Document generated on 07/11/2025 10:09 p.m.

Continuité

CONTINUITÉ

Un acte d'amour

Benoîte Labrosse

Number 172, Spring 2022

Patrimoine habité. J'adopte une maison d'antan

URI: https://id.erudit.org/iderudit/98593ac

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)
1923-2543 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Labrosse, B. (2022). Un acte d'amour. *Continuité*, (172), 18–21.

Tous droits réservés © Éditions Continuité, 2022

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Un ac

Les émotions sont au cœur de l'achat d'une demeure ancienne. Une bonne réflexion s'impose toutefois pour transformer un coup de foudre en un mariage heureux.

BENOÎTE LABROSSE

Si les motivations qui poussent à acquérir une demeure ancienne sont nombreuses et variées, elles naissent toutes au même endroit : le cœur. « C'est très émotif, l'achat d'une maison ancestrale. On le fait parce qu'on tombe en amour, et non juste parce qu'on a besoin de se loger », déclare Catherine Labrecque qui en a possédé deux. Courtière immobilière chez Royal LePage Blanc & Noir, elle en a aussi vendu plusieurs. Dans ce type de transaction, « les clients disent tous qu'ils veulent une maison qui a une âme, une histoire et du cachet ».

Tout comme en amour, les raisons de l'attirance sont parfois mystérieuses. « On aurait pu être charmés par à peu près n'importe quelle maison qui a du caractère. Mais nous sommes tombés sur celle-là par hasard sur le site immobilier Centris. Ç'a été un coup de cœur », illustre Geneviève M. Senécal. Depuis l'été 2020, elle et son conjoint, Maxime Perreault, sont propriétaires d'un bungalow de style craftsman bâti en 1929, à L'Assomption, dans Lanaudière.

Le hasard a aussi bien fait les choses pour Maxime Gravel et sa conjointe, Isabelle Tremblay, qui cherchaient à quitter la ville pour s'établir en campagne. En se promenant dans le village de Saint-André-Avellin, en Outaouais, ils ont aperçu une jolie pancarte « À vendre » peinte à la main, plantée devant une grande demeure de 1885, à deux pas de l'église.

te d'amour

Leur coup de fil aux propriétaires n'a pas tardé. « On ne cherchait pas nécessairement une maison ancienne, mais quand on a vu ce qu'elle pouvait devenir, ça nous a convaincus », affirme celui qui en a pris possession au début de juin 2021.

Union de cœur et de raison

Évidemment, pour que le coup de foudre se transforme en relation à long terme, la demeure doit correspondre aux besoins de l'acheteur. La veut-il située dans un noyau villageois, un quartier urbain ou au fond d'un rang ? Souhaite-t-il qu'elle se dresse sur un grand terrain ou pas ? Qu'elle soit entourée de dépendances ou qu'elle soit le seul bâtiment du lot ? Les questions de l'aire habitable et de la division des pièces sont aussi importantes. « Ces maisons ont été conçues alors que les besoins d'espace étaient très différents… C'est rare qu'une maison ancestrale ait un sous-sol où on peut installer une salle familiale, par exemple », fait remarquer Catherine Labrecque.

Bien évaluer son mode de vie, ses intérêts et ses limites est également essentiel. « Dans les couples, il faut que les deux partenaires soient passionnés et prêts à s'investir, sinon, ça va accrocher, avertit Stephen-Éric Pelletier, propriétaire de Stephen-Éric Pelletier Construction Rénovation, à Lévis. Il faut que le tout se fasse en équipe, parce qu'autrement, le projet peut se transformer en divorce… » En fait, peu importe leur statut conjugal, les propriétaires d'une belle d'antan doivent vraiment aimer leur demeure, insiste Catherine Labrecque, puisqu'ils vont y mettre énormément de temps, d'énergie et d'argent.

« Il ne faut pas avoir une vision romantique de la chose ! acquiesce Geneviève M. Senécal. C'est un gros exercice de lâcher prise parce qu'il y a beaucoup de travaux à faire et que ça ne ressemblera pas à ce qu'on voit dans les magazines… Il faut aussi être habile de ses mains un tant soit peu. Sinon, ça prend un budget substantiel et un homme à tout faire de confiance et très disponible ! »

Ou alors une demeure déjà rénovée, comme celle de Marie-Charles Nadeau et de son conjoint, Louis Labarre. Ils en ont choisi une de style Second Empire construite entre 1912 et 1920 à Saint-Marc-des-Carrières, dans Portneuf. « Nous ne sommes pas très manuels, donc nous voulions une maison en bon état, détaille-t-elle. Nous avons payé un peu au-dessus du marché, mais il n'y avait pas de travaux à faire immédiatement. Nous pouvons prendre le temps de prévoir les changements. »

Un calcul à long terme

Une évaluation réaliste de leurs moyens financiers est d'ailleurs un prérequis crucial pour les acheteurs de maisons anciennes. Surtout que celles-ci peuvent être tentantes

De gauche à droite :

Façade d'un bungalow de style craftsman situé à L'Assomption, dans la région de Lanaudière

Cette vue intérieure de la résidence de Maxime Perreault et de Geneviève M. Senécal présente certains éléments d'origine comme la table, les banquettes et les fenêtres.

Photos : Geneviève M. Senécal

« Posséder une demeure ancienne est une aventure. »
- Marie-Josée Deschênes

Cette magnifique arche se trouve dans la propriété de Maxime Gravel et d'Isabelle Tremblay, à Saint-André-Avellin. Il a suffi d'une couche de peinture pour lui redonner son éclat passé.
Photo : Sophie Desbiens

Afin de mettre en valeur cette porte d'origine qui s'ouvre sur la cuisine d'été, des vitraux faits à la main par la propriétaire ont été ajoutés.
Photo : Sophie Desbiens

pour les acquéreurs d'une première propriété. « Ils se disent qu'une telle demeure est un peu moins chère à l'achat, observe Catherine Labrecque. Ça peut être vrai, mais ils doivent avoir une marge de manœuvre parce que bien des surprises peuvent survenir ! Sans compter qu'il faut la bichonner toutes les saisons, encore plus qu'une maison neuve. »

Stephen-Éric Pelletier, qui appartient à la 13e génération de charpentiers de sa famille, abonde dans le même sens. « C'est important d'avoir un portefeuille bien garni et un bon partenaire financier, relève-t-il. On ne peut pas commencer une rénovation et ne pas la finir, mais souvent, on ne peut pas calculer les coûts à l'avance. » Le constructeur conseille même de ne quantifier ni les efforts ni le budget alloué à la restauration d'une demeure ancienne. « En faisant ça, les propriétaires risquent d'être tout le temps déçus ; il faut assimiler cette réalité en partant et y aller tranquillement. »

Parlez-en à Maxime Gravel. « En 2021, les rénovations étaient beaucoup plus dispendieuses qu'avant, il manquait toutes sortes de matériaux et les entrepreneurs n'étaient pas disponibles… Ce sont des situations sur lesquelles nous n'avons aucun contrôle et qui ralentissent les travaux. » Ainsi, le changement des couleurs extérieures de sa maison — déjà approuvé par la municipalité — a dû être repoussé d'un an.

Dans tous les cas, « posséder une demeure ancienne est une aventure », rappelle l'architecte Marie-Josée Deschênes, à la tête de la firme éponyme. « Même si on achète un manoir en super bon état, il faut en faire l'entretien, souligne-t-elle. S'occuper de la toiture, de la peinture, des fenêtres… Ça peut devenir exigeant et coûter assez cher. »

En contrepartie, une telle acquisition apporte son lot de découvertes intéressantes, poursuit celle qui a restauré la petite maison de sa grand-mère, datant d'environ 1840, à Saint-Gervais, dans Bellechasse. « Nous avons trouvé, à l'intérieur des murs, ce que nous pensons être des résidus de bois provenant des tanneries qu'il y avait au village », illustre-t-elle. En retirant du gypse abîmé par un dégât d'eau, Maxime Perreault a, quant à lui, mis au jour un plafond en lattes de bois.

Indispensable accompagnement

Grâce à des sites Web tel Centris ou à des ressources spécialisées comme le groupe Facebook Maisons ancestrales à vendre au Québec, il est possible de chercher — et de trouver — sa future demeure par soi-même.

Par contre, être bien accompagné à sa première visite sur les lieux s'avère essentiel, insistent toutes les personnes interrogées. Chacune a sa préférence concernant la nature de cet accompagnement : un ami ou un membre de la famille qui s'y connaît ou qui possède une telle maison, un entrepreneur spécialisé dans ce type de bâtiment ou encore un inspecteur accrédité. « Très peu d'inspecteurs connaissent les techniques de construction anciennes, déplore cependant Marie-Josée Deschênes. Malgré tout, l'acheteur qui fait appel à eux bénéficie d'une forme de protection légale. » Celle qui est à la tête de la Clinique d'architecture patrimoniale en Chaudière-Appalaches (CAPCHA) précise que les architectes font peu d'inspections préachat. Leurs conseils arrivent une fois l'acte de vente signé (voir l'encadré).

À l'inverse, les entrepreneurs spécialisés en patrimoine se déplacent régulièrement avec des acheteurs potentiels. « C'est sûr qu'on ne peut pas visiter des maisons anciennes et simplement cocher oui ou non en les inspectant ; après 300 ans, elles ont évidemment eu tous les problèmes du monde ! s'exclame Stephen-Éric Pelletier. On doit plutôt porter une attention particulière à la charpente et à la conception — selon les techniques de l'époque — et faire une analyse très approfondie de ce qui a déjà été rénové. » Des problèmes de pourriture peuvent entre autres découler d'interventions mal réalisées. « Il ne faut surtout pas isoler ce type de maison par l'intérieur, met en garde l'entrepreneur. En général, il est possible d'arracher les couches ajoutées, mais ça demande beaucoup de patience. » Même chose pour le revêtement extérieur, qui cumule parfois plusieurs surcouches.

L'isolation est justement l'un des aspects auquel il faut porter la plus grande attention. « On savait qu'on achetait une vraie passoire et que ça coûterait très cher en électricité, donc on n'a pas eu de mauvaises surprises », témoigne Geneviève M. Senécal. « Il ne faut surtout pas penser en faire une maison écoénergétique », renchérit Marie-Charles Nadeau. Encore moins si les fenêtres sont d'origine ; ce qui constitue toutefois un point positif. « Elles donnent un cachet à la maison qui est très difficile à recréer, mentionne Marie-Josée Deschênes. Et il y a moyen d'y mettre des coupe-froid adaptés. »

Les systèmes électriques et de plomberie doivent quant à eux répondre aux normes actuelles. Les fondations doivent également faire l'objet d'une vérification minutieuse, toujours en fonction de l'époque de construction.

Devenir un « gardien » du patrimoine

En parallèle d'une inspection rigoureuse, il est recommandé de consulter les autorités municipales afin d'obtenir le plus d'informations possible sur la propriété convoitée. « Il faut savoir si la maison — ou même le quartier où elle se trouve — est classée patrimoniale, explique Stephen-Éric Pelletier. Cela va déterminer ce que vous aurez le droit, ou l'obligation, de faire. » De même que les potentiels soutiens financiers (voir l'encadré).

Les spécialistes suggèrent aussi de poser un maximum de questions aux anciens propriétaires de la demeure, surtout s'ils y sont demeurés longtemps. « Le vendeur l'habitait depuis trois ans, alors je lui ai demandé les coordonnées des précédents propriétaires qui avaient tout rénové avant lui, raconte Marie-Charles Nadeau. Ils étaient bien contents que je les appelle : ils ont mis beaucoup d'amour dans la maison et ça leur faisait plaisir que des gens s'intéressent à son passé. »

Du reste, le pan d'histoire que recèlent de telles demeures les distingue des habitations neuves. « Quand tu achètes une vieille maison, tu as moins le sentiment d'en devenir propriétaire ; on dirait que tu en deviens le gardien », constate Maxime Gravel, dont la résidence a appartenu à un médecin, puis à un maire, en plus d'accueillir sir Wilfrid Laurier le temps d'un discours. « Notre maison fait partie du décor de Saint-André-Avellin, donc je pense qu'il va falloir qu'on en respecte l'esprit. Autrement, les gens du village n'aimeront pas ça ! » blague-t-il.

« Ce ne sont pas de meilleures ni de moins bonnes maisons que les autres, conclut Stephen-Éric Pelletier. C'est leur chaleur et la passion du patrimoine qui amènent à en choisir une. » Une preuve supplémentaire que ce sont d'abord les élans du cœur qui guident un tel achat. ◆

QUELQUES RESSOURCES

À l'échelle provinciale, plusieurs municipalités offrent des fiches ou des guides en matière de patrimoine immobilier. Il est également possible de faire faire un « carnet de santé » de sa maison par un architecte. « Il s'agit d'un audit technique plus approfondi qu'une inspection préachat, résume Geneviève M. Senécal. Il fait le tour de toutes les composantes et propose une séquence de travaux, en ordre de priorité, ainsi qu'une estimation des coûts. »

Elle souligne qu'une telle démarche peut être subventionnée pour les bâtiments classés. « Le nouveau programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier offre de l'argent aux municipalités pour des projets de restauration privés », précise celle qui est également fonctionnaire au ministère de la Culture et des Communications. Elle-même a fait réévaluer la cote patrimoniale de son domicile, de sorte qu'il est maintenant admissible à de telles subventions.

Benoîte Labrosse est journaliste indépendante.