

Le passé conditionne le présent, et le présent contient l'avenir

Consultation publique du CPCQ pour le Vieux-Québec
Commentaires écrits

Madame la Ministre,

C'est à titre de résidente du Vieux-Québec que me sens interpellée par la consultation publique menée par votre ministère pour l'élaboration d'un plan de conservation par lequel vous énoncerez vos orientations sur la préservation, la réhabilitation et la mise en valeur de ce site patrimonial déclaré. Lors de la séance publique pour sa présentation le 21 mars dernier des voix se sont élevées pour vous signaler qu'il ne prend pas suffisamment compte de la réalité des citoyens. De la même façon, depuis octobre dernier je vous ai écrit et demandé à plusieurs reprises une assistance à ma situation de propriétaire d'un immeuble qui a atteint sa durée de vie utile. Je n'ai obtenu aucune nouvelle de votre part malgré plusieurs relances. Ce silence est révélateur de ce que nous, les résidents du Vieux-Québec veulent vous faire comprendre sur l'inadéquation qu'il existe entre les grands principes théoriques et le discours affichés par votre ministère et leurs véritables applications. Mon amour du patrimoine me pousse à vous témoigner de ma situation pour vous faire certaines propositions afin que vous puissiez changer les choses, bonifier votre *Plan de conservation du site patrimonial du Vieux-Québec* et éviter que les décideurs disent une chose et fassent son contraire.

1. *Prendre en compte Le cadre de référence pour la gestion des arrondissements historiques.*

Je tiens à dire que le « vous » que j'emploie ne vous implique pas directement puisque nous ne nous sommes jamais parlé. Vous n'êtes encore imputable que par votre personnel interposé et comme bien d'autres, je suis dans l'attente de voir comment vous allez faire respecter les consignes de proximité, d'humanité et d'ouverture de votre gouvernement. Je sais que vous êtes fort occupée mais l'exercice de vous pencher sur mon cas vous permettrait de vérifier si le *Plan* de conservation que vous devez approuver constitue valablement un outil d'aide à la prise de décision comme il en a la prétention et s'il vous permet de prendre une des plus difficiles décisions en matière de patrimoine que représente celle d'autoriser judicieusement la démolition d'un bâtiment pour cause de vétusté. D'emblée, je vous prie de réaliser ce test en ayant pris connaissance, si ce n'est déjà fait, du document de la Commission des biens culturels du Québec publié en 2002, *Un cadre de référence pour la gestion des arrondissements historiques* sur lequel je reviendrais. Pour l'instant je me limite à citer un des défis que vous avez certainement à relever, celui de « *concevoir le patrimoine urbain comme un délicat équilibre entre deux attentes légitimes afin d'éviter que, d'une part, notre histoire ne se retrouve sans preuves de son existence passée et que, d'autre part, notre présent ne soit privé du droit de construire sa propre histoire.* ».

2. *Articuler le pouvoir discrétionnaire, la gestion du changement et le développement durable.*

J'aurais aimé avoir le temps et l'énergie de soumettre tous mes commentaires sur votre *Plan de conservation*. Je mettrais l'accent sur mes observations sur votre pouvoir discrétionnaire qui sous-tend votre mission puisqu'il détermine les rapports que vous entretenez avec les occupants du Vieux-Québec. En lisant vos documents et en écoutant la présentation du *Plan* le 21 mars, on serait porté à croire que vous possédez l'aptitude à faire preuve de discernement pour éviter que vos actions ne provoquent des conséquences dramatiques, injustes et déraisonnables sur le plan humain. Ma réalité est toute autre.

La section du *Plan* « *Comment doit-on préserver* » rappelle que la *Loi sur le patrimoine culturel* utilise le concept d'orientation plutôt que celui d'exigence, de norme ou de critère afin de respecter la nature discrétionnaire du pouvoir de la ministre et conserver un degré suffisant d'ouverture quant aux demandes soumises aux articles 64 et 65 en évitant qu'une orientation soit appliquée automatiquement et de manière

rigide. Vous constaterez que mon cas démontre une fermeture totale à recevoir les nombreux arguments que j'ai pu soulever dans l'état de situation que j'ai remis à plusieurs intervenants au dossier du 209 St-Paul et à vous-même l'automne dernier. J'en reprendrais quelques éléments en espérant une meilleure écoute et une utilité pour l'élaboration de votre *Plan* pour qu'il intègre davantage les préceptes de votre *Cadre de référence*, dont ceux-ci :

- « *Depuis la nuit des temps, les villes s'adaptent aux besoins émergents de leurs populations en renouvelant leurs composantes détruites ou désuètes... La gestion du changement est intimement liée à celle de l'acceptation pure et simple du changement.* »;
- « *...si nous nous accrochons si fort à ce patrimoine dont une partie est condamnée par le temps, c'est que nous ne savons plus le remplacer, plus le continuer, en demeurant fidèles à notre vocation anthropologique, plus assumer la violence d'une démolition légitime. On ne peut détruire ou laisser tomber des fondations –institutionnelles ou matérielles –qu'à condition de savoir les refonder ... Cette hypothèse est extrêmement troublante puisque, d'une part, elle accuse sans ménagement notre capacité à produire et à transmettre aux générations futures un patrimoine de qualité et que, d'autre part, elle pourrait s'avérer vraie.* »;
- « *Le rapport du Groupe-conseil témoigne d'une réelle nécessité de réviser notre approche au patrimoine, et ce tant dans sa définition que dans sa gestion.* »
- « *En ce sens, l'un des principaux enjeux de la préservation des arrondissements historiques demeure la création d'une politique du patrimoine culturel capable d'en arriver à faire consensus autour de ce qu'est le patrimoine mais aussi, et surtout, de la finalité de sa préservation.* »;
- « *À l'instar du groupe Les Arts et la Ville, la société québécoise pourrait fort bien reconnaître que la totalité de la production humaine est production patrimoniale et que, en conséquence, tout doit être conservé. Tôt ou tard cependant, elle serait bien obligée de reconnaître l'utopie de son ambition : d'abord parce que les matériaux qui constituent la chair du patrimoine ne sont pas éternels, et ensuite parce que les sensibilités qui donnent vie et âme au patrimoine ne sont pas immuables.* ».

