

LES MYTHES ET RÉALITÉS

Quand vient le temps de se lancer dans un projet de rénovation, nos décisions sont souvent influencées par des idées préconçues. Une panoplie de mythes circulent et il n'est pas toujours facile de différencier le vrai du faux. Les pages qui suivent ont pour but de briser certains mythes persistants associés aux bâtiments patrimoniaux.

Mythes et réalités

La définition d'un bâtiment patrimonial demeure souvent floue et imprécise. Par conséquent, lorsqu'il s'agit d'acquérir ou de réaliser des travaux sur un tel édifice, il est souvent difficile de s'orienter sur la façon d'intervenir sur celui-ci tout en respectant la réglementation en place. De nombreux propriétaires se retrouvent ainsi démunis, sans savoir exactement à quoi s'attendre lorsqu'ils se lancent dans le processus d'achat ou de rénovation d'un bâtiment plus ancien. Voici quelques exemples de questions fréquentes qui pourront vous éclairer.

Pour être considérée patrimoniale, une maison doit être citée ou avoir un statut particulier

FAUX

Tout bâtiment ancien qui a conservé des éléments qui le caractérisent (volume, matériaux de revêtement, détails architecturaux, fenestration, etc.) est un bien patrimonial. Ces éléments, contribuant à sa richesse architecturale et à sa valeur historique, confèrent à la propriété une signification particulière. Ainsi, affirmer qu'un bâtiment n'est patrimonial que s'il possède un statut légal est erroné.

Cependant, un immeuble qui bénéficie d'un statut de protection (classement ou citation) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel obtient une protection supplémentaire, encadrant davantage les interventions qui peuvent lui être apportées.

Des règlements empêchent d'effectuer des travaux sur les bâtiments patrimoniaux

FAUX

Les municipalités ont des règlements municipaux qui servent à encadrer les interventions faites sur les bâtiments. Tous les propriétaires doivent s'y soumettre lors d'interventions sur un bâtiment. La demande de permis est une façon pour les intervenants municipaux de s'assurer que les travaux envisagés sont conformes.

De plus certaines villes, comme Gatineau, possèdent un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Une municipalité peut adopter ce règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire pour certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation. Ils peuvent s'appliquer à un secteur particulier (par exemple, un quartier patrimonial), un type de bâtiment ou un type d'intervention. Ce règlement permet d'assurer l'intégration d'un projet dans le cadre bâti environnant tout en considérant les particularités de chaque situation.

Il est toujours possible d'apporter des modifications à un bâtiment, même s'il est ancien, à condition qu'elles soient conformes aux règlements en vigueur.

Mon bâtiment est inventorié, donc je ne pourrai plus le modifier

FAUX

Un immeuble fait partie d'un inventaire parce qu'il présente une valeur patrimoniale. Celle-ci peut être liée à son ancienneté, mais aussi à d'autres éléments comme son architecture ou son histoire. Un immeuble inventorié n'est pas nécessairement protégé par un statut. L'inventaire est un outil destiné à documenter et faire connaître le patrimoine bâti, et ne sert donc pas à protéger les bâtiments.

Depuis avril 2021, les MRC et les villes-MRC (comme Gatineau) ont l'obligation d'adopter et mettre à jour un inventaire des immeubles construits avant 1940, qui sont situés sur leur territoire et qui ont une valeur patrimoniale.



Les mythes et réalités

Effectuer des interventions sur un bâtiment ancien implique toujours des travaux d'envergure et onéreux

FAUX

La restauration ou la rénovation d'un bâtiment ancien n'implique pas forcément de remplacer l'ensemble de ses composantes ou de tout refaire à neuf. Au contraire, ce sont des interventions d'entretien ou de réparation ciblées qui sont privilégiées.

Pour redonner du charme à une maison ancienne qui l'a perdu en raison de transformations antérieures, des actions simples et économiques, comme le remplacement d'un garde-corps de galerie, l'ajout d'encadrements aux fenêtres ou la restauration d'une corniche, peuvent suffire. Ces interventions, réalisées avec des modèles compatibles et des matériaux durables, préservent ou redonnent le caractère ancien du bâtiment sans engendrer des coûts excessifs.

De plus, il est souvent possible de planifier les travaux sur plusieurs années pour mieux répartir les dépenses. Les éléments architecturaux, même s'ils ne correspondent pas toujours tout à fait au style ou à l'époque du bâtiment, peuvent demeurer en place s'ils n'ont pas atteint leur durée de vie utile. Ce qui importe, c'est de faire les bons choix lorsqu'ils devront être remplacés.

Les matériaux contemporains dits « sans entretien » sont de bons investissements et remplacent bien les matériaux traditionnels

FAUX

Le marché actuel est saturé de nouveaux produits de rénovation, souvent commercialisés comme des matériaux « sans entretien ». Il est important de souligner que ces matériaux qualifiés ainsi sont souvent en réalité sans entretien possible. Ils sont difficilement réparables et nécessitent un remplacement complet précoce. Ces choix compromettent la rentabilité à long terme, mais ont également des répercussions néfastes sur l'environnement.

Malgré un coût initial inférieur à celui des revêtements nobles, ces matériaux ne sont pas économiques puisque leur durée de vie est plus courte. En revanche, les matériaux durables et traditionnels tels que la brique d'argile, la pierre véritable, le bois et la tôle (pour les toitures), bien que plus coûteux à l'achat, offrent une longue durée de vie avec un entretien minimal tout en préservant les qualités esthétiques du bâti ancien. L'investissement sur le long terme en vaut donc la peine. Cette démarche s'inscrit dans une vision à la fois économiquement durable et respectueuse de l'environnement.

Il est plus économique de construire du neuf que de restaurer un bâtiment

FAUX

Ce mythe est souvent propagé par les entrepreneurs généraux puisque la restauration d'une maison est plus exigeante en main-d'œuvre, mais moins coûteuse en matériaux. Toutefois, la restauration demeure souvent une solution économique et durable.



Les mythes et réalités

Rajeunir l'aspect d'un bâtiment est souhaitable pour faciliter sa vente

FAUX

De nombreux propriétaires, parfois encouragés par leurs entrepreneurs, pensent qu'il est essentiel de moderniser à la fois l'extérieur et l'intérieur de leur maison pour faciliter sa vente. Cette croyance est erronée, car il existe un marché immobilier adapté à tous les types d'acheteurs, dont plusieurs qui sont attirés par l'authenticité d'un bâtiment et la possibilité d'effectuer les travaux selon leurs préférences.

Ce type de rénovation au goût du jour implique souvent la suppression d'éléments architecturaux et l'utilisation de matériaux contemporains peu durables, contribuant ainsi à la banalisation des façades et à la dépréciation du bâtiment, une réalité que de nombreux acheteurs reconnaissent. De plus, ce qui est considéré comme moderne peut rapidement se démoder.

Le bois demande trop d'entretien

FAUX

Il faut se rappeler que le bois est l'un des seuls matériaux offrant la possibilité d'être entretenu. Il est vrai qu'autrefois les peintures scellaient la surface du bois en emprisonnant l'humidité, ce qui, souvent, faisait gonfler la peinture et la faisait écailler.

Aujourd'hui, les teintures opaques à base d'eau ou d'huile de lin conçues d'abord pour protéger et laisser respirer les matières ont réduit considérablement le temps consacré à l'entretien. Les teintures ont tendance à pâlir avec les années plutôt que de s'écailler. Toutefois, elles ne peuvent pas être appliquées sur n'importe quelle surface. Elles s'appliquent généralement sur des produits neufs ou remis à neuf et exempts de peintures anciennes.



Les fenêtres de bois n'offrent pas de résistance thermique

FAUX

Les fenêtres anciennes en bon état, munies de contre-fenêtres, offrent une résistance thermique équivalente à celle des meilleures fenêtres actuellement sur le marché, dont le verre et souvent les fenêtres entières doivent être remplacés après 15 ou 20 ans. L'espace d'air se trouvant entre la fenêtre et la contre-fenêtre est bien souvent équivalent à la petite quantité de gaz se trouvant entre les verres des fenêtres contemporaines.

La peinture protège la brique

FAUX

La peinture accélère le vieillissement d'une maçonnerie de briques, car elle emprisonne l'humidité, la faisant fissurer. De plus, toute peinture appliquée sur une brique a tendance à se décolorer et nécessite des travaux répétitifs d'entretien.

Dans certains cas, il est possible d'utiliser la teinture afin d'uniformiser les teintes des briques sur des travaux ciblés.



Ce guide a été réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP), un service de la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean, pour la Ville de Gatineau en octobre 2024.

Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

sarp.qc.ca

Ville de Gatineau

gatineau.ca