



FONDS
MUNICIPAL
VERT

GREEN
MUNICIPAL
FUND



OBJECTIF : PROLONGER LA DURÉE DE VIE DES BÂTIMENTS

Les villes et municipalités disposent d'un coffre à outils bien garni pour faciliter le réemploi et la requalification de leur patrimoine bâti. La balle est maintenant dans leur camp !

Le bâtiment le plus durable est celui qui est déjà construit. Ça tombe bien, puisque les quartiers centraux de la plupart des municipalités de taille moyenne regorgent de bâtiments vieillissants qui gagnent à être entretenus, transformés et rénovés plutôt que démolis. Pour les villes et municipalités, la prolongation de la durée de vie de ce patrimoine bâti représente plusieurs avantages, notamment en matière d'aménagement durable du territoire. Il ne tient qu'à elles de mettre en place les conditions idéales pour favoriser ces opérations de rénovation et, ainsi, optimiser le potentiel de réemploi et de requalification de ce qui existe.

Un programme de la/
A program of



Le cas de Trois-Rivières, neuvième ville la plus peuplée du Québec, est tout particulièrement intéressant à cet égard. Ses réalités sont analogues à celles de beaucoup d'autres villes intermédiaires au Québec : expansion urbaine galopante, volonté de préserver le patrimoine bâti, etc. De plus, son centre-ville, situé près du fleuve Saint-Laurent, a connu tout au long de son histoire des phases de développement qui l'ont façonné de manière assez caractéristique. Il s'agit donc d'un territoire témoin tout désigné pour étudier la réutilisation adaptative des bâtiments.

L'analyse du contenu de près de 5500 demandes d'autorisation de travaux dans le centre-ville de Trois-Rivières entre 2016 et 2022 confirme le potentiel de cette approche. Les travaux de rénovation partielle ou mineure représentent en effet 82 % des opérations permises. Mieux encore : plus de trois travaux sur quatre ont des coûts estimés de moins de 50 000 \$, et peuvent donc être qualifiés de mineurs. Cela dit, ces données ne permettent pas de connaître les résultats obtenus à la suite de ces autorisations, car la Ville de Trois-Rivières ne compile pas ce genre d'information. C'est une limite qui a mené l'équipe derrière ce projet de recherche à réaliser 19 études de cas pour creuser ces questions.



DÉMYSTIFIER LE RÉEMPLOI

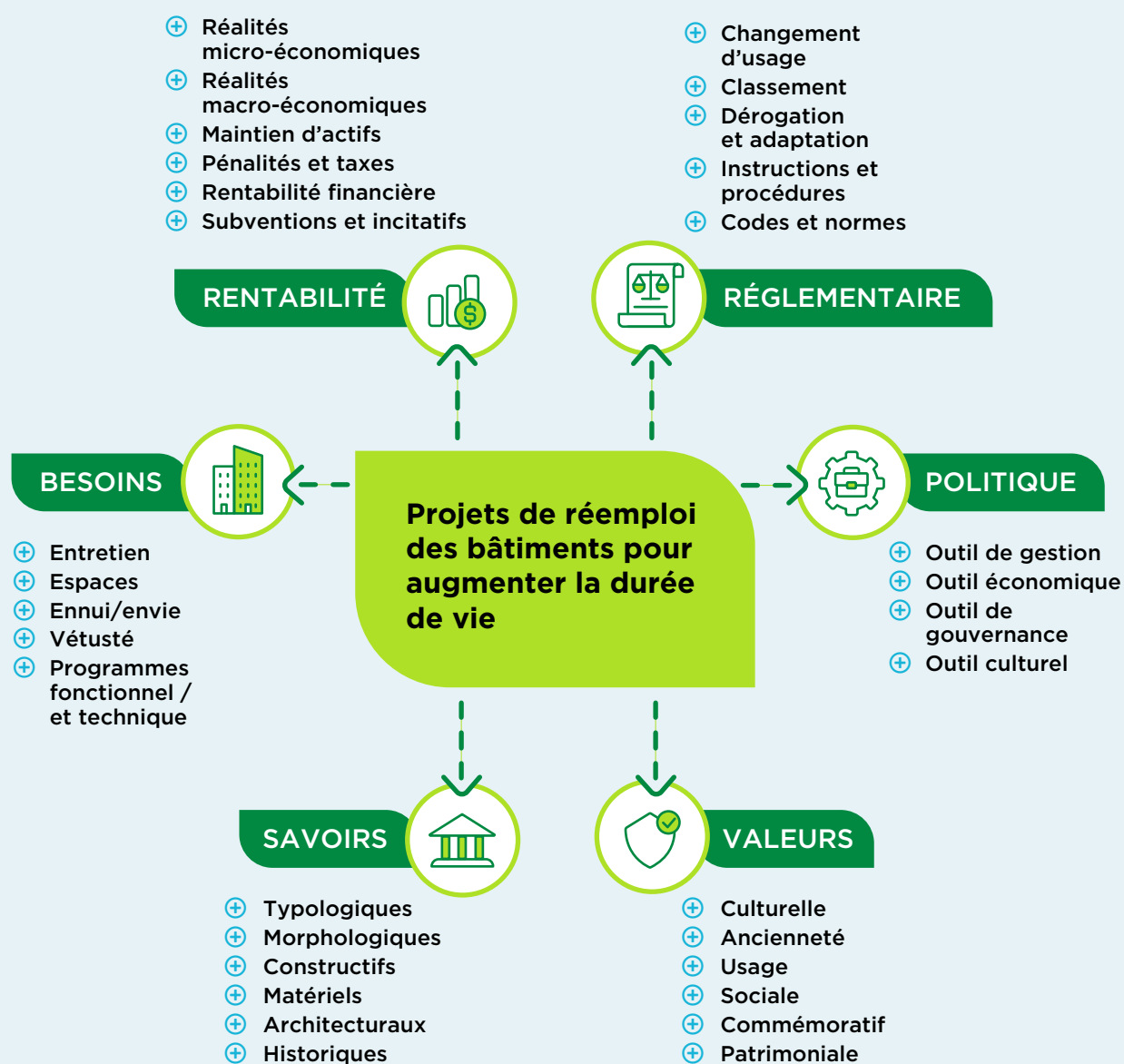
Cet exercice fait ressortir l'existence d'une constellation de problématiques différentes qui freinent la prolongation de la durée de vie du patrimoine bâti. Parmi les enjeux mis de l'avant, on retrouve la rigidité des cadres réglementaires, plus souvent adaptés à la construction neuve qu'à la rénovation, et la relative indifférence des administrations publiques quant à la qualité des travaux réalisés. Ces enjeux pèsent dans le processus de décision des diverses parties prenantes impliquées dans les projets de rénovation, soit les propriétaires, les professionnels de la construction, les élus ainsi que les employés des villes et municipalités.

« Il y a une méconnaissance de ce qu'est le réemploi des bâtiments parmi les porteurs de projet. La valeur de ce geste est pourtant énorme », constate Pier-Luc Lussier, chargé de projet pour Entremise, une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement. En collaboration avec des chercheurs de l'Université Laval, l'équipe d'Entremise cosigne des recommandations qui représentent autant de leviers d'action pour les villes et municipalités. « C'est faux de dire que la requalification coûte plus cher et qu'il vaut mieux déconstruire de manière systématique. Même chose pour l'argument de la complexité; il est tout à fait possible d'adapter un bâtiment existant avec un peu de volonté. »

Ces idées reçues trahissent une vision étroite du patrimoine, qui dépasse le simple aspect historique de l'année de construction. « On mesure mal la valeur symbolique du bâti, explique Pier-Luc Lussier. Élargir cette notion est la clé pour l'actualiser. » Il s'agit, de plus, d'une façon prometteuse de consolider une culture collective de préservation et d'entretien

des bâtiments. « On protège ce envers quoi on entretient un lien de proximité et d'affection », résume-t-il. Informer et sensibiliser les citoyens à ces enjeux, par exemple par le biais de consultations publiques, revient à se doter d'une première ligne de défense du patrimoine bâti.

Matrice des enjeux du réemploi des bâtiments et de l'augmentation de leur durée de vie.



FAIRE FLÈCHE DE TOUT BOIS

Les villes et municipalités gagnent aussi à réaliser des études – patrimoniales, de caractérisation, etc. – pour enrichir leur connaissance de leur territoire. Au Québec, elles sont même dans l'obligation de se doter d'un inventaire du patrimoine bâti d'ici 2026. Cette meilleure compréhension du contexte d'intervention met la table pour de nombreuses autres mesures, comme de limiter la vacuité prolongée des bâtiments, qui peut être dommageable à plusieurs égards. « Pour stopper la détérioration, il faut qu'il y ait des paires d'yeux qui la constatent », affirme Pier-Luc Lussier. Tenir un registre des bâtiments vacants permet de mieux gérer cette réalité.

Si elle est importante, la réglementation relative à la rénovation peut néanmoins être rebutante. Il est donc préférable de fournir des lignes directrices claires, sous la forme par exemple de documents qui expliquent les principes de base des demandes de permis de rénovation ou encore de fiches d'information vulgarisant les meilleures pratiques de ce type de travaux.

Les villes et municipalités ont également un rôle crucial à jouer dans le financement de ces projets. « Les municipalités régionales de comté (MRC) sont de précieux alliés pour identifier les différentes aides gouvernementales », souligne l'expert.

Prendre en compte le coût environnemental d'un projet de démolition et de reconstruction constitue peut-être LA manière de rétablir la réputation de la rénovation. « Le réemploi est synonyme d'économies en matière d'énergie nécessaire à l'extraction de matériaux neufs ainsi que de déchets et résidus envoyés à l'enfouissement, fait valoir Pier-Luc Lussier. Cela réduit les émissions de gaz à effet de serre par rapport à la construction neuve. » Taxer la quantité de déchets produite sur un chantier de construction et augmenter le coût de la tonne d'enfouissement devrait donc aller de soi pour les villes et municipalités soucieuses de leur patrimoine bâti.

Pistes d'actions pour les municipalités



Afin de favoriser le réemploi de l'existant et la requalification du patrimoine bâti, les municipalités peuvent s'inspirer des recommandations proposées dans le [Guide d'Entremise](#). Voici trois actions clés :

1. Élargir la notion de patrimoine pour protéger davantage le cadre bâti
2. Tenir un registre des bâtiments vacants
3. Se doter d'un règlement sur la démolition des bâtiments spécifique au contexte

Pour des détails supplémentaires et des outils concrets, consultez le guide complet.