

# La restauration patrimoniale de la vieille ville de Québec : le rôle des petits propriétaires

Renée Marceau et Richard Pelletier

Volume 25, numéro 64, 1981

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/021507ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/021507ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)

1708-8968 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Marceau, R. & Pelletier, R. (1981). La restauration patrimoniale de la vieille ville de Québec : le rôle des petits propriétaires. *Cahiers de géographie du Québec*, 25(64), 87-99. <https://doi.org/10.7202/021507ar>

Résumé de l'article

La restauration privée joue un rôle important dans la rénovation du centre-ville de Québec. L'enquête conduite par les auteurs auprès d'un échantillon de petits propriétaires montre que l'arrondissement historique évolue vers une restauration de prestige, tandis que les quartiers qui lui sont adjacents pratiquent une restauration spontanée plus proche des possibilités et des besoins du ménage ordinaire.

## LA RESTAURATION PATRIMONIALE DE LA VIEILLE VILLE DE QUÉBEC : LE RÔLE DES PETITS PROPRIÉTAIRES

*par*

**Renée MARCEAU et Richard PELLETIER**

*Département de géographie, Université Laval, Québec, G1K 7P4*

### RÉSUMÉ

La restauration privée joue un rôle important dans la rénovation du centre-ville de Québec. L'enquête conduite par les auteurs auprès d'un échantillon de petits propriétaires montre que l'arrondissement historique évolue vers une restauration de prestige, tandis que les quartiers qui lui sont adjacents pratiquent une restauration spontanée plus proche des possibilités et des besoins du ménage ordinaire.

**MOTS-CLÉS :** Restauration patrimoniale, rénovation urbaine, petits propriétaires, Vieux-Québec, Ville de Québec.

### ABSTRACT

**Renée MARCEAU and Richard PELLETIER: Historical Preservation in the Old City of Québec: the Role of Private Ownership**

Historical preservation conducted by individuals is an important point of the urban renewal process in the old city of Québec. Having interviewed a sample of the different actors involved in restoration, the authors show that the historical district is evolving towards a "prestige" type of restoration whereas neighbouring areas are more likely to practice "spontaneous" restoration, closer to the capacities and needs of ordinary people.

**KEY WORDS:** Historical preservation, urban renewal, small ownership, Vieux-Québec, Québec City.

\*  
\*                      \*  
\*

L'implantation de petits propriétaires voués à la restauration patrimoniale dans la vieille ville de Québec est un phénomène récent. Il apparaît au début des années soixante, au moment même où s'atrophie la fonction résidentielle du Vieux-Québec et du quartier Saint-Jean-Baptiste (figure 1). Ce mouvement spontané que l'on observe dans bien des villes occidentales, semble à première vue important. De notoriété publique, il introduit dans la vieille ville un ferment, en raison de la qualité particulière de ces petits propriétaires, gens d'étude et de goût, prompts à saisir l'occasion d'une action citoyenne, volontiers contestatrice. Et, sans doute, la présence de ces petits propriétaires contribue-t-elle à enrichir la pratique de la restauration. Mais quelle est la signification exacte de ce mouvement ? Et comment s'insère-t-il dans l'ensemble de la restauration patrimoniale ? Ces petits propriétaires sont-ils les précurseurs d'une urbanité nouvelle, le véhicule d'une idéologie nouvelle de la ville ? Ou bien ne sont-ils qu'un épisode qui aurait finalement bien servi la logique d'une évolution structurale qui tend à faire de la vieille ville un paysage, certes, mais d'abord et avant tout, à travers l'ambiance particulière qui s'en dégage, un lieu de fête et de rencontres, un lieu de passage et de séjour bien davantage qu'un lieu de résidence ?

Nous avons effectué deux enquêtes. Procédant à des entrevues individuelles à l'aide de questionnaires dont nous avons décrit ailleurs l'élaboration<sup>1</sup>, nous avons d'abord enquêté (enquête exploratoire) les divers acteurs du processus de restauration, agents publics, entrepreneurs spécialisés et petits propriétaires, soit une vingtaine de personnes; nous avons, par la suite (enquête de perception) approfondi notre champ d'observation en interviewant une trentaine de petits propriétaires des quartiers Champlain (Vieux-Québec) et Saint-Jean-Baptiste. Déterminant nos échantillons depuis les réseaux de relations qui s'instaurent entre ces acteurs, nous avons certes ainsi rejoint les plus actifs et les plus abordables parmi ces acteurs, témoins privilégiés du processus qu'ils décrivent, critique et interprètent.

## L'ENQUÊTE EXPLORATOIRE : LES ACTEURS EN PRÉSENCE

### **Les agents publics**

Depuis longtemps impliqué dans l'aménagement de cette partie de la ville dont il est un important propriétaire foncier, le gouvernement fédéral fournit capitaux et expertise dans la première phase des études et des travaux qui sont entrepris à la Place Royale en 1970. Ce sont les concepts d'authenticité et de valeur historique qui inspirent alors son action, destinée à nourrir et à illustrer le sentiment nationaliste canadien. Pour atteindre son objectif, il établit une série de critères et de normes qui définissent le modèle de la maison historique; ce faisant, il entreprend de former un personnel et une main-d'oeuvre spécialisés dans la restauration patrimoniale. Le gouvernement fédéral crée ainsi une pratique de la restauration dont l'influence sera durable.

Le gouvernement québécois intervient par sa Direction générale du Patrimoine (ministère des Affaires culturelles), responsable de l'application du décret créant l'arrondissement historique du Vieux-Québec (1964). Outre la gestion de la restauration de la Place Royale qui lui incombe, il exerce une surveillance stricte sur tous les travaux d'aménagement exécutés à l'intérieur du périmètre de l'arrondissement. Tous les travaux exécutés par les petits propriétaires de cet arrondissement sont ainsi soumis à l'approbation du ministère. Il s'agit d'un contrôle strict qui rend indispensable le recours aux services professionnels de l'architecte. Toute restauration effectuée dans l'arrondissement historique est ainsi nécessairement dispendieuse et nécessairement conforme à des directives architecturales. Mais elle est ainsi en même temps un type de restauration standardisé,

# LES QUARTIERS DE LA HAUTE-VILLE DE QUÉBEC

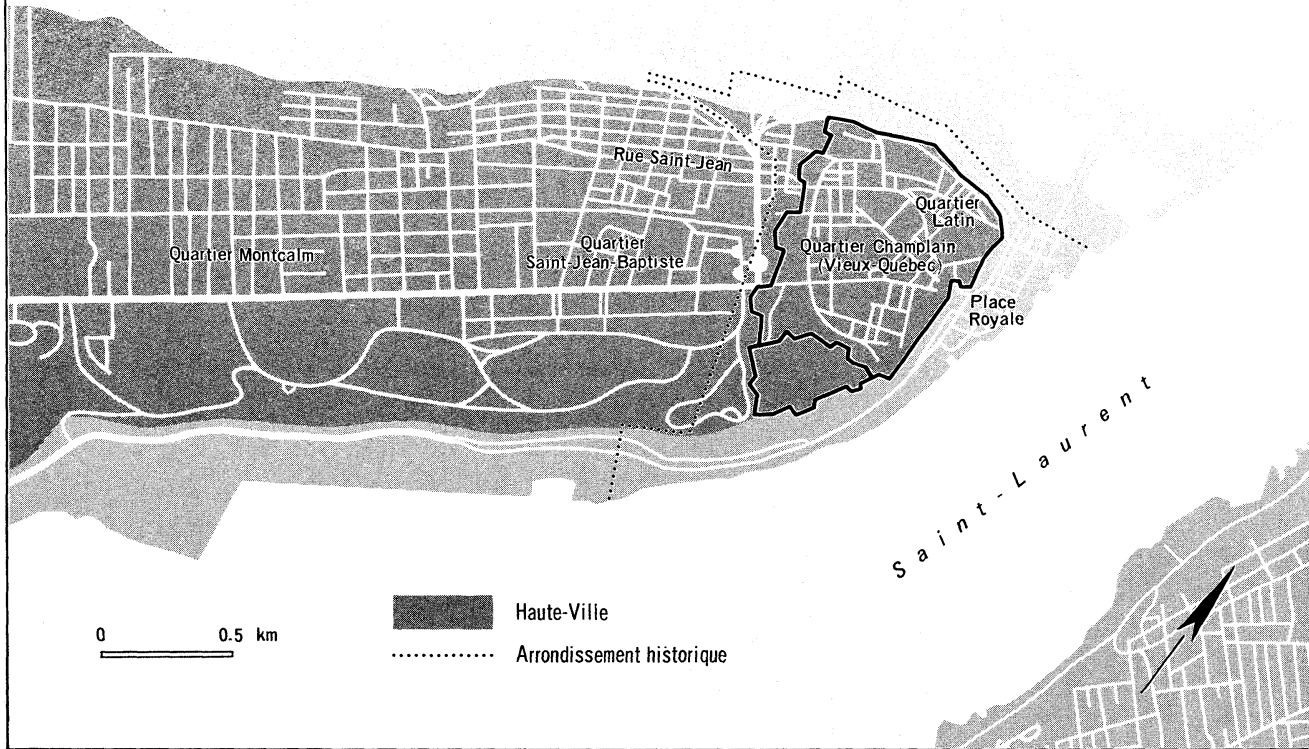


Figure 1

susceptible d'un commerce lucratif. Légalement protégée, la valeur historique devient ici objet de marché.

L'administration municipale quant à elle vise d'abord la salubrité publique. Et c'est elle qui délivre le permis de construire qui ne comporte pas, cependant, de dispositions particulières dans la vieille ville : l'effet en est contraignant pour les petits propriétaires, car il est difficile d'ajuster l'aménagement de constructions anciennes aux normes de la construction moderne. L'administration municipale s'implique pourtant de plus en plus dans le processus de restauration. Elle peut adopter des règlements pour contrôler l'aspect architectural et esthétique des immeubles (1970). Elle entreprend un programme de modernisation des infrastructures. Elle règle, par son plan de zonage, la prolifération des établissements commerciaux.

### **Les entrepreneurs spécialisés**

Architectes, artisans et entrepreneurs en rénovation peuvent les uns comme les autres acquérir, transformer, vendre ou bien simplement effectuer des travaux à la demande de petits propriétaires. Cependant, ce sont les architectes qui jouent le rôle de spécialistes dans l'entreprise de restauration effectuée dans l'arrondissement historique, se faisant, de ce fait, eux-mêmes entrepreneurs. L'entrepreneur peut agir pour lui-même ou pour un propriétaire occupant. Agissant pour lui-même, comme propriétaire promoteur, il effectue ses travaux en vue d'une mise en marché à la fois lucrative et conforme aux normes ministérielles et municipales. Agissant pour un petit propriétaire, il se plie à ses exigences tout en détenant sur lui une forte capacité de persuasion. Il est fréquent qu'on lui délègue la totalité du pouvoir de décision. L'autorité qu'il détient professionnellement est en effet multipliée en raison des exigences nombreuses de l'appareil gouvernemental qui confère un haut degré de technicité à la restauration.

### **Les petits propriétaires**

Étant donné le coût des travaux de restauration, les petits propriétaires sont obligatoirement des gens de revenu moyen ou élevé. Ce sont généralement de jeunes professionnels, sensibilisés aux valeurs intellectuelles et respectueux des vieilles choses. Il ressort d'emblée et par opposition aux acteurs précédents que c'est l'image patrimoniale, davantage que l'authenticité architecturale ou la valeur historique, qui définit leur recherche. Ce groupe d'acteurs n'est pas homogène, et l'objet même de notre étude nous amène à le caractériser à travers l'analyse des relations qu'il établit avec les autres acteurs.

#### *Le petit propriétaire autonome ou la restauration spontanée*

Le petit propriétaire autonome oeuvre en dehors ou à l'insu de toutes juridictions (provinciales ou municipales). Il veut avant toute chose échapper aux contrôles exercés sur la restauration afin de réaliser sa propre conception de l'image patrimoniale. Selon lui, « les normes qu'appliquent les pouvoirs publics sont inadéquates, irrationnelles et conçues pour le bungalow » (#H)<sup>2</sup>; quand aux subventions qu'il pourrait en tirer, il estime qu'elle ne sont pas avantageuses. « Les restrictions auxquelles il faut se soumettre pour y avoir droit ne font qu'augmenter le prix des travaux » (#G). De plus, il considère que les recours aux subventions ouvrent la porte à des mécanismes de contrôle qui auront nécessairement pour effet de dénaturer l'image patrimoniale.

Le petit propriétaire autonome effectue ainsi sa restauration en dehors de tout contact avec les autres acteurs. Il n'a aucun rapport avec les entrepreneurs en construction. Il

préfère employer des artisans ou effectuer lui-même certains travaux. Par exemple, un propriétaire (#L) s'enquiert auprès d'un entrepreneur pour restaurer un plancher affaissé, et se voit soumettre l'idée de refaire le plancher en contreplaqué. Trouvant cette solution un peu expéditive, il refuse d'octroyer les travaux et effectue la réparation lui-même. Il restabilise la structure portante et refait le plancher en retournant chacune des planches dont la face exposée avait subi l'usure du temps. Le travail, terminé, il s'en trouve très satisfait. Il avait ainsi répondu à l'un de ses principes. « le respect des vieilles choses ». Dans ces conditions, il faut accepter de vivre dans « un chantier de construction » (#E) pour une période de temps assez longue. Tous ces petits propriétaires affirment que c'est là le prix à payer pour réaliser une restauration qui concilie les exigences d'un goût particulier avec des ressources limitées. Ce qui implique que l'on ne poursuit pas un but spéculatif. En effet, bien que « la valeur demeure comme un vieux meuble », « il n'y a plus de fortune à faire avec la rénovation, elle coûte trop cher » (#G).

Autonome, voire même isolé, ce type de petit propriétaire subit la critique des autres acteurs. Les entrepreneurs voient dans la restauration qu'il pratique une oeuvre de piètre qualité, souvent éphémère. Un architecte (#K) affirme que « la restauration de style retapage sera à refaire dans cinq ou dix ans ». Quoique d'accord en principe avec le recyclage des matériaux, les professionnels estiment que ce moyen est trop souvent utilisé pour des raisons d'économie. Quant aux agents de la fonction publique, conscients de l'existence de pratiques qui échappent à leur contrôle, ils ne peuvent que déplorer un état de choses. « Les citoyens, s'ils ne voient pas de bénéfices à communiquer avec nous, c'est qu'ils sont mal informés. Cette ignorance leur fait surestimer les contraintes par rapport aux avantages offerts par les programmes de subvention » (#E). Plus spontanée que tout autre, et en quelque sorte hors-la-loi, échappant par là à la statistique, la restauration patrimoniale effectuée par les petits propriétaires autonomes pourrait représenter la moitié de l'ensemble de la restauration effectuée dans les quartiers Champlain et Saint-Jean-Baptiste, d'après le témoignage d'un architecte.

#### *Le petit propriétaire consommateur ou la restauration de prestige*

Ce type de petit propriétaire a davantage de moyens pécuniaires. Pour lui, la restauration est d'abord un investissement. Il considère que la maison historique est une valeur sûre car la rente de rareté et la protection que « l'arrondissement historique » assure à cette rente sont le gage d'un excellent placement à long terme. Il entend d'abord en profiter en y établissant sa résidence, jouissant ainsi du standing social qui s'attache au fait d'habiter à l'intérieur des vieux murs. Nous sommes donc en présence d'un type de restauration qui se pratique essentiellement à l'intérieur du périmètre de l'arrondissement historique.

Tous les acteurs sont ici impliqués, car il s'agit d'une restauration savante qui suppose l'intervention de l'architecte à qui l'on confie la gestion des travaux et qui s'inscrit nécessairement à l'intérieur des normes architecturales officielles. Dans ce scénario, l'architecte est omniprésent. Il intervient dès la première étape, car la Ville et le ministère des Affaires culturelles exigent des plans précis avant d'accorder le permis de construire et de prendre en considération la demande de subvention. La restauration savante est le domaine privilégié de l'architecte. C'est lui qui occupe tous les postes-clé au sein des organismes édictant ou régissant les normes de restauration et l'architecte de pratique privée a souvent fait son apprentissage au sein de ces organismes. De ce fait, les relations traditionnelles entre l'entreprise et l'appareil administratif apparaissent ici dépassées, les compétences professionnelles transcendant l'ensemble du processus de restauration. « Si l'on appliquait intégralement le code du bâtiment, on massacrerait l'architecture du bâti-

ment » déclare un architecte de la fonction publique (#K). « Des solutions peuvent être envisagées sous forme de compromis, tout en sauvegardant la qualité des lieux » (#L), déclare un architecte de la pratique privée. La part de responsabilité professionnelle que ce dernier assume a pour effet d'alléger celle des pouvoirs publics, ce qui explique la facilité relative avec laquelle on parvient à des solutions de compromis.

La restauration de prestige effectuée à l'initiative des petits propriétaires a beaucoup de points communs avec celle réalisée par les pouvoirs publics. Premièrement, elle est dispendieuse; deuxièmement elle relève des mêmes normes techniques. Il y a en effet très peu de spécialistes en restauration patrimoniale savante, de sorte que l'on retrouve les mêmes architectes dans la plupart des projets. On est donc en présence ici d'un type de restauration patrimoniale qui puise son inspiration aux sources mêmes de la tradition la plus classique de l'architecture.

#### *Le petit propriétaire promoteur ou la restauration spéculative*

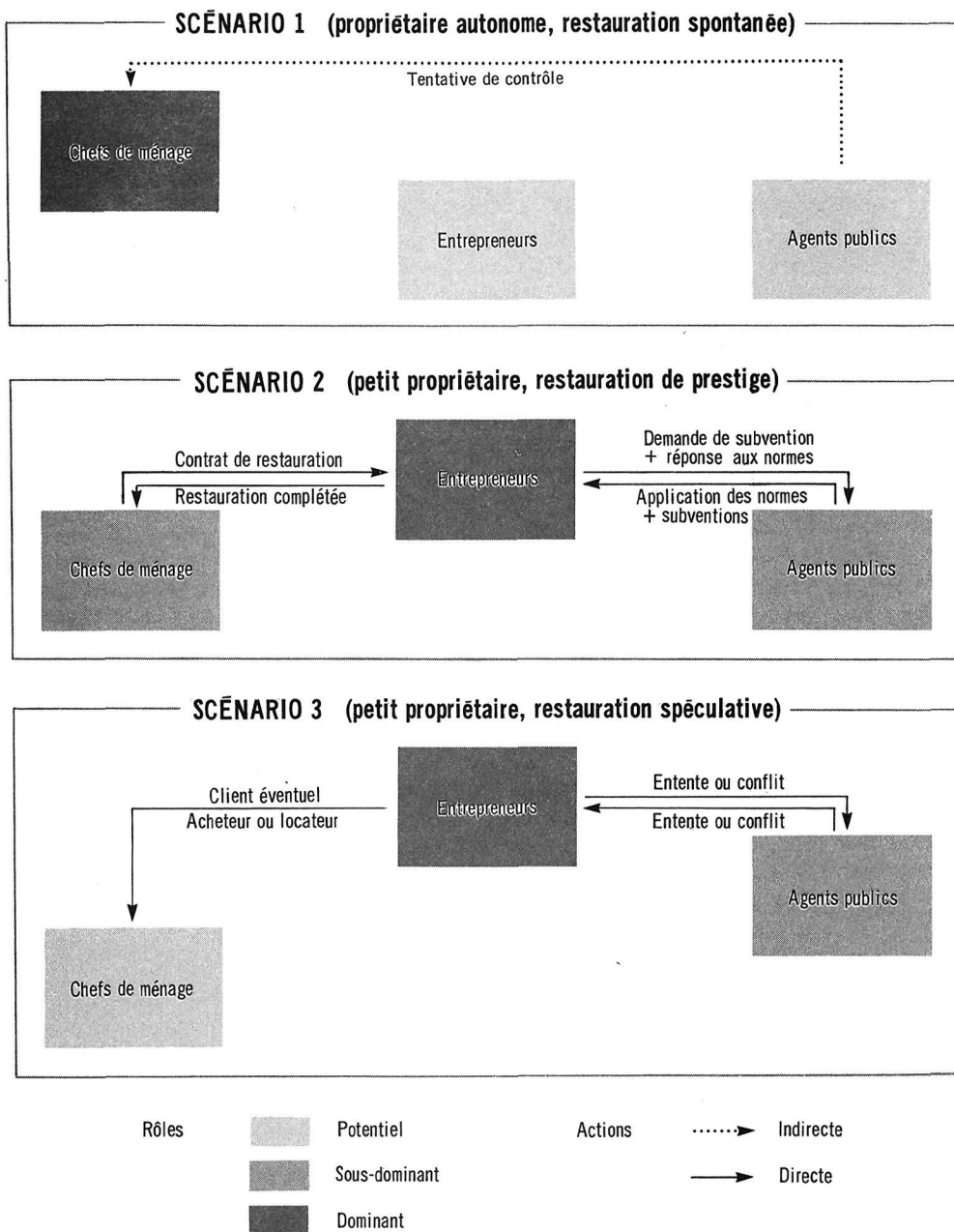
C'est au promoteur immobilier petit entrepreneur que revient ici le rôle dominant. Pour ce type de petit propriétaire « il est très important qu'une maison soit rentable » (#K). Devant investir des fonds assez importants, il cherche à réaliser son projet dans le plus court laps de temps possible. Et comme il reproche aux agents publics la lourdeur bureaucratique qu'engendrent les contrôles, il tente d'oeuvrer dans la mesure du possible à leur insu. Répondre à des normes constitue « une perte de temps dont il ne peut se payer le luxe » (#O). De plus il considère que les subventions dont il pourrait bénéficier en se conformant aux exigences des administrations « n'apportent aucun argent neuf » (#O). Il est cependant pour lui pratiquement impossible d'échapper à ces contrôles du fait qu'il opère à une plus grande échelle. Il entre donc maintes fois en conflit avec les pouvoirs publics. Face à cet état de choses il trouve souvent plus rentable de « faire traîner cela devant les tribunaux » (#O).

Commerçant avant tout, le promoteur se doit d'offrir un produit qui se vend bien. Son expérience fait qu'il connaît très bien les éléments architecturaux à faire ressortir pour parvenir à cette fin. Un mur de pierre, des boiseries décapées et des planchers en bois suffisent à l'image patrimoniale si convoitée. Les éléments modernes doivent être sobres afin de n'altérer en rien les attraits rustiques du décor sur lequel repose toute la valeur de ce type de restauration. Ce n'est qu'une fois la restauration terminée qu'entre en scène le futur propriétaire, qui n'est plus ici qu'un client. Ajoutons que la rareté relative du client aisé amène en effet le petit propriétaire promoteur à développer ce type de restauration dans le cadre de la propriété en condominium, de plus en plus répandue dans les vieux quartiers du centre de Québec.

L'enquête que nous avons conduite auprès des acteurs de la restauration patrimoniale des vieux quartiers nous conduit ainsi à reconnaître l'existence des trois types de restaurations privées : restauration spontanée, restauration savante, restauration spéculative. Il est ainsi clair, dès à présent, que le mouvement de restauration patrimoniale privée (figure 2) des vieux quartiers de Québec admet trois orientations (ou scénarios) distincts : spontanée, la restauration obéit davantage à des paramètres culturels, savante à des paramètres sociaux, spéculative à des paramètres économiques. On voit donc que l'avenir des vieux quartiers du centre dépendra largement de l'importance relative de ces trois types de restauration. Si elle n'était que savante et spéculative, la restauration du patrimoine ne ferait guère que s'inscrire dans le courant d'une évolution structurale qui tend à promouvoir dans la vieille ville les seules fonctions à composante symbolique : fonction ludique de prestige, fonction touristique internationale, et parfois fonction résidentielle de

Figure 2

## LES SCÉNARIOS DE RESTAURATION





standing. Spontanée, elle véhicule au contraire une fonction résidentielle plus ample, admettant la diversité sociale. C'est pourquoi nous avons poursuivi plus avant notre enquête auprès des petits propriétaires en essayant d'approfondir la connaissance de leurs motivations.

## L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PETITS PROPRIÉTAIRES

### Les données comportementales

On découvre à travers le profil des réponses obtenues que les petits propriétaires présentent certaines caractéristiques communes. Nous tenterons de déterminer ces caractéristiques sans oublier qu'elles ne sont qu'indicatives car notre échantillonnage s'est constitué au gré des réseaux de relations observés sur le terrain (tableau 1).

#### *Caractéristiques générales*

En examinant les âges, nous notons que les individus qui restaurent sont relativement jeunes. Parmi les 23 répondants, 17 ont moins de quarante ans. Près de la moitié, soit 11, n'ont pas d'enfants et la moyenne est de 1 enfant par ménage. Pour ce qui a trait à leur emploi, ce sont des professionnels dont une forte proportion sont architectes. En effet, ces petits propriétaires sont nécessairement des connaisseurs capables d'apprécier la qualité architecturale des bâtiments.

#### *Situation dans l'espace*

La plupart de ces petits propriétaires sont de nouveaux arrivants dans le quartier. Ils n'ont pas de lieu d'origine commun. Ils proviennent de la ville même, de la province ou de l'étranger, Près de la moitié d'entre eux sont propriétaires de résidences secondaires mais nous remarquons qu'il y a un lien entre ceux qui ont une maison à l'extérieur de la ville et ceux qui ont des enfants. Ils ont tous voyagé à l'extérieur de l'Amérique du Nord et la plupart connaissent l'Europe. Ainsi commence à se dessiner à travers ces observations, le profil du petit propriétaire. Il est jeune, instruit, mobile. Il a beaucoup voyagé et il arrive que malgré son jeune âge il soit également propriétaire d'une résidence secondaire. De toute évidence il fait partie d'une élite, élite intellectuelle peut-être bien, ou encore, l'annonce d'une nouvelle élite.

#### *L'oeuvre de restauration*

Ces petits propriétaires avaient presque tous (20/23) quarante ans ou moins au moment de l'acquisition, et parmi eux, 12 n'avaient pas plus de trente ans. Ces données nous portent à croire qu'il s'agit de leur première acquisition. Les premières restaurations ont été effectuées dans le Vieux-Québec car la « découverte » du quartier Saint-Jean-Baptiste date de 1974 tout au plus. Cependant, à partir de ce moment, les restaurations sont aussi courantes dans les deux quartiers. Ainsi, en partance du Vieux-Québec, lieu historique officiel, la restauration s'étend sur les quartiers environnants et la distance au centre est en rapport avec l'âge des restaurations.

D'après le nombre de logements avant et après les travaux, nous constatons que les divisions des bâtiments ont été modifiées. D'abord, les gens cherchent à redonner aux bâtiments leur allure première de maison unifamiliale; pour cela, ils doivent enlever les murs ajoutés dans le but d'isoler les étages et de fermer les escaliers. Ils occupent aujourd'hui ce qui était l'équivalent de deux ou trois logements. En ce qui concerne la main-

**Tableau 1**  
**Comportements du petit propriétaire**

Caractéristiques générales				Situation dans l'espace			L'acquisition						Oeuvre de restauration						
Age (1978)	Sexe	Nombre d'enfants	Profession	Voyages <sup>1</sup>	Résidence secondaire <sup>1</sup>	Lieu d'origine	Age d'acquisition	Pourquoi <sup>2</sup>	Comment	Quartier <sup>2</sup>	Nombre de logements avant	Nombre de logements actuellement (1978)	Rentabilité <sup>3</sup>	Tère démarche	Si plan <sup>4</sup>	Ouvriers <sup>5</sup>	Lois <sup>5</sup>	Depuis (ans)	Pour
45	M	1	ébéniste	O	O	étranger	35	H	seul	V.Q.	bureaux	3	CV	—	N	seul	O(V)	10	Tjrs
38	M	4	conseiller	O	N	Vieux-Québec	30	H	seul	V.Q.	résidence	—	Rés.	—	N	—	—	8	—
42	M	1	adminis.	O	O	Ste-Foy	24	—	seul	V.Q.	3	2	CV	—	O	seul	O(V)	9	Tjrs
35	M	2	commerçant	O	N	St-Hyacinthe	29	—	courtier	V.Q.	2	2	B	plan	O	O	—	6	Tjrs
34	M	2	architecte	—	—	Montréal	28	R	seul	Sill.	2	1	CV	fédéral	±	seul	O	6	Tjrs
29	M	0	architecte	O	N	Montréal	24	HR	seul	V.Q.	1	7 ch.	CV	architecte	O	seul	—	5	Tjrs
38	M	2	ingénieur	O	O	Ste-Foy	33	H	courtier	V.Q.	2	2	—	architecte	O	O	O	5	Tjrs
38	M	1	comptable	O	O	Sillery	34	H	seul	V.Q.	6	5	CV	architecte	±	O	O(V)	4	3-4 a.
32	M	0	architecte	O	O	Vieux-Québec	28	HR	seul	SJB	3	2	CV	ville	O	O	O	4	20 a.
49	M	0	auteur	O	N	Montréal	46	H	seul	V.Q.	3	3	CV	bibliothèque	O	O	O(V)	3	Tjrs
35	M	1	sociologue	O	N	Nouveau-Brunswick	32	H	seul	SJB	1	1	CV	architecte	N	O	SP	3	Tjrs
35	M	2	sociologue	O	O	Cantons-de-l'Est	32	H	seul	SJB	2	1	CV	architecte	±	O	O	3	Tjrs
40	M	3	géographe	O	O	Sillery	38	R	seul	SJB	2	1	—	architecte	±	O	O(V)	2	Tjrs
32	M	2	architecte	O	O	Abitibi	30	H	seul	SJB	4	1	—	architecte	N	O	N	2	Tjrs
36	M	0	architecte	O	N	Vieux-Québec	35	H	seul	SJB	4	2	—	architecte	O	Coop.	O(V)	2	Tjrs
30	M	0	architecte	O	N	Bas-du-Fleuve	28	HR	seul	SJB	7	3	—	—	O	Coop.	O	2	Tjrs
27	M	2	avocat	O	N	La Malbaie	26	H	seul	Mclm	3	2	—	—	O	amis	SP	1	Tjrs
35	M	0	psychologue	O	N	Lac-St-Jean	34	H	courtier	V.Q.	chambres	1	—	plan	O	amis	N	1	Tjrs
25	M	0	ingénieur	O	O	Ste-Foy	24	H	seul	V.Q.	3 chambres	1	—	ville	O	amis	SP	1	—
30	M	0	architecte	N	N	Ste-Foy	30	H	seul	SJB	5	—	—	architecte	N	—	O	1/2	Tjrs
30	M	0	architecte	O	O	Bas-du-Fleuve	29	H	seul	Mclm	3	1	CV	architecte	O	O	SP	1	—
51	M	0	professeur	O	N	U.S.A.	—	H	courtier	V.Q.	4	3	—	—	N	N	N	—	—
42	F	0	hôtelier	O	N	Sherbrooke	—	R	seul	V.Q.	5 + 12 ch.	9	CV	plan	O	O	N	—	—

Notes :

— L'ordre des répondants est relié à l'année d'acquisition.

<sup>1</sup> Réponses Oui (O) ou Non (N).

<sup>2</sup> R : restaurer

H : habiter dans le quartier.

<sup>3</sup> V.Q. : Vieux-Québec; Sill. : Sillery, SJB : Saint-Jean-Baptiste, Mclm : Montcalm.

<sup>4</sup> CV : centre-ville; B : banlieue. La question était « est-ce que l'investissement d'une maison vous paraît plus rentable au centre-ville ou en banlieue ? ».

<sup>5</sup> O (V) : oui, avec la ville

SP : sans permis.

d'oeuvre, le problème est réel. Il y a très peu d'ouvriers qui acceptent de composer avec des vieux matériaux et ceux qui le font demandent le gros prix. Pour résoudre ce problème, les solutions sont simples mais peu avantageuses. Le restaurateur peut engager un artisan et le former, mais alors il perd du temps, et de plus, l'artisan doit suivre les politiques syndicales et demander un fort salaire ou pratiquer hors-la-loi. Et la solution qui consiste à travailler seul ou avec des amis demande inévitablement que l'on fasse le sacrifice du temps. Au niveau légal, plusieurs ont dû discuter avec la Ville afin de diminuer les contraintes qu'elle imposait. À ce chapitre, nous devons souligner l'importance du groupe qui a effectué ses réalisations sans permis afin de ne pas s'embarasser des exigences municipales et de progresser plus rapidement.

Toutes ces caractéristiques font état d'un mouvement marqué au sceau de la nouveauté, comportant bien des aléas, bien des difficultés, et qui n'existerait pas, somme toute, s'il n'était le fait de personnes jeunes et capables d'une certaine ardeur dans leur entreprise. Ces caractéristiques nous paraissent s'appliquer à tous les types de restauration que nous avons distingués précédemment. Ainsi ces petits propriétaires présentent un double caractère, celui de la jeunesse et celui d'une appartenance à ce que l'on est tenté d'appeler une élite intellectuelle. Cependant comme nous l'avons vu précédemment, le mouvement de restauration privée est susceptible de trois orientations distinctes depuis ce départ. C'est pourquoi il importe d'approfondir les motivations de ces petits propriétaires.

### **Représentations, valeurs, idéologies**

#### *L'image topographique de la restauration*

Dans Saint-Jean-Baptiste, cette image est rénovation avant d'être restauration, elle est sobre et vise la récupération d'un espace plus ou moins désaffecté à des fins de résidence familiale. Dans le Vieux-Québec, la restauration est plus homogène à cause des exigences du ministère des Affaires culturelles. C'est une restauration de luxe et de prestige, sauf dans l'ancien quartier latin (nord de la rue Saint-Jean), résidence des étudiants de l'Université Laval avant le déménagement de cette dernière en 1961, où l'on fait du retapage.

#### 1) L'image de la vie du quartier

La restauration ne parvient pas à introduire une réelle vie de quartier, quoique cela soit perçu de cette manière de l'extérieur. Il n'est pas certain que l'on puisse considérer les petits propriétaires patrimoniaux comme de véritables résidents, en raison de l'importance de la restauration spéculative, en tout cas certainement pas dans le Vieux-Québec où l'implantation des services ne suit pas celle des petits propriétaires. Mais il est possible que dans Saint-Jean-Baptiste l'implantation des nouveaux propriétaires évolue dans le sens de la reconstruction d'un quartier.

Les nouveaux venus du Vieux-Québec sont individualistes. Ils ne voient aucun intérêt à avoir ces services, car « il est relativement facile de s'approvisionner tout près en automobile » (#11)<sup>3</sup>. Il reste peu d'artisans « pas de coiffeur, barbier ou cordonnier; tout disparaît, les bars remplacent les boutiques » (#6). Cependant il en est qui comptent sur l'avenir, attribuant les carences du quartier à l'apathie de la génération précédente. « En général, le monde est impliqué; on cherche à faire revivre le quartier; les anciens souvent ne foutaient rien » (#7). Par contre dans Saint-Jean-Baptiste les petits propriétaires sont unanimes dans leur vision d'avenir du quartier. « Les petits propriétaires patrimoniaux sont

des gens qui s'attendent à de bons services; ils vont les réclamer et ils ont les moyens de le faire. Ils font partie de la classe moyenne supérieure » (#21). « Les gens qui restaurent participent à la création de services inconnus de l'ancienne population » (#22).

## 2) L'image de la dimension communautaire

Les réponses à cette rubrique laissent apercevoir encore une différence notable entre les propriétaires du Vieux-Québec et ceux du quartier Saint-Jean-Baptiste. On remarque dans le Vieux-Québec une forme d'individualisme poussé à l'extrême. Non seulement les propriétaires du Vieux-Québec ignorent-ils la restauration effectuée à l'extérieur de l'enceinte, mais ils cherchent aussi à éviter toute forme de contact avec les petits propriétaires de leur propre quartier, alors que dans Saint-Jean-Baptiste on entrevoit l'utilité d'une organisation dans le but de se défendre contre les problèmes causés par l'interférence des différents niveaux de gouvernement.

### *L'éloge de la restauration privée*

#### 1) La restauration privée

Le point le plus souvent souligné est le respect que l'on doit accorder à la maison; il ne faut pas chercher à imposer une allure à un bâtiment mais plutôt chercher à composer avec lui. « Les gens ont dénaturé les bâtiments; ils ont ignoré ce qui était là » (#8). « La conservation d'un bâtiment doit s'attarder aux caractères historiques mais en le rendant habitable » (#21). « Le bâtiment doit redonner aux gens le bien-être d'y habiter, sans un souci strict d'historicité » (#14). C'est l'échange noble entre l'homme et la forme qu'il habite, dans laquelle il s'installe, qui compte. L'idée qui prévaut est celle d'une « restauration faite par les gens qui vont y vivre avec les moyens qu'ils ont » (#18). Il y a d'ailleurs une « satisfaction matérielle et intellectuelle à le faire soi-même » (#4). Le thème du quartier est souvent repris et il démontre encore l'importance de l'environnement immédiat; il faut prendre le bâtiment tel qu'il est sans chercher à lui donner une image autre que celle dans laquelle il a parcouru les âges. « Il est indispensable que la restauration aille avec le caractère du bâtiment ». (#16).

#### 2) La restauration publique (Place Royale)

Le plus grand reproche que l'on a adressé à la restauration « historique et authentique » de Place Royale est sans aucun doute son aspect de Disneyland et de studio de cinéma, qui en fait un milieu sans vie quand les touristes ont disparu. « J'aime le vieux mais celui qui existe; celui-ci n'est pas habitable. Les touristes y viennent et repartent; c'est un studio qui attend qu'on vienne y filmer » (#9). On lui reproche en outre la fausse image que l'on donne d'une époque. « Il est discutable de laisser croire que les maisons étaient à la pierre à l'intérieur » (#3). La Place Royale fait montre « d'une uniformité rigoureuse qui est fausse, l'évolution des bâtiments n'a pas été respectée. Ne donne pas l'image de l'époque » (#8). « C'est une reconstitution et non une restauration » (#14, 19). « Ils ont enlevé ce qu'il y avait d'intéressant dans ces bâtisses. Ils ont tué l'histoire » (#20). Cette reconstitution présente pourtant des aspects positifs. « Au point de vue technique et scientifique, c'est une grande expérience qui a permis d'amasser des connaissances sur la restauration » (#21). « Le projet a accéléré un mouvement presque imperceptible à l'époque. Il a donné le goût du vieux et de la restauration » (#3).

La distinction très ferme qu'établissent les petits propriétaires entre leur restauration et la restauration publique laisse ici percevoir un processus de conscientisation qui fait

ressortir nettement la spécificité de la restauration spontanée : le patrimonial vivant auquel réfèrent ces réponses caractérise on ne peut mieux la spécificité des objectifs poursuivis par les petits propriétaires.

### *Perspectives*

Les réponses obtenues à cette rubrique sont très diverses mais la perception qu'elles expriment est assez claire, elle est celle d'une divergence totale entre les aspirations et les besoins des petits propriétaires et les initiatives gouvernementales. Les gouvernements, estime-t-on, ignorent totalement le point de vue des petits propriétaires, tout en investissant de grosses sommes pour la restauration-reconstitution destinée aux touristes. Pendant ce temps les promoteurs s'approprient les plus beaux bâtiments pour les transformer à grands frais et les revendre, tandis que le patrimoine le plus menacé, les plus vieilles maisons, continue à se détériorer.

### CONCLUSION

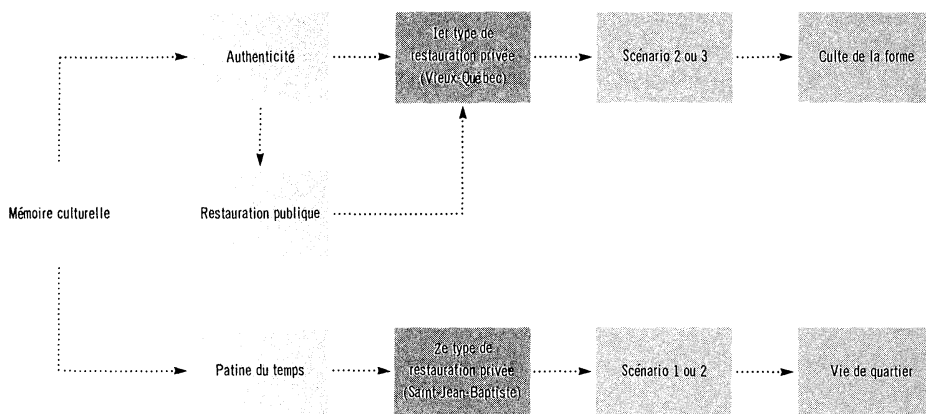
Nos enquêtes ont révélé l'existence de trois formes de restauration patrimoniale privée, celles de la restauration spontanée, de la restauration de prestige et de la restauration spéculative. Ainsi ce type d'activité est-il révélateur du mode de développement caractéristique de notre société, laquelle livre l'espace géographique au jeu des « dimensions » du développement. Tantôt culturelles, tantôt « sociales », tantôt économiques, les actions patrimoniales privées véhiculent des finalités diverses, largement exclusives l'une de l'autre. Aussi, ne peuvent-elles que tendre à se différencier géographiquement.

Les restaurations de prestige et spéculative trouvent dans l'arrondissement historique leur champ privilégié. Les contrôles architecturaux exercés dans l'arrondissement historique, les coûts qu'ils entraînent en même temps que l'importance de la fonction ludique propre à ce quartier tendent à exclure le petit propriétaire moins fortuné en même temps que le ménage de type familial. En revanche, la restauration spontanée trouve dans Saint-Jean-Baptiste, et aussi dans Montcalm, son terrain privilégié. De telle sorte que c'est dans les quartiers adjacents de la Haute-Ville que tend aujourd'hui à se reconstituer le contenu humain de la ville « intra muros », devenue arrondissement historique. C'est là que l'élite de la capitale, devenue élite intellectuelle, cherche le lieu de son urbanité.

Cette évolution est, somme toute, assez conforme à ce que l'on peut observer en d'autres métropoles américaines, où subsiste la ville historique, comme c'est le cas par exemple à Boston. Mais elle montre en même temps des limites de cheminements patrimoniaux dont Pierce Lewis a fait ressortir l'ambiguïté<sup>4</sup>, cheminements dont l'analyse trouve ici l'occasion d'une application exemplaire (figure 3). Il est donc quelques villes, en ce continent, qui échappent à la fois à la décrépitude de leur centre et à l'élimination de leur population, ainsi qu'à la destruction de leur urbanité. Et Québec en est. Mais cela suffit-il à Québec, au Québec et à leur destin commun ?

Figure 3

## CHEMINEMENTS PATRIMONIAUX



## NOTES

<sup>1</sup> MARCEAU, Renée et PELLETIER, Richard (1978) *La restauration privée dans les vieux quartiers de Québec*. Québec, Université Laval, Thèse de maîtrise non publiée (Aménagement du territoire et développement régional). 133 pages, annexes.

<sup>2</sup> Les enquêtes exploratoires ont été codées alphabétiquement de la lettre A à la lettre O.

<sup>3</sup> Les enquêtes de perception ont été codées selon un ordre numérique aléatoire.

<sup>4</sup> LEWIS, Pierce F. (1975) The future of the past: our clouded vision of historic preservation. *Pioneer America*, VII (2) : 1-20. La traduction française de cet article a été publiée dans les *Cahiers de géographie de Québec*, Vol. 21, n<sup>os</sup> 53-54, 1977, p. 269-292, sous le titre : « La restauration du patrimoine aux Etats-Unis : évaluation critique et orientations ».

## CARTOGRAPHIE

Conception : Louise MARCOTTE.

Réalisation : Isabelle DIAZ.

Photographie : Serge DUCHESNEAU.