

## Notre héritage Un investissement rentable

Marc Denhez

---

Numéro 23, printemps 1984

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/18760ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

---

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

---

Citer cet article

Denhez, M. (1984). Notre héritage : un investissement rentable. *Continuité*, (23), 37–38.

raisons de l'hémorragie démographique dont nous avons parlé précédemment (certains quartiers ont encore perdu plus de 20% de leur population depuis 1976).

On aimerait avancer l'hypothèse selon laquelle les disparités sociales très grandes qui caractérisent en ce moment les quartiers anciens, reflètent le fossé qui se creuse de plus en plus entre les secteurs les plus modernes de la société (tertiaire, haute technologie, etc.) et les secteurs plus traditionnels (industries légères, petits commerces, etc.) d'où sont probablement issus les résidents les plus anciens de ces quartiers.

### DES CONTRADICTIONS

Plusieurs auteurs ont noté l'importance des dimensions symboliques dans l'attachement aux quartiers anciens(10). Le seul mode de vie désirable serait celui qui aurait pour cadre ces quartiers riches en patrimoine; lui seul permettrait un enracinement (au double sens de retrouver ses racines et de

stabilisation dans l'espace), et offrirait une sociabilité intéressante (valorisation de la vie de quartier comme espace social à partir duquel peuvent se réunifier les différentes activités qui composent notre vie quotidienne)(11). En fait, il y a un mythe du quartier ancien; on attribue à un espace physique et architectural la magie d'un espace social (vie de quartier animée, diversité sociale, etc.). Or, il y a gros à parier que sous la poussée de la *gentrification*, ces quartiers verront leur «ambiance sociale» changer d'ici peu. Le décor sera-t-il le même si les acteurs de la scène urbaine changent?

Par ailleurs, un certain fétichisme des formes patrimoniales pourrait conduire à leur appauvrissement. Le décor n'apparaîtra-t-il pas désuet si la mise en scène change? Quelle signification auront encore dans quelques années les maisons de la rue Sherbrooke intégrées à l'immense immeuble de la Banque mercantile? Il ne s'agit déjà plus de maisons mais de façades, architecturalement

intéressantes, certes. Cette conception du patrimoine est cependant trop peu organique et trop superficielle sur le plan social pour qu'on puisse éviter l'écueil des fenêtres silencieuses — à l'instar des murs aveugles.

Si la revitalisation des quartiers anciens entraîne une trop grande homogénéisation sociale des quartiers «à la hausse» (*gentrification*), et si elle conduit à dissocier complètement le décor de la mise en scène et des usages dont il était le théâtre, la rupture l'emportera sur la continuité. Mais peut-être faut-il se faire à cette idée? ■

### Annick Germain

- (1) Ce titre est emprunté à l'excellent article de P. Labonté paru dans: *Revue Desjardins*, 1982, vol. 48, n° 3, pp. 2-5.
- (2) J.L. Goodman Jr, *Reasons for Moves Out of and Into Large Cities*, *Journal of the American Planners Association*, 1979, vol. 45, n° 4, p. 412.
- (3) La Ville de Montréal a perdu 134 748 habitants de 1971 à 1976 et 101 033 habitants de 1976 à 1981. Au dernier recensement, elle n'avait plus un million d'habitants. Cf. Ch. Cléroux *Le retour à la ville à travers la croissance démographique et la mobilité résidentielle dans la région administrative de Montréal*,

