

Sauvegarde et mise en valeur... Changer les attitudes

Georges-Pierre Léonidoff

Number 23, Spring 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/18761ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Léonidoff, G.-P. (1984). Sauvegarde et mise en valeur... Changer les attitudes. *Continuité*, (23), 38–40.

celle que nous connaissons ici, cela signifie que le propriétaire moyen de Montréal qui entreprend la rénovation de son immeuble situé dans l'arrondissement historique obtient une décharge fiscale égale au tiers de celle dont bénéficie, par exemple, un Bostonien.

La réaction des entrepreneurs américains fut spectaculaire. Par exemple, les données recueillies en Nouvelle-Angleterre indiquent que deux tiers des activités dans l'industrie de la construction sont consacrés à la rénovation.

Les entrepreneurs canadiens s'interrogent sur l'absence au Canada d'une telle politique qui encouragerait le rétablissement de l'économie du pays. À ce propos, Jacques Dalibard de la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine (FCPP) en a proposé les traits essentiels à un important groupe d'entrepreneurs réunis à Toronto. La FCPP préconise

des changements à la Loi de l'impôt sur le revenu qui entraîneraient une dépréciation rapide des biens immobiliers. Déductible du revenu imposable, celle-ci serait donc une incitation fiscale appréciable.

PRÉVOIR UNE INCITATION FISCALE

La FCPP prévoit deux nouvelles catégories de dépréciation. Dans la première, un propriétaire pourrait déduire de son revenu imposable tous les coûts de rénovation dans l'espace de cinq ans pour les bâtiments plus que cinquantenaires. Dans la deuxième, la totalité des coûts de rénovation d'un bâtiment classé ou situé dans un arrondissement classé pourrait être soustraite du revenu imposable dans l'espace de trois ans. En d'autres mots, on amortirait les dépenses beaucoup plus rapidement que ne le permet le taux en vigueur qui s'échelonne ac-

tuellement sur une période de vingt ans.

Ce n'est pas la première fois que le gouvernement fédéral est appelé à stimuler une partie de l'économie en accordant un taux rapide de dépréciation (déductible d'impôt). C'est déjà la cas de l'exploration pétrolière, des investissements dans l'industrie manufacturière et dans l'industrie cinématographique, etc. Par contre, cet instrument désavantage le contribuable qui doit rembourser le montant des dégrèvements fiscaux lors de la cession du bien. En d'autres mots, le contribuable ne bénéficie que d'une remise conditionnelle de l'impôt qui aurait dû être acquittée lors des rénovations.

Les suggestions de la FCPP paraissent donc assez modestes en comparaison avec la situation présente aux États-Unis. La Loi fiscale sur le redressement économique offre plus qu'une remise de l'impôt

payable lors des rénovations. Elle accorde plutôt une réduction nette et permanente de l'impôt. Cependant, la FCPP a prévu une incitation indirecte. En prenant possession de son immeuble rénové, un propriétaire profiterait d'une remise supplémentaire s'il lançait un second projet de rénovation portant sur une autre propriété.

Peu de représentants de l'industrie de la construction s'attendent à ce que la politique fiscale canadienne se compare à celle qui a cours aux États-Unis dans le domaine de la rénovation des bâtiments. En revanche, plusieurs sont conscients de l'impact économique considérable qui résulterait de l'application de mesures semblables ici. C'est ce qui a incité la FCPP à promouvoir l'intégration du secteur privé aux efforts visant une révision des politiques économiques en matière de mise en valeur du patrimoine canadien. ■

Marc Denhez

SAUVEGARDE ET MISE EN VALEUR: CHANGER LES ATTITUDES

Depuis le début des années soixante, l'intérêt des Québécois pour leur patrimoine architectural a connu des développements considérables. D'abord les grands projets de restauration tels ceux du Vieux-Montréal et de place Royale de Québec, et ensuite, les crises économique et énergétique ont favorisé la «récupération» d'édifices anciens, notamment en milieu urbain.

Ce phénomène, qui ne se limite pas au Québec, s'inscrit dans un mouvement plus global et plus complexe que l'on pourrait qualifier de «contre-urbanisme» et qui vise à créer un cadre de vie humanisé et mieux adapté aux besoins des populations résidentes. Cette tendance se reflète en particulier dans le retour vers les centres-villes, la redécouverte de la vie de quartier et la popula-

rité grandissante des marchés et des petits magasins au détriment des centres commerciaux.

La population est ainsi devenue plus sensible à son patrimoine architectural et a favorisé la création d'organismes privés ou publics voués à sa sauvegarde et à sa mise en valeur. À ce titre, les divers gouvernements ont adopté des législations ou règlements et mis en

place des programmes d'aide et de subvention. Certaines municipalités se sont par ailleurs engagées dans des entreprises importantes de recyclage de bâtiments anciens, comme la Ville de Montréal avec le projet de la petite Bourgogne et celui, plus récent, des rues Duluth et de la Visitation, de même que la Ville de Québec dans les quartiers Saint-Roch et Saint-Sauveur.

Soulignons également la par-

tipication du secteur privé qui, malgré quelques échecs, compose désormais avec les organismes de sauvegarde des bâtiments anciens. Rappelons l'exemple de la Société Alcan qui, lors de l'édification de l'immeuble devant abriter son siège mondial rue Sherbrooke à Montréal, a dû y intégrer plusieurs maisons bourgeoises du siècle passé. Certes, beaucoup de travail reste à faire et les organismes oeuvrant ici pour la protection du patrimoine n'ont pas la puissance de la *Landmark Commission* de New York. Les perspectives d'avenir sont néanmoins encourageantes malgré le faible appui qu'ils reçoivent parfois des pouvoirs publics.

LES RETOMBÉES NÉGATIVES

Toutes positives qu'elles sont, de telles initiatives contribuent cependant à l'augmentation des valeurs locatives et d'achat des bâtiments anciens que doivent quitter, tôt ou tard, la plupart de leurs occupants. Ce phénomène connaît également certains prolongements en milieu rural, particulièrement à la périphérie des villes où l'on assiste à une flambée des coûts d'acquisition et de restauration des «maisons historiques» et, par conséquent, à leur appropriation par les mieux nantis.

Bien qu'il favorise la préservation, cet élargissement factuel du patrimoine architectural à des édifices jusque-là négligés et relativement récents, et surtout à des ensembles urbains majeurs, n'est pas sans provoquer de sérieux problèmes, principalement d'ordre sociologique. À cet égard, il n'existe malheureusement pas de solution miracle.

DOIT-ON ENCOURAGER LE CLASSEMENT?

L'expérience montre que les classements d'ensembles majeurs, comme ceux du Vieux-Québec et du Vieux-Montréal, ne résolvent qu'une partie des problèmes. Ils sont souvent perçus de façon négative par les propriétaires qui se sentent lésés dans leur droit de disposer

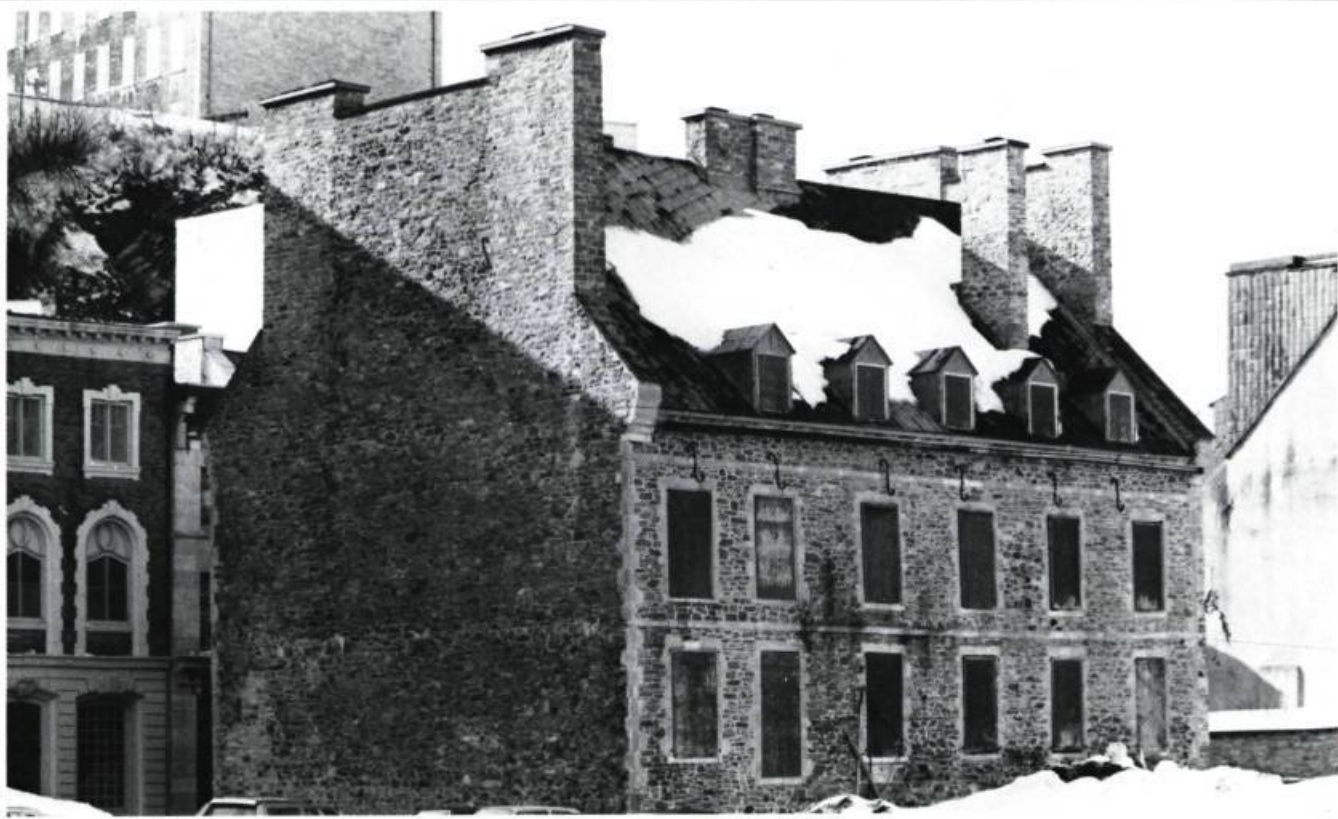


Vues intérieures et extérieures de la plus ancienne maison de briques de Toronto, «The Grange», construite en 1817 et qui abrite aujourd'hui une partie du Musée des beaux-arts de l'Ontario.



librement de leur propriété. Les résultats, par ailleurs, en sont souvent mitigés et les modalités d'application demeurent difficiles, voire inefficaces. Aussi le classement devrait-il être envisagé comme une mesure extrême qui consacre la valeur exceptionnelle d'authentiques monuments historiques. Concertation, consultation, information et participation, entre toutes les parties concernées, demeurent la clef de la réussite de toute restauration d'envergure. Signalons à cet égard deux expériences en cours, celles de Québec dans les quartiers Saint-Roch et Saint-Sauveur.

Toutefois, cette redécouverte du patrimoine architectural comporte également ses excès.



À Québec, la maison Estèbe (XVIII^e siècle), placardée depuis longtemps, n'accueillera éventuellement que des bureaux administratifs du futur Musée de la civilisation...

Encourager la préservation et la reconversion ne signifie pas qu'il faille tout conserver et classer. À l'évidence, certains choix s'imposent: «... vouloir tout conserver pourrait se révéler aussi dangereux que vouloir tout démolir. L'architecture du passé a d'abord été une architecture du présent. Figer les centres historiques, c'est les tuer...» (1)

QUE FAIRE DES ÉDIFICES CLASSÉS?

Les édifices que l'on désire restaurer résultent, sauf de rares exceptions, des multiples transformations que leur ont apportées leurs propriétaires successifs afin de les adapter à leurs besoins. Les bâtiments qui nous parviennent constituent donc l'aboutissement d'une lente évolution qui, logiquement, devrait pouvoir se prolonger. Ainsi, la coutume voulant que l'on restitue les maisons historiques dans l'apparence qu'elles avaient lors de leur édification, s'avère-t-elle éminemment condamnable; trop subjective, elle ne respecte pas l'évolution architecturale. Le patrimoine architectural constitue à ce titre

un ensemble cohérent qui inclut en outre le *split level* des années 1950. Cet édifice sera fort intéressant pour les générations futures autant que peut l'être pour nous aujourd'hui la maison rurale du XVII^e siècle. Il importe évidemment de nuancer pareille allégation qui aboutirait, si on l'appliquait à la lettre, à ne rien entreprendre du tout. Elle souligne néanmoins la nécessité de faire des choix prudents et judicieux. Classer une maison historique, l'interpréter à une époque donnée et la transformer en musée s'avère l'un d'eux. En permettre l'adaptation intelligente à des fins commerciales ou résidentielles semble une solution tout aussi intéressante.

Une mise en valeur efficace du patrimoine architectural québécois devra aussi faire appel au secteur privé dans une plus large mesure même pour les édifices classés monuments historiques. À cette fin, il conviendra d'explorer d'autres avenues que celles traditionnellement empruntées par les organismes voués à la sauvegarde du patrimoine. Rien ne s'oppose en effet, pourvu que l'on fasse preuve d'esprit créatif

et que l'on consente à certaines concessions, à ce qu'une maison classée monument historique soit rentable. Des expériences du genre ont d'ailleurs été tentées avec succès un peu partout ailleurs. Faisons preuve de réalisme. Les pouvoirs publics ne peuvent éternellement financer des projets déficitaires, tels que des petits musées ou des centres d'artisanat, par ailleurs souvent répétitifs et d'un intérêt parfois douteux.

D'un autre côté, on s'étonne du faible engagement de l'État québécois dans la restauration de maisons historiques comprenant des intérieurs d'époque. Semblables initiatives, bien que discutables, demeurent malgré tout des outils didactiques de premier plan, qui peuvent entraîner des retombées économiques souvent appréciables. On ne peut que s'étonner du fait que, contrairement à Toronto, ni Montréal ni Québec ne possèdent de telles maisons. Une lacune semblable surprend d'autant plus que ces deux villes sont riches d'un patrimoine architectural considérable et qu'on y trouve des projets de restauration aussi importants que place Royale!

Que penser d'autre part de l'intention du ministère des Affaires culturelles d'utiliser la maison Estèbe pour loger des locaux administratifs? Ne pourrait-on pas suivre l'exemple de Toronto où une demeure bourgeoise de la première moitié du XIX^e siècle, *The Grange*, a été restaurée avec son intérieur d'époque puis rattachée au Musée des beaux-arts de l'Ontario?

DES CHANGEMENTS...

Même si, à maints égards, l'incohérence persiste, on constate de réels changements d'attitude au Québec en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural. Les organismes oeuvrant en ce domaine devront toutefois se montrer plus réalistes, imaginatifs et entreprenants dans leurs propositions et les pouvoirs publics devront prêter une oreille plus attentive à la volonté populaire. Ce n'est qu'à cette condition que l'on parviendra à des résultats vraiment intéressants pour le plus grand bénéfice de la collectivité et des générations à venir. ■

Georges-Pierre Léonidoff

1) Pierre Schneider, «Michel Guy, Sauver les villes», *L'Express*, Paris, 21-27 octobre 1974.