



Chronique du patrimoine No- 16

Pascal Rochon : patrimoine.saint.esprit@gmail.com

10 MYTHES PROPAGÉS SUR LES BÂTIMENTS ANCIENS – Partie 2

Voici la suite du texte du magazine La Lucarne de l'APMAQ (Association des amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec). Les auteurs Clément Locat et Michel Létourneau sont membres du comité de sauvegarde de l'APMAQ.

Les maisons anciennes sont souvent infectées par des champignons !

Cet argument est utilisé fréquemment par des promoteurs et des propriétaires pour justifier la démolition de maisons anciennes. Dans la très large majorité des cas, c'est pure foutaise. Les seuls cas très rares, mais préoccupants sont les bâtiments affectés par la mэрule pleureuse. Autrement, il peut y avoir dans les sous-sols une humidité favorisant le développement de spores où une ventilation et un chauffage minimum régleront le problème. Il y a également les cas d'infiltration d'eau par la toiture ou de fuites d'eau du réseau de plomberie qui contaminent des composantes du bâtiment; dans ces cas, la réparation des éléments à l'origine des problèmes et le remplacement des composantes détériorées seront la solution.

La mise au jour de la pierre, de la brique ou des pièces de structure des murs à l'intérieur des maisons anciennes leur donne plus d'authenticité !

Lors de la construction de ces maisons anciennes, la pierre, la brique ou les pièces de bois étaient couvertes de plâtre et/ou de planches de bois posées à la verticale. Cependant, le manque de ressources financières pouvait retarder la pose du plâtre ou des planches. De nos jours, il s'agit d'un choix personnel. Les considérations liées au coût de chauffage (à l'exception des maisons en rangée en milieu urbain) et à l'authenticité militent en faveur de la conservation ou de la remise en place des revêtements existants sur les murs après avoir réalisé des travaux d'isolation.

Les planchers ou plafonds légèrement inclinés doivent absolument être redressés !

Les planchers ou plafonds de maisons anciennes présentent à l'occasion de légères déformations. Des entrepreneurs et architectes, surtout dans le cas de bâtiments publics, suggéreront de refaire les planchers à grands frais sans que ce soit réellement justifié. À moins de déformations importantes, tenter de rétablir une parfaite horizontalité peut s'avérer impossible et parfois très coûteux. Le problème provient souvent du support central des poutres d'un plancher qui s'est enfoncé; on peut alors tenter de rétablir la position initiale du plancher, de quelques millimètres à la fois, sur une longue période, à l'aide de vérins. On peut cependant vivre dans une maison ancienne un peu déformée sans que cela cause de problèmes.

Un bâtiment ancien abandonné sans chauffage est irrécupérable !

Des bâtiments anciens, s'ils bénéficient d'une toiture étanche, ont souvent été remis en état après une dizaine d'années ou plus d'abandon. Les fortes structures de bois ou de pierre associées à

l'absence d'isolant thermique les protègent contre les excès d'humidité causant la pourriture. Il est évidemment préférable de réhabiliter les bâtiments avant qu'ils soient abandonnés et se détériorent, mais ce n'est pas nécessairement une raison valable pour les démolir.

Il est plus économique de démolir une maison ancienne et reconstruire à neuf plutôt que de la restaurer!

Il y a des cas trop fréquents où des entrepreneurs en construction mal avisés recommandent à des propriétaires de démolir de solides maisons et de reconstruire à neuf plutôt que d'en rénover l'intérieur, par exemple. Ces entreprises conseillent fréquemment de remplacer inutilement les fenêtres de bois en bon état, les galeries, etc. C'est une solution indéfendable et l'avantage économique concerne alors davantage l'entrepreneur que le propriétaire. On a tous observé des cas de solides maisons construites de matériaux nobles remplacées par de nouvelles maisons couvertes de vinyle et de bardeau d'asphalte. La restauration d'une maison est plus exigeante en main d'œuvre, mais moins coûteuse en matériaux. C'est une solution économique avantageuse sans compter que ce geste s'inscrit dans l'objectif de développement durable.

La maison n'est pas patrimoniale parce qu'elle n'est pas classée !

Voilà le dernier argument utilisé par des propriétaires ou des promoteurs qui désirent démolir une maison ancienne sans raison valable. Toute maison ancienne qui a conservé des éléments qui la caractérisent tels le volume, les matériaux de revêtement, les détails architecturaux, la fenestration, etc., est un immeuble patrimonial. L'originalité ou la richesse architecturale et la valeur historique du bâtiment contribuent à lui attribuer une valeur particulière. On a vu récemment le cas de promoteurs qui, par ignorance ou intérêt, affirment tout haut que les bâtiments anciens qu'ils désirent démolir ne sont pas patrimoniaux même si les spécialistes en ont déjà clairement établi la valeur.

En réalité...

La meilleure pratique pour la conservation des maisons anciennes est l'entretien préventif régulier par les retouches de la peinture, le jointement des murailles de brique ou de pierre, la vérification de la toiture. Ces interventions éviteront des travaux majeurs et coûteux qui amèneront le remplacement des matériaux d'origine.

Article tiré de La Lucarne – Été 2019 (Vol XL, numéro 3).

© APMAQ 2019. Tous droits réservés sur l'ensemble de cette page. On peut reproduire et citer de courts extraits du texte à la condition d'en indiquer l'auteur et la source, mais on doit adresser au [secrétariat de l'APMAQ](#) toute demande de reproduction de photos ou du texte intégral de cette page.

Pour plus d'information, communiquez avec l'APMAQ au 450-661-6000