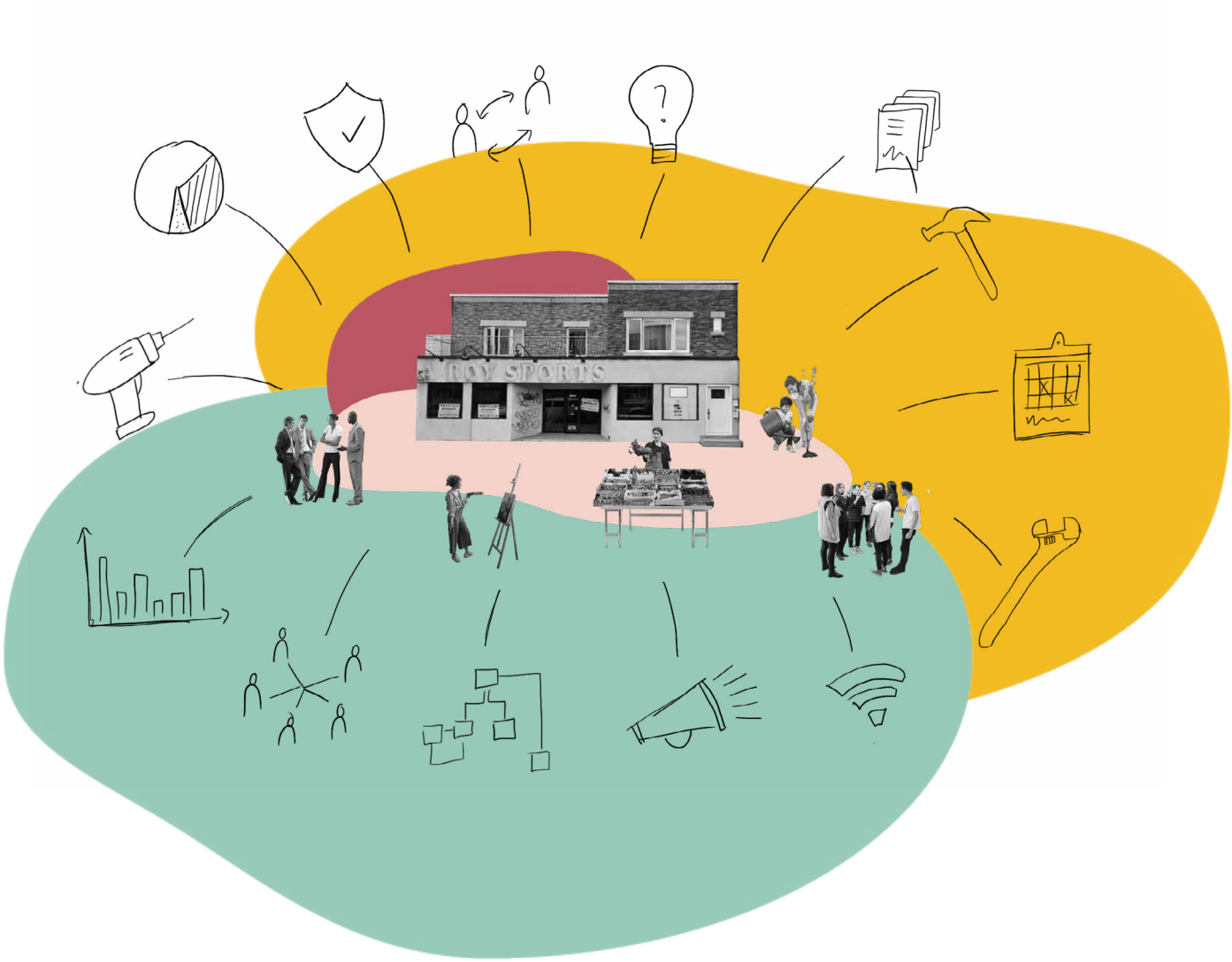
Guide de recommandations pour faciliter le réemploi de l'existant et la requalification du patrimoine bâti

Leviers pour la réutilisation adaptative de bâtiments



Contributions

Recherche et rédaction
Marie-Andrée Groleau, Entremise
Pier-Luc Lussier, Entremise
Marianne Lemieux-Aird, Entremise
Manon Fath, Entremise

Partenaires:

François Dufaux, Professeur agrégé à l'École d'architecture de l'Université Laval
Laurent Gagné, Université Laval
Pierre-Olivier Bureau-Alarie, Université Laval
Benoît Lambert , Université Laval

Alice Rabisse, CERIEC
Hortense Montoux, CERIEC

À propos d'Entremise

Entremise est une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement qui conçoit, met en œuvre et opère des projets d'immobiliers collectifs aux côtés des acteur·rice·s publics, des propriétaires et des communautés.

Son équipe dynamique et passionnée est composée de spécialistes en architecture, urbanisme, communication, patrimoine et finance. Ensemble, iels offrent une expertise en immobilier durable, participatif et sensible au patrimoine bâti.

Permettre à des entrepreneur·euse·s, des commerçant·e·s, des créateur·rice·s, des citoyen·ne·s ou des organismes communautaires de redonner vie aux bâtiments vacants ou sous-utilisés en les transformant en projets d'immobiliers collectifs pour des villes plus justes, durables et résilientes, voilà ce qui les anime.

Entremise.ca

entremise

À propos du CERIEC

Mis sur pied en septembre 2020, le CERIEC a pour mission de contribuer au façonnement et au déploiement de l'économie circulaire par un programme de recherche scientifique interdisciplinaire de pointe et par des initiatives de formation, dialogue, valorisation et transfert destinées à maximiser les retombées pour les acteur·rice·s économiques, les gouvernements et la société civile.

Le CERIEC compte devenir la référence incontournable en matière de connaissances, de compétences et de création de valeur autour de l'économie circulaire au Québec.

Installé à l'ÉTS, il offre un lieu d'expérimentation unique aux chercheur·euse·s et aux étudiant·e·s en génie, notamment en matière d'innovations destinées à faciliter la transition vers un futur durable.

Le lab construction du CERIEC est un laboratoire d'accélération visant à démontrer, par des projets d'expérimentation innovants et cocréés avec les parties prenantes, comment intégrer puis généraliser des stratégies d'économie circulaire pour le secteur de la construction. Le lab construction s'inspire du concept et des pratiques des living labs, qui s'appliquent à des projets qui nécessitent l'implication des utilisateur·rice·s, l'expérimentation en réels et une collaboration multi-acteur·rice·s. La méthode collaborative du laboratoire permet de mettre en œuvre rapidement des innovations, de tester ce qui fonctionne afin de faciliter l'appropriation de nouvelles pratiques.

À propos de l'Université Laval

L'École d'architecture de l'Université Laval, affiliée à l'institution depuis 1964, est reconnue parmi les 12 écoles canadiennes certifiées pour son programme de formation professionnelle en architecture. Forte de valeurs fondamentales telles que la préservation de l'environnement bâti et l'engagement pour la soutenabilité, elle favorise la synergie entre la théorie et la pratique.

En encourageant les étudiant·e·s à aborder les défis architecturaux contemporains avec créativité et pertinence, l'école intègre l'évolution des pratiques en tentant de répondre aux besoins changeants de la société. Ainsi, elle offre une formation rigoureuse qui stimule à la fois la requalification des milieux et l'innovation en architecture, préparant ainsi les futur·e·s architectes à jouer un rôle central dans la création d'un environnement bâti durable et harmonieux.

CERIEC
Centre d'études et de recherches intersectorielles en économie circulaire

UNIVERSITÉ LAVAL

Table des matières

Introduction 6

Présentation des outils et recommandations influençant le réemploi des bâtiments

1. Se doter d'études pour comprendre le cadre bâti des municipalités. 10
2. Élargir la notion de patrimoine pour protéger davantage le cadre bâti. 12
3. Consolidation d'une culture de préservation et d'entretien des bâtiments. 14
4. Limiter la vacance des bâtiments. 16
5. Favoriser l'émergence d'une culture constructive locale. 18
6. Mettre en place un soutien financier et des moyens pour le déployer à partir du niveau municipal. 20
7. Développer une réglementation adaptée au contexte et accessible. 22
8. Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition. 24

Préambule

Ce présent guide, réalisé par Entremise en partenariat avec le CERIEC et l'École d'architecture de l'Université Laval, vise à établir des liens entre la recherche et la pratique en formulant et présentant des recommandations suite à la recherche effectuée dans le cadre du **laboratoire d'accélération en économie circulaire pour le secteur de la construction**, porté par le CERIEC. Ce guide s'inscrit dans la recherche de la solution #7 ; « **Leviers pour la réutilisation adaptative de bâtiments**, » afin de développer, diffuser et vulgariser des outils pour les acteur·rice·s du milieu de la construction, les municipalités et les propriétaires.

Introduction

Les domaines croisés de la construction et [dé]construction représentent une part énorme des émissions de GES, de la consommation d'énergie et de la production de déchets à l'échelle mondiale ; prolonger la durée de vie de bâtiments existants en changeant leurs usages et/ou en favorisant leur rénovation plutôt que leur démolition et remplacement constitue une économie de ressources. La revalorisation des bâtiments, notamment par la requalification du patrimoine bâti, se présente comme une opération durable de recyclage et de réemploi de l'existant.

Le cas de Trois-Rivières est représentatif des municipalités québécoises de taille moyenne. Si on étudie les permis de construction délivrés dans cette ville, entre 2016 et 2022, on remarque deux tendances parallèles. Le territoire municipal fait face à une croissance démographique et urbaine qui se traduit par des mouvements d'expansion de la construction neuve dans les zones en périphérie des centres urbains. Cependant, les quartiers centraux, urbanisés avant 1980, font l'objet d'importants travaux de rénovation. Si on y retrouve un peu de démolitions et de nouvelles constructions, il s'agit surtout de projets d'entretien, de transformation et rénovation. C'est ce secteur qui offre un potentiel de développement durable sur le bâti existant.

Cependant, l'état et la qualité des constructions, et les contraintes réglementaires qui encadrent les interventions sur le bâti peuvent transformer ces opérations à première vue logiques, simples, économiques et cohérentes, en réalisations coûteuses, fragiles sur le plan de la durabilité et d'une conception parfois difficile dans l'adéquation entre la forme et les usages historiques et futurs.

Objectifs du guide

La recherche menée par l'Université Laval en collaboration avec le CÉRIEC sur le potentiel de réemploi des bâtiments et sur des études de cas sur la ville de Trois-Rivières, permet de **synthétiser un ensemble d'enjeux qui influence le processus de décision des acteur·rice·s impliqué·e·s dans les projets de rénovation**.

La recherche s'appuie sur six enjeux pour définir des critères influençant le réemploi des bâtiments: la rentabilité, le cadre réglementaire, le cadre politique, les savoirs, les valeurs et les besoins. La rentabilité et les besoins cherchent à s'équilibrer, le cadre règlementaire et les politiques se coordonnent, et le savoir et les valeurs traduisent les ambitions et les compétences qui participent et définissent la réalisation des projets. Les études de cas réalisées dans le cadre de cette recherche à Trois-Rivières illustrent également que ces enjeux ont une importance différenciée selon les propriétaires, la logique d'investissement préconisée, les appuis et contraintes municipales et les ressources disponibles (ou leur absence) dans le milieu d'intervention.

Les recommandations de ce guide s'inscrivent dans l'esprit de ces enjeux, à commencer par la définition de la valeur patrimoniale du bâtiment sur lequel on entend intervenir et une bonne compréhension du contexte bâti. La suite des recommandations s'articule autour des enjeux entourant la culture de préservation et d'entretien des bâtiments, des enjeux de programmation, des enjeux de financement et les enjeux règlementaires et politiques.

Que ce soient les différent·e·s acteur·rice·s municipaux·ales, les propriétaires, les élu·e·s et les professionnel·le·s de la construction, **ces recommandations visent à communiquer et faire le pont entre l'univers théorique et les tenants et aboutissants pratiques entourant les enjeux issus de la démolition de bâtiment.**

Ces recommandations proposent une synthèse des méthodes actuellement développées au Québec. Elles brossent un portrait des différents outils déjà en place et qui peuvent servir d'exemples pour accroître l'efficacité des opérations.