3. Réformer le partage des pouvoirs décisionnels.

L'actualité dénonce régulièrement des cas d'immeubles patrimoniaux qu'on juge négligés par leurs propriétaires en les blâmant de leur peu de souci pour le bien collectif. Il se trouve néanmoins des personnes qui veulent s'investir pour réparer ces cas déplorables. Ces trois dernières années m'apprennent que pour moi, ce sera au prix de ma santé et de la perte d'un bien que j'aurais pu transmettre, embourbée que je suis dans un dédale administratif, des délais interminables et l'application déplorable des multi-paliers d'un pouvoir discrétionnaire détenu par le conseil exécutif de la Ville de Québec, l'arrondissement de la cité-Limoilou, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, le MCCQ et j'en passe. Alors qu'une nouvelle structure se met en place pour l'octroi des permis et autorisation nécessaires sur le site du Vieux-Québec, rien ne me dit qu'elle va améliorer les choses sur des projets moindrement plus importants que celui de repeindre un bâtiment ou changer des fenêtres. La section sur le *Cadre légal de protection du site patrimonial du Vieux-Québec* se limite à son historique et je vois mal comment le *Plan* va vous guider sur la compréhension que vous devez maîtriser des aspects légaux applicables à votre champ de compétence.

J'ai acquis en 2011 l'immeuble situé au 209 rue St-Paul dans le secteur du Vieux-Port sous votre juridiction et celle de la CUCQ pour obtenir les permis requis pour son entretien et sa conservation. Il était dans un visible état de délabrement et j'avais la ferme intention de le restaurer dans les règles de l'art, tout comme je l'avais fait pour sauver in extrémis de la démolition une maison du régime français dans Lebourgneuf, à présent classée sous le nom de la Maison Beaumont-Lefebvre grâce à d'énormes efforts et une qualité de restauration louangée. Il m'a fallu plus de 10 ans de démarches avec la Ville et votre ministère pour obtenir une certaine protection en demandant de passer de la parole aux actes. Sa sauvegarde n'est pas encore assurée, mais c'est une autre histoire.

4. *Solutionner les divergences de décision de la CUCQ et du MCCQ.*

Pour réaliser la restauration de mon immeuble dans le Vieux-Québec, j'ai obtenu l'avis de spécialistes, ingénieurs, architectes et contracteurs pour me résigner au fait qu'il aurait atteint un niveau de dégradation élevé en raison de son usure matérielle, d'un entretien déficient, d'un rehaussement d'un étage inadéquat et d'un affaiblissement de la capacité porteuse de sa structure suite à un incendie, sans compter la disparition des propriétés mitoyennes qui lui assuraient à l'origine de sa construction un support essentiel. Cet état de vétusté à risque figure qu'il vaudrait mieux le remplacer par une nouvelle construction d'autant plus que sa valeur architecturale est peu élevée. Ce projet est refusé par la CUCQ et le MCCQ en raison de la valeur patrimoniale qu'elles lui attribuent et qui étonnamment donne lieu à des décisions divergentes: La direction de la Gestion du territoire de la ville de Québec serait favorable à une démolition conditionnelle à la reconstruction d'un nouveau bâtiment approuvée par la CUCQ; La CUCQ est favorable à une démolition partielle conditionnelle à la conservation des anciennes façades sur rue et du gabarit de trois étages en autant que le MCCQ soit d'accord; Votre ministère refuse toute démolition.

5. *Baliser la prise en compte des expertises sur la vétusté d'un bâtiment.*

Pourtant, un ingénieur spécialisé en structure juge le bâtiment à toutes fins utiles irrécupérable au vu des coûts prohibitifs de réhabilitation en donnant un avertissement de danger pour la sécurité publique; Une firme d'architecte recommandée par la Ville a réalisé une évaluation architecturale en identifiant et en chiffrant les travaux de réfection selon trois options de conservation des murs. Elle estime peu justifiable les efforts pour sauvegarder un bâtiment dont l'intégrité structurale est déficiente et sans une architecture remarquable. Elle précise que son cachet et son authenticité auront disparus suite à sa réfection à neuf par étaieage, à un coût dépassant le million jugé irréaliste pour un projet privé; Un autre ingénieur mandaté par votre ministère a évalué la stabilité de l'édifice et recommandé des travaux de stabilisation structurale allant du remplacement des fondations à la consolidation de la charpente.

6. *Apprécier correctement l'envergure des travaux de réfection.*

Il faut libérer l'édifice de son contenu et de ses occupants pour procéder à un curetage complet, supporter tous les étages par des soutènements temporaires, étayer les murs extérieurs avec une structure en acier comme pour le projet du Diamant, remplacer les fondations en sous-œuvre, l'isoler et poser un drain, refaire à neuf le parement de maçonnerie, éventuellement rejointoyer les briques par l'intérieur, remplacer toutes les portes et fenêtres, installer des tirants pour rattacher chaque étage et la toiture sous réserve que cela puisse se faire pour les mur Est et Ouest, ajouter des solives, poutres et poteaux pour consolider l'ossature interne, reconstruire en les remettant aux normes les logements et le local qu'il aura fallu abîmer pour conserver et restaurer l'enveloppe extérieure, refaire la toiture et la terrasse. Votre ministère ne voit pas cela.

7. *Solutionner les divergences d'appréciation de la pertinence d'une démolition complète ou partielle.*

Votre *Plan* devrait expliquer clairement la démarcation entre vos trois objectifs de préservation, de réhabilitation et de mise en valeur afin que l'inexorable régénération du cadre bâti soit considérée sans en faire abstraction. La section du *Plan* sur le *Cadre bâti* énonce une orientation générale visant à favoriser la conservation d'un bâtiment contribuant aux valeurs patrimoniales du site et à recourir de manière exceptionnelle à sa démolition lorsqu'il y a démonstration de la validité et de la pertinence de l'intervention, notamment au regard de la santé et de la sécurité des occupants et de la sécurité publique. Mon état de situation vous renseignera en détail comment la CUCQ et votre Direction générale du patrimoine et des immobilisations (DGPI) gèrent ces situations. Vous constaterez :

- Qu'elles écartent tout risque pour les occupants et le public malgré un rapport d'expert alarmant;

- Qu'elles ne retiennent pas l'ampleur des travaux de réfection qu'il reviendrait de réaliser pour assurer la pérennité du bâtiment, notamment la méthode de réfection par étaie pour procéder au démontage et au remontage à neuf des murs de maçonnerie porteuse vu leur dégradation;
- Qu'elles préconisent simplement d'installer des tirants sur le mur Est, de consolider les structures et de limiter les infiltrations d'eau dans la maçonnerie (il me semble que ce sont des infiltrations d'air par les fissurations des murs et non de pluie par la toiture);
- Qu'elles exigent de conserver les façades en raison de leurs caractéristiques anciennes, soit leur coloration, l'enseigne, le format particulier et unique de la maçonnerie (alors que ces éléments vont entièrement disparaître inévitablement avec le ravalement des murs extérieurs trop endommagés !);
- Qu'elles exigent de conserver le gabarit de trois étages qui serait « représentatif des immeubles de la première moitié du XIXe siècle » (alors qu'à cette époque, le bâtiment n'avait en réalité que deux étages !).

