

## Soins de première ligne

Valérie Gaudreau

---

Number 163, Winter 2020

Patrimoine bâti. Agir localement

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/92460ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

Gaudreau, V. (2020). Soins de première ligne. *Continuité*, (163), 28–32.

# Soins première



Une des 561 maisons de style *shoebox* de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, patrimoine modeste désormais protégé par un règlement.

Source : Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

Certaines municipalités font preuve d'une audace admirable pour protéger leurs trésors. En voici quatre qui ont su trouver le chemin du succès sans attendre le concours des instances supérieures.

VALÉRIE GAUDREAU

Couvents, hôtels, résidences, palais de justice, bureaux de poste... Des manoirs les plus cossus jusqu'aux maisonnettes ouvrières du XX<sup>e</sup> siècle, de nombreuses constructions méritent d'être préservées pour la postérité. Mais les besoins sont immenses en regard des ressources. Comment les villes et les villages peuvent-ils s'y prendre pour sauver les beautés érigées sur leur territoire ?

Au Québec, les municipalités disposent de divers moyens pour assurer la pérennité de leur patrimoine bâti. Elles peuvent citer des bâtiments, adopter des règlements ou se doter d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Plus directement, elles peuvent acheter des édifices pour les réhabiliter, ou bien fournir des conseils ou de l'aide financière aux propriétaires qui souhaitent restaurer une construction. Certaines ont su tirer le meilleur parti de ces multiples possibilités.

### Montréal : boîtes aux trésors

Dans l'arrondissement montréalais de Rosemont-La Petite-Patrie se trouvent des centaines de petites maisons pas comme les autres. Avec leur toit plat et leur étage unique, elles ressemblent à des boîtes à chaussures. D'où leur surnom : *shoebox*. L'arrondissement compte pas moins de 561 de ces bâtiments construits entre 1900 et 1940 et caractérisés par une façade de briques percée en plein centre d'une porte encadrée par deux fenêtres.

Or, la pression immobilière a mis à mal les *shoebox*. Beaucoup faisaient l'objet de demandes de permis de démolir, presque



# de ere ligne



Joliette a cité 44 bâtiments historiques en 2016, dont une vingtaine de résidences. Parmi elles, la maison Maurice-Lasalle, alliant styles néo-Queen Anne et Shingle, conçue par l'architecte Alphonse Durand.  
Source : Ville de Joliette





Saint-Hyacinthe a acquis l'ancien couvent de la Métairie des Sœurs de la Charité en 2011. Aujourd'hui, l'édifice arbore une aile vitrée et accueille plusieurs organismes socioculturels.

Source : Ville de Saint-Hyacinthe

systématiquement accordés, ce qui menaçait ce patrimoine modeste, mais significatif. Il fallait les sauver du pic des démolisseurs avant que les terrains convoités qui les accueillent voient pousser des duplex, triplex et autres immeubles à logements multiples dans ce quartier prisé.

« C'est un patrimoine assez unique qu'on voyait disparaître », explique Patrick Bouffard, conseiller en aménagement à la Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Ces humbles maisons abritaient des familles de travailleurs au début du XX<sup>e</sup> siècle. « Elles étaient souvent un premier accès à la propriété. »

Son collègue Stéphane Conant, aussi conseiller en aménagement pour le même arrondissement, situe en 2013 les balbutiements de la politique locale de protection de ce patrimoine. Au printemps 2019, Rosemont-La Petite-Patrie a adopté un règlement pour réduire la pression immobilière sur les habitations *shoebox*, encadrer leur agrandissement et la construction de nouvelles structures sur leur terrain ainsi que protéger leurs caractéristiques architecturales. Tous ces aspects sont dorénavant considérés lors de l'étude d'une demande de rénovation, de transformation ou de démolition.

L'examen tient aussi compte de la valeur patrimoniale de 1 à 3 accordée à chaque maison.

Mais la route n'a pas été facile. Des propriétaires étaient en furie, craignant pour la valeur de leur maison et le potentiel d'aménagement de leur terrain.

Patrick Bouffard et Stéphane Conant ont pris acte de la grogne causée par ce règlement. L'Arrondissement y a répondu par la mise sur pied d'un comité de travail composé de propriétaires et d'experts en patrimoine. Une importante séance de travail a eu lieu en novembre 2018. « On voulait asseoir tout le monde à la table. Les réalités se sont confrontées », dit M. Conant. Malgré tout, il considère que ces échanges parfois houleux ont aussi été « rassurants » pour les citoyens touchés. Les résidents qui souhaitaient s'opposer à la nouvelle mesure n'ont pas été assez nombreux à signer les registres pour la tenue d'un référendum.

Les deux conseillers en aménagement estiment qu'à terme, le règlement aura permis d'accroître la sensibilisation pour cet héritage d'origine populaire. « Il a contribué à faire connaître les *shoebox*, un patrimoine qui témoigne de l'histoire du quartier », dit Stéphane Conant, en soulignant le rôle de précurseur joué par Rosemont-La Petite-Patrie dans ce dossier.

« Cette adhésion de la population facilite les décisions politiques.  
Quand il y a un ancrage dans la collectivité, le politique s’engage. »

— Michel Robidoux

La réflexion pour la protection de ces résidences ouvrières fait maintenant son chemin dans les autres secteurs de la métropole. Montréal compterait au total un millier de maisons de ce type, notamment dans Hochelaga, Villeray et Verdun.

#### **Joliette : citations par dizaines**

À Joliette, dans Lanaudière, 2016 a été une grosse année pour le patrimoine. Pas moins de 44 bâtiments historiques y ont fait l’objet d’une citation. La Municipalité a utilisé les dispositions de la Loi sur le patrimoine culturel pour protéger les caractéristiques architecturales de ses joyaux. « Nous sommes une des rares à en avoir cité autant, et d’un seul bloc », note Paskal Guilban, directeur adjoint du Service de l’aménagement du territoire à la Ville.

Cet héritage comprend divers bâtiments construits entre 1846 et 1954. Une douzaine d’églises et de couvents, une demi-douzaine d’écoles et de collèges, le palais de justice, le bureau de poste, la gare, alouette! Près d’une vingtaine de résidences, aussi. Surtout des manoirs d’esprit victorien de l’architecte Alphonse Durand. Chaque édifice répond à des critères précis, comme la valeur historique, la rareté et l’originalité, traduisant par exemple un savoir-faire unique.

Le recours massif à la citation, amorcé avec un plan d’action de 2012, a fait des sceptiques, notamment pour les propriétés privées. « Certains propriétaires étaient frileux, reconnaît M. Guilban. Ils avaient peur de ne plus pouvoir rien faire avec leur maison ou d’être forcés à mener des travaux. Mais on les a rassurés. Oui, la citation les oblige à préserver leur résidence en bon état, mais en échange, il y a un *nanane* : l’aide de la Ville. »

La Ville de Joliette a en effet mis sur pied un programme de soutien financier. Elle assume 40 % du prix des travaux de rénovation admissibles, jusqu’à concurrence de 40 000 \$. Pour une restauration, le montant peut atteindre 50 000 \$, ce qui permet par exemple de choisir des fenêtres en bois plutôt qu’en PVC. Le budget municipal alloue 200 000 \$ par an à ce programme.

En 2017 et 2018, les autorités ont apposé une plaque nominative sur les immeubles cités. Une bonne communication est essentielle. « On explique aux citoyens que si on impose des règles, c’est pour transmettre le patrimoine aux générations futures et contribuer à la beauté de la ville », conclut Paskal Guilban.

#### **Saint-Hyacinthe : cap sur la culture**

Histoire, art, culture et patrimoine religieux semblent faire bon ménage à Saint-Hyacinthe, en Montérégie. En quelques années à peine, la Municipalité a acquis plusieurs édifices autrefois érigés par des congrégations afin de les sauvegarder.

Brigitte Massé, directrice des communications de la Ville, et Michel Robidoux, directeur des loisirs, ne cachent pas leur enthousiasme. Ils sont fiers des édifices anciens qui parent leur territoire. Au premier chef, l’ancien couvent de la Métairie des Sœurs de la Charité. Acheté en 2011 pour deux millions de dollars, l’immeuble, greffé d’une aile vitrée à l’architecture contemporaine, abrite depuis cinq ans plusieurs organismes socioculturels.

« C’était un grand geste politique », souligne M<sup>me</sup> Massé. En acquérant la propriété, les autorités municipales voulaient la mettre à l’abri des promoteurs immobiliers et contribuer à préserver le paysage. « Les sœurs nourrissaient les plus démunis. On a donc choisi de redonner le couvent au milieu pour préserver leur mémoire. »

Ce n’était qu’un début. Saint-Hyacinthe est successivement devenue propriétaire de trois autres immeubles qui, à terme, doivent former ensemble un pôle culturel. En 2013, la Ville préservait ainsi le monastère des Sœurs adoratrices du Précieux-Sang, en bordure de la rivière Yamaska. Un centre d’histoire et d’archives devrait s’y installer. L’ancienne église de Notre-Dame-du-Rosaire, pour sa part, accueillerait un musée d’art. Quant à l’édifice voisin, acheté de la Fédération des caisses Desjardins du Québec pour 9,7 millions de dollars en 2017, il abriterait une bibliothèque municipale.

Beaucoup de bâtiments, beaucoup de sous. Mais la Municipalité a une vision dont elle pousse à fond la concrétisation. « De façon générale, ça passe très bien dans la population. On sent l’attachement pour la préservation de ces bâtiments intimement liés à notre histoire », explique Michel Robidoux. Il note avoir perçu une évolution depuis la fin des années 1990, avec l’élaboration de la politique culturelle de la Ville. Une croissance, aussi, de l’intérêt pour le patrimoine religieux dans cette région qui a compté plusieurs communautés.

« Cette adhésion de la population facilite les décisions politiques, estime M. Robidoux. Quand il y a un ancrage dans la collectivité, le politique s’engage. »





La Municipalité de Victoriaville a participé au projet de restauration de l'hôtel Grand Union, auquel ses citoyens tenaient beaucoup. Voici le bâtiment avant et après les travaux, terminés en 2018.

Photos : David Gosselin, Ville de Victoriaville

### Victoriaville : l'hôtel du souvenir

À Victoriaville, dans le Centre-du-Québec, se dresse un témoin unique de l'histoire locale. Construit en 1889 par Thomas Jean Samson et Alfred Janelle, l'hôtel Grand Union a longtemps été une véritable porte d'entrée de la ville. Il était d'ailleurs arrivé au sommet de la liste des édifices favorisés lors d'une consultation publique sur la politique patrimoniale municipale, en 2008. Or, ce lieu identitaire n'aurait peut-être pas pu passer à la postérité sans la collaboration étroite qui s'est nouée entre les propriétaires et les autorités municipales.

En effet, l'hôtel centenaire avait perdu de son lustre au cours des dernières décennies. « Son état le rendait plus ou moins intéressant », admet Mélanie Pinard, agente de développement du patrimoine à la Ville. « Les étages du haut étaient fermés ; il restait un bar au premier étage. Mais la population de Victoriaville y était attachée. Maurice Duplessis venait souvent loger là, et l'Union nationale avait un coffre-fort dans le sous-sol. »

La Municipalité a donc répondu présente lorsque l'immeuble a été acheté en 2016 par les hommes d'affaires Guy Aubert et Max Sévégné, avec promesse de lui redonner sa superbe d'antan.

La Ville a contribué à ce projet ambitieux en accordant une somme exceptionnelle de 200 000 \$. La subvention, critiquée par certains, a notamment servi à consolider les fondations et à remettre en état le parement de brique et la toiture d'ardoise. L'immeuble restauré a ouvert ses portes en octobre 2018. Il a perdu sa vocation hôtelière, mais abrite maintenant des bureaux à l'étage et un restaurant au rez-de-chaussée.

À la fin de l'aventure, Mélanie Pinard estime qu'il était essentiel de venir en aide à cette initiative privée. « On a permis au Grand Union de retrouver son cachet. La restauration n'est pas parfaite ; le bâtiment avait subi plusieurs modifications, notamment dans les années 1940, relève-t-elle. Mais Guy Aubert et Max Sévégné lui auront permis de revivre. » Elle salue d'ailleurs la mémoire de M. Aubert, décédé en mars 2019, quelques mois à peine après avoir vu son grand projet réalisé.

La renaissance du Grand Union aura aussi, pour l'agente de développement du patrimoine, confirmé que la restauration d'un immeuble historique exige souvent des compromis entre les administrations municipales, les investisseurs privés et les contribuables. Tous n'ont pas les mêmes objectifs. « Si on avait été puristes, je ne suis pas certaine qu'on aurait pu arriver à une entente, conclut-elle. Mais on a réussi ! » ♦

---

Valérie Gaudreau est rédactrice en chef au quotidien *Le Soleil*.

---