

Rénover une maison ancienne Le refus du banal

Pierre de Billy

Numéro 71, hiver 1997

Nouvelles vocations

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/16942ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

de Billy, P. (1997). Rénover une maison ancienne : le refus du banal. *Continuité*, (71), 28–33.

Rénover une maison ancienne

Le refus du *banal*

Acquérir une maison ancienne, c'est vouloir laisser ses traces
dans les traces du temps. C'est refuser le banal
en lui opposant le goût, l'amour, le respect...
et les sous.

Photo : Roger Côté

Être propriétaire d'un bâtiment ancien entraîne un minimum de responsabilités quant à la préservation et à la mise en valeur de son cachet original. Si le bien immobilier est classé, le ministère de la Culture et des Communications pourra prodiguer au maître des lieux une aide financière et des conseils techniques.

En ces temps de vaches maigres, il en va toutefois du classement des maisons historiques comme des autres mesures socioéconomiques issues d'une époque plus prospère: il se fait rare. Si bien que les propriétaires de maisons ayant une valeur patrimoniale ne doivent pas compter sur l'État pour les prendre en charge. Cela ne signifie pas que vous serez abandonné à votre triste sort si vous avez acquis une maison ancienne.

Avec un peu de chance, on tentera du côté de l'État d'autres expériences comme les populaires programmes Rénove (prêts-rénovation sans intérêt) et Revitalisation des vieux quartiers dans lesquels les gouvernements provincial et fédéral ont investi des sommes importantes pour venir en aide aux individus et aux municipalités désireuses de contribuer à la restauration des parcs immobiliers vieillissants. Les volumineuses enveloppes consacrées à ces projets sont toutefois en fin de parcours. Il y a bien le projet Isolation dont Hydro-Québec nous a fait cadeau au Sommet sur l'économie et l'emploi de l'automne dernier, mais appeler « soutien à la rénovation » une subvention à l'isolation est un emploi un peu trop large du terme. Pour le moment, il n'y a pas de véritables programmes à l'horizon qui s'offrent aux propriétaires de vieilles maisons et à la Société d'habitation du Québec, on ne peut garantir que Rénove et Revitalisation des vieux quartiers seront reconduits au prochain budget. On prétend toutefois dans les couloirs des agences gouvernementales que les aides à la restauration sont de tenaces phénix qui renaissent de leurs cendres et sous une nouvelle forme d'un exercice financier à l'autre. « C'est vrai, mais il ne faut quand même pas parier sur ces incessantes réincarnations », dit Alain François, directeur pour Québec du bureau de l'habitation sociale de la Société d'habitation du Québec.

L'ère révolue des maisons jetables

Même s'il est peu probable que les gouvernements cessent totalement de financer le recyclage immobilier, la tendance n'est plus aux grands plans quinquennaux. Alain François croit néanmoins que les citoyens ont heureusement évolué dans le sens d'une plus grande responsabilisation individuelle ; ils

sont prêts à assumer une plus grande part des coûts pour mettre en valeur leurs architectures résidentielles et, surtout, à le faire dans le souci de la préservation du caractère original des maisons. « Il n'y a pas si longtemps, les Québécois considéraient les maisons comme des biens de consommation facilement échangeables, presque jetables, rappelle-t-il. La notion de bien patrimonial le cédait à un goût immodéré pour le modernisme et le neuf. Aujourd'hui, il est communément admis que restaurer de façon intégrée une maison ancienne constitue un investissement rentable à long terme. En ce sens, les besoins en programmes incitatifs sont moins importants. »

Il est vrai qu'on reconnaît plus volontiers le charme des bâtiments anciens. Mais est-ce suffisant pour donner aux citoyens le goût de se lancer dans l'aventure de la rénovation avec pour seules ressources un budget de salarié de la classe moyenne ? « Ah ! mais c'est que ça prend de la passion et de la patience », s'exclame Robert Picard, antiquaire et propriétaire d'une magnifique maison de ferme de 150 ans de Lavaltrie. À cause des coûts que l'aventure d'une restauration entraîne, il faut se résoudre à manier l'égoïne soi-même. « Lorsque j'ai acquis cette maison en 1965, je ne savais pas mettre trois clous en ligne, mais j'ai appris sur le tas et je peux vous assurer que briquer une ancienne cheminée constitue une aventure exaltante. Aujourd'hui, je suis devenu un ouvrier plutôt habile. Je me souviens que je passais pour un drôle de pistolet auprès des gens des environs à vouloir retaper cette vieille bicoque. Je campais littéralement dans ma maison le temps des travaux. Des subventions ? Il n'y en avait pas des masses pour la restauration à cette époque. J'ai donc tout fait moi-même. »

Quand on n'est pas un mordu comme l'antiquaire Picard, on risque de céder au découragement devant l'ampleur de la tâche et le manque de ressources. Selon François Varin, directeur de Rues principales, un organisme-conseil voué à la revitalisation urbaine, on peut s'en sortir en devenant un promoteur du patrimoine bâti au sein de sa propre communauté. « En faisant réaliser à leurs concitoyens les avantages d'un environnement où l'architecture est préservée et intégrée, les propriétaires de maisons anciennes peuvent se faire des alliés précieux qui les aideront à forcer les élus municipaux à s'engager dans la restauration. » Depuis sa création en 1984, cet organisme à but non lucratif a apporté sa contribution à plus de 50 interventions à travers le Québec. « Notre expérience nous a appris qu'une sensibilisation adéquate vaut mieux que les vastes programmes nationaux », dit François Varin. Car, il faut bien le dire, les millions des gouvernements ont bien souvent

Les millions des gouvernements
ont bien souvent servi
à financer des kilomètres de
revêtement de vinyle...

servi à financer des kilomètres de revêtement de vinyle, ce fameux *clap board* qui fait tant rager les défenseurs du patrimoine.

Drummondville exemplaire

Que les gouvernements financent ou non les programmes de rénovation, il paraît maintenant acquis que les municipalités seront de plus en plus appelées à assumer le rôle de maîtres d'œuvre dans la gestion et l'exécution des travaux. Cette tendance à la décentralisation comporte de nombreux avantages, mais ne règle pas la question des normes minimales quant à la préservation du style ou des matériaux d'origine. Chez Rues principales, on tente par l'information et la formation de prévenir les opérations cosmétiques douteuses. « Lorsqu'on fait appel à nous, précise François Varin, un premier travail de conscientisation du milieu est bien souvent accompli. À partir de là, les pressions se font assez insistantes auprès de la municipalité pour que des fonds soient débloqués pour venir en aide aux citoyens rénovateurs et, surtout, pour que des normes minimales de préservation du cachet architectural accompagnent les octrois. »

À Drummondville, la conservation du patrimoine bâti s'est gagnée une faveur grandissante au sein de la population. Dans cette ville du centre du Québec, souvent citée en exemple pour ses initiatives d'urbanisme, les élus ont pris suffisamment au sérieux la

Clap board abhorré

Le succès du revêtement de vinyle, qui contribue à l'enlaidissement de nos villages, s'explique par les caractéristiques bien pratiques qu'on lui trouve. Il est, disent les vendeurs de revêtement, lavable, durable et ne nécessite aucun entretien. « En matière de matériaux plus qu'ailleurs, on devrait se méfier des produits miracles, dit Jacques Madorre, architecte à la Division du design urbain et du patrimoine de la ville de Québec. Les premiers acheteurs de ce type de revêtement commencent déjà à déchanter. Il faut savoir que les matériaux plastiques ont parfois la fâcheuse tendance à s'éventer et à craqueler avec le temps. Les économies de bouts de chandelle peuvent s'avérer bien peu profitables au bout du compte. »

valeur esthétique du parc immobilier pour mettre sur pied des mesures énergiques. En s'inspirant des recommandations des gens de Rues principales, on a créé un Plan d'intégration et d'implantation architecturale applicable à plusieurs zones où on veut qu'une harmonie stylistique soit assurée au terme des travaux. « Chez nous, la municipalité a pris les choses en main, dit Carmen Hamel Houle, responsable des programmes pour la rénovation à Drummondville. Nous avons mis sur pied un guichet unique qui offre aux citoyens un parcours guidé dans les programmes dont ils peuvent bénéficier et où ils peuvent obtenir toute l'information technique nécessaire. Nous avons même créé des prix d'excellence, les Mitchell,

L'ancien presbytère de Sainte-Flavie

Construit en 1853 dans la municipalité de Sainte-Flavie, aux portes de la Gaspésie, ce presbytère est le deuxième plus ancien de l'Est du Québec. Vaste demeure de style néoclassique, l'endroit est devenu, en 1992, le Centre culturel du Vieux Presbytère. Doté d'une vocation touristique et culturelle, il abrite une bibliothèque municipale et accueille régulièrement des expositions et des spectacles.

Le Comité du patrimoine local s'est chargé des démarches avec l'appui du ministère de la Culture et des Communications et de spécialistes en restauration. La municipalité de Sainte-Flavie, propriétaire des lieux, a obtenu le soutien financier des gouvernements fédéral et provincial.

« C'est parce que l'histoire du presbytère, son caractère patrimonial, reflétait nos racines que la municipalité a conservé ce bâtiment, raconte Suzanne Landreville, de la municipalité de Sainte-Flavie. Nous retenons de cette expérience la très bonne collaboration que nous avons obtenue du ministère de la Culture et des Communications. Nous avons cependant eu un peu de difficulté à recruter des ouvriers sensibilisés à la conservation patrimoniale. »



Centre culturel du Vieux Presbytère
Municipalité Sainte-Flavie

Bâtiment commercial au cœur de Drummondville



Laissé plus ou moins à l'abandon pendant une dizaine d'années, cet édifice commercial et résidentiel du centre-ville de Drummondville connaît aujourd'hui une nouvelle vie. (Ci-dessous, avant la restauration et ci-contre, après.) Il est situé au coin des rues Hériot et Cockburn.

Un bâtiment en grande partie inoccupé au cœur d'un centre-ville n'est pas sans nuire au dynamisme du milieu et à la qualité visuelle d'ensemble que doit maintenir tout secteur ancien. À Drummondville, un édifice à vocation mixte (habitation et commerce) construit en 1920 était ainsi laissé plus ou moins à l'abandon depuis 10 ans.

Acheté par Jean-Baptiste Dionne, le bâtiment a fait l'objet d'un effort collectif pour lui redonner vie et en faire un projet intéressant d'intégration architecturale. Le projet a d'ailleurs reçu, en 1995, le prix Habitas-Municipalités dans la catégorie résidentielle.

Situé dans un secteur historique, l'édifice devait faire l'objet d'une rénovation adaptée au Plan d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville. Ce projet a pu bénéficier du programme municipal de revitalisation, soit un remboursement, sur une période de trois ans, de l'équivalent de l'augmentation de la taxe foncière découlant des travaux. Il a également obtenu une subvention dans le cadre du programme PRIL+. La Ville de Drummondville agit d'ailleurs comme mandataire pour la gestion des programmes gouvernementaux. Elle peut ainsi guider les démarches du propriétaire.

Un projet de ce type peut amener des modifications notamment à la réglementation municipale, il faut donc une collaboration étroite des partenaires du milieu. Dans le cas présent, les représentants de divers programmes, le service d'urbanisme, les élus municipaux et Rues principales ont contribué à la bonne marche des travaux de restauration. Selon le propriétaire, Jean-Baptiste Dionne, « la réanimation de ce bâti-



ment s'est avérée un investissement important mais qui sera, à long terme, plus rentable qu'un placement dans une institution financière. Le soutien des intervenants du milieu en cours de travaux est un aspect très positif que je retiens de cette entreprise. »

Pour la Ville de Drummondville, la réalisation de ce projet à la fois résidentiel et commercial a eu « un effet positif global sur la dynamique commerciale en permettant le maintien de certains établissements au centre-ville et la venue de nouveaux commerces contribuant à la diversification des services offerts ». Le tout en harmonie avec l'environnement de ce quartier aux caractéristiques patrimoniales reconnues.

destinés aux propriétaires des maisons les mieux intégrées sur le plan architectural. » Pour les gens de Drummondville, une telle vigilance s'explique aussi par le gros bon sens économique. « On s'est dit au conseil, raconte Carmen Hamel Houle, que l'importance des sommes consenties à la restauration nécessitait qu'on s'assure du meilleur résultat possible. »

Encouragé par les réussites comme celle de Drummondville, Rues principales a présenté un pro-

jet de fonds de dotation au Sommet sur l'économie et l'emploi. Au terme du chantier Régions-municipalités, le ministre des Affaires municipales, Rémy Trudel, annonçait que le projet avait reçu l'aval du gouvernement pour que soit créé Rues principales-Québec, un organisme désormais autonome doté d'un budget de trois millions de dollars puisés dans l'enveloppe de trois ministères québécois, avec l'aide d'un bureau fédéral de développement et de Héritage Canada.

Maison de ferme à Louiseville



Construite vers 1870, cette maison de ferme et ses dépendances sont érigées sur le site de l'ancienne seigneurie de la rivière du Loup. Devenu le Gîte de la Seigneurie en 1993, la maison d'inspiration victorienne permet à ses visiteurs de reprendre contact avec

Le Gîte de la Seigneurie, Louiseville.

la campagne du Cœur-du-Québec. Son propriétaire, Michel Gilbert, a été soutenu dans ses démarches par Tourisme Maskinongé, Tourisme Mauricie-Bois-Francis et la Chambre de commerce régionale. Il a reçu les conseils d'amis, de l'architecte A. Ouellette, de l'ébéniste Jean-Louis Deschamps, du ferblantier Bruno Bergeron et de Fernand Cloutier pour la construction. L'objectif était de conserver le cachet de la maison et de résister aux suggestions de restauration moins coûteuses, ce qui aurait nuit à l'authenticité de l'endroit.

M. Gilbert a obtenu un appui financier du Fonds d'aide aux entreprises de la Mauricie-Bois-Francis. Une aide particulière lui a été fournie par la CODEM de Maskinongé et l'APMAQ. La Fédération des agriculteurs du Québec lui a pour sa part donné un appui moral.

« Il a fallu du travail et du courage pour obtenir ces résultats, dit le propriétaire. Ma fierté, c'est d'avoir sauvé un joyau du patrimoine agricole québécois qui est en perdition. Et le jeu en a valu la chandelle, car l'auberge voit sa notoriété grandir grâce à sa qualité et à son originalité. »

M. Trudel souligne l'avantage que constitue « la prise en main du développement par les intervenants du milieu ».

Halte à la banalisation

Pour cette salutaire prise en main, le terrain est relativement fertile, puisque l'idée de la sensibilisation par l'information a déjà produit des résultats fort intéressants. Ainsi, les citoyens rénovateurs de certaines villes du Québec peuvent obtenir sur demande

conseils et renseignements techniques auprès des architectes et urbanistes municipaux. À Montréal et à Québec, ils peuvent même se procurer de petits ouvrages traitant des travaux de restauration les plus fréquemment exécutés. Les guides techniques publiés dans le cadre du programme Maître d'œuvre de la Ville de Québec et ceux que distribuent Héritage Montréal fourmillent de trucs et d'informations pratiques sur des aspects aussi divers que les boiseries, la maçonnerie, les couvertures, les revêtements extérieurs

et les portes cochères. « Le succès que remportent ces petits livres témoigne bien de l'intérêt grandissant des propriétaires pour la conservation de notre patrimoine, dit Dinu Bumbaru, président de Héritage Montréal. Pour ma part, je crois qu'on devrait maintenir la pression pour que ces gens puissent obtenir des encouragements pécuniaires et, même, qu'on les aide à identifier les diverses sources de financement possibles. Je verrais d'un assez bon œil la publication d'un répertoire des programmes d'aide à l'habitation. »

Au Conseil des monuments et sites du Québec (CMSQ), on croit également que la responsabilisation des citoyens dans la lutte à la banalisation du paysage québécois mérite qu'on continue d'y consacrer des budgets. « Pas des sommes brutes consenties sans discernement, précise Louise Mercier, vice-présidente du CMSQ, mais des subsides visant ces centaines de propriétaires de maisons anciennes qui sont laissés à eux-mêmes. »

Savoir et faire...

Isolés qu'ils sont dans ce vaste *no man's land* situé entre le bâtiment classé et le bungalow de banlieue, les proprios de maisons patrimoniales non protégées peuvent profiter des programmes de rénovation, mais ne sont jamais récompensés de leurs efforts

pour conserver aux bâtiments leurs caractéristiques originales. C'est pour venir en aide à ces conservateurs oubliés que le Conseil des monuments et sites a, de concert avec quatre autres organismes nationaux¹, lancé l'idée d'un Centre d'information et de formation sur le patrimoine bâti au chantier de l'économie sociale du Sommet sur l'économie et l'emploi de l'automne dernier.

« Notre projet repose sur trois axes primordiaux, explique Louise Mercier : la sensibilisation du public par l'information et les mesures incitatives, la formation de la main-d'œuvre par l'enseignement des savoir-faire traditionnels et le suivi de la qualité grâce à l'évaluation et à l'implantation de plans d'entretien. » Des irritants à propos de la reconnaissance des métiers traditionnels ont bloqué le projet, mais les organismes responsables ont décidé de poursuivre de leur propre chef, bien décidés à continuer pour que le projet se développe d'une manière ou d'une autre. Chez les proprios de vénérables maisons, on se croise les doigts... ◀

1. Les organismes partenaires sont, outre le Conseil des monuments et sites du Québec, l'Association des amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec, le Conseil international des métiers du patrimoine, le Mouvement québécois des Chantiers jeunesse, la Fondation québécoise du patrimoine



*Vous avez un projet
que vous aimeriez réaliser
dans le Vieux-Montréal?
La Société de développement
de Montréal peut vous guider.*

Communiquez avec le
Bureau de promotion et de mise en valeur
du Vieux-Montréal au :

(514) 872-7975



**Société de développement
de Montréal**

Une société paramunicipale de la Ville de Montréal