

## Comment examiner une construction ancienne

François Varin

Numéro 149, été 2016

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/82613ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Varin, F. (2016). Comment examiner une construction ancienne. *Continuité*, (149), 46–48.



# COMMENT EXAMINER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE



*Vous désirez acheter une maison ancestrale ou entretenir adéquatement celle que vous possédez ? Évaluer son état avec soin vous permettra de prendre les bonnes décisions... et d'éviter les mauvaises surprises.*

par François Varin

Évaluer l'état d'une maison d'intérêt historique ou architectural exige des connaissances approfondies. D'abord, il faut maîtriser les différents styles d'architecture. Il faut aussi connaître les méthodes et matériaux de construction employés dans la région au fil des siècles. Enfin, il faut être au fait des principes d'intervention sur une demeure ancienne. Ces notions permettent d'apprécier l'état structural et phy-

sique de la maison et de ses composants. Elles aident également à évaluer l'authenticité de son apparence, selon son style et son époque de construction, comme l'intérêt de ses matériaux et éléments d'architecture.

Naturellement, ce genre d'évaluation est en général confié à des professionnels. Si toutefois vous voulez tenter par vous-même de comprendre dans quel état se trouve une propriété ancienne, voici comment procéder.

## LIRE LA CONSTRUCTION

D'abord, inspectez la maison de l'extérieur. Observez notamment la toiture, de près ou à l'aide de jumelles, et tentez de déceler les endroits où l'eau aurait pu s'accumuler, s'infiltrer et causer des dommages. Parcourez ensuite les combles à la recherche d'indices révélateurs : infiltration d'eau, déformation de la charpente, pièces structurales fendillées ou cassées, etc. Enfin, arpentez le sous-sol de la même manière, en essayant de repérer de possibles fissures dans les fondations et des signes de dégradation du mortier ou du béton.

Après cet examen général, observez tous les composants un à un, en détail. À l'extérieur, scrutez les murs et leur revêtement, les portes et les fenêtres, ainsi que les fondations, notamment à leur jonction avec le bâtiment. Examinez aussi les éléments du décor architectural, comme les galeries, balcons et logettes ou oriels (ces petits espaces vitrés qui s'avancent vers l'extérieur, appelés en anglais *bay windows*). À l'intérieur, passez toutes les pièces en revue. Inspectez l'état des revêtements, des escaliers et des équipements (plomberie, électricité, quincaillerie des portes et des fenêtres, etc.). Cherchez les petits signes qui pourraient révéler des problèmes cachés.

## FOUILLER DANS LE PASSÉ

Vous avez maintenant un assez bon portrait de l'état actuel de la maison. Il vous reste à analyser comment celle-ci a évolué au fil des ans. Quelles

À l'extérieur, on fait d'abord un examen général, puis on observe les composants en détail : murs, revêtements, portes, fenêtres, galeries, etc.  
Photos : Josiane Ouellet

modifications a-t-elle subies? S'efforcer de comprendre un bâtiment est toujours payant. Cela évite de mauvaises décisions, et permet même parfois des économies. En effet, plus on élimine d'inconnues, mieux on peut planifier avec justesse les travaux à mener.

Si vous prévoyez exécuter des travaux majeurs de restauration ou de rénovation, un relevé architectural détaillé des lieux s'avérera utile. Il s'agit de mesurer précisément les façades, les pièces (en longueur, largeur et hauteur), les ouvertures et l'épaisseur des murs, entre autres. On peut ainsi détecter des modifications apportées à la maison ou des particularités de construction. L'exercice en soi se réalise simplement, à l'aide d'un galon à mesurer ou d'un télémètre laser, qu'on peut se procurer à faible coût auprès de son quincailler. Au préalable, esquissez sommairement chacune des façades et le plan intérieur de chaque étage afin d'y reporter les mesures enregistrées.

Les résultats de ce relevé et de l'examen visuel antérieur vous inciteront peut-être à passer à une étape plus poussée: celle du curetage. Cette opération consiste à enlever en partie certains revêtements ou éléments pour vérifier si des traces de l'évolution de la maison se cachent derrière. Un conseil: numérotez toutes les pièces de l'habitation sur votre schéma, puis indiquez l'emplacement des différents travaux de curetage et ce qu'ils sont susceptibles de révéler.

Pour vous faire une idée relativement précise de ce que vous trouverez sous le revêtement, une recherche historique s'impose. Examinez les plans et les

photos d'époque disponibles. Vous ferez ainsi un authentique voyage dans le temps! En mariant ces données à celles tirées de vos observations, vous obtiendrez une lecture assez fidèle et complète de la nature de la maison.

#### CONSERVER À LONG TERME

Reste ensuite à envisager les éventuels travaux qui assureront la sauvegarde de votre bien. Dans un esprit de conservation, on cherche à préserver chaque élément le plus possible, dans toute son authenticité et son intégrité, plutôt qu'à simplement le remplacer, même à l'identique, une fois qu'il est dégradé.

Prenez une fenêtre ancienne d'apparence décrépite. Sa peinture est écaillée, les petits bois, qui soulignent le contour des carreaux de verre, sont cassés. Une évaluation rapide pourrait laisser croire qu'il faut la changer. Pourtant, elle est peut-être récupérable. Souvent, seule la tablette doit être remplacée. Pour le reste, il suffit de gratter et de peindre le bois pour que celui-ci retrouve son bel aspect. Cette intervention coûte une fraction du remplacement intégral de la fenêtre. De même, si on examine une toiture, un élément structural fissuré ou manquant ne signifie pas qu'il faille rebâtir toute la charpente d'une maison. Celle-ci peut être réparée ou solidifiée lorsqu'on comprend sa structure et les forces qui s'exercent sur elle.

Quant aux matériaux, ils diffèrent par leur durabilité, leur résistance et leur comportement devant les intempéries. Tous réclament un entretien particulier. Et tous ont leur propre histoire. Il est important de connaître les matériaux et



*Saviez-vous qu'une frise de bois protégée par le débord de la toiture possède une durée de vie illimitée pour peu qu'on la peigne tous les 10 ans?*

### Quelques questions révélatrices

Une merveilleuse demeure ancienne vous fait rêver? Avant de passer chez le notaire, consultez la brochure intitulée *Évaluation des bâtiments historiques de Pares Canada*. Elle vous aidera à examiner la construction sous cinq angles: son architecture, son histoire, son environnement, son utilisation et son intégrité. Tous ces éléments influent sur le processus de restauration et de conservation. Voici quelques questions que vous devriez vous poser.

- Quel est le style du bâtiment?
- Quel âge a-t-il?
- Quelles modifications a-t-il subies?
- Présente-t-il des techniques de construction particulières?
- A-t-il été conçu par un constructeur ou un architecte reconnu?
- Sa conception est-elle exemplaire ou originale?
- La disposition des pièces et le décor intérieur sont-ils remarquables?
- Le bâtiment est-il associé à l'histoire de la collectivité?
- Témoigne-t-il d'un courant culturel reconnu?
- Fait-il partie d'un ensemble architectural qui ne saurait être dissocié?
- Est-il en harmonie avec son environnement immédiat?
- Est-il significatif dans le paysage?
- Son usage actuel est-il conforme au zonage et à la réglementation?
- Son usage peut-il être modifié sans que son style architectural soit altéré?
- Est-il doté des services et équipements requis par son utilisation actuelle?
- Occupe-t-il son emplacement d'origine?
- A-t-il conservé les caractéristiques de l'époque de sa construction?
- Dans quel état général se trouve-t-il?



Il faudra évaluer l'état des solins, qui assurent l'étanchéité d'éléments comme les marquises (à gauche). La corniche fait aussi partie des endroits sensibles auxquels on doit porter une attention particulière.

méthodes de construction en usage à diverses époques pour bien évaluer et restaurer une maison ancienne. On doit également être au courant des particularités régionales dans leur utilisation.

Tout cela fait beaucoup de facteurs à considérer. Un propriétaire doit donc adopter une attitude prudente et une démarche structurée pour mettre en valeur l'architecture d'une construction d'antan. Une maison historique constitue une ressource rare et non renouvelable. Bien l'évaluer permet de déterminer les travaux à mener pour conserver son style et ses particularités.

*François Varin est architecte.*



CONSEIL DES  
MÉTIER D'ART  
DU QUÉBEC

LE RÉSEAU DES ARTISANS  
PROFESSIONNELS EN  
ARCHITECTURE  
ET BÂTIMENT

Bureau de Québec : 418.694.0260 | Bureau de Montréal : 514.861.2787 | [METIERSDART.CA](http://METIERSDART.CA)