire qui prévoit l'intégration d'une variété de types de logements (dimensions, distribution, etc.) et de tenure (coopératives, logement social, condos).
- Proposer une stratégie de requalification des plus grands ensembles de walk-ups qui combine rénovation et construction neuve (comme l'insertion d'unités de logement entre deux immeubles adjacents), pour susciter l'intérêt financier de propriétaires, gestionnaires de programmes et autres investisseurs.
- Améliorer et soutenir en priorité l'offre en logements abordables, en combinant des programmes d'aide au logement et des mesures incitatives à la rénovation menés en partenariat avec la SHQ, la Ville de Québec et les propriétaires fonciers.
- Miser sur les ensembles de walk-ups comme parc de logements abordables et viable dans l'élaboration de la Politique d'habitation de la Ville de Québec et de programmes de rénovation pour des secteurs prioritaires de banlieue.
  - Cibler en priorité les ensembles situés le long ou près de corridors de transport en commun et de services de proximité.
- Dans le but de soutenir l'emploi, l'entraide et les modes de vie différents à l'échelle locale, proposer des modèles souples de rénovation d'immeubles typiques qui prévoient l'intégration d'une mixité d'usages et de services : logements avec une pièce « adaptable » pour le travail à domicile; locaux à louer au rez-de-chaussée pour un petit commerce de proximité, un organisme communautaire, une garderie, un arrêt de transport en commun chauffé, etc. (figure 36).



Figure 36. Rez-de-chaussée commercial d'immeubles résidentiels de 4 étages le long d'une voie de tram (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).

- Prévoir des aménagements extérieurs qui renforcent le sentiment de sécurité des résidents de tous âges, qui sont propices à la marche en tout confort et qui mènent vers les parcs, les trajets d'autobus et les services (centre commercial).

### ***Dimensions fonctionnelles***

- Améliorer les liens physiques entre les ensembles de walk-ups et le quartier en aménageant des passages pour les piétons et les cyclistes et en prévoyant des arrêts d'autobus accueillants.
- Pour scinder les méga-îlots de walk-ups, aménager de véritables rues (sans services) pour améliorer l'accessibilité et la perméabilité du quartier tout en rétablissant un rapport clair et intelligible entre « espace public » et « espace privé ».
- Améliorer le rapport d'accessibilité et d'appropriation entre les logements et les espaces extérieurs.
  - Renforcer et multiplier les contacts avec une cour privée pour les logements du rez-de-chaussée (figure 37).
  - Proposer des systèmes constructifs innovants pour agrandir et bonifier les balcons (systèmes d'accrochage en façades, par exemple) (figure 38).
  - Prévoir des extensions de toiture et autres types d'abris intégrés au cadre architectural pour protéger les accès (comme alternative aux « abris Tempo »).



Figure 37. Appropriation des entrées privées d'un immeuble d'habitation collective (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).



Figure 38 Balcons dont les dimensions permettent l'appropriation (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).

- Aménager une variété d'espaces semi-publics modestes, flexibles et faciles d'entretien pour différents usages : espaces de jeu pour enfants, ados, aînés; espaces de pique-nique et de jardinage; abris; etc.
- Atténuer le bruit et les autres inconforts liés à la proximité d'une autoroute au moyen de « murs habités » comme une série de cabanons, d'abris d'auto ou de petits ateliers implantés en bordure du terrain.
- Rénover les immeubles en visant une variété de types d'unités, des grands logements avec cour privée pour les familles (sur deux niveaux, au besoin) jusqu'aux studios avec balcon pour les personnes seules.
  - Prévoir des pièces flexibles pour le travail à domicile de même qu'une distribution interne qui reflète les tendances actuelles de l'habitat.

### ***Dimensions environnementales et écologiques***

- Diminuer l'omniprésence des grandes surfaces de stationnement (source d'emmagasinement de chaleur et d'hydrocarbures) en faveur d'arbres, de plantations et d'aménagements conviviaux et sécuritaires pour les cyclistes et les piétons.
  - Scinder en « poches » séparées par des bandes de plantations et de percolation des eaux de ruissellement.
  - Encourager le stationnement sur rue.
  - Favoriser l'utilisation de matériaux de recouvrement autres que l'asphalte et la poussière de pierre compactée pour favoriser la filtration des eaux de ruissellement.
  - Solutionner le problème du déneigement qui transforme les interstices entre les immeubles en dépôts à neige qui bouchent les vues, emmagasinent les hydrocarbures et endommagent le couvert végétal.

- Aménager des jardins communautaires, avec de petits cabanons et des bacs à compostage (figure 39).



Figure 39. Jardins communautaires dans un ensemble résidentiel privé (Riesefeld, Freiburg, Allemagne).

- Planter différentes essences d'arbres et d'arbustes pour améliorer le confort climatique en toutes saisons: zones d'ombre en été, protection contre les vents en hiver.
- Prévoir des bandes de plantations résistantes et demandant peu d'entretien près des immeubles.
  - Diminuer l'emprise de la pelouse et l'usage de polluants comme les pesticides et les tondeuses à moteur.
  - Améliorer l'interface entre les surfaces d'asphalte et les zones habitées.
  - Encourager l'utilisation de plantes grimpantes sur les murs extérieurs orientés à l'Ouest pour une « climatisation naturelle » en été des logements et des balcons (figure 40).
- Prévoir des abris couverts pour les bicyclettes et les poussettes à proximité des portes d'entrée publiques (figure 41).
- Dans un contexte de rénovation et d'insertion d'unités neuves, prévoir l'aménagement de « toits verts » et de toits-terrasses accessibles aux résidents
- Planter des rangées d'arbres de bonne profondeur pour diminuer l'impact du bruit et les autres inconforts liés à la proximité d'une autoroute ou d'un élément urbain nuisible (stationnement de centre commercial, voie ferrée, etc.).

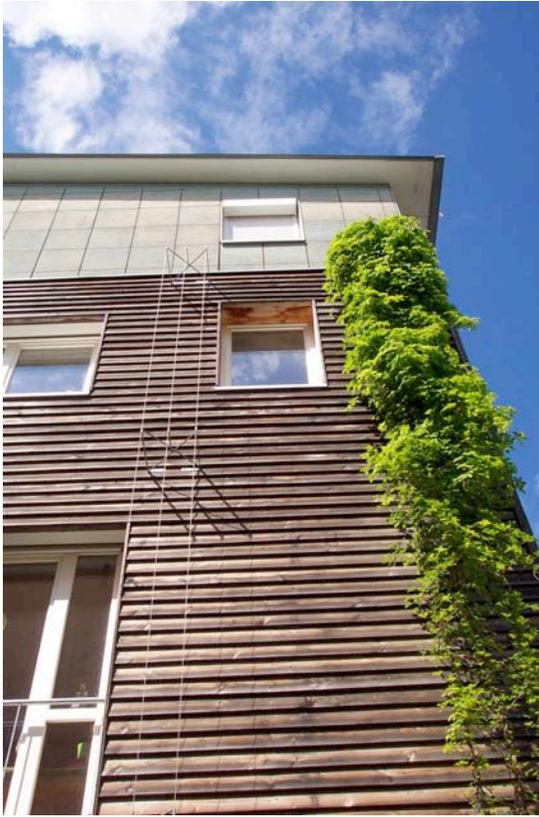


Figure 40. Système d'accrochage pour plantes grimpantes intégré au langage architectural (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).



Figure 41 Abris pour bicyclettes et bacs de récupération (avec « toit vert », image du bas) (Vauban Allee, Freiburg, Allemagne).

### ***Dimensions perceptuelles, « expérientielles » et esthétiques***

- Dans les plus grands ensembles (walk-ups de type 4), miser sur les espaces intersticiels pour concevoir des aménagements extérieurs « verts » de qualité et sécuritaires qui sont propices aux rencontres
  - Prévoir l'ajout de mobilier modeste et robuste (tables de pique-nique, barbecue, balançoires, bancs, luminaires, poubelles, jeux)
- Miser sur un réaménagement et une rénovation qui encouragent le sentiment d'appropriation par divers moyens : création de petites cours privées, personnalisation d'éléments en façade, aires de plantation, etc.
- Encourager les interventions architecturales qui améliorent l'image des walk-ups rénovés: bonification des ouvertures, nouvelles extensions extérieures (balcons, saillies), rénovation de l'enveloppe extérieure avec des matériaux de qualité, etc.

#### **4.2 Prochaines avenues de recherche**

Au cours des prochains mois, cette analyse typologique sera complétée par une étude portant sur l'évaluation du degré de dégradation et d'obsolescence des walk-ups qui avancent en âge (la majorité a 40 ans). Cette évaluation, dans un premier temps, vise les différents systèmes constructifs, soit la toiture, la structure, l'enveloppe et la mécanique. Elle sera effectuée à partir d'un relevé sur le terrain de walk-ups représentatifs des 4 types portants et de l'examen des plans d'exécution. Nous rencontrerons également des entrepreneurs en construction et des propriétaires en charge de l'entretien des immeubles et des terrains. Notre objectif vise à compléter le portrait du potentiel de rénovation de ce type d'immeubles multifamiliaux en tenant compte des aspects constructifs et techniques, pour éclairer notamment la question de la faisabilité financière.

Dans un deuxième temps, la recherche visera à identifier en quoi l'évolution des règlements de construction et de zonage au cours des dernières décennies a influencé (et continue de marquer) la constitution d'un parc de logements si particulier. Les règles concernant la fiscalité en matière de propriété foncière peuvent également fournir un éclairage sur le contexte de la construction d'immeubles multifamiliaux. Il est clair qu'un examen de la réglementation municipale en matière de mixité des usages dans une zone donnée nécessite une réflexion, en collaboration avec les gestionnaires municipaux. Une connaissance croisée des caractères typologiques, des contraintes constructives et de la réglementation garantit l'élaboration de stratégies standardisées mais sensibles de densification et de diversification, pour des secteurs prioritaires d'intervention.

Cela dit, l'analyse typologique et l'évaluation constructive ne peuvent à elles seules fournir toutes les pistes de solution à la mise à jour du parc locatif des banlieues. C'est pourquoi la recherche-design (ou la recherche-crédation), qui procède par l'élaboration de projets exploratoires d'architecture et de design urbain, nous apparaît comme un complément essentiel. Ces projets, menés à l'École d'architecture, soulèvent des pistes concrètes de requalification des ensembles de walk-ups à la lumière de leur potentiel de « transformabilité » et nourrissent d'autres questions pour la recherche empirique.

Comme les villes québécoises de toutes tailles comportent leur lot de walk-ups plus ou moins vieillissants, le potentiel d'« exportabilité » des connaissances et des idées avancées par cette recherche est indéniable. Il est donc envisageable que certaines pistes de rénovation s'appliquent ailleurs sur le territoire québécois et canadien, ce qui représente en bout de course des économies de temps, d'efforts et d'argent dans un contexte où toutes les instances favorisent la viabilité de leur parc immobilier.

Dans ce contexte, nous proposons qu'un projet-pilote, en partenariat avec la Ville de Québec, la Société d'Habitation du Québec, des propriétaires de walk-ups et le GIRBa, fasse l'objet d'une expérience concrète de rénovation qui pourrait servir d'exemple à l'échelle de l'agglomération. L'expérience du GIRBa en matière de design urbain, de programmation architecturale et d'urbanisme de collaboration pourrait appuyer l'élaboration d'un projet modèle orienté vers la réutilisation optimale d'un type d'immeuble très répandu sur tout le territoire urbanisé du Québec. Cette réflexion doit

s'accompagner de moyens financiers pour catalyser l'intérêt des propriétaires de walk-ups de rénover leur ressource foncière et ainsi contribuer à la consolidation de ces milieux. On pourrait envisager qu'une telle expérience se solde par un programme d'aide à la rénovation de logements abordables (ou d'avantages fiscaux en soutien à l'investissement) mené conjointement par la municipalité et la SHQ. Ce programme serait accompagné d'un guide illustré d'intervention fondé sur la caractérisation typologique des walk-ups et de solutions modèles de rénovation et de densification. La modification du zonage pour permettre la mixité des fonctions et des modes de tenure pour soutenir la densification requiert également la participation de la municipalité. Au minimum, un tel projet-pilote pourrait appuyer l'élaboration d'une politique d'habitation orientée sur la réhabilitation et la consolidation des parcs résidentiels déjà investis.

Enfin, toute recherche sur les ensembles résidentiels orientée sur l'intervention ne peut être envisagée qu'avec la participation des résidents et des acteurs du milieu puisque l'objectif ultime demeure l'amélioration de la qualité de vie des citoyens.

## Références

- Beaulieu, G. (2004). *L'avenir de mon quartier : Enquête auprès des locataires*. Colloque étudiant du CRAD, 13 février 2004.
- Beaulieu, G. (2004). *Les locataires s'expriment sur leur milieu de vie en banlieue de l'agglomération de Québec*. 72e Congrès de l'ACFAS, Montréal, 10-14 mai.
- Boucher, E. (2004). *La face cachée des bâtiments. L'appropriation des espaces extérieurs dans les immeubles d'habitation collective : le cas des walk-ups en bordure de l'autoroute Duplessis*. Essai (projet) de fin d'études, École d'architecture, Université Laval, Québec.
- Després, C. et Larochelle, P. (1996). « Modernity and tradition in the making of terrace flats in Québec city. » in : *Environments by Design*, Novembre 1996, vol.1 no.2, pp.141-161.
- Fortin, A., C. Després & G. Vachon (2002). *La banlieue revisitée*. Québec : Nota Bene.
- GIRBa (2002). *Volet participatif : Recueil de comptes rendus et de présentations*. Recueil 1, Université Laval, Québec.
- GIRBa (2003). *Volet participatif : Recueil de comptes rendus et de présentations*. Recueil 2, Université Laval, Québec.
- GIRBa (à venir). *Des banlieues pour l'avenir : Aménagement, développement durable et participation*. Rapport du processus participatif, Université Laval, Québec.
- Lacroix, Daniel et Moretti, GianPiero (2003). *Le parc locatif des banlieues vieillissantes : Diagnostic préliminaire et pistes d'intervention*. Colloque du GIRBa, 3 octobre.
- Lacroix, Daniel (2004). *Le quartier Maizerets vu par la typomorphologie: Connaître son héritage pour mieux planifier son devenir*. Rapport de recherche soumis à la Ville de Québec (73pp.).
- Moretti, G., Fischler, R. (2001). « Shopping Center Development and the Densification of New Suburban Cores » in *Journal of Shopping Centers Research*, vol. 8, n.2, Fall / Winter.
- Morin, D., A. Fortin et C. Després (2001). « À des lieux du stéréotype banlieusard : Les banlieues de Québec construites dans les années 1950 et 1960 », *Cahiers québécois de démographie*, 29 (2) : 335-356.

Saï, Amina (2004). *Le rapport à la banlieue des nouveaux immigrants de Duberger et de Sainte-Foy, à Québec*. 72e Congrès de l'ACFAS, Montréal, 10-14 mai.

Saï, Amina (à paraître). *Banlieusards d'ici et d'ailleurs ! Le rapport au territoire des immigrants des banlieues de Duberger et de Sainte-Foy, à Québec*. Essai de fin d'études, Maîtrise en science de l'architecture (Design urbain), Université Laval, Québec.

Vachon, G. (1994). *Histoire, développement et forme du quartier Limoilou de Québec, Morphogénèse et morphologie d'un tissu résidentiel (1906-1950)*, Mémoire de maîtrise, École d'architecture, Université Laval, Québec.

Vaillant, J. (2003). *Logements abordables en banlieue de première couronne : le cas de la densification des parcelles de walk-ups à Sainte-Foy*. Projets de fin d'études, École d'architecture, Université Laval, Québec.

## **Annexes**

### **Annexe 1**

Localisation des types de walk-ups sur le territoire de chaque arrondissement de banlieue (Sainte-Foy-Sillery, Les Rivières, Charlesbourg et Beauport).

### **Annexe 2**

Projets de finissants sur la requalification d'ensembles de walk-ups.  
Julie Vaillant (2003), B.Arch.  
Élisabeth Boucher (2004), M.Arch.

### **Annexe 3**

*Le parc locatif des banlieues vieillissantes : Diagnostic préliminaire et pistes d'intervention*  
Présentation de Daniel Lacroix et GianPiero Moretti.  
Colloque du GIRBa – 03/10/2003

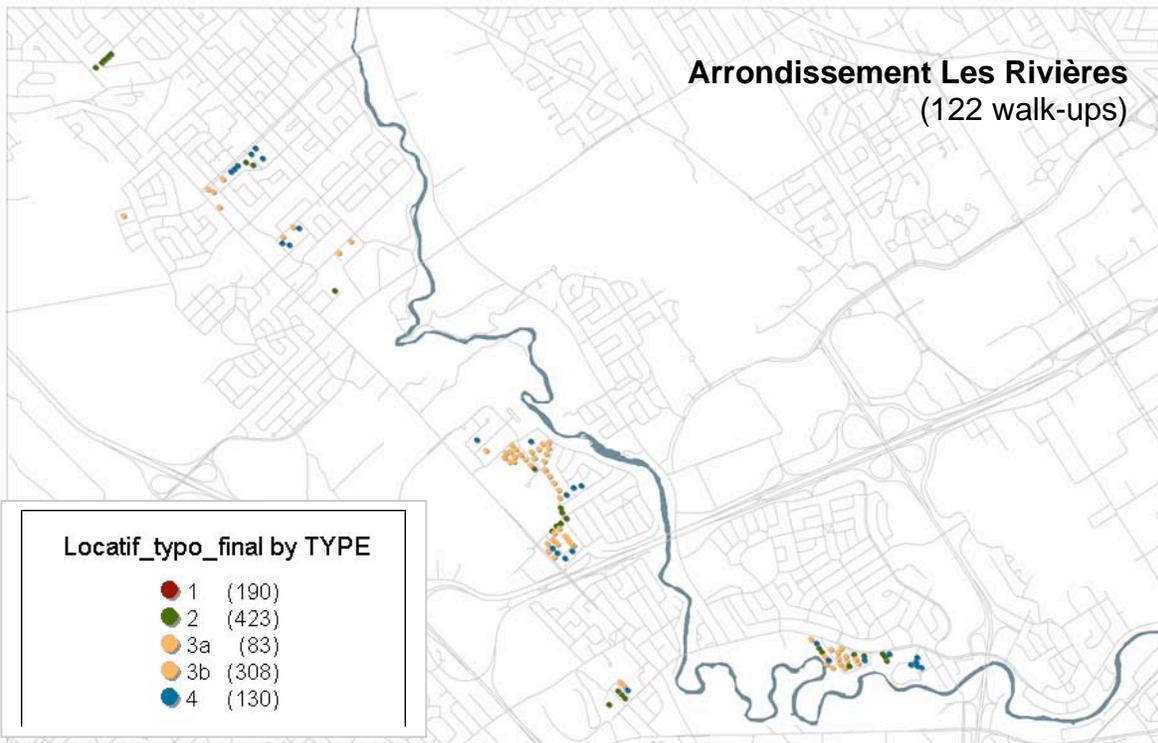
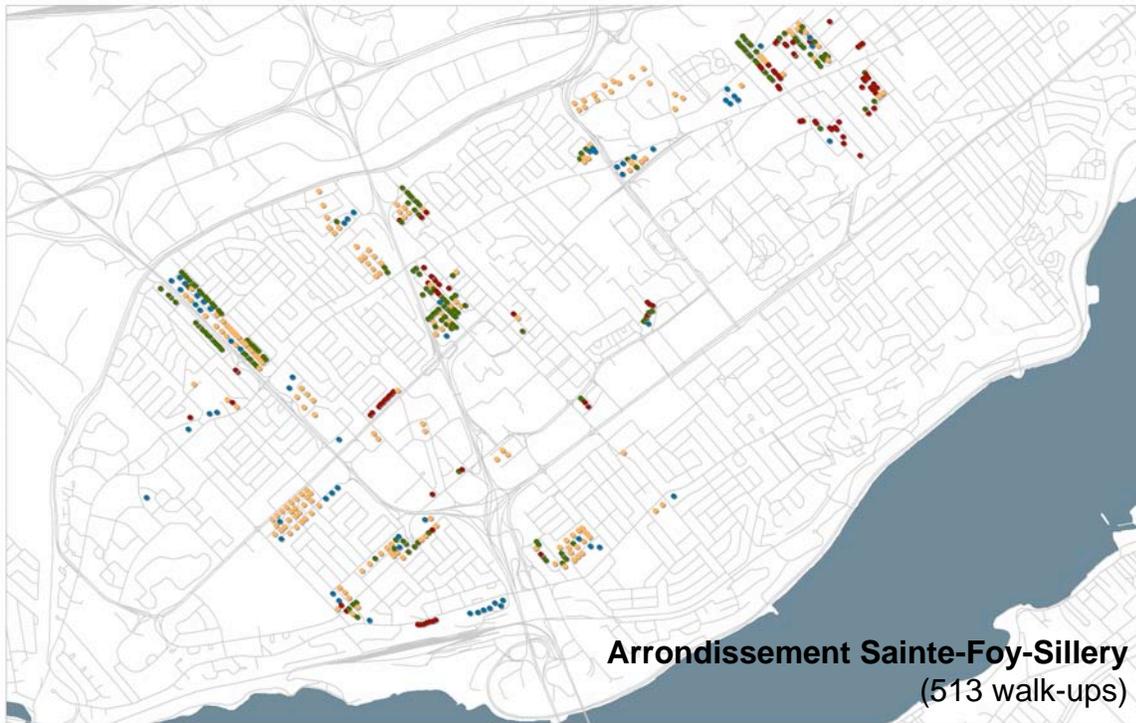
### **Annexe 4**

*L'avenir de mon quartier : Enquête auprès des locataires.*  
Présentation de Geneviève Beaulieu (M.Arch).  
Colloque du GIRBa – 03/10/2003

### **Annexe 5**

*Le rapport à la banlieue des nouveaux immigrants de Duberger et de Sainte-Foy, à Québec.*  
Présentation d'Amina Saï (candidate à la M.Sc. Arch).  
72e Congrès de l'ACFAS, Montréal, 10-14 mai 2004.

**Annexe 1**  
**Localisation des types de walk-ups sur le territoire des banlieues.**



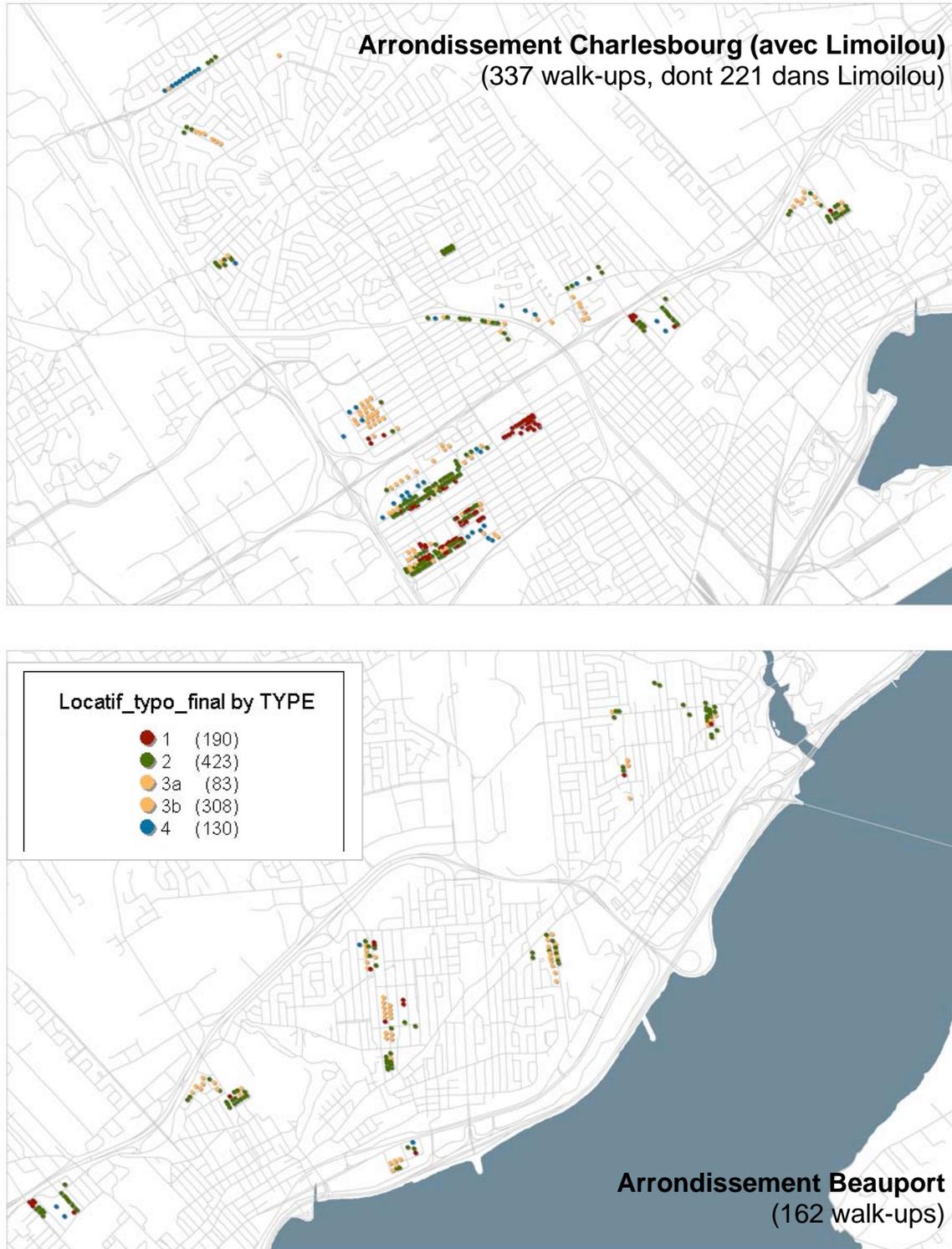


Figure 42. Localisation des différents types de walk-ups sur le territoire de chaque arrondissement de banlieue.

## Annexe 2 Projets de requalification d'ensembles de walk-ups

**Julie Vaillant**, projet de fin d'études (hiver 2003), dirigé par Carole Després.

*Logements abordables en banlieue de première couronne : le cas de la densification des parcelles de walk-up à Sainte-Foy.*

Le projet de Julie Vaillant porte sur la rénovation et la densification d'un ensemble de walk-ups situé sur le chemin des Quatre-Bourgeois, à l'Ouest de l'autoroute Duplessis. La mission consiste à requalifier et consolider ce secteur homogène d'immeubles locatifs et ainsi contribuer à accroître le parc de logements abordables à Sainte-Foy. L'une des principales orientations de design qui sous-tend ce projet est de proposer l'insertion d'unités neuves entre les walk-ups contigus et de rénover les logements des immeubles existants (24 bâtiments). Des portes cochères permettent l'accès vers le cœur de l'îlot traversé par une épine dorsale piétonnière et des sentiers, qui rétablissent la perméabilité et la lisibilité dans le quartier. L'emphase est mise sur l'attribution de cours privées aux logements du rez-de-chaussée et sur l'intégration de petits services au sein du secteur requalifié. Les stationnements sont repensés pour dégager des espaces communs bien encadrés.

