

LE PATRIMOINE AU CŒUR DE VOS PROJETS

AIDE-MÉMOIRE SUR LA

REQUALIFICATION PATRIMONIALE



QU'EST-CE QUE LA REQUALIFICATION PATRIMONIALE?

La requalification patrimoniale peut être définie comme l'adaptation d'un lieu ou d'un immeuble d'intérêt patrimonial pour privilégier sa conservation en évitant une élimination substantielle de sa structure et de ses caractéristiques patrimoniales, intérieures ou extérieures, que ce soit pour lui donner une nouvelle fonction différente de celle d'origine ou le modifier de façon à pouvoir maintenir sa fonction actuelle.

Un projet de requalification comprend donc :

- une **transformation permanente**, qui peut toucher une partie ou l'ensemble du bâtiment;
- la **restauration** de certains éléments pour :
 - assurer la conservation de composantes patrimoniales de l'immeuble;
 - maintenir la forme ou l'intégrité de l'immeuble tout en protégeant sa valeur patrimoniale;
- des travaux visant la **rénovation** de certaines parties de l'immeuble, soit des actions ou des processus visant par exemple à :
 - entretenir, stabiliser ou remplacer des matériaux existants par des matériaux différents;
 - consolider des éléments structuraux;
 - transformer des parties de l'immeuble pour répondre à de nouveaux besoins.



J.-F. Rodrigue, ©MCC-2014



A. Tétrault, ©MCC-2015

La maison Franchère, à Saint-Mathias-sur-Richelieu, abritait autrefois un commerce et une résidence. On y trouve aujourd'hui un centre de la petite enfance.



UN OUTIL DE MISE EN VALEUR DE L'IDENTITÉ DES TERRITOIRES

La requalification patrimoniale offre plusieurs avantages aux plans urbanistique, économique, environnemental et architectural ainsi que social, tant lors de la réalisation du projet que pour les retombées qui en découlent.



Urbanistique

- Solution à l'occupation de locaux vacants
- Catalyseur du développement ou de la revitalisation d'un quartier
- Contribution à la densification et à la réduction de l'étalement urbain
- Économie de terrain, de voirie et de réseaux, puisque le secteur est déjà développé



Économique

- Meilleur rendement (entre 10 et 30 %)¹
- Coûts moindres qu'une construction neuve grâce à la conservation de la structure et de la majorité de l'enveloppe (réductions entre 10 et 22 %)²
- Contribution aux revenus fiscaux des municipalités en ajoutant des structures auparavant inoccupées au rôle d'évaluation foncière
- Augmentation potentielle de la valeur foncière
- Attractivité et dynamisme des secteurs revitalisés



Environnemental

- Prolongation de la vie des immeubles
- Participation à la lutte et à l'adaptation aux changements climatiques (conservation des matériaux d'origine et réduction de l'empreinte carbone, notamment en évitant les déchets de démolition)
- Participation au développement durable et à l'économie circulaire
- Promotion de la réutilisation de l'énergie intrinsèque³



Architectural et créatif

- Occasion d'innover par la recherche de solutions créatives et l'emploi de compétences hors du commun
- Valeur ajoutée sur le plan architectural (volume, matériaux, détails architecturaux)
- Espaces exceptionnels ou insolites peu fréquents dans une construction neuve
- Possibilité de travailler de manière séquentielle, par section du bâtiment



Social

- Conservation d'un lieu significatif, qui témoigne du passé de la communauté
- Amélioration du cadre de vie
- Création de liens entre la communauté et son patrimoine

¹ Shipley et al. (2006). Il s'agit d'une des rares études s'étant penchées sur le rendement. Les promoteurs sont généralement peu enclins à communiquer leurs données financières, ce qui rend une telle évaluation difficile.

² *Idem*.

³ L'énergie intrinsèque représente la part d'énergie réservée à l'extraction des ressources naturelles, la fabrication, le transport et l'utilisation des matériaux, ainsi que pour maintenir en bon état, réparer ou remplacer les matériaux, les composants ou les systèmes pendant la durée de vie d'un bâtiment (Preservation Green Lab, 2011).

Le succès d'un projet de requalification repose sur une combinaison d'éléments clés parmi les suivants :

- les qualités particulières du bâtiment;
- l'inscription du projet dans une continuité historique ou ayant un ancrage local;
- l'emplacement du bâtiment et les avantages du lieu;
- la compatibilité du programme avec les caractéristiques de l'immeuble;
- un montage financier adéquat;
- le rendement de l'investissement;
- la création d'une équipe collaborative et multidisciplinaire lors des toutes premières phases du projet;
- l'engagement avec les principales parties prenantes et la communauté locale pour imaginer des usages réalistes qui répondent à des besoins;
- la réponse adéquate aux besoins identifiés;
- la mixité des usages et du public;
- l'utilisation de solutions créatives pour répondre aux contraintes existantes.



UNE RÉFLEXION ESSENTIELLE : L'ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROGRAMME AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Un projet de requalification se trouve généralement à la jonction de deux problèmes : le devenir d'un bâtiment désaffecté et la recherche d'un lieu pour la réalisation d'un projet.

Pour évaluer la compatibilité du programme architectural avec les caractéristiques de l'immeuble, les éléments suivants doivent notamment être évalués (Écobâtiment, 2023) :

- la capacité de loger les activités et l'équipement dans le volume existant ou un agrandissement;
- l'intensité de la transformation nécessaire pour atteindre la conformité au *Code de construction du Québec* (sécurité, salubrité, accessibilité) et respecter la réglementation municipale en vigueur;
- l'intensité des interventions nécessaires pour atteindre les normes spécifiques aux activités prévues et le niveau de confort, d'esthétique et de fonctionnalité requis;
- les effets des transformations sur les caractéristiques patrimoniales à conserver.

Plus le programme est compatible avec l'immeuble tel qu'il est, moins la transformation est exigeante et onéreuse et moins l'effet sur les caractéristiques patrimoniales sera important. Au contraire, plus la mise à niveau est substantielle sur le plan de l'aménagement des espaces, de la sécurité, du confort et du respect des normes spécifiques aux activités logées, plus l'apport matériel et financier risque d'être élevé et plus l'effet sur l'intégrité architecturale risque d'être important.



J.-F. Rodrigue, ©MCC-2009



©BeauLieu culturel du Témiscouata

L'ancien entrepôt du magasin général L. P. Beaulieu à Témiscouata-sur-le-Lac est aujourd'hui devenu Le BeauLieu culturel du Témiscouata.

PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET DE REQUALIFICATION PATRIMONIALE

- Évaluation du potentiel d'un bâtiment à répondre à un programme architectural particulier et analyse de la compatibilité entre le bâtiment et le programme
- Documentation de la valeur patrimoniale du lieu (état actuel, évolution au fil du temps, importance accordée par la collectivité dans le passé et aujourd'hui, identification des composantes patrimoniales, de leurs valeurs et des éléments à conserver)
- Documentation de l'environnement réglementaire du projet : zonage, protection patrimoniale, etc.
- Montage financier
- Identification des parties prenantes et planification des consultations requises
- Planification du projet en tenant compte de tous les facteurs qui influencent l'avenir du lieu, y compris les :
 - caractéristiques patrimoniales
 - besoins des propriétaires, des utilisatrices et utilisateurs
 - intérêts de la collectivité
 - répercussions environnementales potentielles
 - ressources disponibles
 - contraintes externes
- Réalisation : mise en œuvre du concept retenu, pouvant impliquer une démolition partielle, des travaux de préservation, un agrandissement, une restauration, une mise à niveau
- Suivi et maintenance :
 - plan d'entretien du bâtiment
 - évaluation du projet après quelques années

POUR EN SAVOIR PLUS

ÉCOBÂTIMENT, MÉTHÉ, Léa (dir.), BOURASSA, André, et Richard TREMPE. *Valoriser les bâtiments existants : un levier pour le développement durable*, Québec, Septentrion, 2024, 200 p.

Parcs Canada. *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, [PDF en ligne], deuxième édition, 2010, 288 p. [<http://www.historicplaces.ca/media/18081/81468-parks-s+g-fre-web2.pdf>].

Dépôt légal – 2024
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
ISBN : 978-2-550-97573-1 (version électronique)

Tous droits réservés pour tous les pays.
© Gouvernement du Québec – 2024