

Rénovation de maisons anciennes : un travail d'expert qui ne se fait pas à la légère

Elles sont belles, elles ont du cachet, elles sont âgées mais les rénover demande toute une expertise. Ce sont les maisons anciennes que l'on retrouve un peu partout au Québec dans les vieux quartiers. Survol des critères et exigences qui encadrent la rénovation de ces résidences.

Par Stéphane Gagné

Restaurer ou rénover ce type de résidences exige un savoir-faire qui ne s'enseigne pas dans les écoles. L'expérience acquise au fil des années est la meilleure école pour mener à bien ce type de projet. Cependant, il existe des ressources pour aider les entrepreneurs à se lancer dans un tel projet. Ainsi, les Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) ont publié il y a plusieurs années un guide intitulé *Guide technique sur la restauration de maisons anciennes*. On y trouve la description des étapes à respecter pour réaliser avec succès un tel projet.

Évidemment, il y a aussi des entrepreneurs qui peuvent témoigner de l'expérience qu'ils ont acquise en s'engageant dans ce type de restauration. C'est le cas de Marc-André La Barre, propriétaire de l'entreprise La Barre Construction, et de Maxime Dostie, propriétaire d'Ancestra.



Photo : Une courtoisie d'Ancestra

▲ La première chose à faire avant de se lancer dans la rénovation d'une maison ancienne est d'effectuer des recherches pour retracer l'origine et l'historique du bâtiment.



Photo : Une courtoisie d'Ancestra

▲ Le remplacement des éléments d'origine par des éléments faits avec les mêmes matériaux est privilégié afin de respecter l'aspect architectural d'origine.

Selon Maxime Dostie, la première chose à faire avant de se lancer dans la rénovation d'une telle maison est d'effectuer des recherches pour retracer l'origine et l'historique du bâtiment. Et cela, pour respecter le cachet d'origine. « On peut fouiller dans les archives de la Société d'histoire de la municipalité concernée, ou encore, à partir de photos trouvées (ex. : sur Internet), on peut aussi s'inspirer d'autres bâtiments qui ont un style semblable pour reproduire le cachet d'origine. »

Des municipalités exigeantes

Cette étape est importante, car les municipalités sont très exigeantes lorsqu'il s'agit de restaurer des maisons anciennes. « Le projet de restauration doit être approuvé par un comité d'urbanisme, prévient Maxime Dostie. Le remplacement des éléments d'origine par des éléments faits avec les mêmes matériaux est privilégié afin de respecter l'aspect architectural d'origine. » Par exemple, si un ornement était fait en bois, il devra être remplacé par un ornement fait avec le même matériau. Dans certaines municipalités, on permet des matériaux qui imitent le matériau d'origine (ex. : polyuréthane).

Ces exigences font le bonheur des artisans-ébénistes comme Jean-François Lachance, propriétaire de l'atelier L'établi à Montréal. Cette petite entreprise spécialisée dans la fabrication d'éléments architecturaux en bois de tout genre (ex. : corniches, marquises) travaille surtout pour des propriétaires des anciens quartiers de Montréal (ex. : Plateau-Mont-Royal, Westmount, Outremont, Centre-Sud).

nouveau comptoir en granite
5 000 \$

nouveau couvre-plancher
5 125 \$

réparation de toiture
5 250 \$

renovation de salle de bain
9 500 \$

**tout cela
aujourd'hui
avec**

Crelogix

**versement mensuel
abordable**

■

taux compétitifs

■

termes prolongés

Communiquez avec un entrepreneur Réno-Maître afin de financer vos projets de rénovation par l'entremise de Crelogix.



Photo : Une courtoisie de l'Établi

▲ Certains projets requièrent la fabrication ou la reproduction d'éléments architecturaux en bois de tout genre, un travail minutieux qui nécessite l'expertise d'artisans ébénistes.

Ce passionné de la préservation du patrimoine architectural a d'ailleurs senti un intérêt accru de la part des propriétaires pour une restauration authentique de leur bien. « La montée de la valeur des propriétés depuis quelques années fait en sorte que les gens hésitent moins à rénover leur façade, dit-il. Ils savent que cela se traduira par une hausse de la valeur de leur résidence. »

Maxime Dostie, qui travaille surtout en Estrie, a aussi remarqué que les villages de cette région (ex. : North Hatley, Ayers Cliff, Lac Brome) sont souvent plus exigeants que les villes. « Ils ont des règlements inspirés de la Nouvelle-Angleterre, dit-il. Par exemple, tous les recouvrements extérieurs doivent être approuvés par un comité. Dans ces patelins, on doit aussi faire approuver la couleur choisie par un comité avant de repeindre la façade. »

Par contre, les municipalités ne s'intéressent pas aux travaux qui se déroulent à l'intérieur de la résidence, à moins que celle-ci soit classée monument historique. À l'intérieur, on peut donc faire à près n'importe quoi.

Des précautions à prendre

Une fois les plans approuvés, l'entrepreneur peut alors commencer les travaux. « Chaque maison possède ses particularités de construction, souligne Marc-André La Barre. Si on rénove l'enveloppe, par exemple, il faudra faire attention de ne pas créer de problèmes d'humidité, car les maisons anciennes ont toujours fonctionné par échange d'air naturel. Isoler avec un haut degré d'étanchéité une telle maison est donc plus complexe si on ne veut pas par la suite se retrouver avec de graves problèmes d'humidité. L'installation d'un échangeur

d'air mécanique est souvent nécessaire pour conserver une bonne qualité de l'air. »

Autre rénovation souvent entreprise : l'enlèvement d'un mur porteur. « La Ville exigera l'expertise d'un ingénieur avant d'autoriser cette modification », précise Marc-André La Barre. L'entrepreneur doit aussi avoir un avenant à sa police d'assurance s'il souhaite entreprendre ce type de travaux. Cet avenant coûte généralement de 5 000 à 6 000 \$, ce qui peut avoir une incidence sur le coût d'une telle opération.

La rénovation de l'intérieur d'une résidence ancestrale peut réserver bien des surprises. « Par exemple, le système électrique est souvent à refaire au complet, car il est fait de filage sur porcelaine, sans mise à la terre (*ground*) », ajoute-t-il.

Les murs en plâtre peuvent contenir de l'amiante. Leur enlèvement exige alors de recourir à une entreprise spécialisée en décontamination. La même approche devra être adoptée lorsqu'il s'agit d'enlever de la moisissure.

Il arrive souvent que l'entrepreneur doive remettre à niveau les planchers qui ont travaillé pendant plusieurs années. « Il doit alors enlever le plancher et le remettre à niveau en laminant les solives, explique Marc-André La Barre. Cette opération implique souvent le rehaussement du niveau moyen du plancher, ce qui entraîne une perte de hauteur par rapport au plafond. Quant au revêtement de sol en bois franc, il faut parfois le changer au complet, car il est rendu trop mince à la suite de plusieurs sablage. »

Selon l'état du bâtiment, il peut aussi être nécessaire d'en démolir une partie pour reconstruire à neuf. Or, dans certains quartiers et villes, cette opération est surveillée. « Sur le Plateau-Mont-Royal, fait observer Marc-André La Barre, on n'a le droit de démolir qu'un certain pourcentage du bâtiment, et cela, afin d'éviter que l'entrepreneur ne garde que la façade. »



Photo : Une courtoisie d'Ancestra

▲ S'il faut rénover l'enveloppe, par exemple, il faudra faire attention de ne pas créer de problèmes d'humidité, car les maisons anciennes ont toujours fonctionné par échange d'air naturel.



Des erreurs à éviter

Voici en vrac une liste d'erreurs que Maxime Dostie conseille d'éviter lors de la rénovation de maisons anciennes.

Les maisons anciennes sont souvent munies de fenêtres à guillotine avec pesée. Lors du changement de fenêtres, si on installe des fenêtres dans leur cadre existant, par insertion, il y aura une perte thermique. C'est que la cavité où étaient jadis les pesées ne sera pas isolée, ce qui créera une perte de chaleur au pourtour de la fenêtre. De plus, l'installation de la nouvelle fenêtre doit toujours se faire du côté chaud de l'enveloppe.

Rendre étanche une maison peut s'avérer très coûteux et le retour sur l'investissement peut être très long dans certains cas. Mais si le propriétaire souhaite tout de même le faire, la première étape consiste à vérifier à l'aide de tests si les murs contiennent de l'amiante. Car l'enlèvement de ce produit est une opération très coûteuse, normée par la CSST, qui demande de grandes précautions. L'option la moins coûteuse consiste à isoler le grenier s'il est accessible, à isoler de nouveau la lisse et les fondations à l'aide de polyuréthane giclé, et à remplacer les vieilles fenêtres par des fenêtres écoénergétiques. Si le revêtement extérieur doit être remplacé, on peut envisager l'option de refaire l'isolation par l'extérieur.

Avoir un architecte dès le début est conseillé, car la planification est la clé du succès du chantier de rénovation d'une maison ancienne. En fait, il faut éviter de faire des changements en cours de route qui auront pour effet de hausser les coûts et de retarder l'échéancier.

Lorsque des ouvertures sont pratiquées dans les murs isolés, il faut être très minutieux, conscientiser les sous-traitants (ex. : électricien, plombier, ferblantier) à l'importance de garder l'enveloppe étanche. Le pare-vapeur ne doit pas être percé, car si c'est le cas, l'humidité intérieure migrera à l'intérieur de la laine isolante.

Négliger l'entretien d'une façade restaurée, surtout si elle contient des éléments architecturaux en bois, est une mauvaise idée. Ces éléments doivent être peints périodiquement. Jean-François Lachance déplore toutefois le peu de durabilité des peintures actuelles, qui ne facilitent pas la tâche pour un bon entretien. Il regrette la disparition des peintures à l'huile.

Bien sûr, ces travaux sont souvent très coûteux et leurs coûts sont très variables, selon la nature et l'ampleur de la rénovation à effectuer.

Des subventions accessibles

Heureusement, des subventions sont disponibles. Ainsi, le programme EcoRénov permet d'obtenir jusqu'à 20 % de remboursement en crédit d'impôt pour toute rénovation verte d'un montant maximum de 10 000 \$ par résidence.

Il existe aussi dans certaines municipalités des programmes de subvention pour la rénovation d'habitations patrimoniales. Ainsi, à la Ville de Québec, il y a le programme de restauration de bâtiments situés dans des secteurs à valeur patrimoniale. Il touche tous les bâtiments construits avant 1955 dans beaucoup de quartiers de la ville. La subvention peut atteindre 40 % du coût des travaux admissibles et elle est versée au propriétaire jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 25 000 \$ annuellement pour un immeuble.

De tels programmes peuvent être le petit coup de pouce qui permet de démarrer un projet, mais la principale motivation devrait être la volonté de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti.

AIRMÉTIC^{MD}

POLYURÉTHANE GICLÉ

SOYA

VALEUR «R» ÉLEVÉE
ÉTANCHÉITÉ À L'AIR PARFAITE
ADHÈRE À 100% SUR TOUTES SURFACES
PLASTIQUE RECYCLÉ
CONTRÔLE DU RADON

DEMILEC
1-866-437-0223
www.demilec.com

Fabriqué au Québec
PRIS PRÉFÉRÉ DE L'ENVIRONNEMENT 2010

GREENGUARD
GOLD

CUFCA

CCMC 13244 - L
MATÉRIAU ISOLANT
MATÉRIAU PARE-AIR