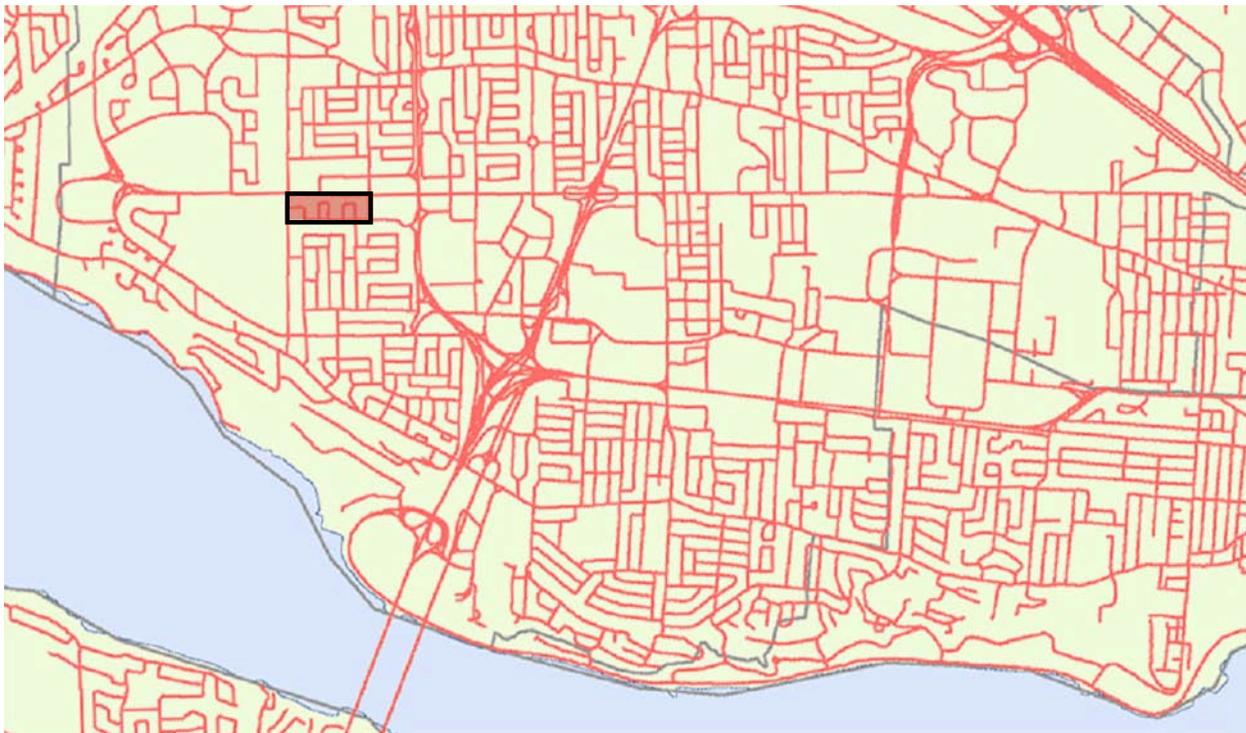


Figure 43. Localisation de l'ensemble de walk-ups à Sainte-Foy.

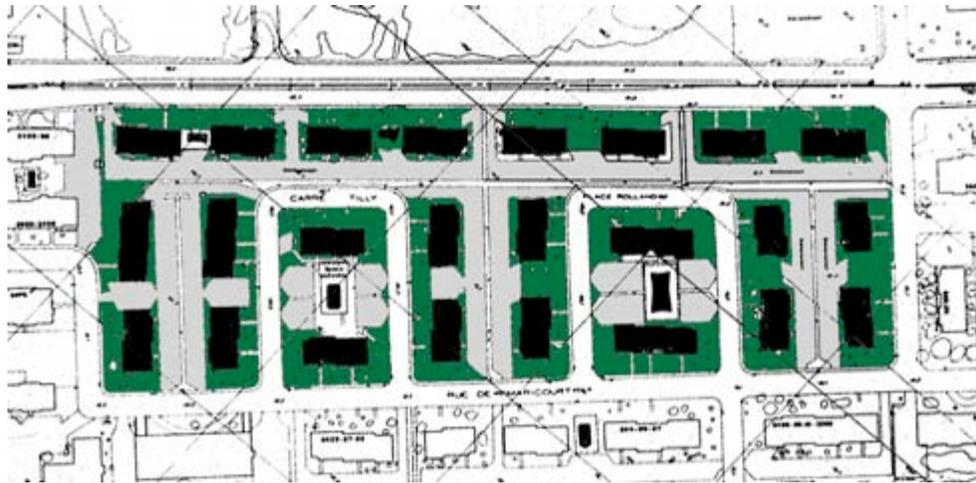


Figure 44. Plan d'implantation existant de l'ensemble, avant les interventions proposées.

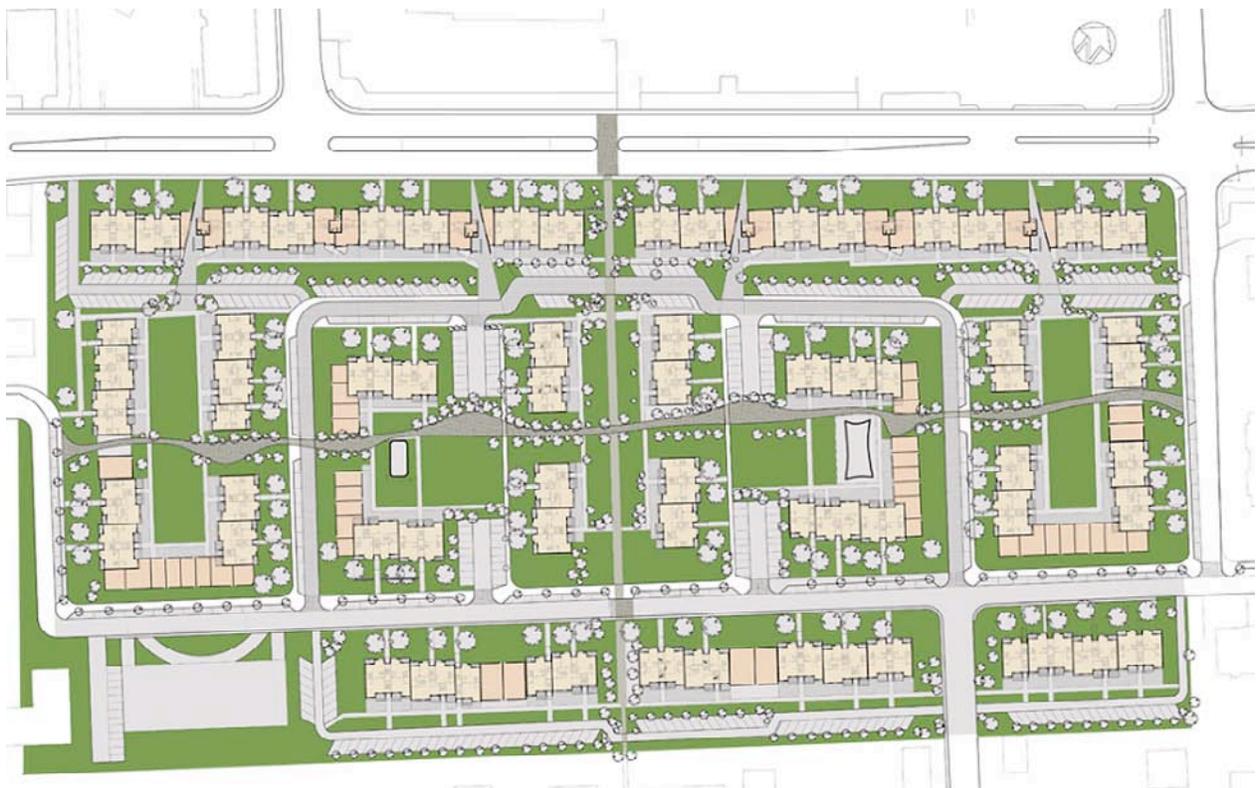


Figure 45. Nouveau plan d'aménagement indiquant, en rose, les logements rénovés et ajoutés.

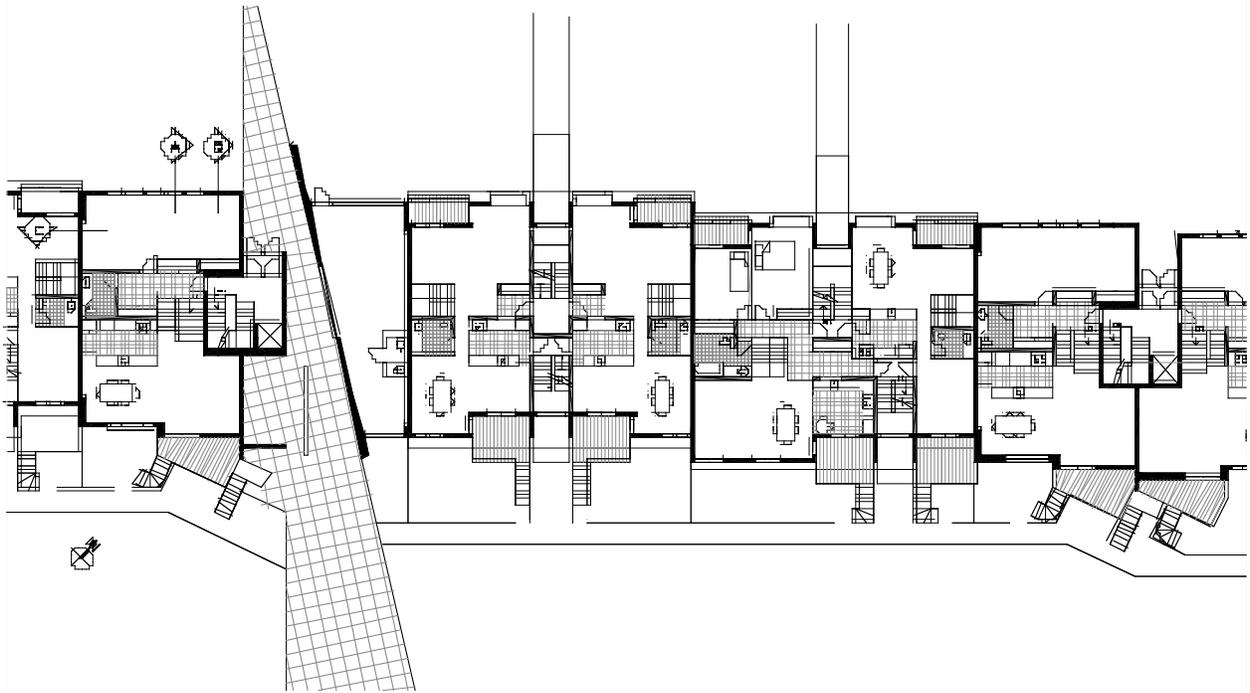


Figure 46. Plan du rez-de-chaussée des walk-ups rénovés et réaménagés. Une porte cochère, à même les nouveaux logements insérés entre deux immeubles existants, permet d'accéder au cœur de l'îlot réaménagé.

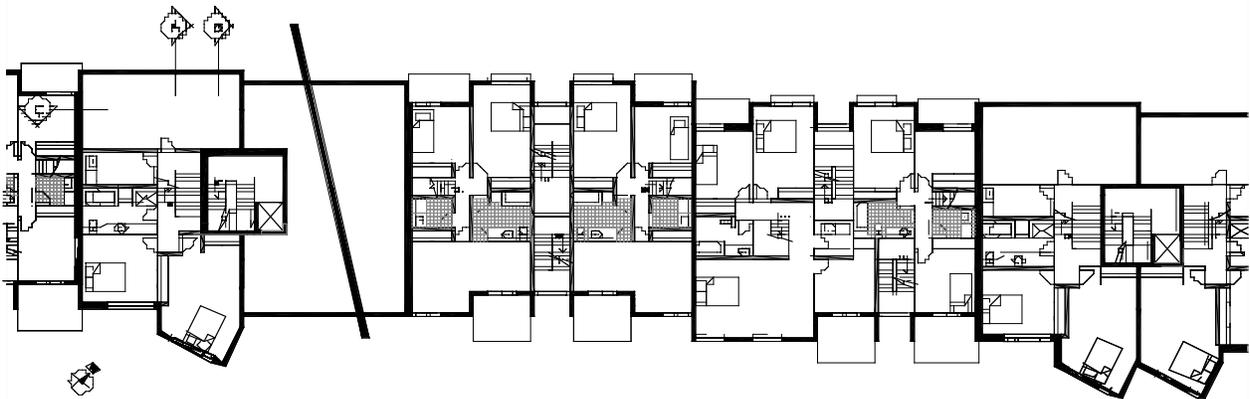


Figure 47. Plan du sous-sol d'un walk-up rénové et réaménagé.



Figure 48. Conditions actuelles d'un ensemble de walk-ups  
situé sur le Chemin des Quatre-Bourgeois.



Figure 49. Nouvelles unités de logement insérées entre deux walk-ups,  
le long du Chemin des Quatre-Bourgeois (côté sud).

**Elisabeth Boucher**, essai (projet) de fin d'études en architecture (automne 2003), co-dirigé par GianPiero Moretti et Geneviève Vachon.

*La face cachée des bâtiments*

*L'appropriation des espaces extérieurs dans les immeubles d'habitation collective : le cas des walk-ups en bordure de l'autoroute Duplessis.*

Le projet d'Elisabeth Boucher porte sur la revitalisation d'une longue bande walk-ups à Sainte-Foy dont la façade arrière donne sur l'autoroute Duplessis. L'une des principales intentions est de structurer les grandes parcelles-stationnements de manière à donner des cours « appropriables » aux logements du rez-de-chaussée qui sont reconfigurés (certains ont deux niveaux). Selon le potentiel de transformabilité des différents types de walk-ups, des unités neuves de 3 étages sont insérés entre deux immeubles. La limite avec l'autoroute devient une paroi constituée de structures modestes (un « mur-écran habité ») accueillant cabanons, abris d'autos et bureaux/ateliers. Cette paroi est reliée aux walk-ups par des coursives. Le stationnement est séparé des cours par une ruelle.