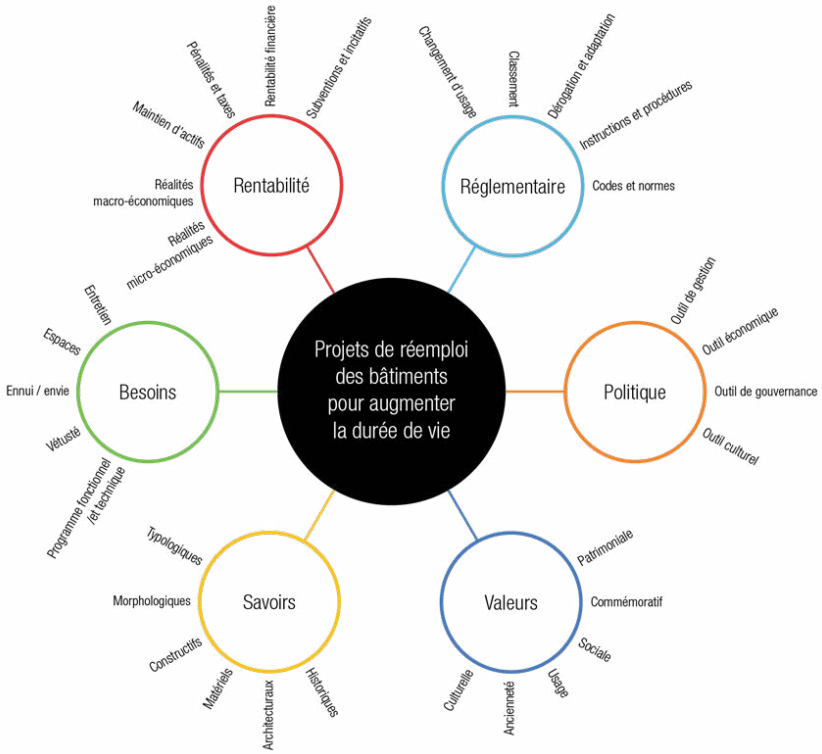


Image: Comment baliser le potentiel de réemploi des bâtiments et l'augmentation de leur durée de vie à l'échelle municipale ? Le cas de Trois-Rivières.

Recommandations

Se doter d’études pour comprendre le cadre bâti des villes et des municipalités

Élargir la notion de patrimoine

Consolidation d’une culture de préservation et d’entretien des bâtiments

Limiter la vacance des bâtiments

Favoriser l’émergence d’une culture constructive locale

Mettre en place un soutien économique à différents paliers

Développer une réglementation agile et accessible

Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition

1. Se doter d'études pour comprendre le cadre bâti des municipalités.

Caractériser le milieu bâti existant

Problématique soulevée

Il est essentiel d'avoir une **bonne connaissance d'un territoire avant de mettre en place des règlements et prendre des décisions** qui influencent le développement et la transformation de la ville. En ce qui a trait à la sauvegarde et à la transformation du cadre bâti, cette connaissance incombe aux municipalités qui sont les instances décisionnelles dans le cadre de demandes de démolition.

Depuis le renouvellement de la Loi sur le patrimoine culturel en 2021, les municipalités sont dans l'obligation de se doter d'un inventaire du patrimoine bâti d'ici 2026. Celui-ci, basé sur une bonne connaissance des caractéristiques historiques, urbaines et architecturales d'un territoire, aide à mieux aiguiller les municipalités en matière de préservation des bâtiments.

1.1. Études patrimoniales et inventaires du patrimoine bâti

Les inventaires du patrimoine bâti servent de documents de référence afin de connaître l'ensemble des bâtiments construits avant 1940 présentant une valeur patrimoniale et dont l'état physique du bâtiment passe l'examen de pérennité. Notons que les municipalités peuvent, si elles le jugent pertinent, y ajouter des bâtiments construits après 1940. Fortes de ces connaissances, elles peuvent par la suite utiliser cette **base de données pour rédiger des règlements de protection** (comme celui sur la démolition des bâtiments) ou encore **développer des programmes de financement** (comme une aide à la rénovation).

Pour leur part, **les études patrimoniales offrent une analyse approfondie d'un bâtiment ou d'un site**. Elles comprennent une analyse historique, architecturale et urbaine permettant de dégager les valeurs patrimoniales propres au sujet d'étude. D'autres analyses sont souvent jointes à celles-ci, comme l'analyse artistique, paysagère, ou encore sociale. Ces valeurs s'incarnent dans des éléments caractéristiques, lesquels guident la protection du ou des bâtiments : que conserve-t-on et pourquoi ? Les plans de conservation viennent par la suite guider les projets d'intervention sur le bâti, afin d'assurer le respect de l'existant et l'harmonie entre le nouveau et l'ancien.

Bonnes pratiques

- → Ne pas se limiter au critère d'âge lors de l'évaluation des biens à considérer à l'inventaire afin d'inclure un plus grand nombre de bâtiments.
- → Mettre sur pied un répertoire des bâtiments vulnérables à partir des outils d'inventaires du patrimoine bâti.

Références

- → Intérêt patrimonial des immeubles et sites patrimoniaux - méthode d'évaluation.
- → Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier.
- → Voir un exemple d'inventaire en ligne de la MRC D'Autray.

1.2. Étude typomorphologique

Généralement conçue par des expert·e·s en urbanisme et en patrimoine, une étude typomorphologique cherche à **retracer et comprendre l'évolution du cadre bâti d'une ville et ses différents secteurs**. Elle peut présenter des aires de paysage qui aident à départager les différentes sections d'un quartier et à analyser les liens qui les unis dans le territoire. Elle s'appuie, en autres, sur des études de cadres bâtis et de fiches des unités de paysage pour présenter les différentes étapes de développement, l'histoire des activités et usages et les caractéristiques paysagères de manière à brosser un portrait du site à l'étude. Une telle étude **peut ainsi indiquer les potentiels de développement d'un secteur**, en orientant la morphologie et les typologies des bâtiments.

Bonnes pratiques

- → Prendre connaissance des études de caractérisation du secteur en amont du travail de mise en place de réglementation.
- → Encourager la réalisation et la mise à jour des études typomorphologiques.
- → Se renseigner sur les professionnels qui peuvent aider à la réalisation de ces études.

Référence

- → Exemple d'une étude typomorphologique synthèse historique de l'arrondissement d'Outremont réalisé par l'Enclume.

1.3. Étude de caractérisation

Une étude de caractérisation consiste en **une analyse des caractéristiques architecturales, historiques, paysagères et urbaines propre à un territoire, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville**. Avec une visée plus précise que l'étude typomorphologique, l'étude de caractérisation tente de cerner l'identité d'un lieu en abordant les aspects formels, constructifs, paysagés, urbains et naturels. Ces caractéristiques permettent d'approfondir les connaissances du réseau de circulation, du tissu urbain et du cadre bâti d'un territoire afin d'en établir les règlements et les processus assurant un développement sain et cohérent. Ces études peuvent également **permettre d'évaluer une certaine valeur patrimoniale d'un bâtiment**, en l'identifiant comme faisant partie d'un ensemble bâti cohérent ou non.

Bonnes pratiques

- → Prendre connaissance et/ou réaliser des études de caractérisation d'un secteur en amont du travail de mise en place de réglementation.

Références

- → Étude de caractérisation du Plateau est à Montréal réalisé par Pivot: Coopérative d'architecture.
- → Étude de caractérisation patrimoniale de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

2. Élargir la notion de patrimoine pour protéger davantage le cadre bâti.

Caractériser le milieu bâti existant

Problématique soulevée

> *« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre."- Le patrimoine, c'est quoi ?* (Héritage Montréal)

Appliquée aux bâtiments, **la notion dépasse le simple aspect historique de l'année de construction** et s'intéresse aussi aux valeurs archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire (seulement pour un site patrimonial), paysagère, scientifique, sociale, technologique ou urbanistique. Une valeur patrimoniale est une qualité qu'une collectivité attribue à un bien et qui en fait un élément important à connaître, à protéger, à mettre en valeur et à transmettre aux générations futures (Intérêt patrimonial des immeubles et sites patrimoniaux - méthode d'évaluation, gouvernement du Québec, 2023).

Mais en réalité **cette définition du patrimoine regroupe aussi un ensemble de valeurs immatérielles, essentiellement commémoratives** (sociales, historiques, ethnographiques, artistiques). Elle se concentre sur la nue-propriété du bien foncier. Pourtant, ce bien a aussi une dimension concrète, regroupant les données relativement objectives d'ancienneté, de qualités technique, architecturale et urbanistique qui balise son usufruit présent et futur.

Recadrer la notion de patrimoine en incluant l'usufruit permet d'aborder la question de la mise en valeur de l'objet quel que soit l'échelle. Plus encore, en considérant la nue-propriété et l'usufruit conjointement, on donne à cet héritage sa contribution au présent et au futur de ses occupant·e·s, de son milieu, de sa collectivité.

2.1. Transformer pour mieux protéger le patrimoine.

Si on entend que l'on doit protéger le patrimoine qui nous est légué, **il faut également réussir à l'insérer dans notre ère contemporaine**. Il faut également faire la différence entre la restauration, qui vise à remettre dans l'état original, et la rénovation, qui vise à faire une intervention et qui comporte des modifications à l'existant. Un projet de rénovation peut adapter un bâtiment existant à des usages contemporains, s'il est bien accompagné, que ce soit par la municipalité ou par des professionnel·le·s. Une ouverture sur les moyens constructifs et les interventions contemporaines dans le tissu urbain peuvent aider à préserver le cadre bâti.

Bonnes pratiques

- → Cibler les éléments qui ont de la valeur sans toutefois freiner la requalification et le réemploi des bâtiments vers des usages qui correspondent aux besoins de la société contemporaine.
- → Respecter les recommandations des plans de conservation ou des études patrimoniales, afin de mettre en valeur les éléments caractéristiques.
- → Éviter la désuétude et la vacance qui pourraient être occasionnées par des critères de rénovation trop strictes.
- → Favoriser les dialogues entre l'architecture contemporaine et le patrimoine bâti. Éviter de figer les bâtiments anciens sous une cloche de verre pour faciliter leur usage.

Références

- → Voir le projet d'architecture de la Maison de la littérature, fait par le bureau d'architecture Chevalier Morales.
- → Voir le projet de la bibliothèque Monique-Corriveau par les bureaux d'architectures de Dan Hanganu et Côté Leahy Cardas architectes.

2.2. Reconnaître les diverses formes du patrimoine bâti.

Il est important de **décloisonner le regard porté sur le patrimoine, et aller au-delà des grands ensembles de bien immobilier et territorial et savoir reconnaître la valeur patrimoniale des formes plus marginales**. Par exemple, le patrimoine moderne est souvent incompris dû à la proximité historique et aux matériaux utilisés. Le patrimoine industriel, dû à sa condition principalement utilitaire, est parfois évacué des discussions. Pourtant, de par leur taille et leur structure, ces bâtiments peuvent offrir de belles opportunités de reconversion.

Bonnes pratiques

- → S'entourer de professionnel·le·s pour identifier les bâtiments qui ont une valeur de préservation, au-delà des critères traditionnels.
- → Mettre de l'avant les avantages qu'offrent certaines typologies de bâtiments patrimoniaux lors de projets de reconversion.

Référence

- → Voir le rapport de synthèse de la Ville de Laval de l'inventaire du patrimoine religieux, institutionnel et moderne, réalisé par les consultant·e·s Bergeron Gagnon Inc.

2.3. Considérer la valeur sociale des bâtiments comme critère de préservation.

Au-delà des critères généralement admis pour préserver un bâtiment (comme son âge, sa matérialité ou encore son esthétique), **l'attachement que lui porte une communauté peut également contribuer à sa valeur patrimoniale**. Par exemple, un centre récréatif, un centre sportif tel qu'un salon de quilles, ou encore des lieux de rassemblements peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine puisqu'une communauté en souhaite sa préservation.

Bonnes pratiques

- → Consulter la population locale lors de l'identification des biens à considérer à l'inventaire du patrimoine bâti.
- → Favoriser l'implication de la population locale lors d'interventions sur des bâtiments présentant une valeur sociale.

Référence

- → Voir le vidéo de la conférence: Comment intégrer la valeur sociale aux inventaires du patrimoine dans le cadre des RDV du patrimoine urbain autrement, une série de conférences organisées conjointement par la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, l'Espace Ville Autrement, Entremise et la coopérative en patrimoine Passerelles.

3. Consolidation d'une culture de préservation et d'entretien des bâtiments.

Savoirs · Valeurs · Besoins

Problématique soulevée

Les citoyen·ne·s peuvent être la première ligne de défense du patrimoine bâti, mais encore faut-il que celleux-ci soient informé·e·s et sensibilisé·e·s à cette question. Les municipalités ont un rôle à jouer dans la diffusion de la connaissance sur leur propre cadre bâti et peuvent également servir d'exemple en valorisant leur actif immobilier, soit par l'entretien ou la mise sur pied de projets de requalification.

3.1. Éduquer et sensibiliser les citoyen·ne·s envers le cadre bâti.

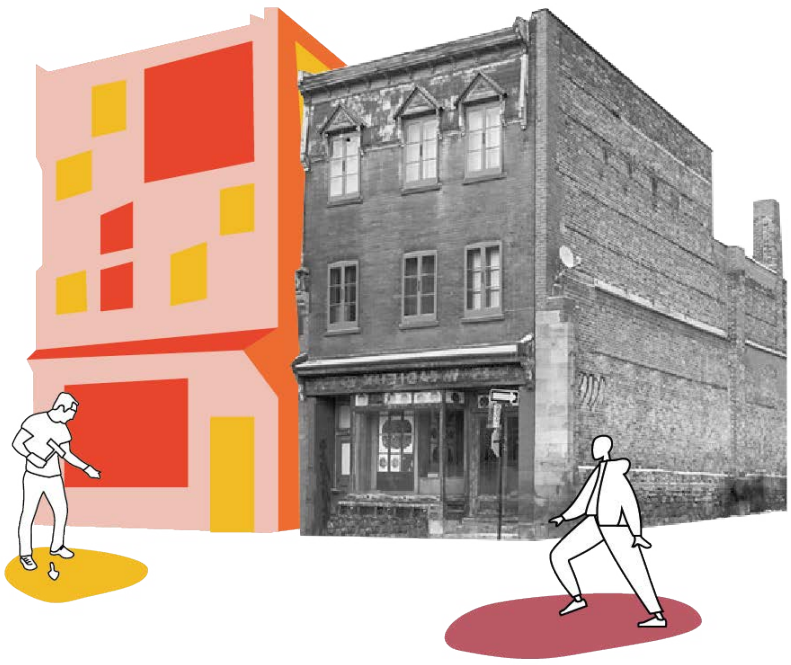
Il est plus évident pour une personne de protéger ce envers quoi elle entretient un lien de proximité et d'affection. En ce sens, **encourager la connaissance et la compréhension du cadre bâti permet de développer ce lien de proximité et de reconnaissance**.

Bonnes pratiques

- → Vulgariser et transmettre les connaissances sur le cadre bâti et le territoire à la communauté.
- → Susciter un sentiment de fierté et d'appartenance au cadre bâti à la communauté.
- → Développer des campagnes de sensibilisation envers l'architecture et l'entretien des bâtiments.
- → Développer des stratégies de communication (discours sur l'importance du patrimoine, l'architecture, etc.)
- → Sensibiliser la communauté à la notion de cycle de vie des différents composants d'un bâtiment, afin d'optimiser le moment des interventions de rénovation sur le bâti.

Référence

- → Le site "mémento" de l'organisme Héritage Montréal



3.2. Valoriser l'implication citoyenne et communautaire.

Un bâtiment occupé a tendance à être mieux entretenu qu'un bâtiment vacant. **L'initiative citoyenne est une énergie et une ressource qui permet de mettre en place des projets et de les soutenir à travers le temps.** En encourageant ceux-ci et en favorisant une présence dans les bâtiments, les utilisateur·rice·s peuvent agir comme gardien·ne·s et protecteur·rice·s des bâtiments. Elles permettent, en autre, de réduire la négligence et la détérioration causées par la vacance, mais également d'assurer une forme de protection et d'investissement pour la préservation.

Bonnes pratiques

- → Organiser des activités de consultation publique.
- → Inclure les citoyen·ne·s dans les projets de refonte de réglementation.
- → Encourager l'implication citoyenne et être à l'écoute des instigateur·rice·s de projet.
- → Encourager les projets de requalification de bâtiments.
- → Mettre en place un réseau d'acteur·rice·s œuvrant dans le remploi des bâtiments.
- → Mettre en place un réseau de partenaires (privés, communautaires) pour la réutilisation, l'entretien ou la requalification de bâtiments.

Références

- → Le Bâtiment 7 est un bon exemple d'implication citoyenne qui a mené à la préservation et la requalification d'un bâtiment.

3.3. Le rôle de la municipalité comme propriétaire exemplaire.

Les municipalités doivent agir en tant que premières intervenantes pour conscientiser la population aux actions et aux bonnes pratiques en matière de préservation. **En donnant l'exemple par une gestion exemplaire de leur propre parc immobilier, elles invitent les citoyen·ne·s à valoriser le réemploi de bâtiments**. En se positionnant de cette manière, les municipalités offrent également plus de chance à leur parc immobilier de survivre au passage du temps.

Bonnes pratiques

- → Entretenir le parc immobilier municipal pour prêcher par l'exemple.
- → Éviter la vacance dans les bâtiments municipaux.
- → Créer des projets de requalification inspirants.
- → Diffuser les bons coups.

4. Limiter la vacance des bâtiments.

Besoins · Reglementaire

Problématique soulevée

Un épisode de vacance prolongée peut être dommageable à plusieurs égards et à long terme. En premier lieu, l'inoccupation cause souvent un manque d'investissement et d'entretien du bâtiment. Les immeubles vacants représentent un risque de sinistre augmenté. Si des installations sont inoccupées pour une période prolongée, elles seront davantage exposées aux risques d'incendie, de vol, de vandalisme ou de dommages par l'eau. Autrement dit, **laisser un espace vide, équivaut à laisser dépérir le lieu et constitue souvent un premier pas vers la démolition.** Dans la nouvelle loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités auront jusqu'en 2026 pour adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments qui encourage les propriétaires à prendre leurs responsabilités notamment envers les épisodes de vacances.

4.1. Réaliser des études de potentiels pour trouver des usages et une vocation future.

Investir dans l'analyse technique et programmatique d'un bâtiment, que ce soit par un investissement en temps à l'interne en ou en engageant des professionnel·le·s, permet de mieux cerner les besoins et les particularités d'un site pour prendre des décisions éclairées et pertinentes. **Les études réalisées permettront de trouver des usages qui seront pertinents pour le bâtiment et ainsi favoriser sa requalification et son réemploi.**

Bonnes pratiques

- → Analyser le potentiel qu'offre un bâtiment avant de lui prédéterminer un programme.
- → Inscrire la vocation souhaitée d'un bâtiment dans une planification plus globale du territoire.

Référence

- → Pour un exemple d'étude de potentiels, voir le dossier le projet pour l'ensemble architectural de la Canada Malting à Montréal

4.2. Envisager l'occupation transitoire comme outil de requalification.

L'occupation transitoire est une stratégie immobilière alternative qui consiste à occuper rapidement un bâtiment vacant ou sous-utilisé. La durée des occupations transitoires peut varier, allant de quelques mois à plusieurs années. Un des principaux objectifs de l'occupation transitoire est de tester et d'expérimenter des activités afin d'alimenter un projet qui, lui, se déploiera sur le long terme. Cette stratégie est particulièrement intéressante lorsqu'elle **permet de trouver une nouvelle vocation à des bâtiments patrimoniaux** qui se dégradent extrêmement rapidement lorsqu'ils sont inoccupés. Cela permet aussi d'offrir des espaces abordables aux porteur·euse·s de projets locaux et, ainsi, d'avoir un impact immédiat sur la vitalité d'un secteur.

Les projets d'occupations transitoires peuvent prendre plusieurs formes et inclure plusieurs types d'activités comme des événements, des commerces, des ateliers d'artistes, des espaces de travail, des restaurants, des jardins collectifs, etc. Souvent, le bâtiment ou le local est partagé entre plusieurs porteur·euse·s de projet, qui participent collectivement à la gestion de l'espace. **Chaque projet d'occupation transitoire est unique en son genre, car il répond aux spécificités du bâtiment qu'il occupe et au contexte local.**

Bonnes pratiques

- → Limiter la vacance et continuer d'utiliser et d'entretenir les bâtiments dans la période précédant une requalification.
- → Utiliser l'occupation transitoire comme levier pour la requalification. Celle-ci peut permettre de trouver des usages et une communauté d'occupant·e·s pour la requalification.

Références

- → Voir les projets d'Entremise notamment la Cité-des-Hospitalières à Montréal.
- → Voir les projets de Plateau urbain en France, notamment les Grands Voisins.
- → Voir les projets de Communa en Belgique, notamment la Serre.

4.3. Tenir un registre des bâtiments vacants.

Pour garder un suivi et une compréhension globale, **tenir un registre des bâtiments vacants permet d'établir une base de données et d'ainsi prendre des décisions éclairées** et intégrer des mesures de gestion de la vacance. Un tel registre agit également comme premier levier pour mettre en place un système qui peut taxer la vacance, et allié à un règlement sur l'entretien des immeubles, peut forcer les propriétaires négligent·e·s à agir envers leur(s) propriété(s). Un tel registre permet d'avoir une meilleure conscience au niveau des services de sécurité civile et de sécurité incendie. Il permet également de mieux planifier le développement, entre autres par des activités transitoires, ou encore dans l'intérêt d'un développement commercial.

Bonnes pratiques

- → Rester à l'affût des changements de propriétaire et des périodes d'inutilisation de bâtiments.
- → Prévoir des dispositifs pour limiter la vacance auprès des propriétaires.
- → Rendre accessible et public ce registre par souci de transparence et pour informer la population.

Référence

- → Voir les le règlement sur l'entretien de la Ville de Montréal.

5. Favoriser l'émergence d'une culture constructive locale.

Savoirs · Valeurs · Besoins

Problématique soulevée

Un bâtiment qui n'est pas entretenu risque d'accumuler les problèmes et de nécessiter davantage de rénovation, ce qui peut être décourageant pour les propriétaires. Toutefois, la rénovation est nécessaire afin d'éviter la démolition. Elle permet au bâtiment de passer l'épreuve du temps en plus de réduire les émissions de GES associés à la construction neuve.

5.1. Élaborer des guides de design et d'interventions architecturales.

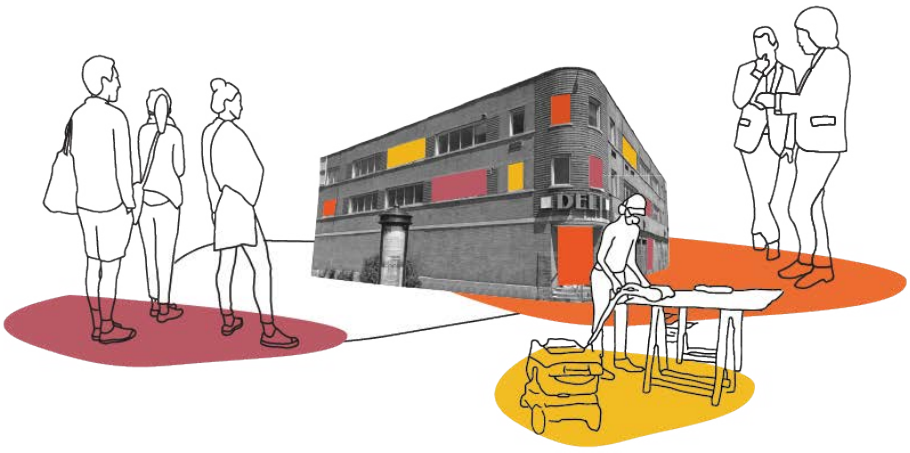
Pour les bâtiments qui partagent des caractéristiques architecturales communes, **il est possible de produire des documents explicatifs qui reprennent des recommandations qui facilitent les demandes de permis de rénovation**. Ces documents peuvent traiter des types d'implantation, des agrandissements et des rénovations, ainsi que des modifications à l'enveloppe et aux composantes d'origines.

Bonnes pratiques

- → Préparer en amont des guides d'interventions en fonction des différentes typologies de bâtiments pour favoriser des interventions cohérentes et harmonieuses.
- → Préparer du contenu graphique et facile à comprendre pour les citoyen·ne·s, les constructeur·rice·s et les professionnel·le·s.

Références

- → La section Agrandissements et nouvelles constructions dans Le Plateau-Mont-Royal.
- → Le Guide de design du Plateau Mont-Royal.



5.2. Créer des fiches conseils pour la rénovation.

Mettre en place et donner accès à des fiches conseils permet de créer une banque de données qui encourage la transmission de connaissance technique et de bonnes pratiques pour les différentes étapes de la construction. **Ces fiches sont des documents explicatifs qui s'adressent soit au propriétaire, ou encore aux différent·e·s intervenant·e·s de la construction**. Elles peuvent également informer sur les cycles de vie des différents composants d'un bâtiment (le mobilier, les éléments de partition, la plomberie, l'électricité, la structure, l'enveloppe...) afin de pouvoir planifier de manière optimale les opérations de rénovation.

Bonnes pratiques

- → Créer des fiches qui offrent différentes manières de faire.
- → Cibler les types d'intervention.
- → Avoir du contenu imagé.
- → Demander l'avis des professionnel·le·s de la construction.

Références

- → Fiches techniques en matière d'urbanisme à Trois-Rivières par l'Arpent.
- → Guide informatif d'Éco-Habitation.
- → Répertoire de fiches constructives de l'Association de la construction du Québec.
- → Guide d'intervention architecturale sur le patrimoine de la Ville de Shawinigan.

5.3. S'assurer de préserver la connaissance du parc immobilier.

Il est important pour les municipalités d'avoir une bonne connaissance des bâtiments sur leurs territoires et de tenir à jour les documents et archives de ceux-ci. **D'avoir accès à l'information est le premier geste pour s'assurer de la pérennité des bâtiments**. En plus de témoigner d'un souci de l'entretien, cela permet de comprendre les différentes étapes de vie d'un bâtiment et de pouvoir agir vite lors d'une rénovation, d'un incident ou d'une vérification.

Bonnes pratiques

- → Entretenir et connaître son parc immobilier.
- → Conserver et archiver les demandes de permis, les plans des bâtiments, etc.
- → Mettre à jour les guides et les fiches techniques.

Références

- → Plateforme de cartographie de la Ville de Laval est un outil intéressant pour documenter ou obtenir de l'information sur les lots, et peut servir d'exemple pour une municipalité qui souhaiterait mettre en place ce genre d'initiative.
- → Trousse d'accueil pour les propriétaires de bâtiments sur le site patrimonial de Beauport.

6. Mettre en place un soutien financier et des moyens pour le déployer à partir du niveau municipal.

Rentabilité · Politique

Problématique soulevée

Dans des cas de bâtiments qui présentent un certain âge, et ce malgré tout intérêt patrimonial, il arrive que la démolition soit considérée comme une solution avantageuse au regard des coûts élevé des rénovations. **Une aide financière à un projet de rénovation peut être un incitatif pour un·e propriétaire afin de relativiser ses choix et décider d'investir dans sa propriété.** Évidemment, certaines situations s'y prêtent mieux que d'autres, mais il est possible que la municipalité puisse avoir un rôle à jouer lorsque les projets possèdent une valeur économique, sociale ou patrimoniale.

6.1. Être à l'affût des programmes disponibles pour le financement gouvernemental.

La municipalité est le principal organe de transition, agissant comme intermédiaire entre les propriétaires et l'accès aux différents fonds d'aide gouvernementale. Une des premières étapes pour la municipalité est **d'aller chercher les ressources financières des différents programmes qu'elle pourra par la suite redistribuer aux propriétaires pour les bâtiments sur son territoire.**
Les municipalités régionales de comté (MRC) sont également des alliées qui peuvent faciliter la compréhension et la diffusion des ressources du ministère de la Culture et des communications (MCC) et du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Elles peuvent soumettre des demandes pour leurs territoire et distribuer les enveloppes aux municipalités.

Bonnes pratiques

- → Profiter de l'expertise des MRC et établir des partenariats.
- → Consulter les programmes du ministère de la Culture et des Communications ainsi que le ministère des Affaires municipales et de l'habitation.
- → Communiqué avec les élu·e·s au fait des programmes ouverts

Référence

- → Les élu·e·s, les gestionnaires et le personnel des municipalités membres de l'UMQ ont accès à un portail qui regroupe les offres d'aide financière accessible pour les municipalités du Québec.

6.2. Développer des programmes d'aide à la restauration et la rénovation.

Les formes de financements des différents paliers gouvernementaux peuvent être disponibles, il n'empêche **qu'il revient aux municipalités de développer les programmes d'aide à la restauration et la rénovation**. Ce sont elles qui peuvent réellement transférer les fonds vers les projets qui en ont besoin. Elles peuvent donc choisir d'orienter les conditions et les critères pour aider les types de projets qu'elles considèrent comme importants et tenir un lien étroit avec leur communauté.

Bonnes pratiques

- → Établir des programmes accessibles pour les habitant·e·.s des municipalités, comprenant des programmes spécifiques pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.
- → Diffuser et communiquer l'information sur la disponibilité de ces programmes.

Références

- → Guide d'intervention architectural de la ville de Shawinigan. Voir la section sur les sources de financement disponibles.
- → Page regroupant les différentes ressources disponibles pour les maisons patrimoniales de la Ville de Québec.

6.3. Mettre en place des moyens financiers pour l'accompagnement avec des professionnel·le·s.

Les professionnel·le·s qui œuvrent pour la requalification, la restauration, la rénovation des bâtiments sont d'une aide précieuse pour mener à bien ces types de projets, qu'iels soient engagé·e·s par les municipalités ou encore par les propriétaires. Aider au financement pour les honoraires en partie ou en totalité permet d'avoir des expertises sur le bâtiment afin de trouver des solutions pour prolonger ses qualités et sa durée de vie. Ces études peuvent parfois sembler onéreuses, mais elles sont essentielles aux projets d'aménagement que ce soit pour la programmation, la réalisation d'études techniques ou encore d'analyse patrimoniale.

Bonnes pratiques

- → Être au courant des différents intervenant·e·s dans le monde des professionnel·e·s et les différents champs d'expertise de chacun·e.

Référence

- → Pour des entreprises d'économie sociale (OBNL, coopératives, organismes de bienfaisance, etc.) œuvrant en aménagement du territoire et en design vous pouvez consulter le site internet de l'ESSA.

7. Développer une réglementation adaptée au contexte et accessible.

Reglementaire · Politique · Besoins

Problématique soulevée

Certains règlements municipaux, notamment ceux sur la démolition, sont à la source d'un bon contrôle du parc immobilier d'un territoire. Les MRC peuvent offrir un soutien aux municipalités afin de s'assurer qu'un règlement atteigne les objectifs visés. **Tout règlement devrait être adapté au contexte de son territoire.**

Les règlements sont des textes précis qui, pour certains d'entre eux, limitent les actions possibles sur les bâtiments. Le Code national du bâtiment, les règlements de zonage, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les règlements municipaux, ou même la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sont des textes qui dictent les interventions possibles sur un bâtiment dans un contexte précis. Autant **il est important de bien communiquer et de sensibiliser les propriétaires aux implications pratiques qu'incombent ces règlements, mais il est aussi primordial de mettre en place des outils de vulgarisation** et de rendre accessible cette documentation.

Il faut aussi savoir que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée de manière à resserrer le contrôle des démolitions par les municipalités. Ces dernières, ainsi que les MRC, doivent obligatoirement adopter et maintenir un règlement sur la démolition. Ainsi, **les demandes de démolition d'un immeuble, devront être évaluées et analysées par un comité constitué des membres du conseil municipal** qui, selon des critères précis, permet d'imposer des conditions ou de refuser la démolition. Certains des changements dans la loi s'appliquent à l'ensemble des immeubles et d'autres seulement aux immeubles patrimoniaux qui sont inscrits à l'inventaire, qui sont cités par une municipalité ou situés dans un site patrimonial cité par une municipalité locale ou une MRC.

7.1. Se doter d'un règlement sur la démolition des bâtiments spécifique au contexte.

La nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec son règlement sur la démolition, impose l'évaluation par un comité municipal des bâtiments inscrits dans un inventaire patrimonial, cités par une municipalité ou situés sur un site patrimonial cité, avant toute démolition. **Cependant, les municipalités peuvent établir des critères plus stricts que les exigences minimales**, par exemple en appliquant le règlement à des classes spécifiques de bâtiments, afin d'analyser les dossiers et ainsi prévenir les démolitions.
En cas d' ambiguïté sur la valeur patrimoniale, une étude peut être réalisée pour juger de la pertinence de la démolition. Pour éviter les conflits d'intérêts, **la municipalité a tout intérêt à engager une firme externe en patrimoine**, en lui attribuant un contrat annuel d'un nombre d'études prédéfinies, réduisant ainsi les coûts et prévenant les situations où cette même firme travaille pour un·e citoyen·ne ayant un intérêt à ce que l'évaluation recommande la démolition de son bien.

Bonnes pratiques

- → Adapter le règlement sur la démolition des immeubles au contexte de la municipalité.
- → Aller au-delà des exigences de base du règlement et inclure plus de bâtiments que ceux présents dans l'inventaire patrimonial.
- → Établir des critères pour assujettir les bâtiments d'intérêt pour la municipalité au règlement sur la démolition.
- → Adopter une enveloppe afin de payer - en totalité ou en partie - les coûts associés à la réalisation des études de démolition.

Références

- → Guide pour l'élaboration d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles de l'Union des municipalités du Québec
- → Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 148.0.2 et 76
- → Règlement sur la démolition de la Ville de Trois-Rivières

7.2. Développer un format de réglementation axé sur la vulgarisation.

La lecture et la compréhension des textes de loi et règlements peut être rébarbative autant dans l'accès à l'information que dans sa compréhension. La communication des connaissances relatives à l'immobilier et ses règlements sont des facteurs importants pour le secteur de la rénovation et de la construction. **De s'assurer que les intervenant·e·s ont accès facilement aux informations permet également de gagner du temps.**

Bonnes pratiques

- → Établir un format de réglementation convivial pour faciliter la compréhension.
- → Illustrer certains règlements sous forme de schémas qui accompagnent les textes plus ardus.

Références

- → Voir la version conviviale du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.
- → Règlement PIIA illustré de la ville de Mascouche.

7.3. Développer des outils pour faciliter les demandes au PIIA.

Pour encourager les gens à rénover, faciliter leur compréhension des plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) permet de les sensibiliser au processus et d'améliorer leur compréhension des procédures globales. **Ainsi, d'organiser une documentation qui vulgarise l'information en indiquant les documents nécessaires et les étapes à prévoir permet de faciliter les projets.**

Bonnes pratiques

- → Préparer des formulaires pour s'assurer que les demandes soient complètes avant d'être soumises.
- → Développer des services d'accompagnement pour les citoyen·ne·s.

Références

- → Voir le site de Trois-Rivières et sa documentation pour l'accompagnement dans les demandes de PIIA.
- → Guide sur les PIIA de la Ville de Montréal.
- → Guide de préparation : Présentation d'un dossier au comité consultatif d'urbanisme.

8. Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition.

Reglementaire · Valeurs

Problématique soulevée

Mis à part la production de déchets de construction, la démolition a des impacts sur l'environnement lorsqu'elle entraîne une construction neuve. Chaque infrastructure existante a déjà nécessité l'émission de gaz à effets de serre lors de sa propre construction. **Considérer tous les impacts environnementaux d'une démolition permet d'avoir une vision globale sur le cycle de vie des bâtiments et ainsi de faire des choix mieux éclairés.**

Les impacts environnementaux de la déconstruction et de la démolition sont souvent un angle mort dans les discours écologistes. Il est important de sensibiliser toutes les personnes qui œuvrent pour la transition socioécologique et à la réduction des GES envers l'impact de la démolition et de la déconstruction. Il est important de comprendre que **la prolongation de la durée de vie d'un bâtiment grâce à son réemploi, sa rénovation et son changement d'usage permet de diminuer les déchets liés à la démolition de bâtiments, de diminuer l'extraction des matériaux et également de réduire les GES** par rapport à la construction neuve.

8.1. Développer des incitatifs économiques pour limiter la démolition et les déchets.

Des moyens incitatifs peuvent être mis en place pour limiter la démolition. Par exemple, on peut taxer la quantité de déchets produite lors d'un chantier, augmenter le coût de la tonne d'enfouissement ou encore réduire les taxes pour un projet de rénovation majeur. **En plaçant des incitatifs, les individus peuvent orienter leur choix en amont du projet et ainsi en orienter les choix.**

Bonnes pratiques

- → Créer une taxation selon les quantités de déchets issus de la démolition, construction, rénovation (Échelle variable selon le type d'intervention et d'intervenant·e).
- → Exemption de taxes pour les projets de récupération de bâtiment à vocation sociale et communautaire.
- → Prévoir des montants considérables pour décourager les demandes de démolition.

Références

- → Par exemple, voir le Site internet de Trois-Rivières et la documentation sur l'écocentre.

8.2. Mettre en place un système de déconstruction et valoriser les déchets liés à la démolition.

Les déchets issus des matériaux de construction lors de la démolition peuvent être particulièrement nombreux et finir à l'enfouissement. **Parfois ceux-ci peuvent être réutilisés si les infrastructures** existes et les bonnes pratiques peuvent garantir leurs qualités lors de la déconstruction.

Bonnes pratiques

- → Prévoir une meilleure gestion des déchets dans les écocentres (selon la juridiction ou les partenariats).
- → Encourager la mise en place des centres de valorisation des déchets.
- → Diffuser l'information au public sur les possibilités de revalorisation et de réemploi.
- → Mettre en réseau une constellation d'acteur·rice·s dans le réemploi (citoyen·ne·s, entrepreneur·euse·s, professionnel·le·s, etc.)

Référence

- → Réco. une organisation spécialisée dans la récupération de matériaux de construction.

8.3. Quantifier les GES issus de la démolition et de la reconstruction.

Le regard sur l'efficacité énergétique des bâtiments à tendance à se focaliser sur les nouvelles technologies permettant de construire des bâtiments plus «verts» en ignorant souvent les impacts environnementaux de la démolition. **Dans le cycle de vie des bâtiments, il est important de considérer l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie brute requise pour extraire les matières premières, les transformer, fabriquer le produit, le distribuer, puis le recycler en fin de vie**. L'énergie nécessaire à l'entretien et la restauration des bâtiments est considérablement moins importante quand on la compare à celle requise lors de démolition et reconstruction. Investir dans un bâtiment existant, c'est préserver et protéger les ressources déjà mises en place pour sa construction: **le bâtiment le plus durable est le bâtiment déjà construit.**

Bonnes pratiques

- → Conscientiser les citoyen·ne·s à la quantité de GES issus de l'industrie de la construction.
- → Créer des incitatifs pour limiter la production de GES issus des projets de construction.
- → Considérer l'apport des GES déjà présents dans les bâtiments construits pour valoriser le réemploi.

Référence

- → Valoriser les bâtiments existants, coécrit par Écobâtiment et l'architecte André Bourassa, met en évidence les avantages de valoriser les bâtiments existants comme stratégie de développement durable.

entremise