

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc Langlois**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 21 février 2023

Plan de présentation

925, rue Saint-Jean | 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

925, rue Saint-Jean | Vieux-Longueuil

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

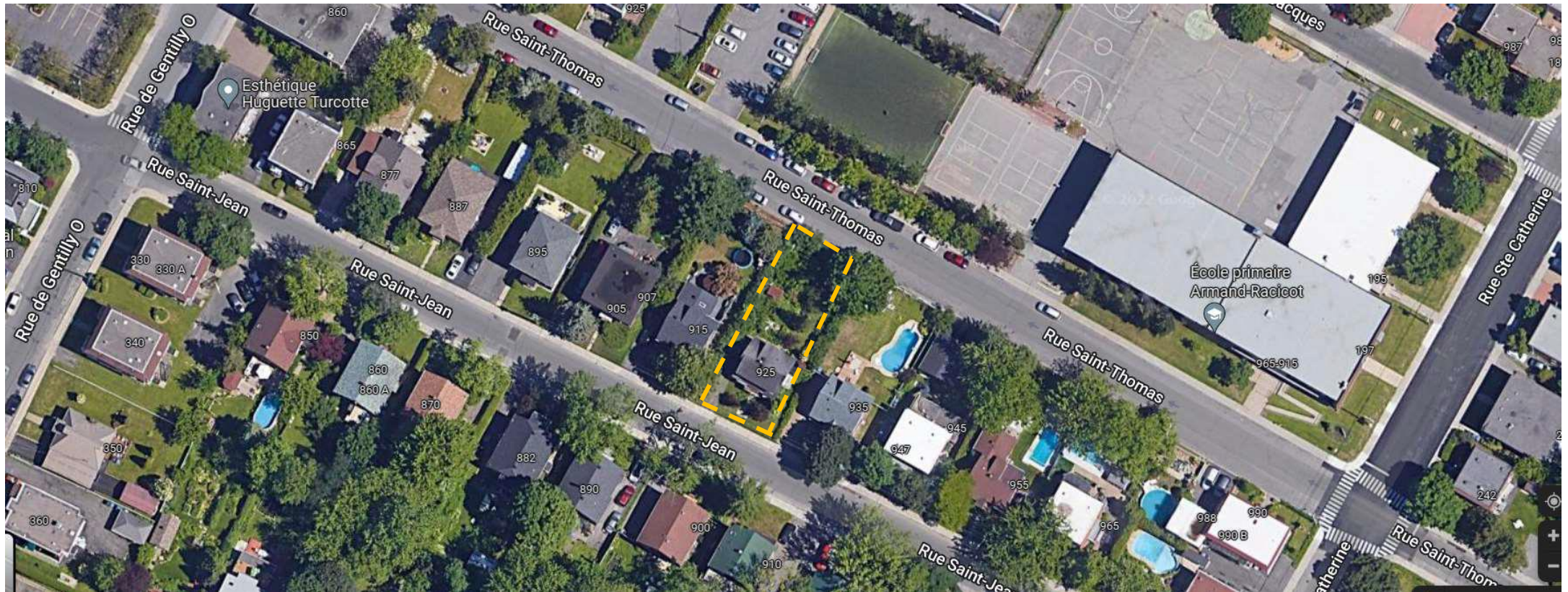
Description du bâtiment existant



Habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1950.

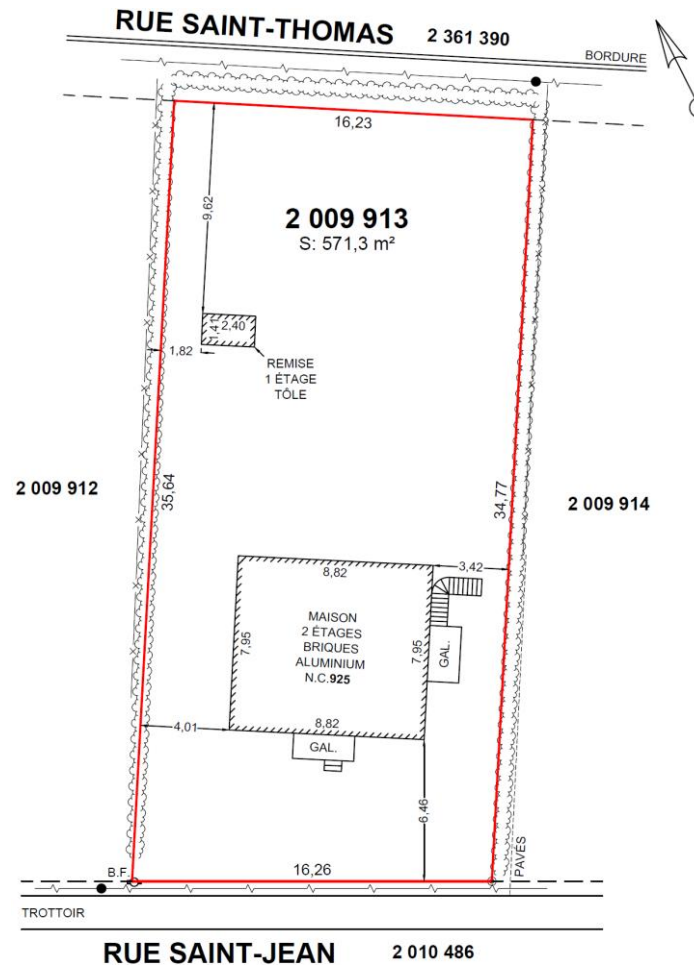
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 d'Hélène Léveillé

Description

- Le bâtiment était une résidence unifamiliale qui a été transformé en habitation bifamiliale;
- Plan rectangulaire d'un étage et demi;
- Toit en pente à deux versants dont le faîte est parallèle à la rue. Le versant de la façade principale présente une lucarne en chien assis centrale;
- Cette résidence unifamiliale s'inscrit dans la vague de construction d'après la Deuxième guerre mondiale qui sera réalisé grâce à la coopérative d'habitation Jésus Ouvrier.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



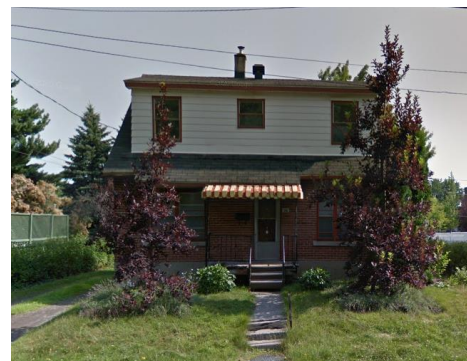
2007



2009



2011



2014



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible L'immeuble ne fait pas référence à un personnage singulier.
Contribution à l'histoire locale	Moyen L'immeuble a été construit après la Deuxième Guerre mondiale, selon un modèle uniformisé qui sera repris à plusieurs reprises par les coopératives d'habitation et autres constructeurs indépendants.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyen faible Peu de modifications irréversibles mais un manque d'entretien irréversible.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible Le bâtiment témoigne de la typologie architecturale commune des maisons de vétérans, troisième génération avec fondation de béton coulé.
Contribution à un ensemble à préserver	Moyen Le bâtiment fait partie d'une trilogie commune présente dans plusieurs secteurs notamment sur certaines portions des rues de Maricourt, Labonté, Pratt, Lareau et autres.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyennement faible et est en fin de vie utile à cause de son manque d'entretien.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est non habité depuis une période inconnue. L'état et la condition de certaines composantes intérieures et extérieurs présentent des signes de dégradation avancés.
Qualité structurale du bâtiment	Le bâtiment présente des faiblesse structurales au niveau de la fondation, des planchers et de l'isolation.
État des principales composantes	Fondation : Présence d'efflorescence et de cernes, infiltration d'eau, fissures et effritement du béton. Plancher : Cambrée, courbée et ou affaïsser. Balcon latérale : Réfection du balcon et de l'escalier menant au logement. Extérieur : Usure normale de la toiture, fenêtres en mauvais état sur l'ensemble de la propriété, présence d'efflorescence sur les briques, revêtement de clin mal fixé Intérieur : Refaire l'ensemble des cloisons des murs froids, les équipements de chauffage au mazout devront être convertis vers des équipements électriques, salles de bain désuètes.
Détérioration observée	Fondations, balcon latérale, salles de bain, fenestration, peinture et plancher.
Conclusion	Le bâtiment ne peut être recommandé pour aucun usage sans que des travaux d'importances soient réalisés.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Escalier menant au logement de l'étage à refaire

Balcon latérale

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Fenêtres désuètes

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Présence d'efflorescence et de cernes d'eau sur le mur de fondation



Présence de cernes d'eau



Présence d'efflorescence sur la brique

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Fissure dans le mur de fondation



Effritement de la fondation

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d' Inspection Summun Inc.

Extraits du rapport



Salle de bain désuète



Salle de bain désuète

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

Critères	Coût
Démolition	25 000 \$
Fondation : Fissures, drain français et membrane d'étanchéité	55 000 \$
Structure : Décontamination, vérification de l'ossature de bois et corrections.	23 000 \$
Restauration extérieure : Refaire le revêtement de jointage et nettoyer la brique, balcons et l'entrée piétonnière, aménagement du terrain,	51 000 \$
Restauration intérieure : Fenestration, électricité, plomberie, armoires de cuisine et salle de bain, travaux à l'étage.	205 000 \$
Total	359 000 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 188 700 \$

Terrain : 288 800 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 489 000 \$

Date de la vente: 2022-06-08

Description

[illegible]

Architectural drawing of a two-story house with a gabled roof. The drawing includes dimensions for the roof pitch (1:12), the height of the first floor (10'0"), and the height of the second floor (10'0"). The roof is labeled "Shingled roof". The house has a brick exterior and a small porch on the right side. The drawing is labeled "Face" on the right side.

longueuil



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

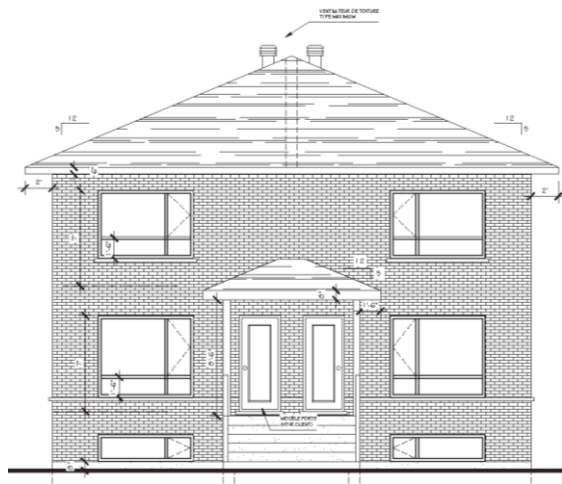
Intégration au voisinage



905-907, rue St-Jean



915, rue St-Jean



Futur 925, rue St-Jean



935, rue St-Jean



945-947, rue St-Jean



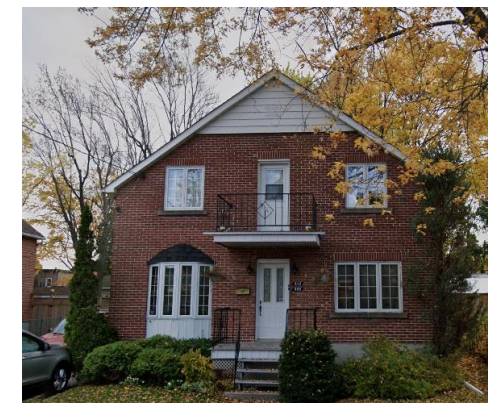
920, rue St-Jean



910, rue St-Jean



900, rue St-Jean



890-892, rue St-Jean

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible Selon le rapport d'expertise l'état et la condition de certaines composantes intérieures et extérieurs présentent des signes de dégradation avancés.
Valeur patrimoniale	Faible Selon le rapport d'expertise soumis.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne plusieurs modifications ont été apportées au fil du temps (ajout de lucarne, parement extérieur remplacé et portes et fenêtres remplacées) font que la bâtiment présente une authenticité faible.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyen le bâtiment est vacant.
Coût de restauration totale	359 000,00\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible Selon le rapport d'expertise ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage à moins que des travaux majeurs soient réalisés.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	- Une habitation bifamiliale; - L'implantation du bâtiment sera de structure isolée; - L'architecture du bâtiment sera de style contemporain avec revêtement de maçonnerie à 100%; - Les cases de stationnement seront localisées en marge avant; - Le coût de construction estimé est de 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 détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la valeur patrimoniale moyennement faible de la résidence;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 925, rue Saint-Jean, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.2° La volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 2.3° Le toit devra présenter une configuration à 2 versants.
- 3° Que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° 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. Il 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;
- 5° 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 4°. 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 détérioration avancée du bâtiment actuel;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;
- Considérant la valeur patrimoniale moyennement faible de la résidence;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 925, rue Saint-Jean, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et 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 réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes :
 - 2.1° La proposition architecturale devra présenter des caractéristiques architecturales traditionnelles qui prennent appui sur les caractéristiques dominantes des bâtiments environnants et significatives du milieu d'insertion;
 - 2.2° La volumétrie, telle la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, devra s'harmoniser à celle des bâtiments environnants;
 - 2.3° Le toit devra présenter une configuration à 2 versants;
 - 2.4° Il ne peut y avoir qu'une seule porte d'entrée en façade avant. Les portes d'accès à chacun des logements devront être à l'intérieur du bâtiment;
 - 2.5° Les gabarits et la volumétrie du nouveau bâtiment devront être similaires à ceux des bâtiments voisins.
- 3° Que la demande de permis de construction pour la réutilisation du sol dégagé soit conforme aux conditions imposées au paragraphe 2°;
- 4° 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. Il 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;
- 5° 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 4°. 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. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 16 pages
2. PELLETIER, Gervais. (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise 925, rue St-jean à Longueuil*, Gervais Pelletier rénovations Inc., 3 pages
3. POULIN, Richard. (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summum Inc., 64 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci