

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Isabelle Bastien**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 28 mai 2024

Plan de présentation

1796-1798, boulevard Manseau | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation de la DAU

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1796-1798, boulevard Manseau | Vieux-Longueuil

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

1796-1798, boulevard Manseau | Vieux-Longueuil



Habitation bifamiliale de structure isolée construite entre 1953 et 1955.

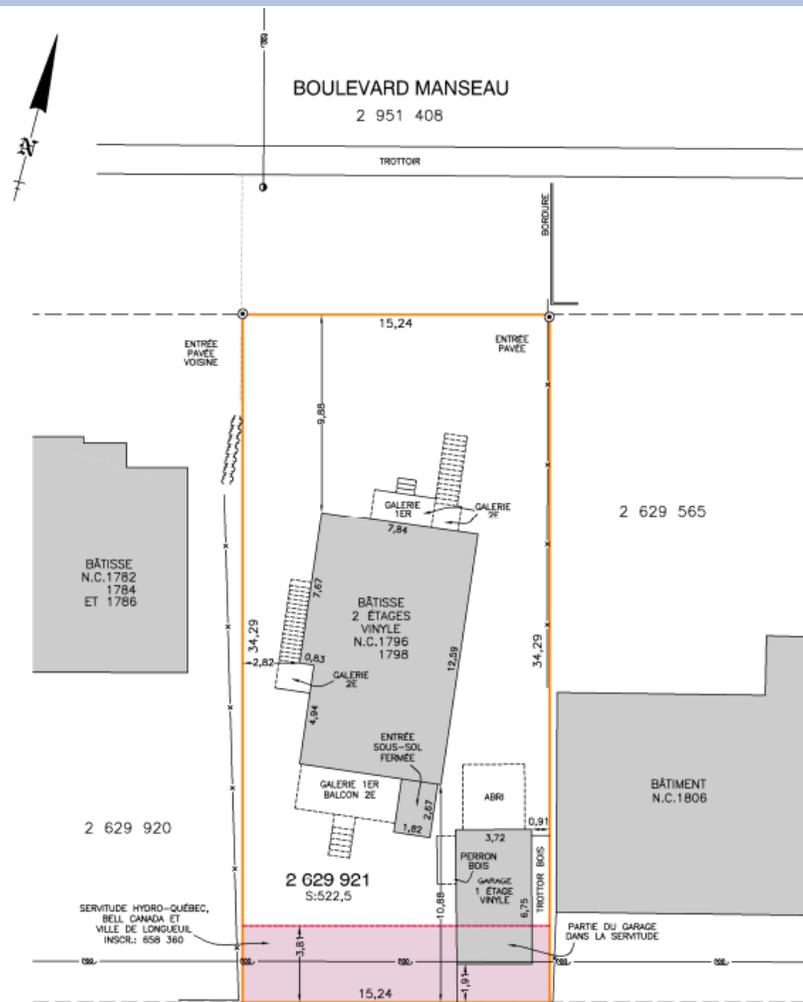
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude de Bergeron Gagnon inc.

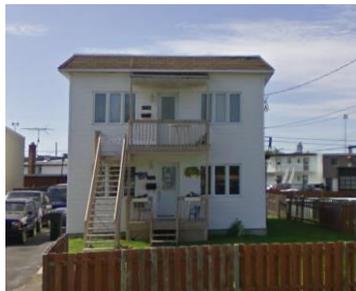
Description

- Le bâtiment a fait l'objet de deux saisies bancaires.
- Représente l'un des nombreux modèles de maisons à deux logements à toit plat, érigées après la Seconde Guerre mondiale : la maison cubique à toit plat. Ici, elle comprend deux logements.
- Les murs extérieurs de l'édifice sont recouverts de vinyle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2017