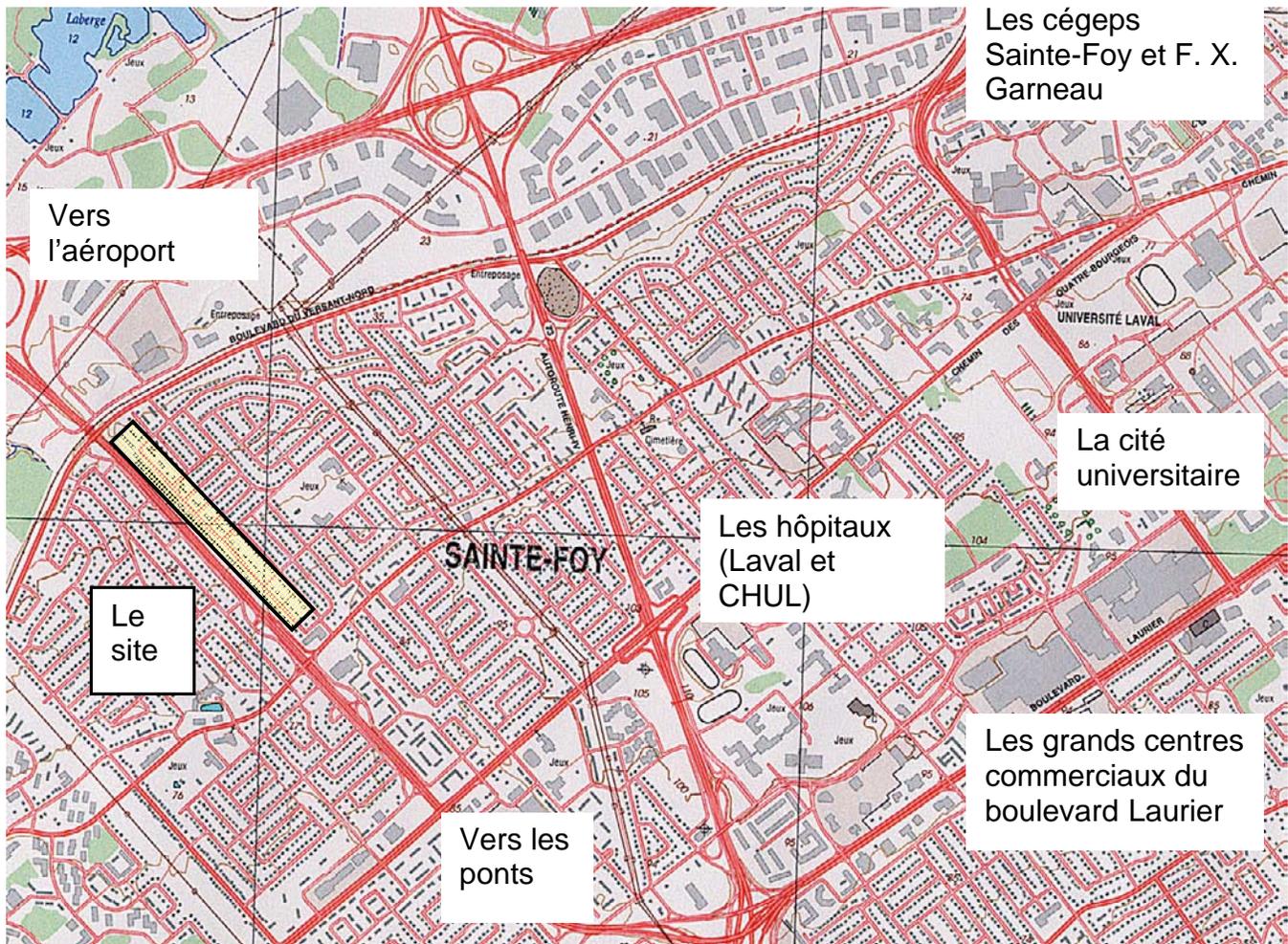


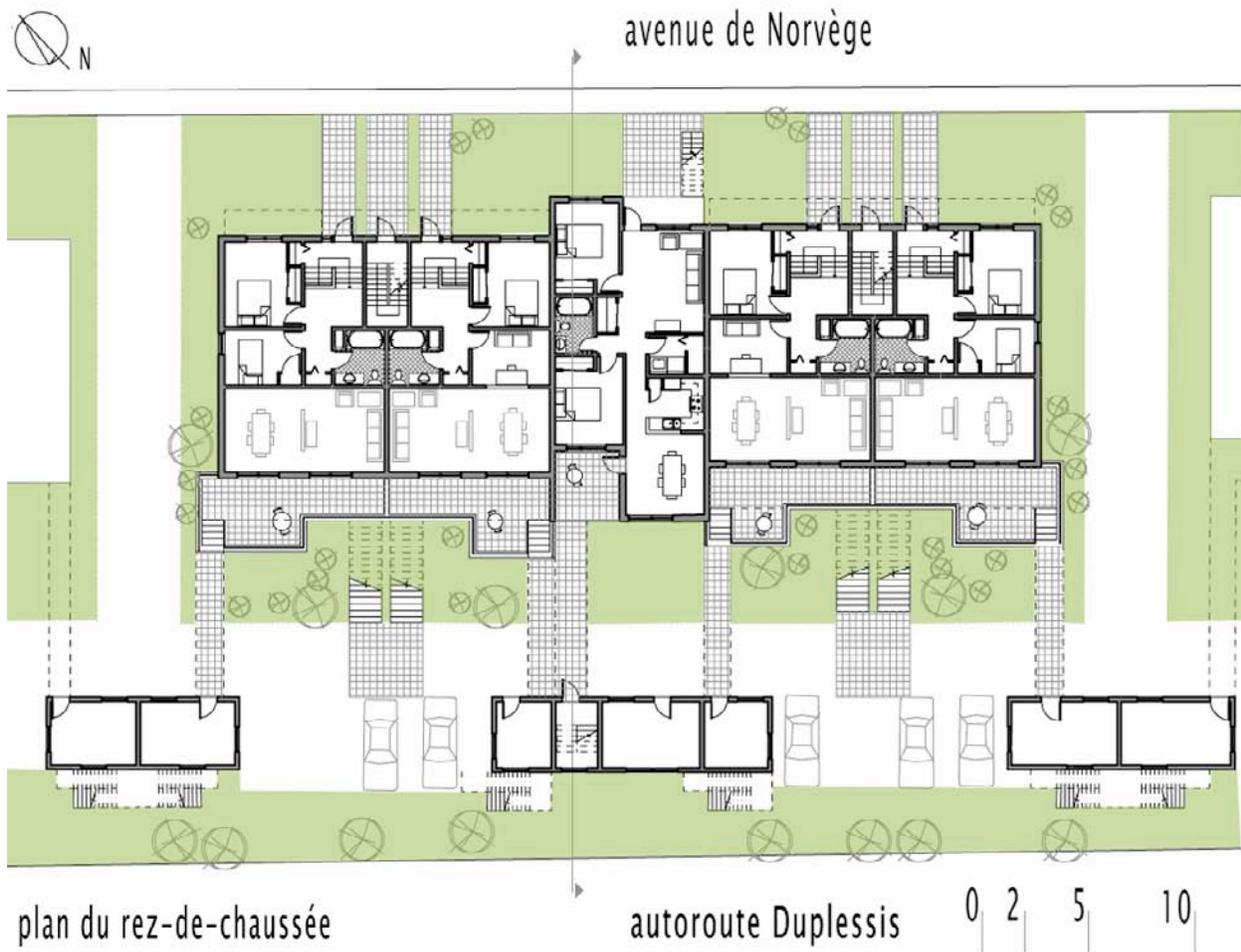
Figure 50. Plan de localisation du site d'intervention à Sainte-Foy indiquant la proximité de différents pôles de services.



Figure 51. Plan du rez-de-chaussée d'un walk-up existant.



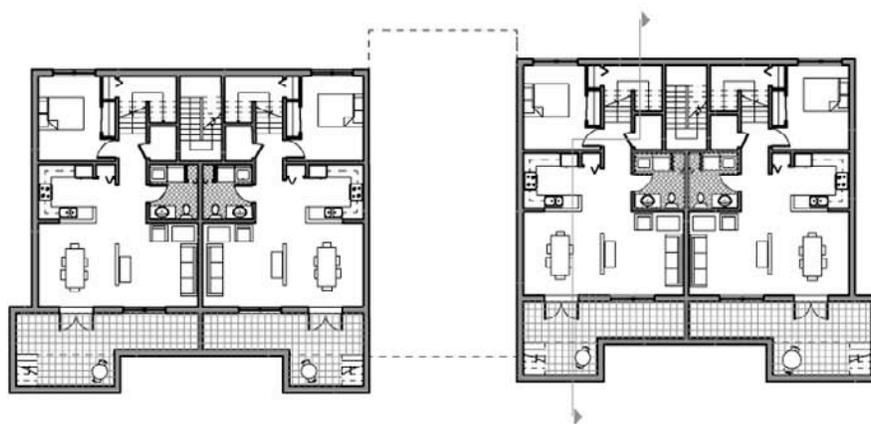
Figure 52. Cour arrière (stationnement)  
le long du boulevard Duplessis (conditions actuelles).



plan du rez-de-chaussée

autoroute Duplessis

0 2 5 10



plan du sous-sol

Figure 53. Proposition. Plans du rez-de-chaussée et du sous-sol des walk-ups de type 2  
rénovés et réaménagés, avec nouvelles cours arrière privées.

Un mur-écran habité, le long de Duplessis, est relié aux logements par des coursives.

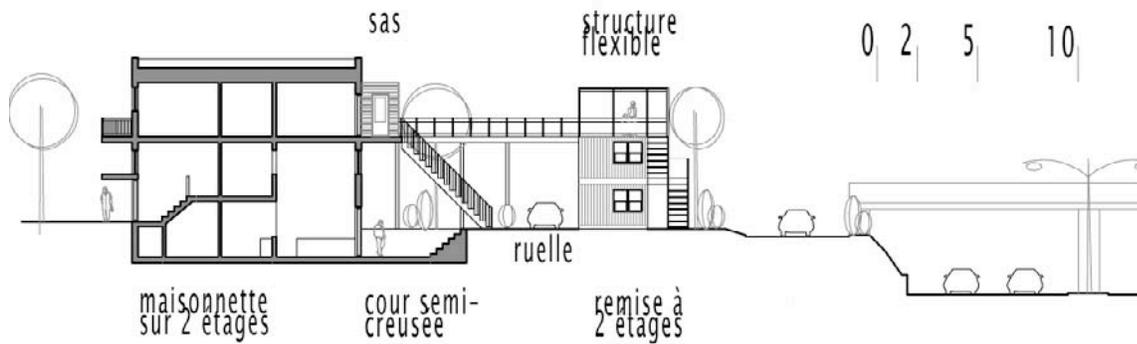


Figure 54. Coupe transversale dans le walk-up réaménagé qui comporte un logement sur deux niveaux au rez-de-chaussée et un logement au dernier étage. Les coursives relient le « mur-écran habité » aux logements (l'autoroute Duplessis est à droite).

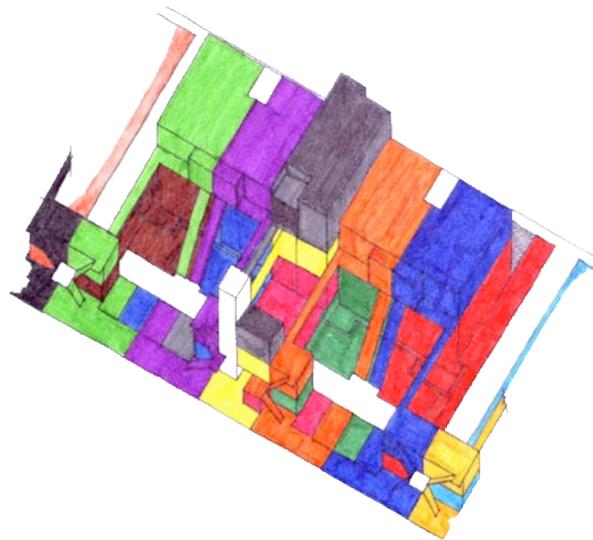


Figure 55. Schéma d'appropriation des espaces extérieurs (cour, coursive, espace de stationnement et mur-écran). Chaque couleur représente le territoire d'une unité de logement.

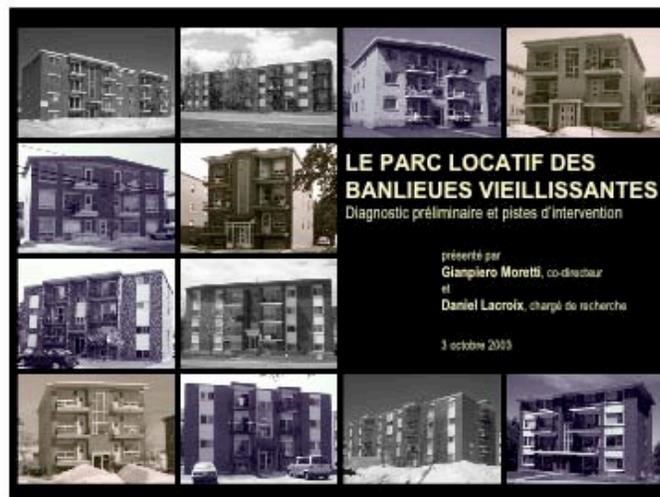


Figure 56. Perspective de la ruelle  
après les interventions proposées  
(cours privées à droite).

## Annexe 3

### *Le parc locatif des banlieues vieillissantes : Diagnostic préliminaire et pistes d'intervention*

Présentation de Daniel Lacroix et GianPiero Moretti.  
Colloque du GIRBa – 03/10/2003



### I. DIAGNOSTIC

#### Problématique du parc locatif

1. Crise du logement à Québec (taux d'inoccupation de 0,3 % en 2002), manque de logements sociaux et de logements abordables;
2. Autant de locataires que de propriétaires dans les banlieues;
3. Vieillessement et obsolescence du parc locatif des banlieues de 1<sup>ère</sup> couronne;
4. Coûts élevés de construction du neuf rendent difficiles le maintien d'un parc de logements abordables;
5. Manque de terrains à prix raisonnable près des services (commerces, autobus);
6. Problème de l'étalement urbain.



**Solution: Requalifier et densifier le parc existant.**

**I. DIAGNOSTIC**

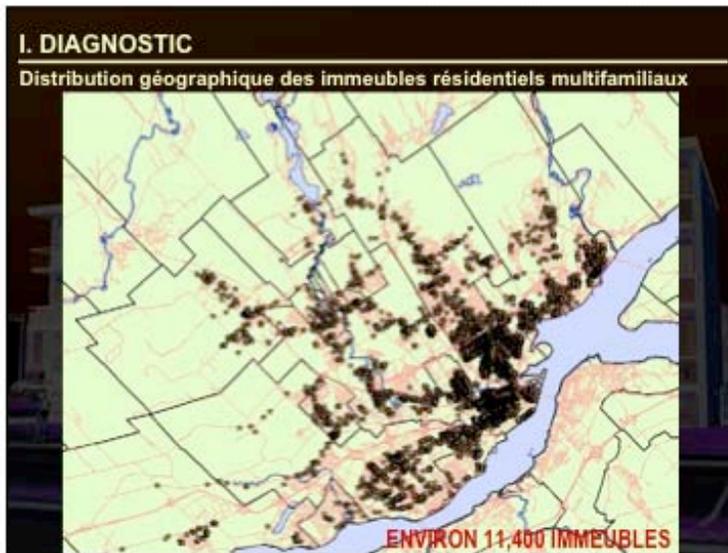
**Une étude sur les walk-up**

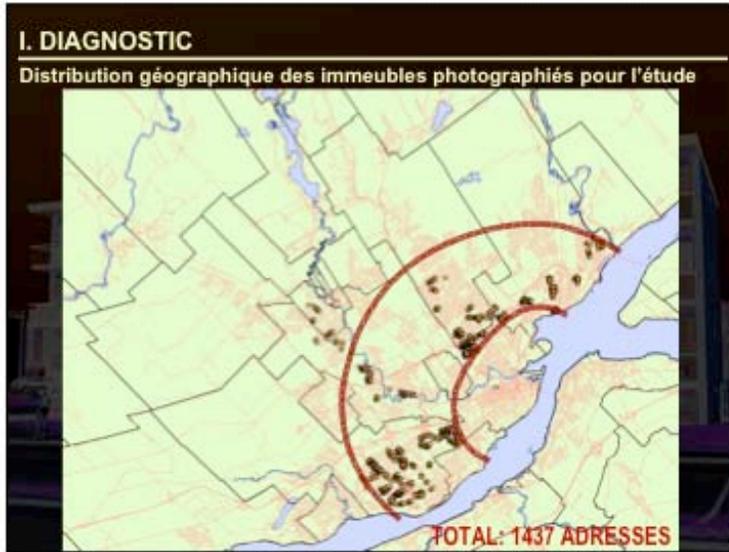
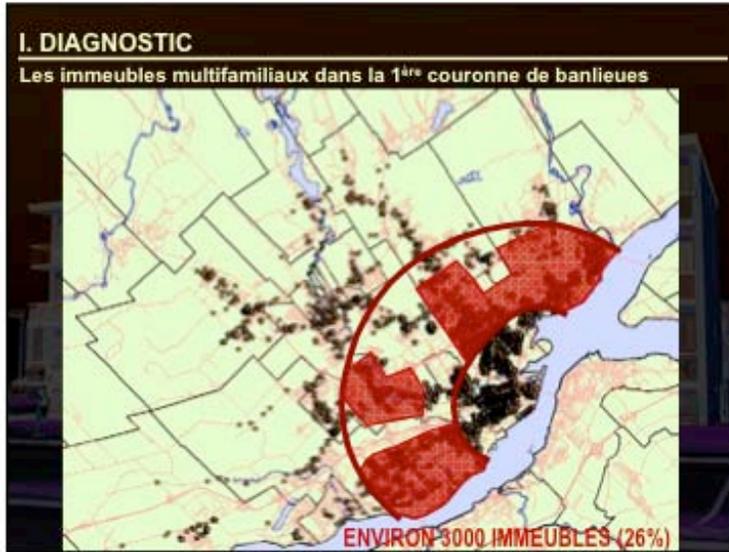
**Objet de la recherche:**  
Concevoir une base de données architecturales et urbaines sur le parc locatif des banlieues de première couronne pour élaborer des projets de recherche-action et de design-rénovation sur le thème du logement abordable.

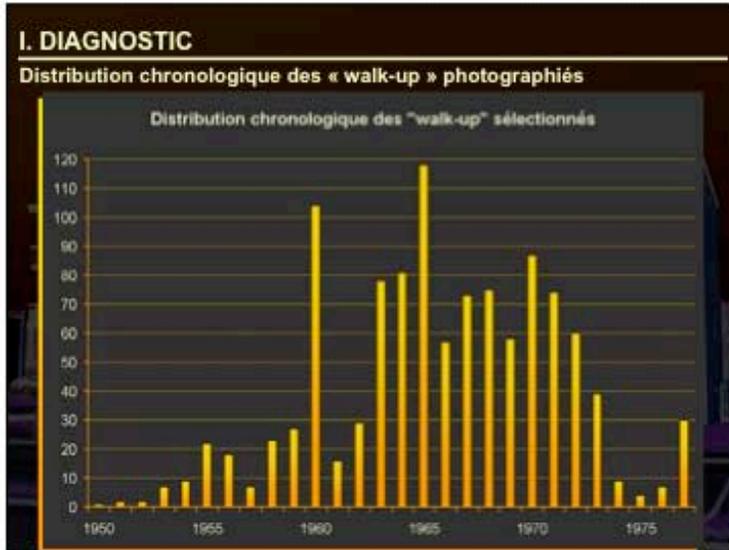
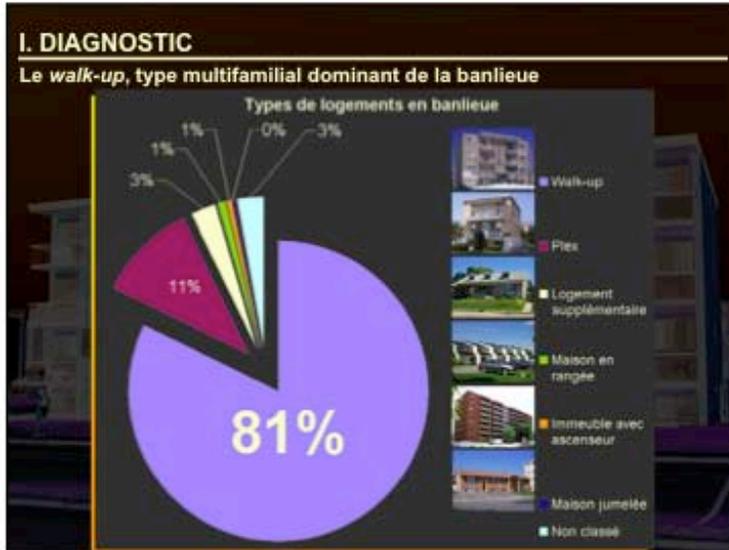
**Méthode:**  
Une étude en 2 volets:

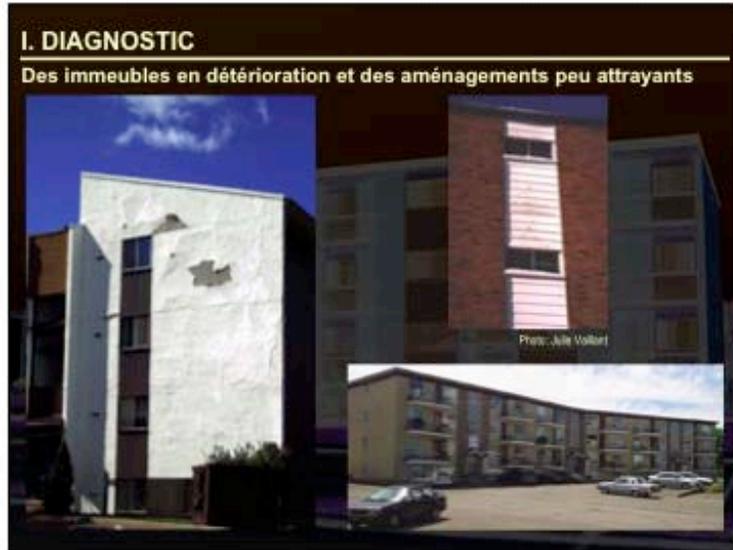
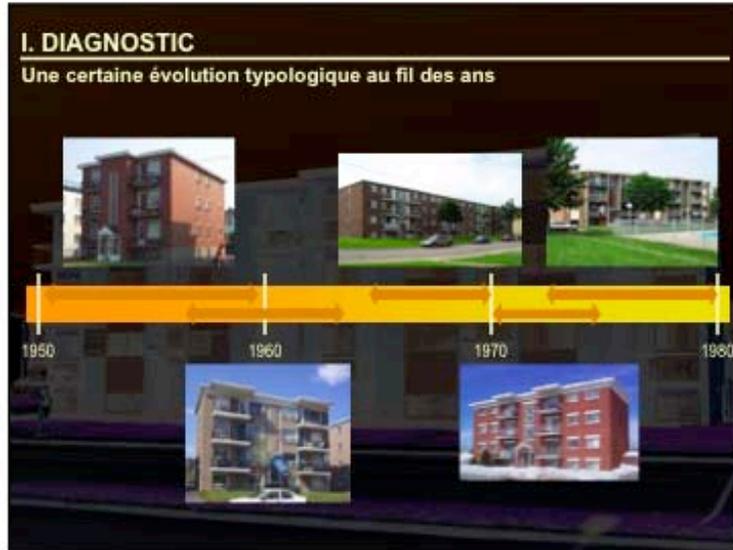
1. Analyse « typomorphologique » des walk-up (caractères constructifs, distributifs et stylistiques des immeubles, rapport à la parcelle, à la rue, à la ville);
2. Évaluation de l'état de dégradation des immeubles.

**Partenaires:**  
Ville de Québec, plus autres à confirmer...









## I. DIAGNOSTIC

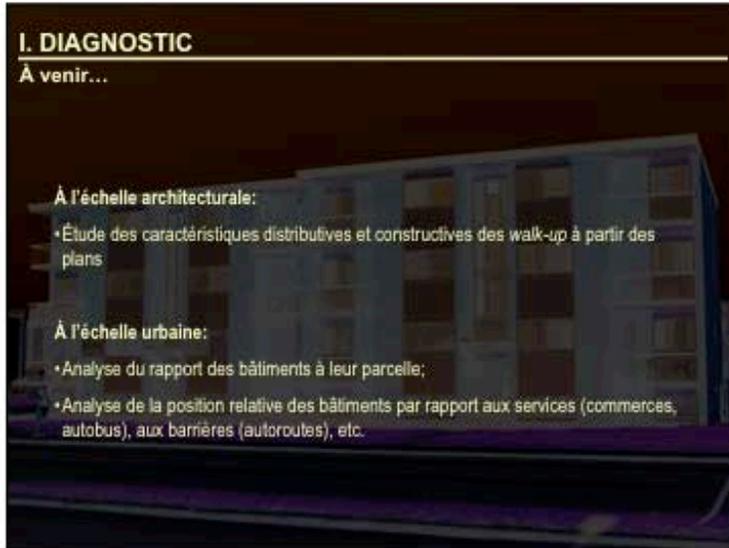
À venir...

À l'échelle architecturale:

- Étude des caractéristiques distributives et constructives des walk-up à partir des plans

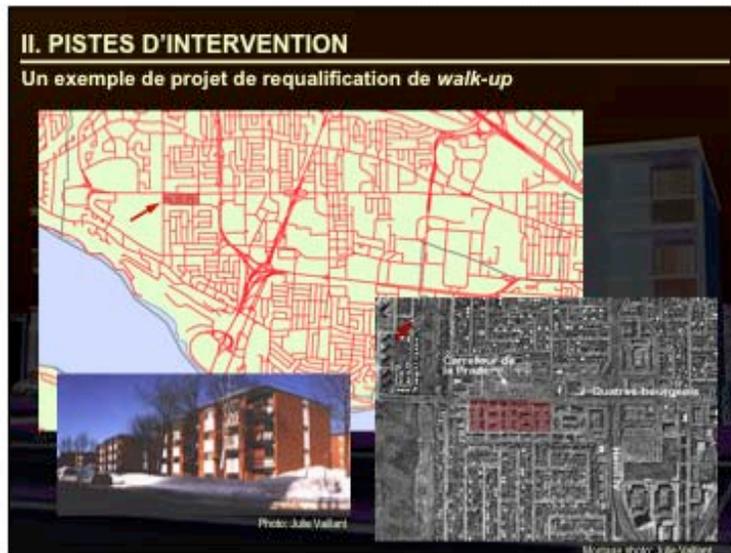
À l'échelle urbaine:

- Analyse du rapport des bâtiments à leur parcelle;
- Analyse de la position relative des bâtiments par rapport aux services (commerces, autobus), aux barrières (autoroutes), etc.



## II. PISTES D'INTERVENTION

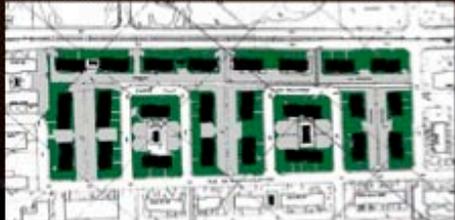
Un exemple de projet de requalification de *walk-up*



## II. PISTES D'INTERVENTION

### Un exemple de projet de requalification de *walk-up*

**Implantation de l'ensemble** Source: Jilte Vallier



24 bâtiments de 13 à 24 logements disposés:

- par groupe de 4
- dos à dos
- en bande
- densité brute de 78 log/ha (454 logements / 5,9 ha brute), 190 pers./ha (800 pers / 4,2 ha nette)

- occupation de sol 24% (10 000 m<sup>2</sup> construits / 4,17 ha superficie nette)
- espace séparant les bâtiments généralement consacré au stationnement
- espace avant constitué de verdure, très peu « appropriable » puisque non défini et très étroit
- trois espaces interstitiels offrent des installations (piscine et barboiteuses) sans aménagement approprié
- développement divisé entre différents gestionnaires, aucune vue d'ensemble dans les aménagements

## II. PISTES D'INTERVENTION

### Un exemple de projet de requalification de *walk-up*

**Plan d'un étage type de *walk-up*** Source: Jilte Vallier

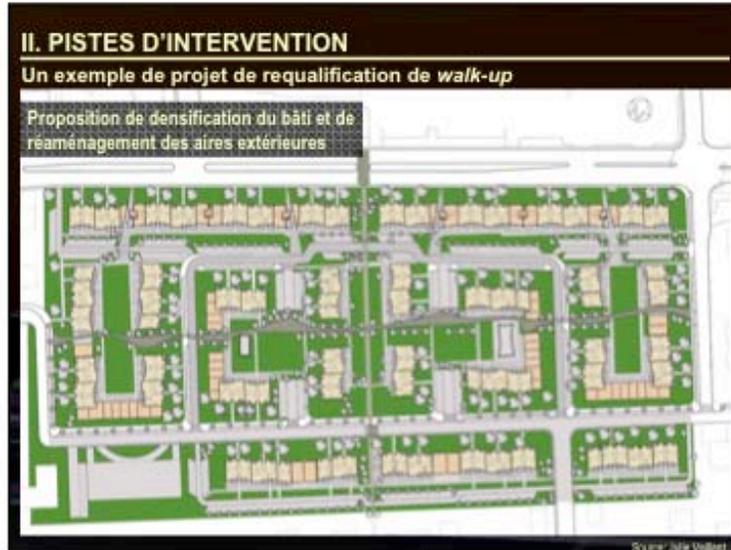


**Caractéristiques des immeubles:**

- bâtiments de 3 étages + logements en sous-sol
- entre 13 et 24 logements par bâtiment
- escalier central intérieur commun, aucun ascenseur
- espaces de rangement en double sous-sol, avec buanderie

**État général des bâtiments:**

- parement de briques en bon état
- fenêtres, balcons, corniches et déclin très abîmés
- état de la toiture à vérifier
- désuétude des logements à vérifier



## II. PISTES D'INTERVENTION

Un exemple de projet de requalification de *walk-up*

Vue depuis le chemin des Quatre-Bourgeois



Source: Julie Vallée

## Annexe 4

### ***L'avenir de mon quartier : enquête auprès des locataires.*** **Présentation de Geneviève Beaulieu** **Colloque du GIRBa –** **03/10/2003**

**L'AVENIR DE MON QUARTIER :  
Enquête auprès des locataires**

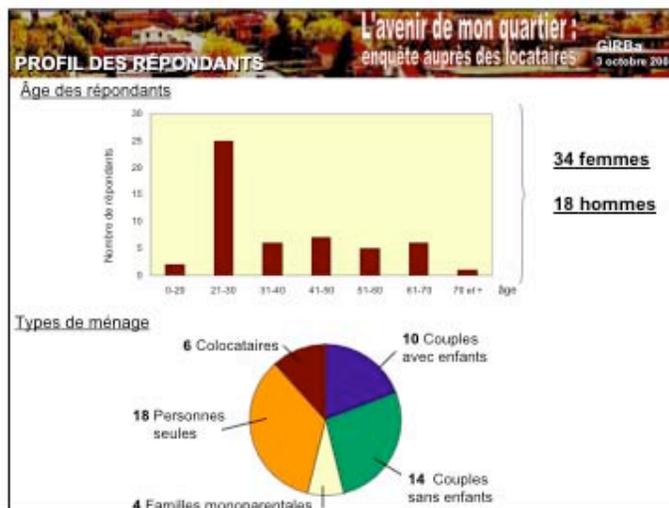
*Enquête réalisée de mai à août 2003*

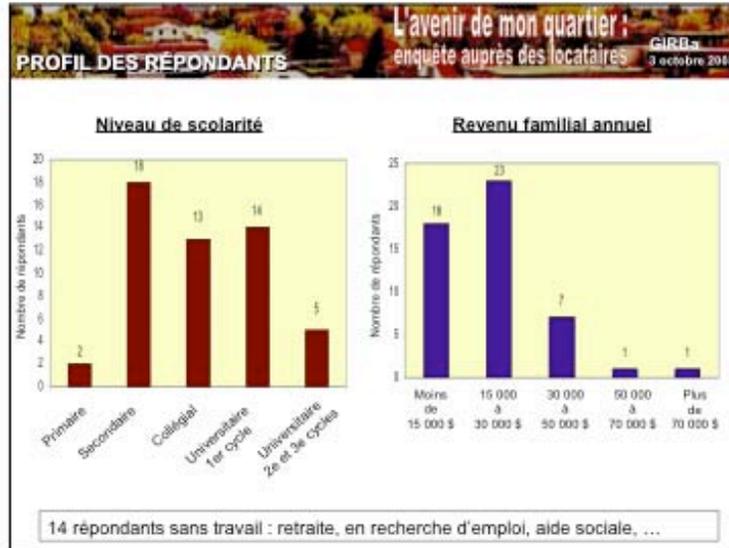
Dans les secteurs de « walk-up »  
à **Sainte-Foy** et  
à **Charlesbourg**

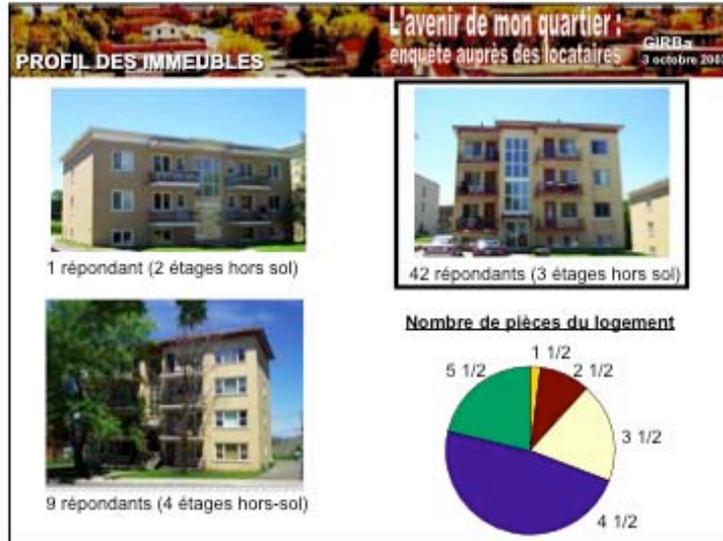
Réalisée par  
Geneviève Beaulieu  
Nadine Lizotte

Présenté par  
CAROLE DESPRÉS, directrice du GIRBa  
GENEVIÈVE BEAULIEU, auxiliaire de recherche  
3 octobre 2003

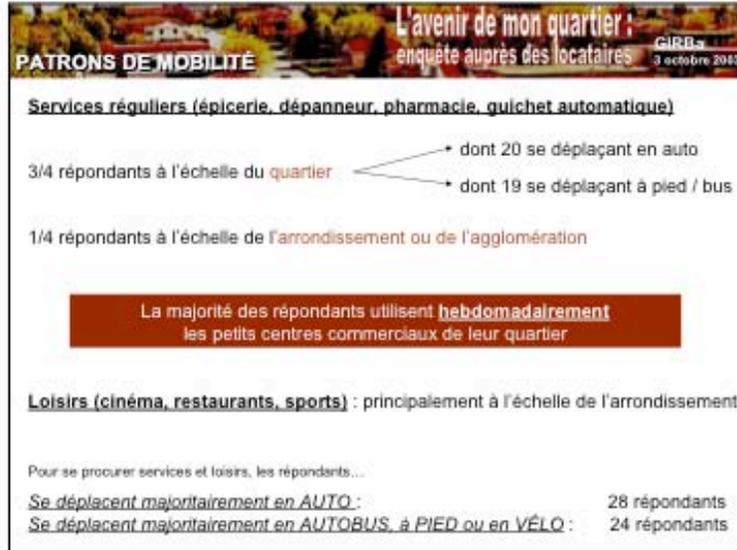
GIRBa Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues

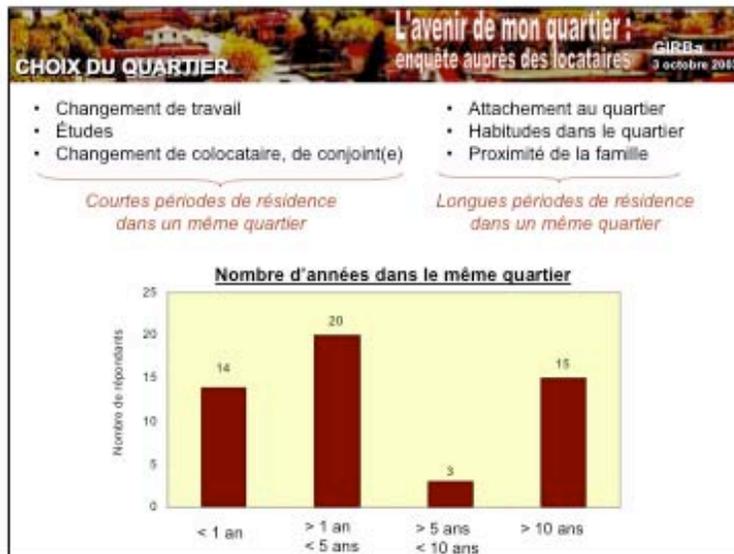
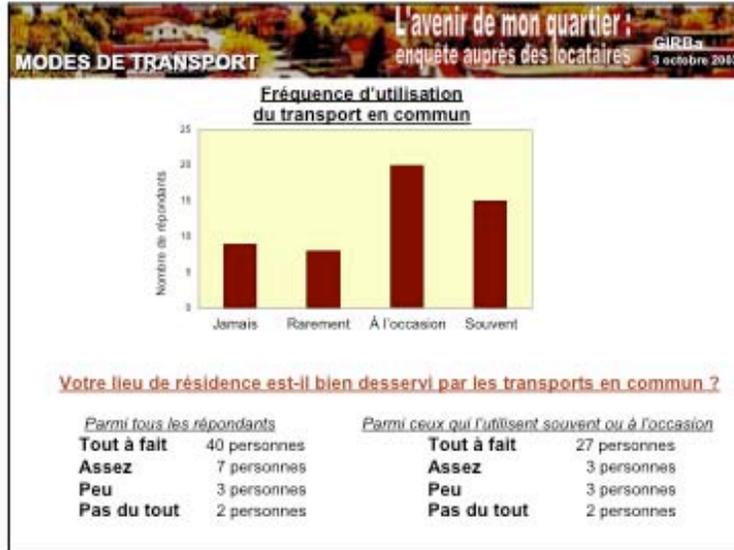


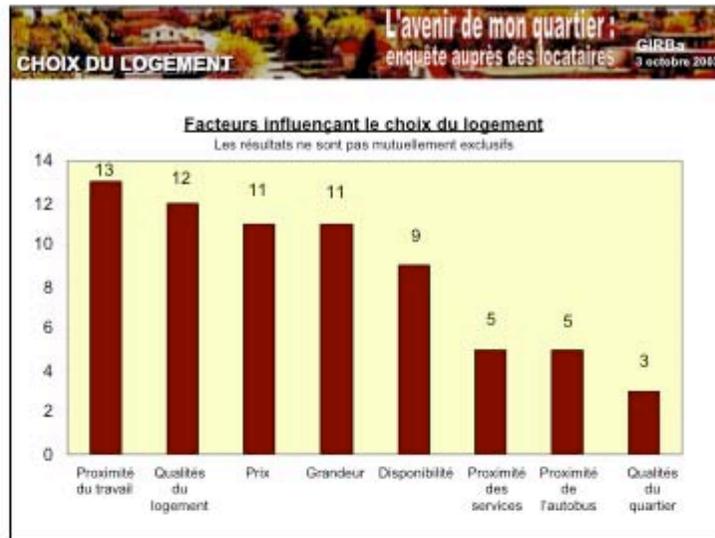


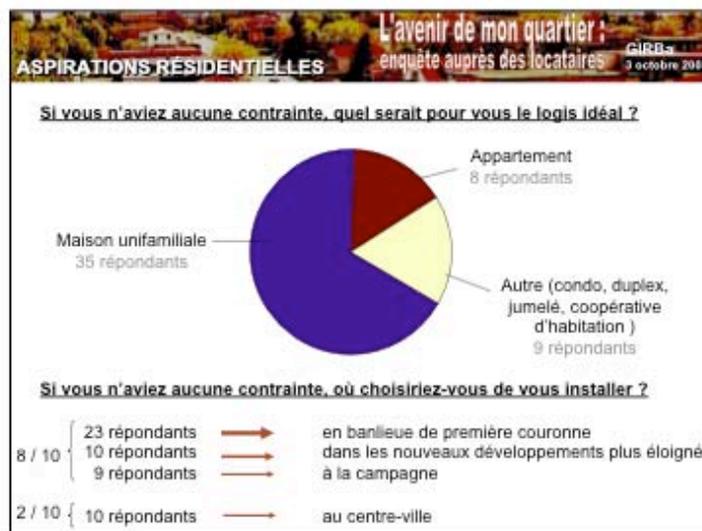
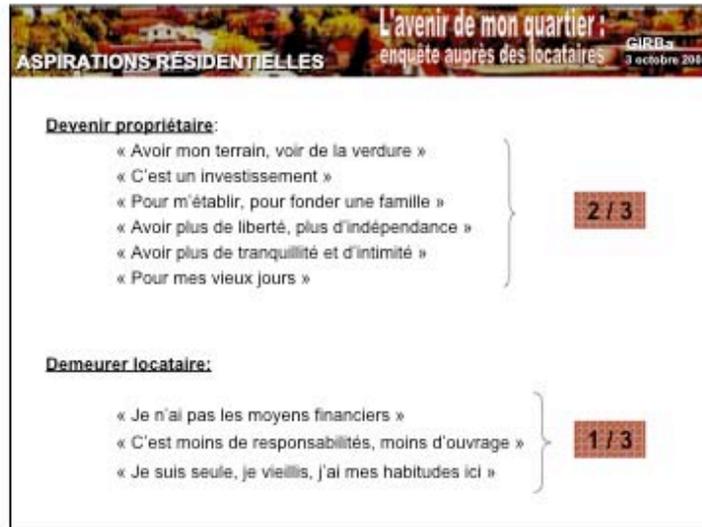












**L'avenir de mon quartier :**  
enquête auprès des locataires **GIRB**  
3 octobre 2013

**SENTIMENT D'APPARTENANCE**

**20 répondants** sont plus attachés au **QUARTIER** qu'au logement

- proximité de services
- ambiance et tranquillité
- a toujours habité ce quartier
- n'aime pas le logement

**16 répondants** sont plus attachés au **LOGEMENT** qu'au quartier

- confort du foyer, appartenance au « chez soi »
- n'aime pas le quartier (insécurité, enclavement)
- manque de temps pour connaître le quartier (nouveaux locataires)

**9 répondants** ne sont attachés **NI À L'UN NI À L'AUTRE**

- situation temporaire (nouveaux locataires)
- vient de l'extérieur de Québec

**7 répondants** sont attachés **AUTANT À L'UN QU'À L'AUTRE**

- habite là depuis longtemps

**L'avenir de mon quartier :**  
enquête auprès des locataires **GIRB**  
3 octobre 2013

**ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT**

**De votre logement, avez-vous une vue intéressante sur l'extérieur ?**

**+** Vue sur un arbre, sur les montagnes, sur la Ville de Québec, ...  
**Étages supérieurs** : vue dégagée

**-** Vue sur le stationnement, sur les immeubles d'en face, ...  
**Demi-sous-sol ou rez-de-chaussée** : vue restreinte

**Le balcon de votre logement est-il un lieu important pour vous ?**

Catégorie	Nombre de répondants
Très / assez important	40
Peu / pas important	9
Sans réponse	3

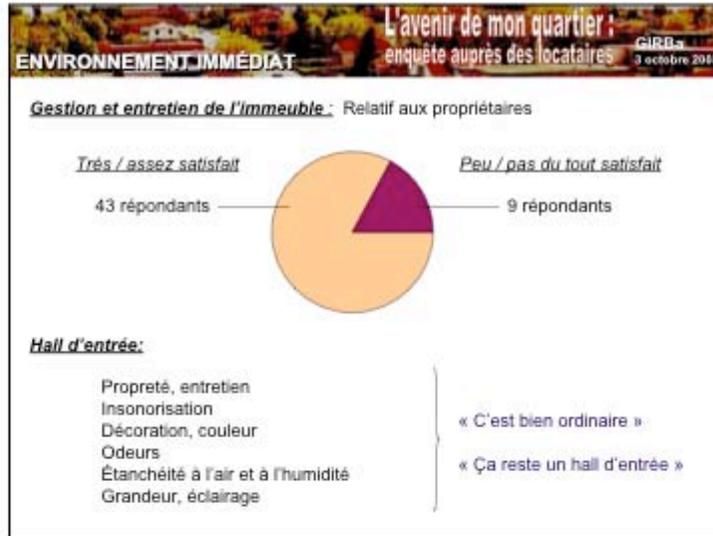
**Très / assez important**

- « Espace de détente »
- « Prendre l'air »
- « Jardinage, BBQ »
- « Belle vue »

**Peu / pas important**

- « Pas solide »
- « À la vue de tous »

3 répondants sans réponses











**CONSTATS**

**L'avenir de mon quartier :**  
enquête auprès des locataires

GIRB  
3 octobre 2013

**ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES**

- 2/3 répondants désirent **devenir propriétaire** un jour
- 1/3 répondants désirent ou sont forcés de **demeurer locataire**
- 2/3 répondants désignent la **maison unifamiliale** comme logis idéal
- 8/10 répondants aimeraient s'installer en banlieue de 1<sup>ère</sup> couronne, dans les nouveaux développements éloignés ou à la campagne

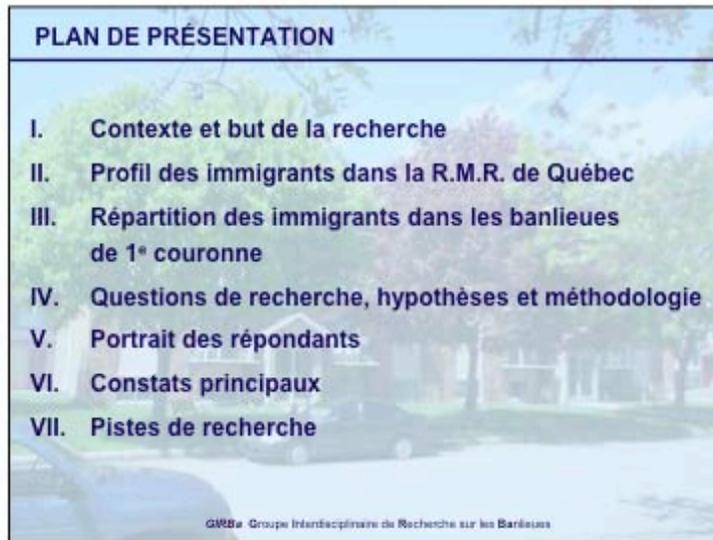
**SENTIMENT D'APPARTENANCE ET SOCIALISATION**

- La **situation temporaire** (courte période de résidence) des locataires influe l'attachement au quartier / logement et le niveau de socialisation entre voisins
- Les **balcons et les espaces verts (parcs)** constituent des lieux d'appropriation d'un espace extérieur

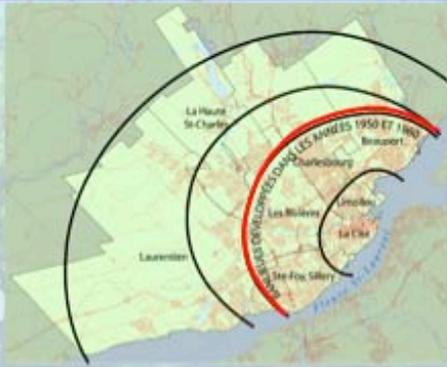
## Annexe 5

*Le rapport à la banlieue des nouveaux immigrants de Duberger et de Sainte-Foy, à Québec.*

Présentation d'Amina Saï (candidate à la M.Sc. Arch.)  
72e Congrès de l'ACFAS, Montréal, 10-14 mai 2004.



### I. CONTEXTE ET BUT DE LA RECHERCHE



- Explorer le rapport au territoire des immigrants dans le contexte d'une enquête sur les locataires banlieusards

GIRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

### II. PROFIL DES IMMIGRANTS DANS LA R.M.R. DE QUÉBEC

- La R.M.R. de Québec compte 19 658 immigrants, soit 2,9 % de sa population totale
- Variation à la hausse de 13,2 % par rapport à 1996
- 3 types d'immigrants :
  1. Immigrants indépendants
  2. Familles d'immigrants reçus
  3. Réfugiés politiques

Source : Statistiques Canada 2007

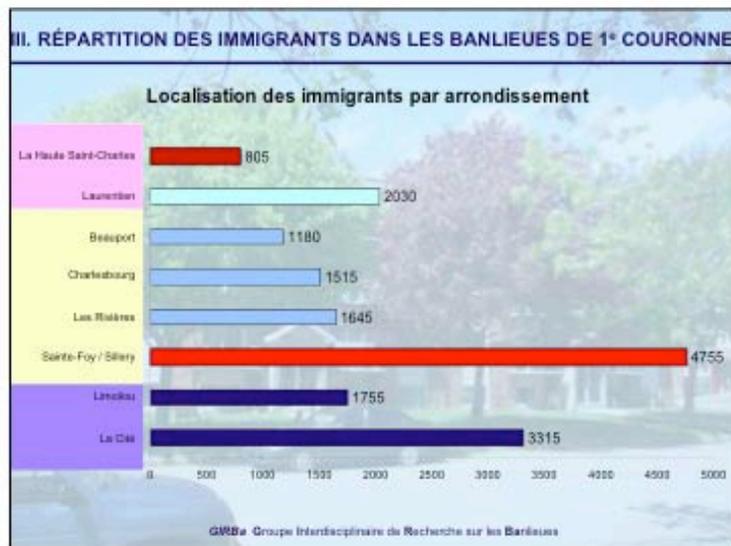
GIRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

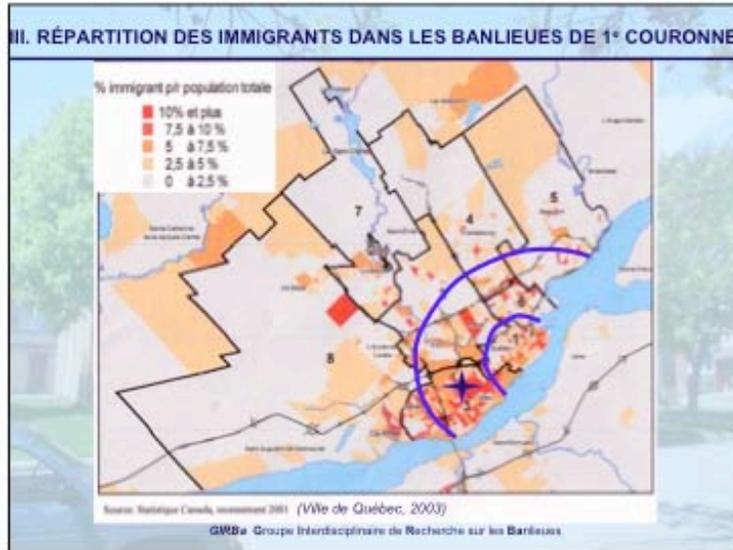
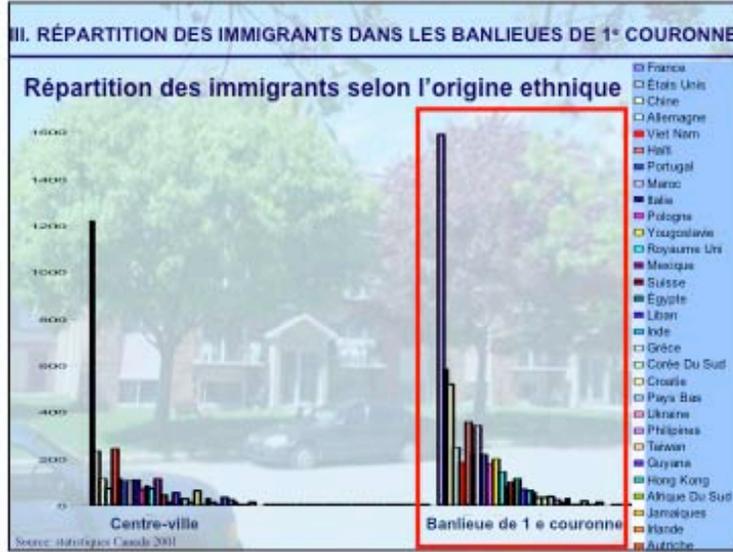
### II. PROFIL DES IMMIGRANTS DANS LA R.M.R. DE QUÉBEC

- Femmes et hommes âgés entre 25 et 44 ans
- Ménages de 4 à 5 personnes
- 1 à 3 enfants
- Niveau de scolarité élevé
- Taux d'activité réduit
- De 30 à 40% des revenus annuels pour se loger.

Source : Ville de Québec

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues





#### IV. QUESTIONS, HYPOTHÈSES ET MÉTHODOLOGIE

##### Quelle rapport ont les immigrants banlieusards de Québec avec leur milieu résidentiel ?

Certains constats des travaux de Dansereau (1998) et de Germain *et al* (1995, 1998, 2001, 2002) sur les immigrants des quartiers centraux et des banlieues de Montréal s'appliquent-ils à la banlieue, d'une part, et à Québec, d'autre part ?

- Les immigrants récemment arrivés n'auraient pas qu'un **rapport fonctionnel** à leur quartier.
- Dès leur arrivée, les immigrants **s'associent** ou au contraire **se distancent** de l'image de leur quartier d'accueil.
- Quelque soit l'image du quartier, les zones d'accueil semblent devenir des lieux d'**enracinement** des immigrants.

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

#### IV. QUESTIONS, HYPOTHÈSES ET MÉTHODOLOGIE

##### Quel est le modèle de consommation des immigrants banlieusards à Québec ?

- Comme les travaux de Germain et Charbonneau (2002) l'indiquent, le processus d'assimilation chez les immigrants passerait par l'adhésion au modèle de consommation en banlieue.
- Le magasinage ainsi que la fréquentation des centres commerciaux semble constituer une activité de famille et même de « clan » chez les immigrants en banlieue.

