Document generated on 04/26/2025 2:24 a.m.

Continuité

CONTINUITÉ

Un intérêt croissant au Québec

David Mendel

Number 18, Winter 1983

La reconversion

URI: https://id.erudit.org/iderudit/18277ac

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)
1923-2543 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Mendel, D. (1983). Un intérêt croissant au Québec. *Continuité*, (18), 10–13.

Tous droits réservés © Éditions Continuité, 1982

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

LA RECONVERSION
UN INTÉRÊT CROISSANT AU QUÉBEC

par **David Mendel,** historien de l'architecture

La préservation du patrimoine architectural ne concerne plus seulement un groupe restreint d'historiens et de comités de sauvegarde; depuis quelques années, les entrepreneurs, les architectes, les courtiers, les grandes corporations et les gouvernements manifestent un vif intérêt pour cette question. Ce changement d'attitude tient à des considérations tout à fait pratiques: l'utilisation des vieux édifices devient une solution de plus en plus rentable sur le plan financier.

De tous les secteurs de l'économie, l'industrie de la construction est peut-être celui qui a été le plus durement frappé par l'inflation. Compte tenu de la hausse fulgurante du prix des matériaux, des sources d'énergie et des services municipaux, il coûte souvent moins cher de reconvertir un édifice que de démolir et de construire à neuf.

Au début des années soixante-dix, il était extrêmement difficile de financer des travaux de reconversion au Québec. Il a fallu que quelques projets prouvent leur rentabilité pour que les institutions financières québécoises s'y intéressent. Le succès du «cours le Royer», un ensemble d'entrepôts du Vieux-Montréal transformés en espace à bureaux, espaces commerciaux et unités de résidence, a sûrement marqué une étape: commencé en 1975, ce projet a clairement démontré les possibilités des bâtiments du quartier et depuis, les activités de restauration et de reconversion augmentent sans cesse dans le Vieux-Montréal; les investissements annuels dépassent les 20 millions.

UNE ACTIVITÉ LUCRATIVE

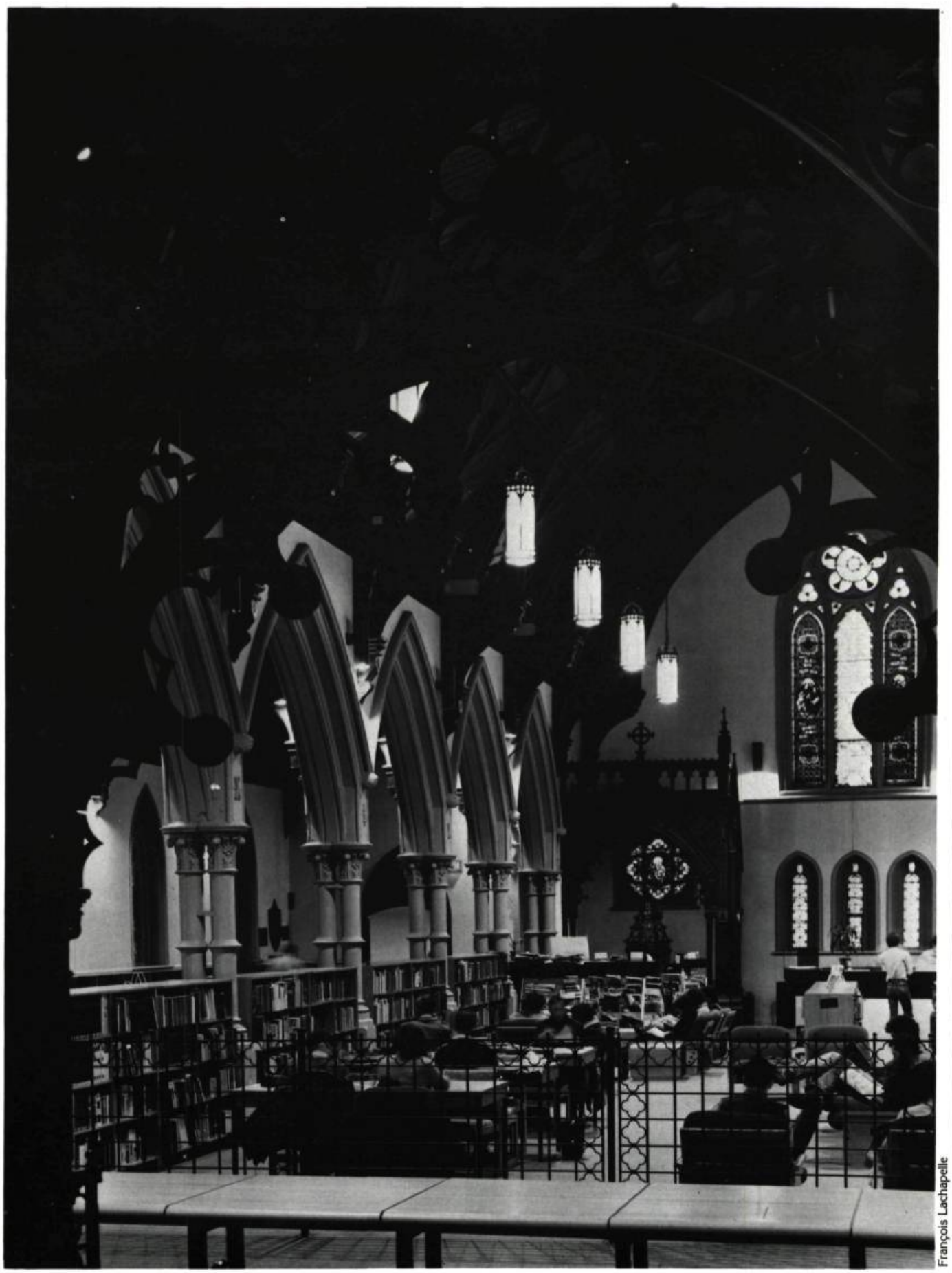
Au Québec comme ailleurs, la reconversion est devenue une activité très lucrative, des études américaines et canadiennes en ont fait ressortir les avantages financiers: on évite les coûts de démolition tout en bénéficiant d'une structure déjà en place, une bonne partie des travaux se font à l'intérieur de l'ancienne enveloppe, ce qui réduit les délais dûs au mauvais temps et ces projets sont menés à terme souvent plus rapidement que les constructions neuves. Il s'ensuit une économie appréciable sur les coûts d'emprunt, et la mise en location ou en vente des espaces transformés peut commencer plus tôt. Toutefois, ces avantages ne peuvent pas assurer le succès financier d'un projet si l'équipe chargée de sa réalisation n'est pas familiarisée avec les problèmes des vieux bâtiments: ainsi les défauts de structure sont souvent difficiles à déceler avant le début des travaux et les imprévus qui en découlent risquent de devenir extrêmement coûteux.

Par rapport à la construction ordinaire où l'assemblage des matériaux préfabriqués domine, les travaux de reconversion exigent une proportion plus grande de main-d'oeuvre spécialisée. Ainsi la reconversion crée au moins 25%* d'emplois de plus que la construction des nouveaux édifices. Le travail manuel représente dans bien des cas une économie non négligeable pour le client puisque l'inflation du prix des matériaux dépasse largement l'actuelle hausse des salaires. Vu sous cet angle ces ouvrages s'avèrent judicieux, tant pour les hommes d'affaires que pour les politiciens soucieux de diminuer le taux de chômage. Dans les milieux financiers, la rentabilité des édifices anciens est souligné par le prix Crédit Foncier décerné annuellement pour les meilleurs projets de restauration et de reconversion entrepris par le secteur privé. De même, au niveau gouvernemental, on assiste depuis quelques années à la création de programmes de subvention pour encourager la reconversion, parallèlement aux efforts d'adaptation des lois et des programmes existants aux conditions particulières des vieux édifices.

QUELQUES PROBLÈMES INHÉRENTS

Les quartiers anciens redeviennent rapidement des centres d'activité économique avec l'implantation d'appartements élégants, de restaurants chics, de boutiques d'antiquités ou de mode et, de plus en plus, on redécouvre la fascinante variété des centres-villes. Mais les problèmes des vieux quartiers ne sont pas résolus pour autant et en dépit de ses avantages, on peut craindre que la reconversion, tout comme la rénovation urbaine d'autrefois, ne soit la cause de l'exode de toute une population défavorisée. En effet, on assiste déjà à un déplacement notable des personnes à faible revenu, chassées par la hausse des loyers qui suit inévitablement ce type de travaux. Face à cette réalité, quelques solutions concrètes ont été proposées. Il sera question plus loin dans ce numéro de la transformation de couvents et écoles en

*(selon un rapport du US Department of the Interior, 1977)



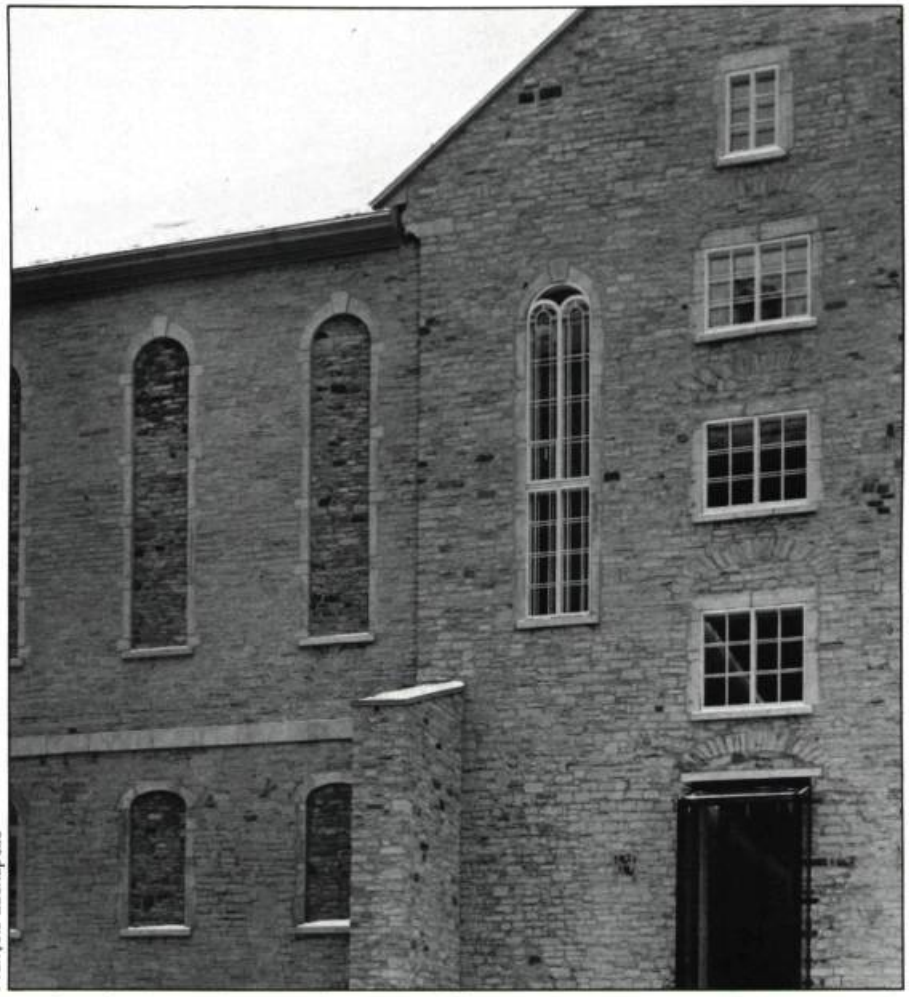
François Lachapelle

La nouvelle fonction de bibliothèque a réanimé l'église Saint-Matthew à Québec

logements à prix abordables. Dans le même esprit, une corporation groupant les représentants de plus de quarante communautés religieuses a aménagé un refuge pour les sans-abris dans l'ancien hôtel Champlain, rue Saint-Paul à Québec.

La qualité architecturale des interventions mérite aussi notre attention. Comme la reconversion joue un rôle important dans la conservation du patrimoine architectural, on a tendance à accepter chaque intervention sans trop poser de questions. Mais quand des éléments architecturaux significatifs sont détruits, il faut se demander si de telles pertes sont vraiment nécessaires.

Pour une construction neuve, le travail débute par l'élaboration d'un programme qui détermine la répartition des espaces et des équipements en tenant compte de la destination de l'édifice. Par contre, dans le cas d'une reconversion, la nécesssité de s'adapter au bâtiment existant est impérative. Il faut voir jusqu'à quel point les exigences de la nouvelle fonction sont compatibles avec un édifice conçu à d'autres fins. Selon les conclusions des clients et des architectes, certains cas demandent un remplacement complet de la structure intérieure, d'autres au contraire très peu de changements.



François Lachapelle

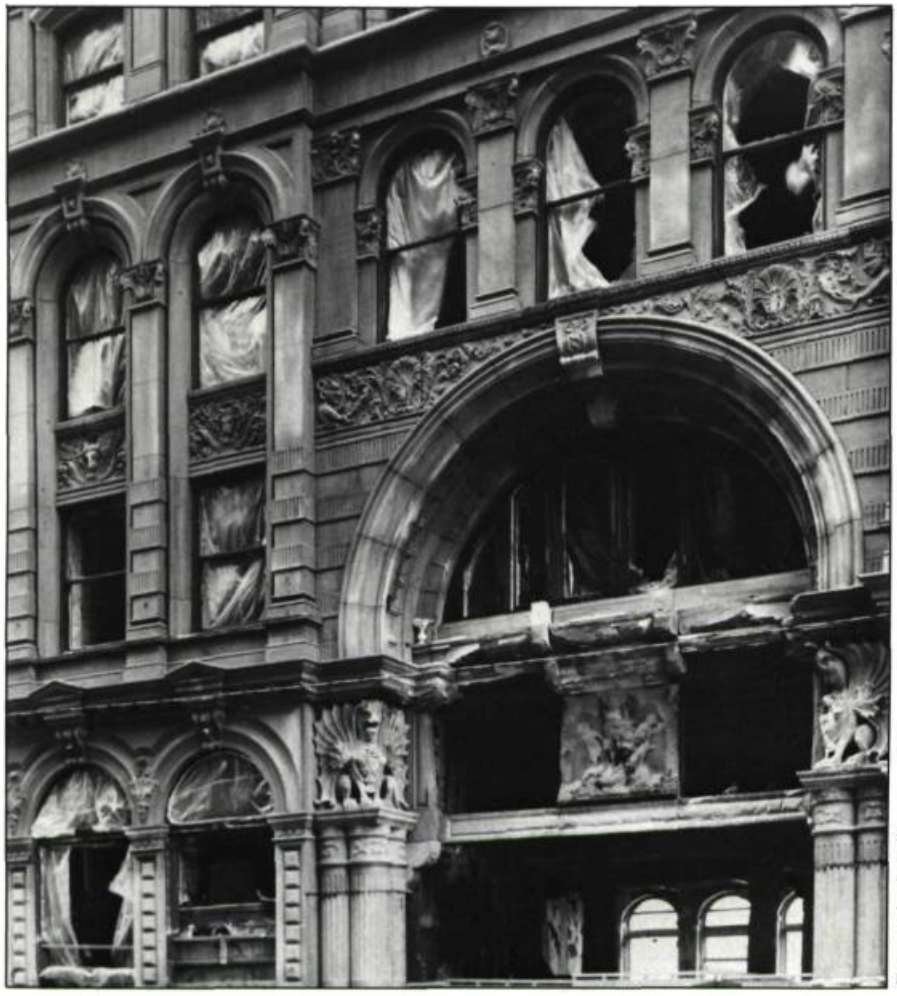
Pour répondre aux exigences muséologiques les fenêtres de l'ancienne chapelle, transformée en Musée du Séminaire de Québec, furent murées en pierre.

DES EXEMPLES PRATIQUES

Dans un bâtiment ancien de grande qualité, l'idéal est de limiter les interventions au strict minimum requis en évitant même, si possible, que celles-ci ne soient irréversibles. Un excellent exemple de cette approche est la reconversion de l'église Saint-Matthew's de la rue Saint-Jean à Québec, en bibliothèque de quartier. Tout le mobilier sacré a été conservé et le cachet de l'église est resté intact. Seul les bancs ont été enlevés pour céder la place aux équipements de la nouvelle bibliothèque. Le système électrique, les cloisons des toilettes, tout est amovible en prévision d'un éventuel retour à l'état initial des lieux. Dans cette reconversion, la nouvelle fonction s'est avérée particulièrement compatible avec les espaces et l'atmosphère originels.

Faire d'une église un musée abritant une collection permanente peut s'avérer plus complexe. Au nouveau Musée du Séminaire de Québec, les salles d'exposition aménagées dans une ancienne chapelle sont à la fois élégantes et fonctionnnelles, mais plusieurs éléments de la chapelle ont été démolis pour répondre aux exigences muséologiques. Ainsi, la préservation des collections commande la fermeture des salles à la lumière naturelle. Les opinions étant très partagées sur le moyen de réaliser l'opacité des fenêtres, le Séminaire, la directrice du Musée, les architectes, le ministère des Affaires culturelles, le Service d'urbanisme de la Ville de Québec, de même que la Commission des biens culturels, se sont tour à tour prononcés sur le sujet. Finalement, toutes les baies, sauf une, furent murées en pierre. A l'appui de cette solution on invoqua notamment les normes d'étanchéité requises pour la conservation des collections. Mais était-il nécessaire de recourir à un moyen aussi radical? Au centre d'art de Lévis, le scénographe Yvon Sanche montre que dans la reconversion des églises en théâtre il faut également un contrôle complet de la lumière. En posant des panneaux aux fenêtres par l'intérieur on conserve l'apparence extérieure de l'édifice. La seule baie vitrée épargnée de la chapelle a été rendue parfaitement étanche par l'ajout d'une fenêtre thermos et le même procédé aurait pu être utilisé pour les autres ouvertures; il aurait suffi d'ajouter ensuite des panneaux amovibles dans l'embrasure des fenêtres pour réaliser de façon excellente les conditions d'étanchéité et d'opacité exigées.

Bien souvent aussi, les règlements des édifices publics, conçus en fonction des constructions nouvelles sont difficiles à adapter aux bâtiments existants. L'ancienne Banque du Peuple, rue Saint-Jacques à Montréal, qui sera bientôt transformée en hôtel, constitue à cet égard un cas intéressant. En effet, ce magnifique édifice à bureaux de la fin du 19e siècle a pour centre un atrium ouvert



François Lachapelle

La façade néo-renaissance de la Banque du Peuple, 57, rue Saint-Jacques à Montréal. Incendiée en 1979, cet édifice sera reconverti en hôtel.

sur six étages et couronné par un toit de verre. Les responsables du projet veulent conserver à tout prix cet espace intérieur qui doit devenir l'image de marque du nouveau complexe hôtelier «L'Atrium Saint-Jacques». Mais les règlements municipaux et provinciaux sont très stricts sur les normes de sécurité requises par une telle structure qui risque de faire un effet de cheminée en cas d'incendie. Avec l'installation de gicleurs très rapprochés, d'évacuateurs de fumée et d'escaliers de secours supplémentaires, ce type d'espace peut être toléré pour des édifices à bureaux, mais non pour des appartements. Dans certaines villes, les codes de sécurité ont été assouplis, à la suite des récentes améliorations techniques des systèmes de contrôle des incendies. Pour défendre leur point de vue, les architectes travaillant sur ce projet invoquent l'exemple du Mariott Hotel à Boston, où un grand atrium fait office d'entrée monumentale. L'avenir du projet «Atrium Saint-Jacques» dépend désormais de la souplesse des autorités dans l'application des règlements en vigueur.

UN USAGE NOUVEAU AU QUÉBEC

La reconversion est relativement nouvelle au Québec et il est important de faire connaître les différentes solutions mises en oeuvre jusqu'à présent afin d'éviter les erreurs déjà commises ailleurs et améliorer la qualité des interventions futures. Le lecteur trouvera donc ici une liste sommaire des sources concernant la reconversion au niveau international et des articles sur quelques expériences pratiques de reconversion au Québec.

Julia Gersovitz, architecte spécialisée dans la préservation architecturale et responsable de cet aspect du projet décrit le processus appliqué au nouveau siège social international d'Alcan à Montréal. Josée Véronneau, attachée politique du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, explique le rôle de la Société d'habitation du Québec dans la reconversion des écoles et des couvents.

BIBLIOGRAPHIE

POUR EN SAVOIR DAVANTAGE SUR LA RECONVERSION

Il existe deux sources importantes d'information sur la reconversion, **Vance Bibliographies et Preservation Resource Group.** La première offre des cahiers bibliographiques présentant des listes complètes de publications sur le sujet. Chaque cahier thématique montre les interventions spécifiques concernant soit les entrepôts, les gares, les édifices industriels, les banques, les églises, ou tout autre type d'édifice. Ces cahiers fort utiles sont disponibles à l'adresse suivante:

Vance Bibliographies Architecture Series
Poste Office Box 229
Monticello, Illinois
6185 USA

La deuxième s'intéresse de façon plus globale à tous les sujets se rapportant à la conservation du patrimoine architectural. Il est facile d'obtenir les listes de titres et de commander ensuite en écrivant à cette adresse:

Preservation Resource Group
5619 Southampton Drive
Springfield, Virginia
22151 USA

QUELQUES RÉFÉRENCES UTILES:

Arnauld, François et Fabre, Xavier. **Réutiliser le patrimoine architectural.** Paris: Editions de la Caisse Nationale des Monuments et Sites, 1978. tome 1 -95 p. tome 2 -95 p.

Congrès international: Conservation, Réhabilitation, Recyclage.
Québec: Presses de l'Université Laval, 1981. 799 p.

Kalman, Harold, Wagland Kieth et Bailey Robert. Encore: **Réaménagement de bâtiments à des fins artistiques et culturelles.** Ottawa: Centre d'édition du gouvernement du Canada, 1981. 354 p.

Schmertz, Mildred F. **New Life for Old Buildings.** New York: Mc Graw Hill, 1982. 189 p.

Stella, Franh, ed. **Business and Preservation: A Survey of Business Conservation of Buildings and Neighborhoods.** New York: Inform, 1978. 295 p.