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment est construit par Roger Daigneault entre 1953 et 1955. L'édifice a connu plusieurs propriétaires ; il a fait l'objet de deux saisies bancaires.
Contribution à l'histoire locale	Faible Les propriétaires n'ont pas joué de rôle dans l'histoire locale, selon l'état des connaissances actuelles. Le bâtiment témoigne uniquement du développement du secteur Saint-Hubert de Longueuil au cours de la décennie 1950.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible Plusieurs modifications au cours des années, le carré d'origine a été agrandi considérablement à l'arrière, donnant à l'ensemble du plan au sol une forme nettement rectangulaire.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Aucune Le 1796, boulevard Manseau ne présente aucune caractéristique architecturale distinctive ni composante d'intérêt.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Cette partie du boulevard Manseau est tout sauf homogène. L'édifice comme tel ne détériore pas outre mesure ce cadre bâti, mais il ne l'améliore pas non plus, à cause de la simplicité de sa composition architecturale.
Conclusion	En fonction des résultats de l'analyse des critères d'évaluation et surtout en raison de la grande simplicité de sa composition architecturale, nous jugeons que le 1796, boulevard Manseau ne présente pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Les travaux d'inspection effectués sur le bâtiment ont permis de constater un mauvais état général de l'ensemble de la structure.
Qualité structurale du bâtiment	La structure a subi plusieurs anomalies depuis sa construction et elle présente un danger aux propriétaires.
État des principales composantes	Fondation : Bloc de béton de moindre qualité, présence d'infiltration d'eau et d'humidité, présence d'efflorescence sur la dalle de béton, manque d'isolation. Extérieur : Pare-vapeur absent, dégradation du revêtement extérieur, signes d'usure sur les portes, remplacement des fenêtres à prévoir. Plancher : Signes d'affaiblissement de la structure, présence de pourriture, infiltrations d'eau et d'humidité. Intérieur : Salles de bain âgées, panneau électrique vandalisé, portes à remplacer.
Détérioration observée	Fondations, structure, revêtement extérieur, portes et fenêtres.
Conclusion	Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est une structure artisanale affectée avec plusieurs anomalies. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique anormale qui doit lui être attribuée c'est pourquoi nous recommandons la démolition et la reconstruction.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Indices d'infiltration d'eau et d'humidité sur les murs de fondation



Fissure importante sur la structure du rez-de-chaussée



Mur façade arrière – Vinyle absent

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Signes d'infiltration d'eau, d'humidité et de pourriture sur la structure du rez-de-chaussée



Infiltration d'eau excessive sur la dalle dans le vide sanitaire



Panneau électrique vandalisé

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de David Dayem

Extraits du rapport



Fenêtre endommagée et non étanche



Salle de bain à refaire



Plancher endommagé

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Newbridge Immobilier

Cost Code	Rapport ingénieur	Fournisseur	Description	Coût
1150 - Matrec container	Général	Matrec	Conteneur à déchets 40 verges	\$4,000.00
1200 - Hydro Quebec	Général	Hydro-Quebec	Électricité temporaire	\$2,000.00
1300 - Exterior envelop	7.2.1.3., Images 1,2	Alexandre Théodore	Enlèvement du parement métallique extérieur, isolation et pare-intempérie aux normes du jour, pose de revêtement	\$54,000.00
1470 - Electric service	7.2.5.3.2., 7.2.5.4.2., 7.2.5.5.2	MBC Électrique	Nouveau panneau électrique, filage et prises aux normes actuelles, chauffage à plinthes électriques	\$27,000.00
2010 - Plumbing—ground	7.2.4.	Plomberie Luc Ratelle	Remplacement des appareils, conduits d'alimentation en cuivre et d'évacuation, Pose de clapet anti-retour, 2 chauffe-eau 60 gallons	\$31,500.00
2100 - Footings and foundation	7.2.1.2., Image 12	Henault et Gosselin	Soulèvement de la maison, remplacement des fondations en blocs de ciment par du béton coulé, membrane Delta, drain français	\$89,000.00
2150 - Decontamination	7.2.7.7.3., 7.2.8.2.	Enviro-Option	Décontamination fongique	\$6,000.00
3001 - Rona matériaux de cons	7.2.3. Images 8,9,11	Rona	Matériaux de construction livrés pour la charpente (contreplaqué, montants de bois, colle, clous etc...)	\$58,000.00
3140 - Trusses	7.2.3., Images 8,9,11	Barrette Structural	Poutrelles de plancher, poutres et colonnes, fermes de toit	\$46,500.00
3200 - Framing labor	7.2.3.3.	Construction Beauvais	Main d'oeuvre menuisier, démolition et remonter toute la structure à neuf selon les règles de l'industrie	\$72,000.00
3300 - Windows	7.2.7.3.2., 7.2.1.4., 7.2.1.5.3., Image 6	Fenergic	Remplacement de toutes les fenêtres, portes patios et extérieures	\$18,800.00
3600 - Interior	7.2.7.4., Image 5	Planchers 2000 et 1	Planchers de bois franc, prélat, céramique matériel et installation	\$31,000.00
3650 - Drywall	Photos intérieures	SSB construction	Pose de placoplâtre, sablage (tirage de joint), peinture, matériel et installation	\$37,000.00
3700 - Kitchen, bathroom cabinets	7.2.7.4.10., Images 4,9	Atelier BGE	Refaire les armoires de cuisine et salle de bain, thermoplastique, comptoirs en stratifiés	\$26,000.00
4400 - Insulation	7.2.8.2.	A plus Isolation	Urtéhane sur la fondation et solive de rive, cellulose R-41 à l'entretoit, pare-vapeur	\$19,500.00
5810 - Balconies	Photos des façades	Construction Beauvais	Escaliers et balcons à avant, arrière et côté droit, matériel et installation	\$33,000.00
6100 - Clean-up	Général	Cassandra Hubert	Femme de ménage	\$1,500.00
6200 - Final grade	7.2.1.6.2.	Asphalte Bo-Pavage	Nivellement de terrain, refaire les cases de stationnement	\$15,000.00
6300 - Roof	7.2.3.2.	Toiture G. Fortin	Réfection de toiture, aérateur de toit, ventilation aux soffites	\$15,500.00
Sous-Total				\$587,300.00

587 300 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 160 400 \$

Terrain : 156 800 \$

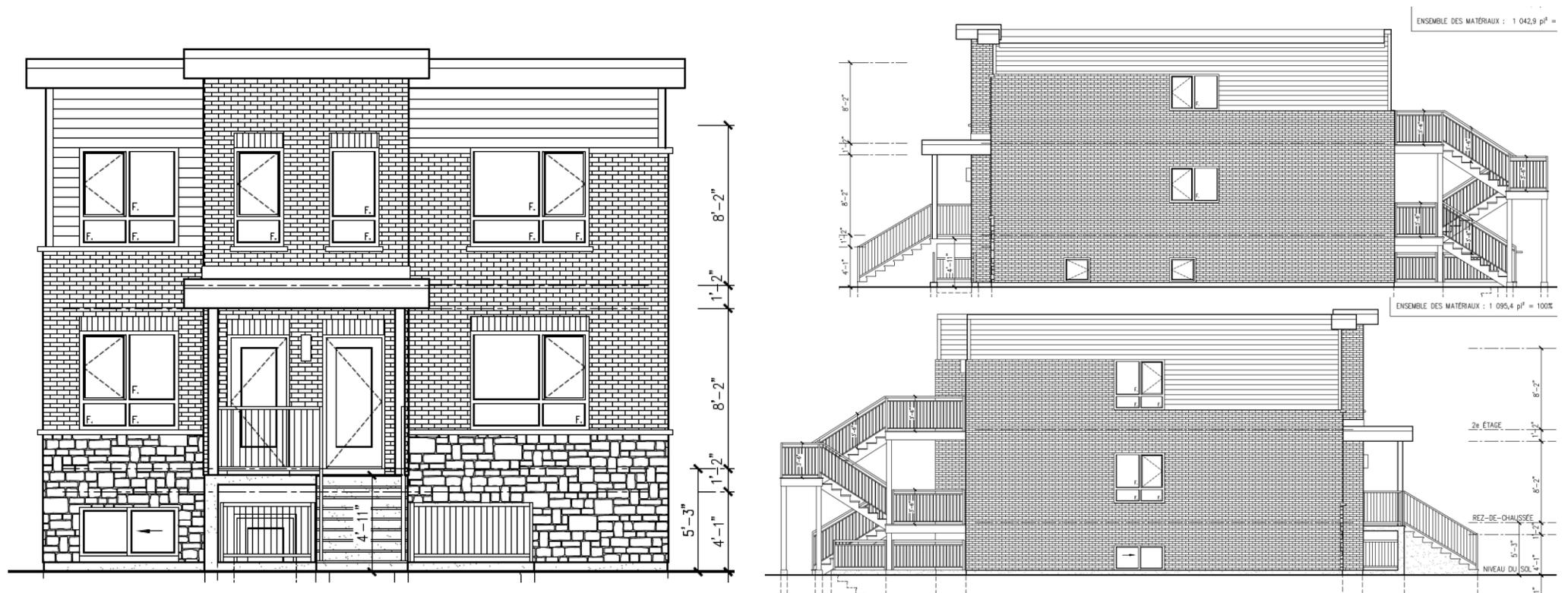
Prix de vente de la propriété

Prix: 325 000 \$

Date de la vente: 2022-06-20

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

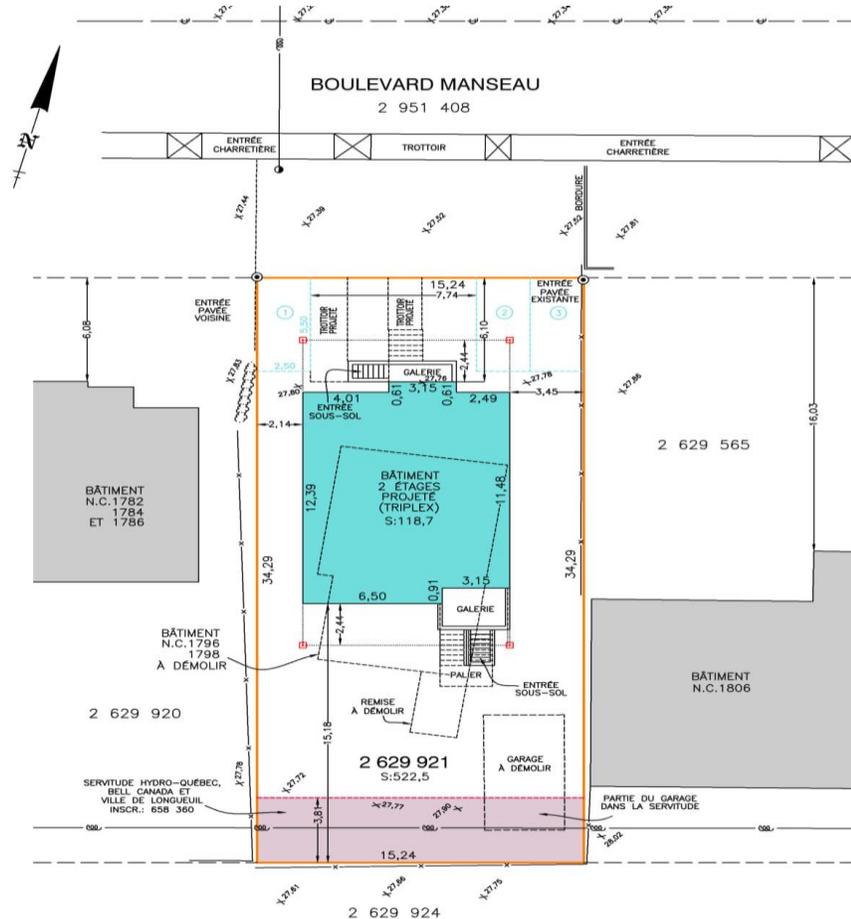
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée composée de maçonnerie et de revêtement léger.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



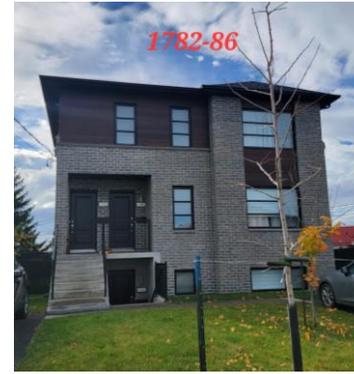
1816-1818



1806



Bâtiment projeté



1782-1786



1740

boulevard Manseau



1809



1803



1793-1795



1789

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Le bâtiment est dans un état de vétusté avancé. Selon le rapport d'expertise, la structure est dans un mauvais état, car il s'agit d'une structure artisanale comportant plusieurs anomalies.
Valeur patrimoniale	Aucune. Il n'y a pas de valeur patrimonial selon l'étude de Bergeron Gagnon inc., bien qu'il témoigne du développement résidentiel de l'ancienne ville de Saint-Hubert
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne Le bâtiment a subi plusieurs transformations sans permis à travers les années. Il a singulièrement évolué depuis sa construction notamment par un agrandissement arrière ainsi que par le remplacement du revêtement mural, des portes, des fenêtres et les saillies.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Selon le rapport patrimonial, l'édifice n'améliore pas le paysage urbain avec son architecture simpliste, mais il ne le détériore pas non plus.
Coût de restauration totale	675 248 \$ avec taxes
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Il y a des déficiences majeures à corriger dont : fondation de béton avec infiltration d'eau, structure du plancher pourri représentant un danger, revêtement en mauvais état, isolation inadéquate, etc. Les travaux de restauration majeurs et il est recommandé par le rapport d'expertise de procéder à une démolition afin d'ériger une construction neuve conforme aux normes de construction actuelles.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	Habitation trifamiliale Implantation de structure isolée Le bâtiment est composé de maçonnerie (pierre et brique) ainsi que de revêtement léger. Il est surmonté d'un toit plat. Le projet comporte 3 cases de stationnement extérieures et la plantation de 3 arbres à grand déploiements. 550 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun, le bâtiment est vacant.

Recommandation de la DAU

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal et accessoire situé au 1796-1798 rue Manseau, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 4° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 3°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- Considérant la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions de structure isolée;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal et accessoire situé au 1796-1798 rue Manseau, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 3° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 2°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière

Références

1. BERGERON, Claude (2022) *Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 19 pages
2. DAYEM, David (2022) *Rapport d'expertise*, 96 pages
3. TAGGER, Christian (2023) *Coût de restauration d'un maison de 26' x 41'*, Newbridge Immobilier, 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci