

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Marc-André Harel**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

27 mai 2022

Plan de présentation

88, rue Guy

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

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

88, rue Guy, Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant



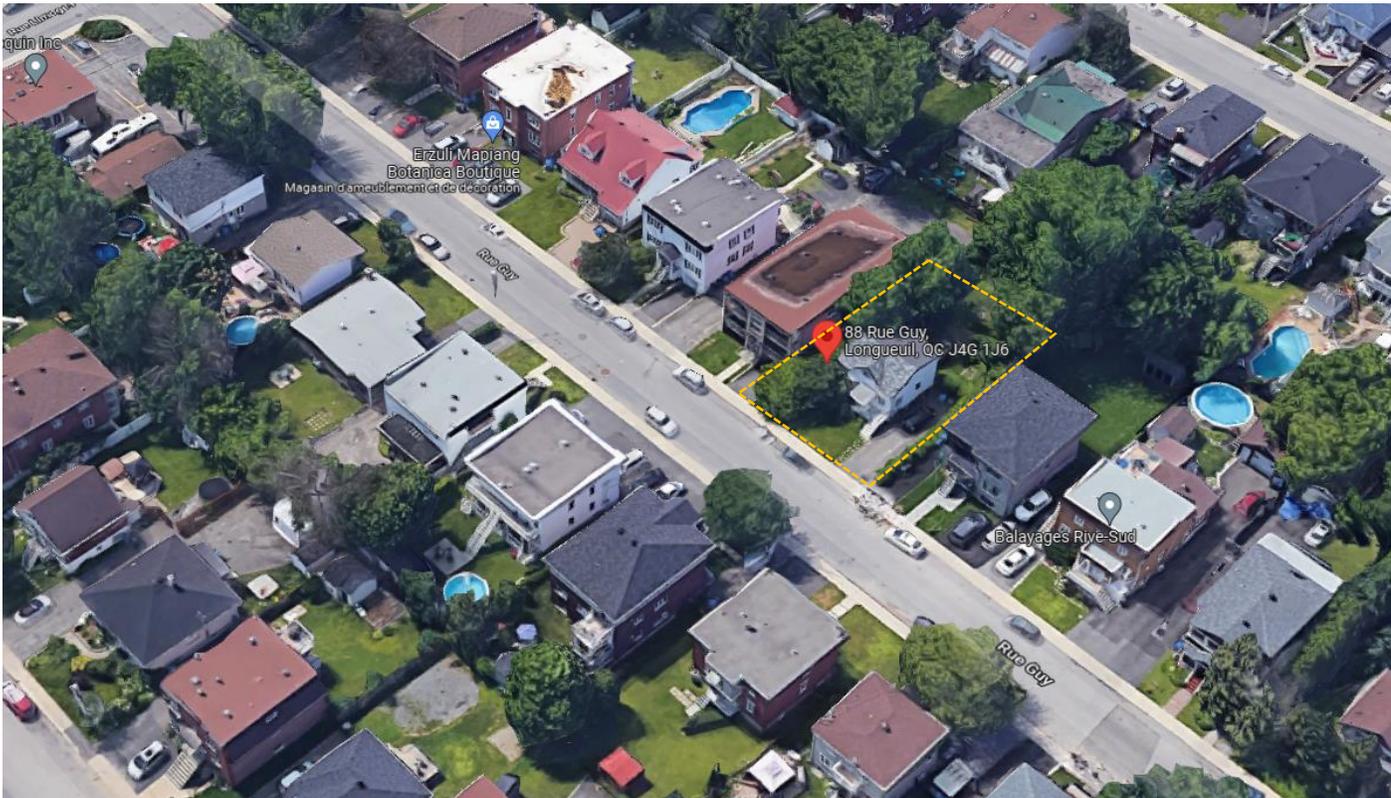
88, rue Guy, Vieux-Longueuil

Unifamiliale de structure isolée construite en 1948.



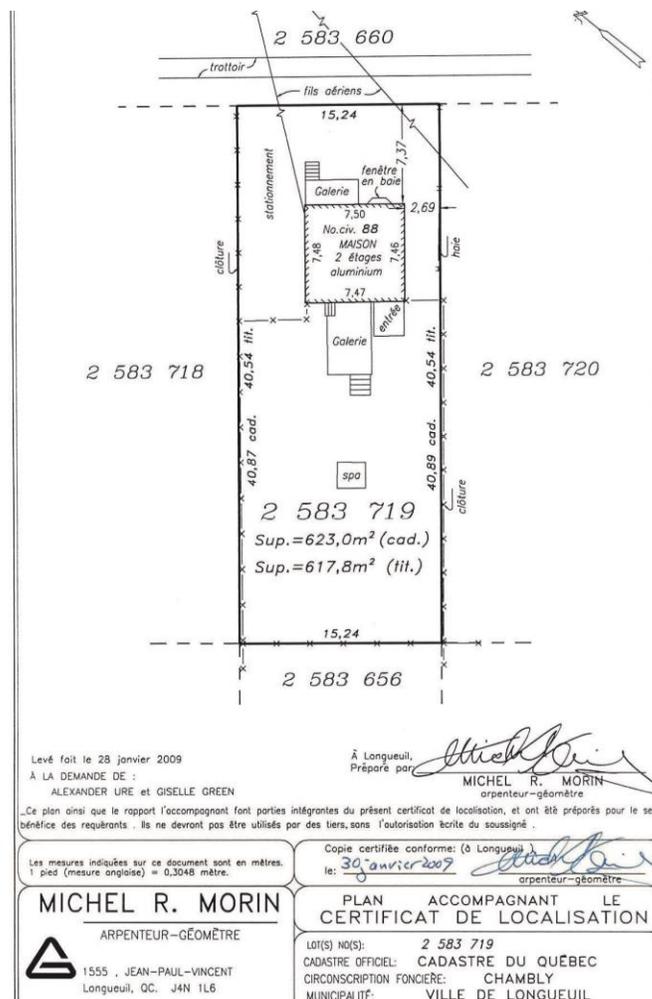
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation du bâtiment existant



Bâtiments présents sur la rue Guy



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

Historique de l'immeuble

LES MODÈLES VERNACULAIRES COMMUNS AU TOURNANT DU XX^e SIÈCLE



Exemples de modèles d'architecture vernaculaires

L'architecture de ce bâtiment peut-être associé à l'architecture vernaculaire industrielle des années 1875 à 1950 puisqu'il en présente certaines caractéristiques:

- Construit en 1948;
- Bâtiment développé sur plan rectangulaire modeste;
- Ossature en bois;
- Isolation sommaire;
- Revêtement de bois à l'origine;
- Toit en pente à deux versants (égaux au départ) et percé d'une lucarne avec pignon en façade principale.

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Construit en 1948 à Ville Jacques-Cartier.
Contribution à l'histoire locale	Bâtiment construit dans la paroisse Notre-Dame-de-Fatima de l'époque.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Il y a plusieurs années, des modifications ont été effectuées sur le bâtiment : le volume, les revêtements, les ouvertures, les fenêtres et portes et les saillies.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Adaptation de l'architecture de modèle vernaculaire domestique commun.
Contribution à un ensemble à préserver	Bâtiment hétéroclite sur la rue qui n'a pas de valeur singulière, donc pas de contribution à un ensemble à préserver.
Conclusion	Bâtiment sans valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection Sur Mesure

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Certaines déficiences présentes seraient à corriger à court terme.
Qualité structurale du bâtiment	Structure du toit endommagée, ventilation de l'entretoit inadéquate, signes de mouvement du bâtiment.
État des principales composantes	Les principales composantes du bâtiment sont dans un état moyen et nécessitent des travaux à court terme.
Principales détérioration observée	Fondations fissurée, infiltration d'eau au sous-sol, taux d'humidité élevé à l'intérieur de la maison, déflexion anormales des planchers, structure du toit endommagée et non sécuritaire, présence de moisissures, présence de vermine, structure des balcons pourrie et non sécuritaire, drain français et membrane imperméabilisante de la fondation vétustes, installation inadéquate de certaines fenêtres, certains éléments de plomberie sont inadéquats ou vétustes, panneau et autres composantes électriques inadéquats, non conformes et non sécuritaires, à l'intérieur du bâtiment certains matériaux sont susceptibles de contenir de l'amiante, etc.
Conclusion	Nombre important d'expertises et de travaux majeurs recommandés. Il est fortement recommandé d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection Sur Mesure

Infiltration d'eau et déflexion des murs



Arrière



Arrière



Arrière, mur de soutènement en déflexion



Arrière



Arrière



Arrière, mur de soutènement en déflexion

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection sur Mesure

Ventilation inadéquate de l'entre-toit



Arrière



Arrière



Arrière

Infiltrations d'eau au sous-sol



Arrière

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection Sur Mesure



Réparation urgente

Nous avons noté que certaines sections de la structure du toit sont endommagées et avons observé des appuis artisanaux. Nous vous recommandons de consulter un spécialiste en structure, avant de finaliser la transaction, afin de vérifier la situation et apporter les correctifs requis pour assurer l'intégrité de la structure du toit. Des coûts supplémentaires sont à prévoir.



Entre-toit



Entre-toit



Côté droit



Arrière



Côté gauche



Avant, sous le balcon

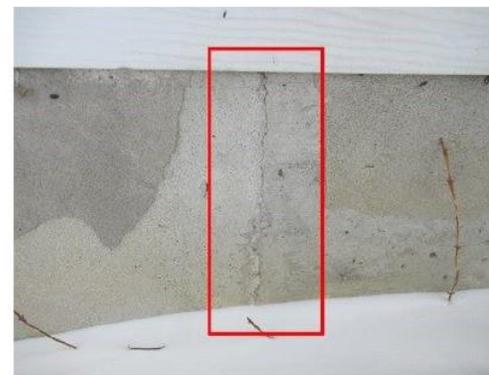


Côté droit



Réparation urgente

Nous avons noté la présence de fissures importantes sur les murs de fondation. Un spécialiste en réparation de fissure doit être consulté immédiatement afin de déterminer si elles peuvent trahir un problème de stabilité à long terme et évaluer la nature et l'étendue des correctifs requis. De plus, ces dernières doivent être colmatées, car elles représentent un risque important d'infiltration d'eau au sous-sol. Pour les réparations, consulter un spécialiste offrant une garantie sur les travaux à effectuer.



Avant



Avant, sous le balcon

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection Sur Mesure

Indices de mouvements du bâtiment



Étage



Étage



Sous-sol



Étage

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon la firme Inspection Sur Mesure

Présence de moisissures



Porte arrière au rez-de-chaussée



Sous-sol, au dessus du chauffe-eau



Sous-sol



Sous-sol



Salle de bain au sous-sol



Menant au sous-sol

Rapports d'expertise

Coûts de restauration

ESTIMÉ BUDGÉTAIRE

Projet	Correctifs et rénovation	88 Guy		
# Poste	Détail du poste	Estimé 02-06-2021	Description	Job Cost Réel
5005	Achat du terrain	- \$		- \$
5020	Terrain - Notaire	1 800,00 \$	Achat terrain et recherche de titre	- \$
5025	Terrain - Taxes foncières et scolaires	2 250,00 \$	Depuis acquisition	- \$
5030	Terrain - taxes de mutation	3 200,00 \$	À l'acquisition	- \$
5050	Matériaux - Béton	- \$		- \$
5055	Matériaux - Pierre concassée	- \$		- \$
5060	Matériaux - Charpente	29 000,00 \$	Matériaux, division, tyvek membranes, etc	- \$
5061	Matériaux - Acier	1 650,00 \$	Poutre intérieure pour solidifier	- \$
	S/T - Armature	- \$		- \$
5070	Matériaux - Fermes de toit	- \$		- \$
5075	Matériaux - Poutrelles	8 900,00 \$	Changement de poutrelles etage agrandir trou escalier non-conforme	- \$
			Changement des portes et fenêtres	- \$
5080	Matériaux - Portes et Fenêtres	21 000,00 \$		- \$
5085	Matériaux - Portes de Garage	- \$		- \$
5100	Matériaux - Gypse	6 800,00 \$	Matériaux, vis, denshield	- \$
5140	Matériaux - Boiseries	3 450,00 \$	Portes, moulures, quincaillerie, tablettes	- \$
5145	Matériaux - Bois-Francis	6 800,00 \$	Matériaux, sous plancher, clous	- \$
5150	Matériaux - Couvre-Planchers	- \$		- \$
5165	Matériaux - Escaliers et Rampes	- \$		- \$
5170	Matériaux - Bardeaux d'asphalte	3 450,00 \$	Matériaux, maximum, membrane	- \$
5175	Matériaux - Finition Extérieure	- \$		- \$
5190	Matériaux - Briques et Pierres	- \$		- \$
5250	Matériaux - Armoires	16 900,00 \$	Vanités et cuisine à changer	- \$
5260	Matériaux - Céramique	3 800,00 \$	Matériaux, coulis, colle, Trim	- \$
5265	Matériaux - Luminaires et Fixtures	2 200,00 \$	Luminaires à changer	- \$
5270	S/T - Vitrierie et Miroirs	450,00 \$	Miroirs à changer	- \$
5280	Matériaux - Foyers	- \$		- \$

5290	Matériaux - Fournitures, clous et vis	500,00 \$	Coûts inhérents	- \$
5295	Matériaux - Divers	500,00 \$	Coûts inhérents	- \$
5300	S/T - Excavation	3 500,00 \$	Refaire excavation pour refaire entrée	- \$
	S/T - Drain Français	14 800,00 \$	Changer ou installer Drain Français	- \$
5305	S/T - Arpenteur	1 850,00 \$	Refaire certificat à jour	- \$
5310	S/T - Coffrage	- \$		- \$
	S/T - Goudron	480,00 \$	imperméabilisation	- \$
	S/T - Sciage de béton	- \$		- \$
5315	S/T - Montage de Charpente	12 500,00 \$	Division intérieure, balcons, escalier	- \$
	S/T - Installation P&F	1 800,00 \$	Installation	- \$
	S/T - Démolition intérieure	5 000,00 \$	Démolition intérieure	- \$
5320	S/T - Isolation	4 800,00 \$	Refaire cellulose et uréthane S-S	- \$
5325	S/T - Couvreur	2 800,00 \$	Refaire toiture	- \$
5330	S/T - Électricité et Chauffage	12 000,00 \$	Corrections, changements, panneau	- \$
5335	S/T - Plomberie	22 000,00 \$	Changement et fournitures appareils	- \$
5340	S/T - Pose Gypse	4 900,00 \$	Installation	- \$
5345	S/T - Tireurs de joints	7 900,00 \$	travaux	- \$
5350	S/T - Plomberie au Gaz	- \$		- \$
5355	S/T - Aluminium (Revêtement)	21 900,00 \$	Refaire revêtement extérieur, matériel	- \$
	S/T - Balcons fibre et rampes	2 500,00 \$	Refaire rampes et balcon	- \$
5360	S/T - Briqueleur et Agrégat	- \$		- \$
5365	S/T - Finisseurs de Ciment	1 200,00 \$	Correctis dalle sous-sol	- \$
	S/T - Chape de béton	- \$		- \$
5366	S/T - Crépis	2 900,00 \$	Refaire crépis	- \$
5370	S/T - Pompes à Béton	- \$		- \$
5385	S/T - Pose de Gouttières	2 100,00 \$	Refaire gouttières	- \$
5395	S/T - Peintres	9 500,00 \$	Repeindre la maison	- \$
5400	S/T - Finition Intérieure	3 800,00 \$	Installation boiserie et quincaillerie	- \$
5405	S/T - Pose Escaliers et Rampes	9 200,00 \$	Correction, nouvel escalier non-conforme	- \$
5420	S/T - Instal. Chauffage/Thermopompe	9 900,00 \$	Nettoyage système, thermopompe	- \$
5425	S/T - Préfilage	400,00 \$	Corrections et changements	- \$
	Domotique	- \$		- \$
5435	S/T - Pose Céramique	4 300,00 \$	Installation	- \$
5440	S/T - Pose Bois-Franc et Flottant	2 300,00 \$	Installation	- \$

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon L'entrepreneur du requérant

5445	S/T - Sablage & teinture	- \$		- \$
5450	S/T - Entretien Ménager	850,00 \$	Ménage fin des travaux	- \$
5465	S/T - Soudure	- \$		- \$
5495	S/T - Divers	500,00 \$	Coûts inhérents	- \$
	S/T - Fissures solage époxy	3 250,00 \$	Réparations des fissures au solage	- \$
	S/T - Pieux Vissés	725,00 \$	Pieux pour balcons	- \$
	S/T - Terrassement	8 500,00 \$	Refaire l'entrée, pelouse, pierre balcon	- \$
	S/T - Asphalte	3 200,00 \$	Refaire asphalte entrée	- \$
	S/T - Clôture	4 100,00 \$	Corriger et changer la clôture	- \$
	S/T - Bordure béton	- \$		- \$
5505	Garantie des maisons neuves (projet)	- \$		- \$
5510	Intérêts sur hypothèques	- \$		- \$
5515	Hydro-Québec et Gaz Propane Club	2 800,00 \$	Frais reliés au chauffage et construction	- \$
5520	Notaires (projet)	- \$		- \$
5525	Taxes foncières et scolaires (projet)	- \$		- \$
5530	Permis de construction (projet)	500,00 \$	Permis rénovation	- \$
5545	Ramassage des Ordures	1 700,00 \$	2 conteneurs 40 v	- \$
5550	Location d'équipements	500,00 \$	Chauffge ou outillage	- \$
	Toilette de chantier	- \$		- \$
	Roulotte de Chantier	- \$		- \$
5565	Dessinateurs de Plans	1 100,00 \$	Plans de réaménagement	- \$
5575	S/T - Inspecteur Bâtiment	790,00 \$	Inspection pour permis	- \$
	S/T - Ingénieur structure	2 500,00 \$	Inspection pour permis	- \$
	S/T - Ingénieur poutre d'acier	425,00 \$	Calcul de charge pour poutre d'acier	- \$
	S/T - Professionnel Patrimoine	5 000,00 \$	Inspection pour permis	- \$
	Pieutage	- \$		- \$
5730	Assurances Chantiers / Camion	1 008,00 \$	Assurances	- \$
	Assurances Responsabilité	336,00 \$	Assurances	- \$
5819	Transport	- \$		- \$
5860	Honoraires professionnels	- \$		- \$
	Contingence 5%	15 738,20 \$	Contingence et augmentation de prix	- \$
	Sous-total Job cost	330 502,20 \$		- \$
	Coûts taxes incluses	385 053,80 \$		- \$

Valeur du bâtiment (rôle d'évaluation 2022-2024)

154 800\$

Rapports d'expertise

Coûts de restauration (selon l'entrepreneur du requérant)

Critères	Coût
Démolition	5 000\$
Fondation	26 125\$
Restauration extérieure	77 255\$
Restauration intérieure	227 497,20\$
Total	385 053,80\$ (incluant les taxes) *basé sur un estimé des coûts en mars 2022 et prix sujet à changement suite à l'augmentation du coût des matériaux

Valeur du bâtiment (rôle d'évaluation 2022-2024)

154 800\$

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

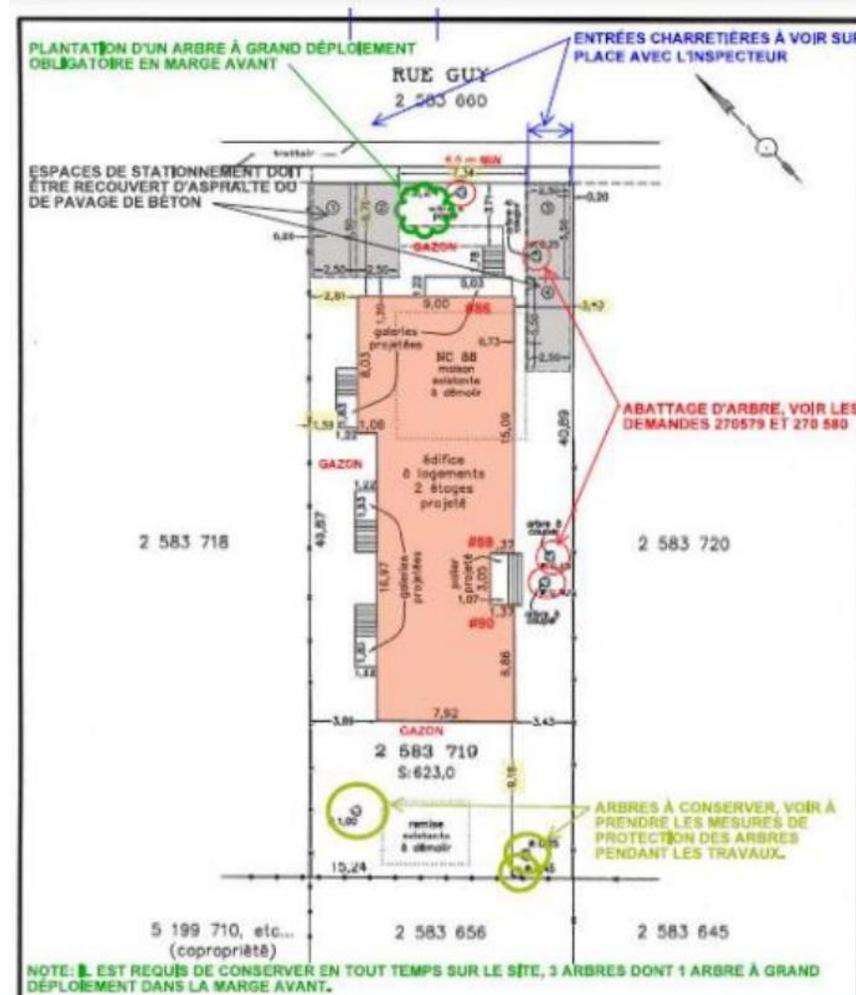
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan d'implantation du bâtiment et d'aménagement du terrain proposé



Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Détérioration avancée de la résidence visée.
Valeur patrimoniale	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Selon le rapport d'expertise, faible évolution de la résidence depuis sa construction.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Moyenne.
Coût de restauration	385 053,80\$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	C'est possible, mais à coût très élevé dépassant la valeur de revente potentielle.
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 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation trifamiliale de structure isolée; - Les marges proposées sont similaires aux bâtiments voisins; - Volume, hauteur, matériaux similaires à plusieurs constructions déjà présentes sur la rue Guy; - Conservation de 3 arbres matures en marge arrière et plantation d'un arbre à grand déploiement à l'avant; - La valeur estimée du nouveau bâtiment est de 450 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	N/A

Recommandation de la DAU

Avis

- 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 faible valeur patrimoniale de la résidence;
- Considérant le programme de réutilisation du sol proposé qui s'intègre harmonieusement au voisinage;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur tel que des duplex, triplex et multifamiliaux.

La Direction de l'aménagement et de l'urbanisme recommande:

1. D'autoriser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 88, rue Guy, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil pour les motifs énoncés précédemment et aux conditions suivantes:
 - a) Pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du domaine public adjacent au terrain sur lequel les travaux sont effectués, il doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation et il 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;
 - b) Une garantie financière de 5000\$ est exigée comme condition de délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect des conditions.
2. D'autoriser le programme de réutilisation du sol dégagé.

Merci