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

#### IV. QUESTIONS, HYPOTHÈSES ET MÉTHODOLOGIE



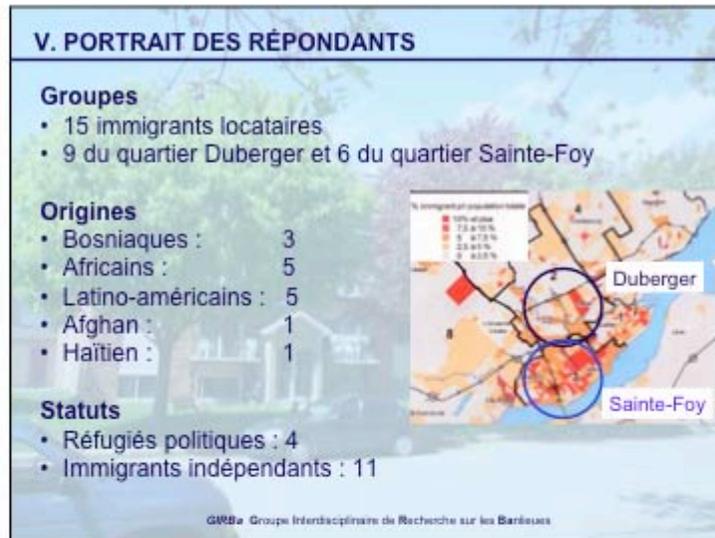
1. Base de données issue d'une enquête auprès de 60 locataires résidant dans des immeubles de type « walk-up » de la banlieue de première couronne à Québec, menée à l'été 2003.
2. Échantillon non-aléatoire, de type « boule de neige » : références de répondants eux-mêmes et d'organismes communautaires
3. Entretiens semi-directifs de 60 à 120 minutes au domicile du répondant :
  1. Questions ouvertes
  2. Échelle de Likert
  3. Élaboration d'une carte mentale

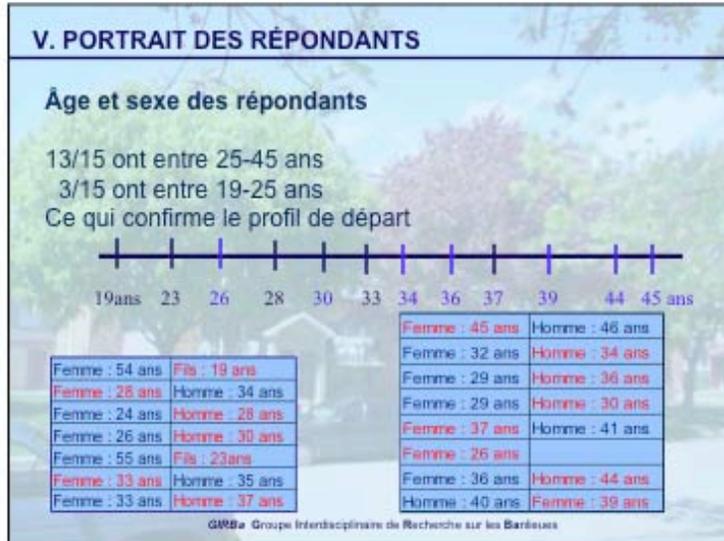
QIRB • Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

#### IV. QUESTIONS, HYPOTHÈSES ET MÉTHODOLOGIE

##### Thèmes du questionnaire retenus pour l'analyse :

1. Attachement et sentiment d'appartenance au quartier
2. Trajectoires résidentielles
3. Habitudes de consommation et modes de déplacement
4. Lieux de culte : fréquence d'utilisation et emplacements
5. Appréciation générale du milieu de vie
6. Aspirations et projets résidentiels





### V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

**Les « établis » : 7/15** immigrants vivant dans la Ville de Québec depuis 5 à 15 ans

**Les « récents » : 8/15** immigrants nouvellement arrivés dans la Ville de Québec depuis 4 mois à 3 ans et demi

Pays d'origine	Au Québec depuis	Dans la Ville de Québec	Dans le quartier	Dans le logement
Haiti	11 ans	11 ans	7 ans	7 ans
Chilie	10 ans et plus	10 ans et plus	3 ans	1 ans
Bosnie	10 ans	10 ans	10 ans	4 ans
Afghanistan	15 ans	10 ans	10 ans	3 ans
Tunisie	8 ans	8 ans	3 ans	1 ans
Gabon	8 ans	8 ans	8 ans	3 ans
Rwanda	12 ans	5 ans	5 ans	3 ans
Côte D'Ivoire	3 ans et demi	3 ans et demi	3 ans et demi	3 ans et demi
Bosnie	2 ans et demi	2 ans et demi	2 ans et demi	2 ans et demi
Bosnie	2 ans et 3 mois	2 ans et 3 mois	2 ans et 3 mois	2 ans et 3 mois
Colombie	2 ans et 2 mois	2 ans et 2 mois	2 ans et 2 mois	1 ans 2 mois
Colombie	2 ans	2 ans	1 ans	1 ans
Perou	2 ans	1 ans et 2 mois	1 ans et 2 mois	2 mois
Colombie	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Burundi	2 ans	4 mois	4 mois	4 mois

GMRB Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Barrières

**V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS**

<b>Les « établis » :</b>	<b>Les « récents » :</b>
<b>Niveau de scolarité :</b>	<b>Niveau de scolarité :</b>
• 4/7 universitaires	• 6/8 universitaires
• 3/7 études secondaires	• 2/8 études secondaires
<b>Revenu :</b>	<b>Revenu :</b>
• 3/7 ont un revenu familial < à 15 000 \$	• 6/8 ont un revenu familial < à 15 000 \$
• 3/7 ont un revenu entre 15 000 à 30 000 \$	• 2/8 ont un revenu entre 15 000 à 30 000 \$

GIRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

**V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS**

**Les représentations du quartier de banlieue**

- **Attributs fonctionnels** : proximité des services, centralité (5/15 : 5 établis)  
« *La proximité, c'est proche de Plaza Laval, et aussi en raison de l'accès aux autobus.* »; **résident « établi » de Sainte-Foy.**
- **Attributs sociaux** : réseau d'amis et association multiethnique (4/15 : 4 récents)  
« *C'est l'association multi-ethnique qui nous a orienté.* »; **résident « récent » de Duberger.**

GIRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### Les représentations du quartier de banlieue

- **Attributs qualitatifs** : famille, tranquillité, peur du centre-ville et des adolescents, espaces verts (6/15 : 2 établi, 4 récents)  
« *C'est un quartier qui nous plaît, (...); c'est un endroit où nos filles se sentiraient à l'aise et où il y a des enfants et pas beaucoup d'adolescents.* »; résident « récent » de Duberger.

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### Appréciation du quartier de banlieue

- **Ancrage et appropriation** : « *On se sent chez-nous même si on sait qu'on est locataires* »; « établis » de Sainte-Foy.
- **Prestige** : « *Chez-nous, à un certain âge, il faut devenir propriétaire. C'est un objet de fierté, surtout par rapport aux gens qu'on connaît.* »; « récent » de Duberger.
- **Réseau social** : « *Pour mon réseau social...* »; « établis » de Duberger.
- **Qualités physiques du quartier** : « *Je préfère Duberger pour la tranquillité et l'accessibilité aux centres d'achats.* »; « récent » de Duberger.

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### Habitudes de consommation

- 2/3 utilisent le petit centre commercial de leur quartier.
- Un tiers fait son épicerie à l'extérieur du quartier, et ce pour des raisons d'ordre financier.
- 6/15 fréquentent les magasins-entrepôts.
- La majorité réclame des commerces spécialisés : épicerie africaine, latino, dépanneur pour les cartes de téléphone.
- **La consommation se fait à des échelles très différentes, selon la qualité du service. Les répondants agrandissent leur échelle de mobilité pour avoir des activités particulières, comme l'achat de produits spécialisés.**

GRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### La pratique du culte

- La majorité (9/15) va aux lieux de culte au moins 1 fois par semaine.
- **Déplacement** pour les lieux de culte : soit à l'échelle du quartier ou à l'extérieur d'après le culte.
- Pratique du culte permet le **regroupement** de communautés ethniques de même origine.
- Pratique du culte comme **activité sociale** : les gens y vont entre amis.
- **Les répondants agrandissent leur échelle de mobilité pour avoir accès aux lieux de culte pour se regrouper.**

GRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### Habitudes de loisirs

- Les centres d'achats régionaux sont surtout utilisés pour **socialiser** (à cause des moyens financiers réduits), pour **flâner** et **être en contact** avec la société Québécoise.
- Le tiers fréquente les cinémas « Galerie de la Capitale ».
- Tous utilisent les parcs de quartiers.
- **Les activités de loisirs sont un moyen d'avoir des contacts avec la société Québécoise.**

GIRB • Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## V. PORTRAIT DES RÉPONDANTS

### Aspirations résidentielles

- 10/15 ont l'intention de déménager.
- Tous désirent accéder à la propriété unifamiliale.

« **Oui, j'avais une maison en Colombie et j'aimerais bien en avoir une ici aussi.** »; « **récente** » de Duberger.  
« **Pour la valorisation et plus de liberté...** »; « **récent** » de Duberger.

### Quartier idéal

- 11/15 **Banlieue de première couronne (7 mêmes quartiers)**
- 2/15 Quartiers centraux
- 1/15 Nouveaux développements
- 1/15 N'importe où

GIRB • Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VI. CONSTATS PRINCIPAUX

- **Aiment la banlieue, la tranquillité, la verdure et l'accessibilité** tout comme les banlieusards québécois d'origine.
- Ils valorisent les attributs touchant à la **famille**.
- Ils valorisent la **mobilité** sur le territoire.
- Valorisent la **consommation** en tant que loisir.
- **Culture d'origine** très présente : appropriation de l'espace intérieur à l'aide de photos et de décorations.
- Aspirent à la **propriété**.

GIRB • Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VI. CONSTATS PRINCIPAUX

**Trois profils d'immigrants semblent se dessiner des 15 entrevues :**

1. **L'immigrant discret** : immigrant indépendant se fond dans la culture québécoise tout en préservant la sienne.
  - 4 Latino-américain, 3 Africains, 1 Afghan et 1 Haïtien
2. **L'immigrant discret et déraciné** : immigrant discret et réfugié politique.
  - 3 Bosniaques, 1 Burundi
3. **L'immigrant revendicateur** : immigrant indépendant qui veut avoir de la reconnaissance sociale et spatiale pour son identité culturelle.
  - 1 Latino-américain, 1 Gabonais

GIRB • Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VI. CONSTATS PRINCIPAUX

### 1. L'immigrant discret

- Se rapproche de la société Québécoise à travers :
  - Pratiques de consommation et mobilité sont valorisés.  
« Je ne peux pas vivre sans voiture. »  
« J'aime découvrir la ville. »
  - Le prestige lié au statut de propriétaire est très valorisé.
  - L'intégration se fait par assimilation de la culture hôte.  
« Si tu vas dans un endroit où les gens dansent sur un pied, fais-le aussi ! »

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VI. CONSTATS PRINCIPAUX

### 2. L'immigrant discret et déraciné

- N'a pas choisi son quartier mais a été dirigé.
- Impliqué dans sa communauté ethnique d'origine.
- A développé un réseau d'amis d'origine québécoise.
- Pratique du culte ne semble pas occuper une grande importance.
- Semble entretenir le rêve du retour au pays d'origine :  
« Dès qu'on aura de l'argent, on **ira en Bosnie.** »  
« Je ne **partirai pas** de Duberger sauf pour repartir en Bosnie. »
- Son processus d'intégration semble se faire par le rapprochement aux familles Québécoises connues.

GIRBa Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VI. CONSTATS PRINCIPAUX

### 3. L'immigrant revendicateur

- Individu très impliqué dans les activités communautaires et d'aide aux nouveaux immigrants.
- Les lieux de culte sont importants car il constituent une autre façon de préserver son individualité et son identité culturelle.
- Le magasinage en famille, après l'église le dimanche, ainsi que l'utilisation des centres commerciaux, sont parmi ses activités importantes.
- L'accès à la propriété est très important voir peut conduire au déménagement pour ce dernier qui estime ne pas être libre de s'approprier son espace.
- Son intégration se fait à travers la revendication et la recherche de la reconnaissance spatiale et sociale.

GRRB Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VII. PISTES DE RECHERCHE

Comme dans le cas des banlieusards québécois interrogés, propriétaires ou locataires, les immigrants apprécient la banlieue pour le calme, la tranquillité et la verdure.

- C'est le premier lieu de résidence pour plusieurs.
- Ils ne sont pas attirés par le centre-ville, voire craintifs par rapport à ce que ce dernier représente pour eux.
- Leur intégration se fait de plusieurs façons :
  1. Discretion dans la culture hôte.
  2. Rapprochement à la société hôte par le réseau d'amis.
  3. Implication et visibilité culturelle et désir d'être propriétaire.

GRRB Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

## VII. PISTES DE RECHERCHE

Importance d'étudier les mœurs et les coutumes résidentielles dans le pays d'origine des immigrants en lien avec leur rapport à la banlieue.

Pas de couples mixtes.

Comparer avec des immigrants de la 2e et la 3e couronnes de banlieue.

Comparer avec les immigrants de quartiers centraux.

Voir comment l'origine ethnique influence le choix de localisation.

GRRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues

*« J'aime ce pays, et j'aime y vivre parce que j'y ai mes racines, qui attachent un homme à la terre où sont nées et morts ses aïeux, qui l'attachent à ce qu'on pense et à ce qu'on mange, aux usages comme aux nourritures, aux locutions locales, aux intonations des paysans, aux odeurs du sol, des villages et de l'air lui-même, J'aime ma maison où j'ai grandi. »*

*Maupassant, le Horla.*

GRRB - Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues