



Le 226-228, rue Grant Vieux-Longueuil



Avis patrimonial

avril 2011

Avis patrimonial sommaire concernant le 226-228, rue Grant, situé dans le Vieux-Longueuil

Crédits et remerciements

Cette étude indépendante, commandée par l'Association des résidentes et résidents du Vieux-Longueuil, a été réalisée par Martin Dubois, président de la firme Patri-Arch, consultants en patrimoine et architecture.

Nous voulons adresser nos remerciements à Guy Bouchard et Jean-Yves Giroux, de l'Association des résidentes et résidents du Vieux-Longueuil, ainsi qu'à Mélanie Cardinal, architecte, pour leur précieuse collaboration.

Québec, le 26 avril 2011



1365, rue Frontenac
Québec (Québec) G1S 2S6
(418) 648-9090
info@patri-arch.com



INTRODUCTION

Cet avis patrimonial fait suite aux récentes décisions de la Ville de Longueuil concernant la maison sise au 226-228, rue Grant dans le site du patrimoine du Vieux-Longueuil. Le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Longueuil a d'abord recommandé au Conseil municipal d'accorder un permis de démolition à un requérant souhaitant construire un immeuble de six logements sur ce lot. À la suite du mécontentement de certains groupes de citoyens du Vieux-Longueuil qui dénoncent cette situation et le fait que les expertises architecturales qui ont mené à cette décision avaient été commandées par le promoteur, la Ville a reporté sa décision et a accepté de défrayer des coûts d'une expertise patrimoniale indépendante sur ce dossier. Le présent avis est issu d'une démarche parallèle de l'Association des résidentes et résidents du Vieux-Longueuil qui souhaitait, elle aussi, profiter d'un avis indépendant.

Le présent avis patrimonial est sommaire. Il a été rédigé à la suite d'une visite sur les lieux et d'un relevé photographique de l'extérieur de la résidence, l'intérieur n'étant pas accessible. L'avis est également basé sur une documentation solide fournie par l'Association des résidentes et résidents du Vieux-Longueuil.

Martin Dubois est consultant en patrimoine depuis une quinzaine d'années. Fondateur et président de la firme Patri-Arch depuis 1997, il a réalisé plusieurs dizaines d'inventaires, d'études, d'évaluations et d'avis patrimoniaux partout au Québec. Son expérience et son expertise spécialisée dans les bâtiments à caractère patrimonial en font un expert crédible dans ce genre de dossier opposant la municipalité, le promoteur et des groupes de citoyens.

AVIS PATRIMONIAL

La maison sise au 226-228, rue Grant aurait été bâtie vers 1870. Typique des maisons vernaculaires de cette époque, composées d'un carré de bois de dimensions modestes surmonté d'une toiture à deux versants, cette résidence urbaine est issue du modèle traditionnel québécois qui puise ses origines à la fois des traditions constructives françaises et anglaises. Tout au cours du 19^e siècle, ce modèle se standardise et devient une solution économique et facile à construire pour les ouvriers et petits entrepreneurs qui s'installent en milieu urbain comme ici, dans le noyau villageois de Longueuil. On ne parle pas ici d'architecture monumentale ou de bâtiment exemplaire pour ses attributs stylistiques mais plutôt d'une architecture vernaculaire issue d'un savoir-faire traditionnel représentative de son époque et de son milieu. Le Vieux-Longueuil était probablement majoritairement composé de ce type de maison à la fin du 19^e siècle. Peu à peu, au fil des tendances architecturales, des feux et de la densification de la ville, ces petites maisons de bois ont peu à peu été remplacées par d'autres types de maisons ou des résidences multifamiliales, si bien qu'elles sont aujourd'hui en nombre restreint. Cette rareté leur donne d'autant plus de valeur qu'elles sont les dernières représentantes de ce modèle architectural qui a forgé l'identité de ce noyau historique.

La valeur patrimoniale du 226-228, rue Grant ne tient donc pas autant à sa valeur architecturale individuelle qu'à son appartenance à un système plus large dont l'équilibre est fragile. L'ensemble du Vieux-Longueuil a justement été décrété site du patrimoine en 1993 pour conserver l'héritage bâti issu de plusieurs époques. À ce titre, tous les bâtiments anciens construits avant la fin de la Deuxième Guerre mondiale ont leur importance, de la plus petite maison en bois à la co-cathédrale Saint-Antoine-de-Padoue, en passant par les résidences plus cossues, les immeubles de logements du début du 20^e siècle, les bâtiments publics et les belles maisons en pierre témoins des origines longueilloises. Tous ces bâtiments ont un rôle primordial à jouer dans cet ensemble comprenant un éventail complet de styles architecturaux qui contribuent à sa richesse.

Rappelons que le site du patrimoine du Vieux-Longueuil devait « empêcher la démolition des maisons situées dans le site sans autorisation du Conseil municipal », « respecter la diversité architecturale du Vieux-Longueuil, témoin des différentes époques de son développement » et aider « à maintenir sinon à accroître la valeur immobilière des propriétés du site, particulièrement les maisons patrimoniales et stimuler l'industrie de la restauration, de la rénovation et de la construction ». « Au plan culturel, l'effet à long terme est d'offrir à la population de Longueuil un ensemble qui l'aide à mieux définir son identité et son originalité. Le paysage architectural embelli contribue à faire reconnaître Longueuil comme une ville encore plus intéressante en matière de patrimoine ». La démolition de quelques maisons anciennes ces dernières années commence sérieusement à menacer cet équilibre précaire.

Il faut cesser de juger les cas à la pièce et toujours garder en tête la valeur patrimoniale de l'ensemble du Vieux-Longueuil qui, à chaque fois qu'un bâtiment ancien disparaît, perd une part importante de son intégrité. La constitution d'un site du patrimoine est une mesure exceptionnelle qui a été mise de l'avant car on croyait fermement à l'importance de préserver un ensemble bâti de grande valeur et cesser le cycle de destructions qui a grandement affecté le secteur dans les décennies précédentes. Près de 20 ans plus tard, le contrôle des

interventions à l'intérieur du périmètre protégé se doit d'être à la hauteur de l'importance du geste et s'assurer que le moins de bâtiments possible disparaissent au profit de leur mise en valeur. Cela ne signifie pas que l'on doive figer l'ensemble comme dans un musée. Un milieu patrimonial se doit de demeurer vivant et certaines transformations sont valables, voire salutaires. Toutefois, la disparition d'un bâtiment demeure une intervention irréversible qui devrait être davantage proscrite à l'intérieur du site du patrimoine.

Certes, la maison du 226-228, rue Grant est modeste et a connu, comme la plupart des bâtiments de cette époque, bon nombre de modifications. Dans ce cas-ci, les transformations les plus visibles sont l'ajout de quelques annexes à différentes époques ainsi que le recouvrement du parement d'origine en bois par des matériaux contemporains (pierre artificielle et *masonite*) ainsi que le remplacement des portes et fenêtres. Son degré d'authenticité en est affecté mais le corps principal du bâtiment conserve néanmoins les principales composantes le rattachant à son type architectural : volumétrie intacte, forme de toiture et lucarnes, composition des ouvertures, galerie couverte. Et contrairement à ce qui a été colporté, le bâtiment ne semble pas irrécupérable. De l'extérieur, aucune déformation n'est apparente au niveau structural. Il y aurait bien sûr des travaux importants à effectuer mais vu les dimensions de la maison, ceux-ci ne devraient pas être excessifs. Cela ne devrait donc pas être, à notre avis, une raison suffisante pour évoquer sa démolition.

Il est certain que si, au départ, le prix demandé pour cette modeste maison est exorbitant, un éventuel acheteur n'aura le choix que de rentabiliser le terrain en construisant un bâtiment de plus fort gabarit. La spéculation immobilière est le pire ennemi du patrimoine bâti et ne devrait pas être admissible dans un milieu protégé tel que le site du patrimoine du Vieux-Longueuil. À ce titre, toutes les maisons patrimoniales seraient vouées à disparaître à plus ou moins long terme. À l'inverse, la vente d'une telle maison à un prix raisonnable permettrait à un acheteur d'investir dans sa restauration et sa mise en valeur. Ainsi devrait se perpétuer la préservation du patrimoine architectural dans le Vieux-Longueuil.

Bref, le débat actuel concernant l'avenir de cette maison ne devrait pas, à notre avis, être simplement axé sur la valeur patrimoniale intrinsèque de cette résidence. La maison a bien sûr une bonne valeur d'ancienneté (1870), est représentative d'un modèle architectural qui a été très populaire à la fin du 19^e siècle et possède également un certain intérêt historique, notamment par son association avec le boulanger Alexis Mainville, un important commerçant qui a habité cette maison au tournant du 20^e siècle. En contrepartie, il est vrai que la maison a souffert de plusieurs modifications qui sont pour la plupart réversibles. Au final, la maison du 226-228, rue Grant possède une bonne valeur patrimoniale. Il est vrai que plusieurs autres maisons du site du patrimoine possèdent une valeur plus élevée, soit en raison d'une architecture exceptionnelle ou d'une intégrité mieux préservée. Toutefois, cette petite maison a son importance dans l'ensemble du Vieux-Longueuil et possède un potentiel de mise en valeur indéniable. Nous recommandons donc au Conseil du patrimoine et au Conseil municipal de réviser leur position et de refuser que cette maison soit démolie. Ne restera que le défi de trouver un propriétaire qui saura apprécier cette maison plus que centenaire et lui prodiguer les soins qu'elle a besoin pour la mettre en valeur.



La maison du 226-228, rue Grant qui a conservé les caractéristiques essentielles de son modèle architectural : volume, forme de la toiture, lucarnes, disposition des ouvertures en façade, galerie couverte.



La maison du 226-228, rue Grant composée d'un corps principal et d'une annexe latérale plus récente.



La maison du 226-228, rue Grant avec ses diverses annexes arrière issues de différentes époques.



La maison du 226-228, rue Grant en 1974. Elle était alors revêtue d'un parement de bois. Source : Société historique et culturelle du Marigot.



Maison de même type située tout près, au 205, rue Grant, qui possède des caractéristiques semblables. Cela démontre le potentiel que revêt le 226-228, rue Grant.



Maison voisine, au nord, du 226-228, rue Grant. Issue de la même époque, cette maison a conservé sa toiture et ses cheminées en tôle traditionnelle.