8. Réviser le traitement des demandes de permis de démolition.

Incidentement, la section du *Plan, Demandes de permis ou de certificats municipaux*, ne nous permet pas de comprendre les améliorations annoncées pour alléger l'approbation d'un projet. En faisant l'économie de présenter un schéma comparatif entre l'avant et l'après son adoption il escamote la place de la CUCQ dans l'émission d'un permis en mentionnant simplement que le traitement d'une demande s'effectue selon les procédures légales et administratives en place. Ma situation démontre non seulement ce besoin d'éclaircissement mais aussi de réforme puisque la procédure des demandes de permis décrite est loin de refléter la réalité beaucoup plus complexe. Dans mon cas, les positions divergentes et l'incohérence des interventions en silos font qu'après plus de deux ans la demande de permis pour le 209 St-Paul déposée en février 2017 a été examinée quatre fois par la CUCQ, a cumulé trois refus et deux demandes de révision uniquement à l'étape d'un avis préliminaire pour aboutir à une mise en suspens. Du côté de votre ministère, le processus de permis a donné lieu à un commentaire préliminaire émis en avril 2017, plusieurs échanges de courriels et un avis d'intention de refus en septembre 2018. Comme les décisions de la CUCQ doivent recevoir votre aval, outre les délais de traitement dommageables pour un projet, on se retrouve avec un décalage désastreux puisque la DGPI se prononce sur une démolition complète de mon immeuble sans tenir compte qu'entre juin 2017 et mars 2018 une démolition partielle est autorisée par la CUCQ. Ce processus administratif débouche sur une impasse alors qu'une demande d'intervention de votre part reste encore lettre morte.

9. Intégrer l'Étude d'impact patrimonial - Guide pratique pour un développement durable.

Par ailleurs, il est surprenant que le *Plan* n'intègre pas l'outil de gestion du changement que constitue l'*Étude d'impact patrimonial - Guide pratique* élaboré par la Commission des biens culturels du Québec en 2009. Selon ce document, une telle évaluation permettrait de réduire les procédures en rassemblant toutes les informations utiles dans un document synthèse. Elle informerait des impacts d'un projet à autoriser en facilitant la prise de décision et en permettant de juger de ses qualités et de ses effets sur la conservation du patrimoine. Elle permettrait à son initiateur d'élaborer des propositions conformes aux exigences des autorités responsables et adéquates en fonction des attentes des citoyens qui auraient l'opportunité d'intervenir. Ce guide détaillé prévoit le dépôt d'un rapport documenté avec impartialité qui traiterait éventuellement des mesures d'atténuation qui seraient recherchées en consultation avec les diverses parties prenantes et les spécialistes du patrimoine afin d'être réalisables aux plans technique et économique.

Comme vous pourriez le constater en le consultant, le guide prévoit une étroite implication des parties prenantes d'un projet, notamment l'initiateur et le milieu (qui pourrait être représenté par le Conseil de quartier du Vieux-Québec). Cette dynamique se retrouve dans les définitions sur lesquelles l'outil de gestion s'appuie tandis que ces termes sont absents du glossaire du *Plan* et sauf erreur, ailleurs:

- « *Qu'est-ce que la valeur patrimoniale ? La valeur esthétique, historique, scientifique, culturelle, sociale, archéologique ou naturelle pour les générations passées, présentes et futures. La valeur patrimoniale est généralement déterminée par les experts, en collaboration avec les populations locales.* »;
- « *Valeurs : Ensemble de caractéristiques positives attribuées à des objets ou à des sites par la législation, les autorités, des individus ou des groupes d'individus. Ces caractéristiques sont ce qui fait qu'un site du patrimoine est important et la raison pour laquelle les diverses parties prenantes s'y intéressent.* ».

10. Redorer le blason du MCCQ.

Les délais interminables de traitement de la demande de permis au 209 St-Paul ont abouti à la résiliation de son assurance habitation, ce qui place dans une situation intenable un propriétaire qui tente d'assumer ses responsabilités pour sécuriser son immeuble. Selon mes recherches pour trouver un nouvel assureur, des compagnies aussi importantes que Desjardins assurances refusent les nouveaux clients sur le site du Vieux-Québec à cause de son assujettissement à la CUCQ et votre ministère au vu les complications administratives anticipées qu'illustre justement mon cas. Cette mauvaise réputation d'obscurantisme devrait vous alerter au plus haut point, tout autant que les occupants du site déclaré étant donné que l'assurabilité d'une propriété est vitale. Il ne faudra pas s'étonner de l'accentuation de la dévitalisation du Vieux-Québec. Par ailleurs, sachez que l'entente conclue grâce à l'Association des amis et propriétaires de maisons anciennes avec la compagnie d'assurances Lussier Dale Parizeau et votre ministère ne s'appliquerait pas aux immeubles à revenus, en plus s'il comporte un local commercial comme le 209 St-Paul. Le signalement aux intervenants de cette situation critique a reçu éloquentement le commentaire que je n'avais qu'à me mordre les doigts pour l'achat de cet immeuble sachant qu'il était assujetti aux pouvoirs discrétionnaires de la CUCQ et votre ministère ! J'attends votre réaction en vous faisant part que le drame que je vis n'est pas de composer avec les contraintes d'un site patrimonial que je comprends et endosse entièrement mais bien de subir un pouvoir discrétionnaire exercé par des personnes sans discernement ni humanité, cette qualité n'étant pas essentielle de peu qu'on agisse par gros bon sens.

11. Intégrer l'enjeu portant sur les usagers du patrimoine.

La section du *Plan Que protège-t-on* est révélatrice de ses préoccupations du Vieux-Québec comme milieu de vie. Plusieurs pages sur l'historique du site et l'état des connaissances sur l'architecture, la topographie. Pas un mot sur les résidents. Dans la section *Pourquoi protéger* on peut lire « *Les vestiges, artefacts et écofacts découverts nous renseignent notamment sur l'évolution du site patrimonial ainsi que sur les modes de vie de ses habitants.* », rien sur ce que vous savez d'eux de nos jours. Aucun diagnostic sur les problématiques et les enjeux que vous devez considérer préalablement à l'énoncé de vos orientations.

12. Revoir le traitement des plaintes, demande de révision et recours.

Il a été dit lors de la séance de présentation de votre *Plan* que les citoyens devront adresser leurs doléances sur le Vieux-Québec à la Ville et que vous lui réacheminerez celles qui ne vous concerneraient pas directement. Néanmoins, vous conviendrez que votre *Plan* devrait indiquer les étapes de révision d'une décision rendue sur un projet tout en constatant que le traitement des plaintes et les recours sont soit déficients, soit inexistantes pour éviter ultimement un recours devant les tribunaux. En ce qui me concerne, je déplore que le signalement de ma situation critique pour une intervention de votre part soit traitée par les mêmes personnes en cause qui considèrent encore:

- Que le refus de démolition est conforme à l'avis de la CUCQ, ce qui est totalement inexact puisque cette dernière a autorisé une démolition partielle;
- Que le rapport de la firme BFH porterait sur une démolition complète avec reconstruction à neuf du bâtiment, ce qui est totalement inexact puisqu'elle a évalué en profondeur sa réfection intégrale en

jugeant que la conservation des murs extérieurs devait procéder par méthode d'étalement pour permettre un démontage/ remontage de la maçonnerie à neuf du parement;

- Que le curetage, la mise aux normes de l'immeuble, la libération de son contenu et de ses occupants sont facultatifs et relèvent de mon libre choix de restauration de ma propriété, ce qui est totalement inexact puisque c'est l'envergure des travaux de réfection des murs extérieurs et de consolidation de la structure prescrits par les experts qui obligent ces deux opérations, de surcroît à mes frais vu le faible soutien financier disponible pour financer la réfection;
- Que le remplacement des fondations n'est pas nécessaire, ce qui est inexact puisqu'il est recommandé par écrit par au moins trois ingénieurs.

Aux dernières nouvelles, la DGPI (qui s'est retrouvée juge et partie !!!) maintiendrait l'obligation de conserver les façades sur rue et le gabarit du 209 St-Paul en permettant à présent le remontage complet de la maçonnerie des murs Ouest et Sud (l'ancien et l'actuel mur mitoyen), conditionnellement à la conservation des anciennes fondations et de la charpente intérieure du bâtiment. Pour m'expliquer comment la chose serait techniquement possible, je devrais m'adresser à un ingénieur !

13. Encadrer l'appréciation de la crédibilité des avis de risques pour la sécurité des personnes.

Ainsi, selon la DGPI, je dois à tout prix conserver des fondations à remplacer, la poutraison calcinée du premier plancher et l'ossature d'une surélévation du bâtiment des années 50 ayant subi d'autres modifications faites de façon incompétente. On me demande de conserver des éléments structurellement si déficients que les experts recommandent leur remplacement vu le coût de consolidation prohibitif et leur fin de vie utile que votre ingénieur est dans l'incapacité de diagnostiquer adéquatement sans un curetage complet. On me demande de mettre en branle un chantier avec ces inconnues alors que le projet est déjà hautement à risque d'impondérable en m'annonçant que je peux tout de même remplacer 4 rangées d'épaisseur de briques des anciens murs mitoyens au lieu de trois! Cautionner ces exigences reviendrait à :

- Être en désaccord avec l'avis de la CUCQ à l'effet d'autoriser une démolition partielle à « *cause de sa vétusté et du faible intérêt architectural des élévations ouest et sud du bâtiment et du peu d'intérêt de son intérieur ...* »;
- Ne pas tenir compte de l'avis des experts (dont le vôtre) qui ont confirmé par écrit que les fondations doivent être réhabilitées, voir refaites, étant donné qu'elles sont une des causes des déficiences structurales du bâtiment, notamment de la fissuration récurrente de la maçonnerie porteuse.

Exiger de conserver l'ossature en bois du bâtiment revient à écarter les avertissements d'un expert qui a enseigné à l'Université de Sherbrooke à l'effet:

- Que « *les charges recommandées par le CNBC 2010 pour l'occupation du bâtiment et sa capacité à le rendre apte à résister aux intempéries sont prohibitives face au niveau d'endommagement actuel et le grand niveau d'incertitude qu'il laisse quant à sa résistance qu'il est permis d'espérer de la structure....* »;
- Qu' « *un endommagement et des conditions de vétusté sont trop importantes et avancées pour être réhabilitées en vertu des exigences des codes modernes autant du point de vue de la sécurité structurale que du point de vue économique.* »;
- Qu' « *il n'est pas acceptable, dans le contexte de construction actuel, que la sécurité des occupants repose sur une structure de bois centenaire endommagée par un incendie et dont on est incapable de garantir ni la capacité et ni la fiabilité.* ».

Est-il utile de savoir que la DGPI s'en tient à l'avis de son ingénieur qui ne s'est pas rendu compte du surhaussement du 209 St-Paul dans son diagnostic sur la stabilité du bâtiment alors que l'ajout d'un deuxième étage est l'une des causes des déficiences structurales traitées dans les deux autres expertises au

dossier. Qui plus est, selon les photos de son rapport, son évaluation de la solidité du mortier repose sur une erreur de datation d'un siècle puisque son sondage a été réalisé sur la maçonnerie datant de 1947 et non de 1845. De plus l'effritement qu'il a constaté au niveau des briques d'origine (sur lesquelles repose tout l'édifice) vient du fait qu'elles n'ont pas été suffisamment cuites !!! Autrement dit, sur l'air de la chanson *Tout va très bien madame la Marquise*, le mortier tient bon mais pas les briques.

14. S'assurer d'une application cohérente et sensée de l'orientation sur l'intervention minimale.

L'état de situation que je vous ai remis devrait vous permettre de constater plus amplement comment s'applique dans les faits la hiérarchisation des traitements envisageables dans le Vieux-Québec. Il est dit à la section 5 du *Plan* qu'il faut privilégier le traitement minimal pour éviter de porter atteinte aux valeurs du site patrimonial. Toutefois, puisque ces interventions sur un bâtiment doivent viser l'objectif d'assurer sa pérennité (pas simplement une maintenance) et qu'il arrive un temps où sa sauvegarde devient difficile et que la dégradation de plusieurs composantes est irréversible, la tendance à minimiser les avis reçus des experts expliquerait qu'on soit encore rendu à croire que des interventions ciblées jugées suffisantes pour remettre en état le 209 St-Paul et le transmettre aux prochaines générations consistent à consolider les structures et à limiter les infiltrations d'eau dans la maçonnerie. Aussi, en me redemandant de nouvelles estimations pour la réfection de la maçonnerie par la pose de tirants sous plancher et en me référant à un second architecte, la DGPI démontre comment une conception dogmatique et encarcannée du traitement minimal fait en sorte que, jusqu'à ce que la réfection de mon immeuble corresponde à l'opinion attendue par votre ministère, nous allons tourner en rond.

15. S'harmoniser avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour les permis de démolition.

Je vous soumetts que l'état du 209 St-Paul répond aux critères de la LAU pour obtenir sa démolition en vertu de l'article 231. Si un bâtiment est jugé dangereux ou si aucun remède utile n'existe (s'il atteint un niveau de fin de vie utile supérieur à 50%), une municipalité peut s'adresser à la cour supérieure pour ordonner sa démolition ou l'exécution des travaux qu'elle juge requis. Toute personne intéressée peut aussi en faire la demande. Il m'appert qu'une harmonisation avec cette disposition dans l'appréciation d'une démolition pour cause de vétusté par votre ministère me semble nécessaire dans la mesure où votre autorisation serait fondée sur des indicateurs précis et des critères déjà établis par une jurisprudence. Cette concordance serait susceptible d'éviter l'intervention d'un autre pouvoir discrétionnaire détenu par les tribunaux et permettrait d'apporter une cohérence de position concernant les bâtiments en fin de vie. Pour le 209 St-Paul, il serait particulier d'user de coercition pour exiger des travaux de conservation en invoquant la dangerosité du bâtiment alors que la DGPI réfute jusqu'à la nécessité d'une mise aux normes tout en me référant illogiquement à un programme de subvention qui vise justement ce correctif, ce que la CUCQ a finalement reconnu pour autoriser une démolition partielle!

16. Fournir les comparatifs du traitement spécifique aux immeubles classés.

Il va de soi que le statut de site patrimonial déclaré entraîne des obligations et des efforts pour toute personne intervenant sur le territoire, qu'une autorisation du MCCQ est requise pour procéder aux interventions énumérées aux articles 64 et 65 de la LPC et qu'elles peuvent comporter des conditions. Mon cas vous démontre que la section du *Plan* portant sur le cheminement administratif d'une demande d'autorisation et de permis pour un immeuble du Vieux Québec demande des précisions. Il serait notamment important d'inclure un schéma comparatif du traitement administratif prévu pour les immeubles classés, ainsi que les distinctions à faire sur les orientations qui les concernent spécifiquement. Chacun serait en mesure de bien saisir les standards de conservation réservés aux bâtiments protégés par rapport à un immeuble faisant simplement parti d'un site patrimonial pour comprendre le niveau des exigences imposées sur un projet et s'assurer de leur justesse.

17. *Expliquer les limites de juridiction sur l'apparence extérieure du cadre bâti.*

Étant donné que la juridiction de la CUCQ et de votre ministère se limiteraient à l'apparence extérieure d'un bâtiment situé dans le Vieux-Québec et non pas aussi sur son intérieur s'il est classé, des précisions devraient être apportées sur les exigences auxquelles pourrait être soumis un projet de démolition des espaces intérieurs ou son réaménagement complet (notamment pour un changement d'usage), en autant que l'enveloppe extérieure soit maintenue. Ainsi, dans l'exemple du 209 St-Paul qui n'est pas classé, les sections *Pourquoi protège-t-on*, *Que doit-on protéger* et *Comment doit-on protéger*, devraient nous permettre de savoir s'il est de votre juridiction d'exiger la conservation d'une ossature puisqu'elle constitue l'espace intérieure du bâtiment ou encore, s'il faut exiger la conservation de fondation entièrement enterrée, sans la moindre incidence sur l'apparence extérieure et donc, sur les valeurs patrimoniales identifiées au *Plan*.

De la même façon, il faudrait indiquer dans quelle mesure la réfection par étaie d'une façade qui implique un endommagement des intérieurs serait valablement une exigence de conservation si ces travaux impliquent un excès de juridiction et potentiellement une atteinte au droit fondamental sur l'inviolabilité d'une demeure. Il me semble que ce questionnement doit trouver une réponse dans votre *Plan* de conservation. Si les cas de vétusté avancée sont relativement peu nombreux, le vieillissement du cadre bâti amènera inévitablement son lot de demandes de permis pour des projets de réfection majeure auxquels il faut prévoir le traitement approprié.

18. *Se prononcer sur le façadisme.*

Dans la section du *Cadre bâti*, le *Plan* indique l'orientation particulière concernant les nouvelles constructions à l'effet de favoriser une conception dans un esprit de continuité et de cohérence avec les caractéristiques patrimoniales du secteur, sans imiter les bâtiments existants, de manière à affirmer son époque de construction. Il est aussi indiqué en minuscule qu'une transformation majeure d'un bâtiment pourrait être considérée comme une construction neuve. Il serait important de préciser la nature des travaux correspondant aux cas visés, notamment en indiquant si une réfection à neuf d'une seule façade répondrait à cette orientation. Il serait aussi nécessaire de faire un lien avec les agrandissements puisque s'il faut comprendre que ce type d'intervention ne pourrait pas nécessairement être contemporain, il y aurait confusion du traitement architectural permis.

Il me semble que dans tous les cas, le *Plan* devra se positionner sur le façadisme qui semble la norme imposée dans le Vieux-Québec malgré que le règlement de la CUCQ le proscrive et qu'au sens du terme « de façon générale » employé, il devrait normalement être réservé aux bâtiments dont la valeur architecturale est jugée de classe supérieure ou exceptionnelle. Le cas du 209 St-Paul illustre une dérogation à une norme adoptée pour bien encadrer le pouvoir discrétionnaire alors qu'on en vient à bloquer arbitrairement un projet en exigeant la conservation intégrale des façades sur rues et donc empêcher une élévation pourtant conforme au règlement de zonage. S'il est indéniable que l'envergure des travaux de réfection justifierait que le projet de réfection soit traité comme il est dit au *Plan*, au même titre qu'une construction neuve, il faut éclaircir ce qui en est du mimétisme pour les besoins de chacun.

19. *Intégrer la valeur de l'authenticité.*

Le cas du 209 St-Paul illustre l'impasse qui résulte d'une évaluation divergente de la valeur patrimoniale et architecturale d'un bâtiment pour l'octroi d'un permis de démolition. Alors que la CUCQ et la DGPI minimisent l'envergure des travaux de réfection documentée par trois expertises, elles ne retiennent pas non plus les conclusions d'une évaluation architecturale réalisée par un expert recommandé par la Ville pour qui la valeur du 209 St-Paul ne justifie pas les efforts de conservation requis vu leurs coûts prohibitifs pour un projet privé. En cela, l'expert se réfère au cadre de référence reconnu et élaboré par la Firme Patri- Arch pour qui: «...le bâtiment possède une bonne valeur d'architecture, sans plus...Le 209, rue Saint-Paul

possède une valeur d'authenticité moyenne... Son état d'authenticité moyen constitue toutefois son principal point faible ». Il est vrai que la DGPI se réfère aussi à ce cadre mais semble-t-il, à sa façon.

Par ailleurs, selon des photos d'archives des années 75 et 80, il est indéniable que l'apparence actuelle du 209 St-Paul qu'on exige de conserver pour des considérations patrimoniales est loin d'avoir l'authenticité et l'ancienneté qu'on lui attribue. De plus, un relevé exhaustif des bâtiments de cette rue démontre aussi que sa durée se situe dans la moyenne, sans plus. Il reste à débattre si on doit calculer son existence en fonction de l'âge de ses fondations puisque le bâtiment aurait été reconstruit en majeure partie en 1947 et qu'il n'a plus grand-chose à avoir avec la maison urbaine typique décrite dans le *Plan* et à laquelle la DGPI l'associe. De fait, on en arrive à exiger de conserver des persiennes installées dans les années 70. Néanmoins, le *Cadre de référence* traite justement de l'importance d'intégrer adéquatement la véracité du patrimoine architecturale en mentionnant, notamment :

« Pourtant, force est de constater que les assises théoriques de la doctrine de la conservation perdurent encore... Cet exemple [celui de Québec], comme bien d'autres, montre que, dans l'exercice patrimonial, la conviction de l'authenticité a plus d'importance que l'authenticité elle-même. »

Il me semble que ce même document me conforte dans l'idée que la perte d'authenticité d'une architecture sans élément remarquable doit nous faire admettre qu'il vaut mieux prendre la difficile décision de la compenser par une construction de qualité qui prendra sa place dans le cycle normal du renouvellement du patrimoine bâti. Notre devoir de mémoire pourrait se manifester par un rappel des caractéristiques de l'ancien bâtiment qui pourront même être magnifiés de peu qu'on permette une latitude architecturale soutenue par une capacité financière de le faire afin que la nouvelle construction soit un tout aussi bel apport au milieu pour les prochaines générations, sans sacrifier celle de la propriétaire actuelle. Le *Cadre de référence* nous dit aussi:

« La mémoire n'est pas un archivage des permanences : elle est une invention du présent... Cette idée nous apparaît particulièrement intéressante puisqu'elle fait appel à cette capacité qu'ont tous les individus (ou du moins la majorité des individus) d'intervenir de manière tangible sur leur cadre de vie et de se l'approprier. Ainsi, elle suppose une participation plus grande et plus « démocratique » des usagers des villes historiques. »

20. Harmoniser les critères d'intégration d'une nouvelle construction.

La justification de la CUCQ sur le maintien du gabarit du 209 St-Paul pour témoigner d'une élévation caractéristique du XIX semble donc bien incongrue et ne correspond certainement pas aux objectifs énoncés aux articles 41 et 44 de son règlement puisqu'il faudrait plutôt viser une intégration optimale du bâtiment avec ceux qui l'entourent. L'exigence de la CUCQ et de la DGPI sur le gabarit ne correspond pas non plus à l'orientation particulière indiquée à section 5.2.4 du *Plan* à l'effet que le traitement architectural des nouvelles constructions s'appliquerait aussi en cas d'une transformation majeure d'un bâtiment qui pourrait alors être considérée comme une construction neuve. Il faudrait en ce cas favoriser une hauteur du bâtiment cohérente avec celle des bâtiments patrimoniaux du secteur, et qui suit le dénivelé du terrain. Il y a cependant lieu de préciser si l'harmonisation doit se faire avec les bâtiments voisins comme indiqué au règlement de la CUCQ quant aux critères qui permettent d'évaluer si cet objectif est atteint. Dans tous les cas, le fait d'indiquer « bâtiments patrimoniaux » sans les définir dans le glossaire du *Plan* ne me semble pas donner de sens, autant s'il est fait référence à tout bâtiment sur le site patrimonial qu'à un immeuble classé.

21. Préciser l'orientation sur les terrains et bâtiments vacants.

Selon une des orientations particulières indiquées au *Plan* de conservation, la construction sur les terrains vacants du site patrimonial ainsi que la réhabilitation des bâtiments vacants doivent être favorisées. Il me

semble que cette volonté est déroutante lorsqu'on pense que les cas connus d'immeuble et de terrain vacants le sont en raison des contraintes qu'éprouvent leurs propriétaires pour obtenir les permis nécessaires pour justement se bâtir. Ainsi, il se trouve que l'immeuble au 213 St-Paul (soit celui mitoyen au mien) a été démoli en 2014 et que depuis ce temps, le projet immobilier autorisé sur le terrain laissé vacant ne peut aller de l'avant étant donné notamment, le danger d'écroulement du 209 St-Paul. Ces risques sont aggravés du fait que mon édifice n'est plus supporté comme il se doit par celui qui est démoli et celui qui est démoli ne peut pas être reconstruit sans me faire effondrer. Ce voisin aurait même tenté de briser ce cercle vicieux en obtenant l'autorisation de la DGPI de reconstruire le mien avec une restauration des façades sur rue comme demandée par la CUCQ mais impossible, vu qu'il faut conserver mes fondations vouées à la dégradation de même que l'ossature calcinée et déficiente, rappelez-vous. Lors de la présentation du *Plan* le 21 mars, il a été dit « qu'on voulait pas coincer le monde ». Dire une chose et faire son contraire.

Les deux propriétaires des lots contigus absorbent donc depuis plus de deux ans leurs pertes respectives en déplorant le gaspillage de ressources consacrées à vouloir contenter ceux qui abusent de leur pouvoir discrétionnaire et que des expertises et des contre-expertises ne peuvent venir à bout d'une pensée magique. Vous-même risquez de croire que des personnes bien-pensantes et hautement qualifiées s'étant prononcées à l'interne pour refuser la démolition du 209 St-Paul, vous ne verriez pas pourquoi les contredire. Il serait alors souhaitable que vous vous préserviez du syndrome des habits de l'empereur avant d'aller vous renseigner auprès d'elles dans les dossiers des 209 et 213 St-Paul.

S'il faut appréhender un achèvement par un psychodrame dans les médias comme étant le passage obligé des cas de démolition, il vous revient de prendre action pour empêcher l'abandon d'un projet de construction ou de réhabilitation dans le Vieux-Québec par désabusement des initiateurs de pouvoir contribuer à la régénération du patrimoine collectif comme le souhaitent d'ailleurs les résidents du secteur. Devons-nous attendre l'adoption du *Plan* pour voir un changement? Si je devais me fier à l'orientation précitée sur les bâtiments vacants, lorsque mon immeuble sera désaffecté (depuis un an selon la nouvelle réglementation de la Ville sur l'insalubrité des bâtiments), la position de la CUCQ et de la DGPI se revireraient en ma faveur après m'avoir poussée à le délaisser. Il faudrait donc préciser ce que signifie « favoriser » utilisé maintes fois dans le *Plan* puisque votre ministère ne semble pas avoir la même définition que le sens commun.

22. Se prononcer sur les considérations économiques.

Le *Plan* de conservation ne traite pas de considération économique alors qu'elle est centrale et constitue le lien qui rattacherait ses énoncés à la réalité. L'absence de ce sujet, qu'elle soit volontaire ou pas, devrait vous pousser à réfléchir sur la culture présente au sein de votre ministère et le chemin que vous avez à faire pour rejoindre les citoyens. L'état de situation du 209 St-Paul vous signale que la DGPI aurait adopté la maxime que *Lorsqu'on veut on peut*. Du moment où l'ingénieur (recruté à Montréal parce que ceux de Québec n'ont pas de suffisamment de compétence) indique dans son rapport « *Nous n'avons observé sur place aucun désordre structural qui ne puisse être corrigé par des interventions ayant toutes pour objectif, la conservation de l'ouvrage en place. Il ne s'agit là que d'une question de volonté de le conserver.....* », nous nous butons à un raccourci intellectuel qui nous empêche de faire admettre que la seule volonté ne suffit pas pour que les choses se réalisent. Il est indiscutable en l'espèce qu'il faille aussi une capacité financière suffisante pour passer du simple souhait au concret. Il devient indispensable que le *Plan* fournisse des indications sur la prise en compte du financement d'un projet pour qu'il soit jugé réaliste.

Compte tenu des constats des experts, il est justifié de penser que la restauration des façades du 209 St-Paul sans pouvoir sauver l'authenticité de leurs caractéristiques patrimoniales devrait vraisemblablement procéder plus franchement par leur démolition avec reconstruction pure et simple plutôt que par une réfection à neuf avec étalement de la maçonnerie. Puisque le résultat sera visuellement parfaitement identique (hormis les plaques d'attache des étages) mais que la seconde méthode aura amputé une bonne partie du budget de reconstruction au détriment du propriétaire, ne faut-il pas comprendre que cette option ne peut servir qu'à permettre aux autorités de faire bonne figure et de se donner bonne conscience?

Pourquoi est-il si difficile pour votre ministère de comprendre que, surtout dans un secteur historique contraignant, la qualité d'une construction étant directement reliée au financement du projet. Plus le propriétaire peut dégager une marge budgétaire, plus il pourra bâtir pour longtemps et entretenir adéquatement un patrimoine collectif d'autant plus s'il est disposé à intégrer les caractéristiques architecturales de l'ancien bâtiment pour rejoindre les préoccupations de chacun dans une perspective de développement durable.

23. Traiter du soutien financier

La CUCQ et la DGPI se retranchent sur l'aide conséquente dont pourrait bénéficier le 209 St-Paul pour refuser le projet de sa reconstruction. En réalité ce soutien financier pour sa conservation atteindrait un maximum de 70 000\$ via les programmes normés alors que l'estimation des coûts de réfection dépasse le million. Il faudra ajouter celui du remplacement des fondations ainsi que les frais reliés à la relocalisation des occupants et de leurs biens durant un chantier qui s'étirera sur un an en additionnant la perte de revenu locatif. À cela, on doit prévoir un budget de contingence qui serait de l'ordre conservateur de 20% pour un chantier de cette nature. Le projet du Diamant n'a-t-il pas des déboires juridiques sur un dépassement de coûts d'un demi-million ?

En supposant une aide discrétionnaire potentiellement de 30 % sur un budget global approximatif de 1 500 000\$, il faudrait escompter environ 450 000\$ en subvention, ce qui revient à figurer que je dois assumer plus d'un million pour répondre aux exigences de conservation qu'on me fixe. C'est demander l'impossible à moins de vivre dans un monde de licorne. Les coûts supplémentaires pour la conservation des anciennes façades et surtout, la contrainte du gabarit privent un projet de reconstruction d'une faisabilité économique vu le potentiel trop restreint des revenus locatifs qu'offre un petit immeuble alors que les charges d'opération après les travaux seront devenues trois fois trop élevées et mèneront à la faillite assurée. Nous n'avons qu'à penser à la Champagnerie sur la rue St-Joseph qui a fermé ses portes au bout de deux ans. La solution du financement pour le 209 St-Paul, comme pour bien d'autres projets, réside alors dans l'élévation du bâtiment pour augmenter mathématiquement le potentiel de revenu locatif, ce que refuse de figurer les instances décisionnelles en estimant que leur pouvoir discrétionnaire peut les abstenir de calculer.

Parmi les publications de la Commission des biens culturels du Québec, celle datant de 2003 porte sur *Les modes de financement de la conservation du patrimoine bâti* et conclut à la nécessité d'adopter des mesures incitatives qui placeraient les citoyens et l'État dans une position de partenariat dynamique. On sait que rien n'a été fait dans ce sens jusqu'à présent et il vous revient d'y voir.

24. Améliorer la culture organisationnelle au Ministère.

Comme précédemment mentionné, les bonifications du *Plan* devraient s'attarder au processus de traitement des demandes d'autorisation en misant sur l'implantation du guide d'évaluation d'impact patrimonial. L'approbation des demandes de démolition pourrait se dérouler en privilégiant des discussions entre les intervenants au projet de façon plus structurée, ce qui annoncerait un changement de culture organisationnelle nécessaire au vu des échecs que représentent des cas comme le 209 et le 213 St-Paul et compte-tenu des doléances des citoyens. Le cadre de référence vous recommande cette approche :

« Concernant la gestion du patrimoine, il importe également de souligner l'écart existant entre ce qu'il est convenu d'appeler le «savoir d'expert » et le «savoir populaire ». Cet écart peut être observé en ce qui concerne les goûts et préférences, les définitions du désirable et de l'indésirable, de l'acceptable et de l'inacceptable. Sans être infranchissable, le fossé qui sépare les gestionnaires et les usagers du patrimoine pose néanmoins problème : comment réussir à harmoniser les prescriptions des uns et les motivations des autres.....Il n'en demeure pas moins que les usagers du patrimoine en sont les dépositaires les plus légitimes, et peut-être même les plus sûrs. Au cours des années à venir, il importera bien sûr de poursuivre les efforts déjà entrepris en ce sens, mais aussi

d'établir un consensus –chez le profane autant que chez l'expert –et ce tant autour de l'utilité qu'autour de la finalité de la préservation.».

Pour traduire concrètement cette gestion de changement, la description des procédures d'obtention de permis et d'autorisation du *Plan* devrait aussi ajouter les étapes de révision et de contestation d'une décision rendues par la CUCQ et votre ministère, en précisant notamment si vous pouvez ultimement intervenir personnellement pour trouver une solution à une situation critique. Un autre moyen de changer les choses serait d'instaurer la transparence des prises de décision, notamment en levant la confidentialité des opinions fournies par le Conseil du Patrimoine Culturel dans un dossier rendu à l'étape d'un avis d'intention de refus.

Conclusion

Il me semble qu'au regard de ce tout ce qui précède, il serait de loin souhaitable de se soucier de développement durable en transposant les orientations du *Plan* par des changements positifs et significatifs. À titre d'exemple, si on regarde le cas du 209 St-Paul, on doit réaliser que la pierre d'achoppement de ce dossier réside dans l'exigence de conserver (arbitrairement) le gabarit restreint à trois étages au lieu des cinq prévus au règlement de zonage de la Ville. Cette norme a été fixée par un processus d'adoption démocratique reconnu par la jurisprudence, laquelle a déjà permis de renverser une contrainte fixée par l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire. Cette harmonisation serait plus équitable pour les résidents du Vieux-Québec et démontrerait une préoccupation des besoins du milieu que je résumerais par la nécessité de nous laisser un plus grand libre choix. Il y a pas meilleure façon de dévitaliser un milieu que celui de l'étouffer par des contraintes et des exigences qui ne tiennent pas debout. Les orientations du *Plan* devraient se traduire par une ouverture d'esprit basée sur une confiance envers les résidents sur leur capacité à protéger leurs valeurs et non afficher l'idée qu'ils sont si incultes qu'ils vont saccager leur patrimoine en propre. Il faut transposer les principes en termes concrets autrement qu'en affirmant ne pas vouloir mettre une cloche de verre sur eux. Lorsqu'on ne voit pas quelque chose sur terre, c'est qu'on est rendu trop haut dans les nuages.

Pour mettre en valeur les unités de paysage, il faut autoriser clairement les toitures vertes et les murs végétaux. Pour améliorer la qualité de vie et favoriser des plus grands logements pour accueillir des familles, il faut laisser une liberté aux interventions qui ne sont pas visibles à partir du niveau de la rue pour permettre un agrandissement contemporain dans les cours intérieures si tel est le choix des résidents. Il faut autoriser dans ces espaces plus privés les fenêtres thermos plus énergiquement efficaces dont vous a parlé une dame lors de la présentation du *Plan*. Il faut autoriser les toits mezzanines, permettre des projets architecturaux audacieux et novateurs dont l'originalité pourrait dynamiser le site patrimonial, autoriser les fresques pour promouvoir l'art de rue et ajouter des points d'intérêt au lieu de les interdire.

En résumé, il faudrait imposer les contraintes et obligations de la CUCQ et du MCCQ qu'aux façades sur rue en délimitant leur application sur l'apparence extérieure d'un immeuble, laquelle serait interprétée de façon à concilier véritablement les besoins du milieu d'une plus grande latitude pour réaliser des projets. La procédure élaborée par l'*Étude d'impact patrimonial - Guide pratique* mise sur un dialogue entre l'usager du patrimoine en lui faisant confiance dans la réalisation de projets respectueux des valeurs que nous devons collectivement assumer. Les nouveaux concepts de reconversion et de sauvegarde du patrimoine seraient applicables aux projets de reconstruction et de réhabilitation qui procèdent par un remplacement d'un bâtiment en fin de vie utile. Ce changement de culture pourrait donner lieu à une réappropriation plus vivante du cadre bâti pour le peu d'espace qu'il reste à développer dans le Vieux-Québec. Le cas du 209 St-Paul représente l'échec d'un projet d'une reconstruction viable financièrement et susceptible de tenir compte de l'enjeu patrimonial dans un arrondissement historique à cause de l'application d'un pouvoir discrétionnaire mal assumé. J'espère qu'il servira d'exemple à ne pas suivre pour ajouter au *Plan de conservation* le remède nécessaire pour éviter de dire une chose et faire son contraire. Je vous remercie à l'avance, Madame la Ministre, d'être à l'écoute.

Dominique Albernhé