- 1971-1981. Institut d'urbanisme, Université de Montréal, décembre 1983.
- (4) R. Parenteau, Fr. Charbonneau, Ch. Beaudoin, *Analyse des mouvements résidentiels des ménages de l'Opération 10 000 logements de Montréal*, *Actualité Immobilière*, 1983, vol. 7, n° 1, p.12.
- (5) D.E. Gale, *Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods*, *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, n° 3, pp. 293-304.
- (6) Luc Bougie, *Le retour à la ville: analyse des tendances récentes dans un quartier central, le Plateau Mont-Royal*. Institut d'urbanisme, décembre 1983.
- (7) Une enquête effectuée l'année dernière à l'Institut d'urbanisme sous la direction de Fr. Charbonneau a révélé que sur le Plateau Mont-Royal (plus exactement la zone comprise entre McGill, Sherbrooke, De Lanaudière et Saint-Joseph) plus de 70% des nouveaux propriétaires résidents (et ayant effectué la plupart du temps des restaurations) provenaient du Plateau.
- (8) *La renaissance de la cité* est le titre de la campagne lancée par le Conseil de l'Europe en 1980. J. Gohier, *La compagne européenne pour la renaissance de la cité*, *Urbanisme*, 1982, n° 190/191, pp. 68-70.
- (9) Comité Logement Saint-Louis, *Sur un plateau d'argent*, Montréal, octobre 1983, 105 pages.
- (10) A. Bourdin, *Restauration/réhabilitation. L'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois*, *Espaces et Sociétés*, 1979, n° 30/31, pp. 315-360.
- (11) J. Rémy, *Mobilité et ville*, in *Demain la ville?*, Bruxelles, fondation Roi Baudouin, 1982, pp. 77-85.

## NOTRE HÉRITAGE UN INVESTISSEMENT RENTABLE

Lorsque James Watt, l'enfant terrible du cabinet Reagan, remit sa démission au mois d'octobre, les partisans de l'écologie ne cachèrent pas leur satisfaction. À titre de secrétaire de l'Intérieur, M. Watt avait promulgué une série de règlements qui favoriseraient nettement les intérêts de l'industrie aux dépens de la conservation du paysage naturel. De façon assez curieuse, cette préoccupation pour le développement économique entraîna un rapprochement entre le gouvernement américain et les défenseurs du patrimoine, un phénomène qui ne manque pas de faire rêver bon nombre

de ceux qui se sont engagés dans la préservation du patrimoine au Canada.

Dans sa recherche de moyens propres à relancer l'économie sans nuire à la situation budgétaire du pays, l'administration Reagan fut séduite par l'idée de la rénovation. Elle espérait par ce biais réanimer l'industrie de la construction, dont la stagnation affectait l'économie entière. De fait, la rénovation crée 66% plus d'emplois que la construction de nouveaux bâtiments et stimule le tourisme, industrie importante à travers l'Amérique.

L'administration américaine en a conclu que l'aide à la rénovation était l'incitation fiscale la plus rentable du point de vue économique et politique; selon Watt, elle «augmenterait le capital privé, créerait de nouveaux emplois et assurerait la relance économique».

### UNE LOI GÉNÉREUSE AUX USA

En conséquence, le Congrès américain adopta en 1981 la Loi fiscale sur le redressement économique (*Economic Recovery Tax Act*). Cette loi est même plus généreuse que celle de

1976, qui prévoyait des allègements fiscaux relativement à la sauvegarde et à la mise en valeur des bâtiments historiques. Aujourd'hui, la loi favorise non seulement celui qui restaure un bâtiment classé ou situé dans un arrondissement historique, mais aussi celui qui restaure à des fins lucratives un bâtiment âgé de plus de trente ans.

Ainsi, tout projet de rénovation donne droit à une remise d'impôt de 40% étalée sur cinq ans. Dans le cas de bâtiments historiques classés, le remboursement atteint 50% des sommes encourues. Si l'on compare cette situation avec

celle que nous connaissons ici, cela signifie que le propriétaire moyen de Montréal qui entreprend la rénovation de son immeuble situé dans l'arrondissement historique obtient une décharge fiscale égale au tiers de celle dont bénéficie, par exemple, un Bostonien.

La réaction des entrepreneurs américains fut spectaculaire. Par exemple, les données recueillies en Nouvelle-Angleterre indiquent que deux tiers des activités dans l'industrie de la construction sont consacrés à la rénovation.

Les entrepreneurs canadiens s'interrogent sur l'absence au Canada d'une telle politique qui encouragerait le rétablissement de l'économie du pays. À ce propos, Jacques Dalibard de la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine (FCPP) en a proposé les traits essentiels à un important groupe d'entrepreneurs réunis à Toronto. La FCPP préconise

des changements à la Loi de l'impôt sur le revenu qui entraîneraient une dépréciation rapide des biens immobiliers. Déductible du revenu imposable, celle-ci serait donc une incitation fiscale appréciable.

#### **PRÉVOIR UNE INCITATION FISCALE**

La FCPP prévoit deux nouvelles catégories de dépréciation. Dans la première, un propriétaire pourrait déduire de son revenu imposable tous les coûts de rénovation dans l'espace de cinq ans pour les bâtiments plus que cinquantenaires. Dans la deuxième, la totalité des coûts de rénovation d'un bâtiment classé ou situé dans un arrondissement classé pourrait être soustraite du revenu imposable dans l'espace de trois ans. En d'autres mots, on amortirait les dépenses beaucoup plus rapidement que ne le permet le taux en vigueur qui s'échelonne ac-

tuellement sur une période de vingt ans.

Ce n'est pas la première fois que le gouvernement fédéral est appelé à stimuler une partie de l'économie en accordant un taux rapide de dépréciation (déductible d'impôt). C'est déjà le cas de l'exploration pétrolière, des investissements dans l'industrie manufacturière et dans l'industrie cinématographique, etc. Par contre, cet instrument désavantage le contribuable qui doit rembourser le montant des dégrèvements fiscaux lors de la cession du bien. En d'autres mots, le contribuable ne bénéficie que d'une remise conditionnelle de l'impôt qui aurait dû être acquittée lors des rénovations.

Les suggestions de la FCPP paraissent donc assez modestes en comparaison avec la situation présente aux États-Unis. La Loi fiscale sur le redressement économique offre plus qu'une remise de l'impôt

payable lors des rénovations. Elle accorde plutôt une réduction nette et permanente de l'impôt. Cependant, la FCPP a prévu une incitation indirecte. En prenant possession de son immeuble rénové, un propriétaire profiterait d'une remise supplémentaire s'il lançait un second projet de rénovation portant sur une autre propriété.

Peu de représentants de l'industrie de la construction s'attendent à ce que la politique fiscale canadienne se compare à celle qui a cours aux États-Unis dans le domaine de la rénovation des bâtiments. En revanche, plusieurs sont conscients de l'impact économique considérable qui résulterait de l'application de mesures semblables ici. C'est ce qui a incité la FCPP à promouvoir l'intégration du secteur privé aux efforts visant une révision des politiques économiques en matière de mise en valeur du patrimoine canadien. ■

Marc Denhez

# **SAUVEGARDE ET MISE EN VALEUR: CHANGER LES ATTITUDES**

Depuis le début des années soixante, l'intérêt des Québécois pour leur patrimoine architectural a connu des développements considérables. D'abord les grands projets de restauration tels ceux du Vieux-Montréal et de place Royale de Québec, et ensuite, les crises économique et énergétique ont favorisé la «récupération» d'édifices anciens, notamment en milieu urbain.

Ce phénomène, qui ne se limite pas au Québec, s'inscrit dans un mouvement plus global et plus complexe que l'on pourrait qualifier de «contre-urbanisme» et qui vise à créer un cadre de vie humanisé et mieux adapté aux besoins des populations résidentes. Cette tendance se reflète en particulier dans le retour vers les centres-villes, la redécouverte de la vie de quartier et la popula-

rité grandissante des marchés et des petits magasins au détriment des centres commerciaux.

La population est ainsi devenue plus sensible à son patrimoine architectural et a favorisé la création d'organismes privés ou publics voués à sa sauvegarde et à sa mise en valeur. À ce titre, les divers gouvernements ont adopté des législations ou règlements et mis en

place des programmes d'aide et de subvention. Certaines municipalités se sont par ailleurs engagées dans des entreprises importantes de recyclage de bâtiments anciens, comme la Ville de Montréal avec le projet de la petite Bourgogne et celui, plus récent, des rues Duluth et de la Visitation, de même que la Ville de Québec dans les quartiers Saint-Roch et Saint-Sauveur.

Soulignons également la par-