

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 18 juin 2024

# Plan de présentation

1151, rue Joliette | 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** Recommandations

**7** Références

# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

1151, rue Joliette | Vieux-Longueuil

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

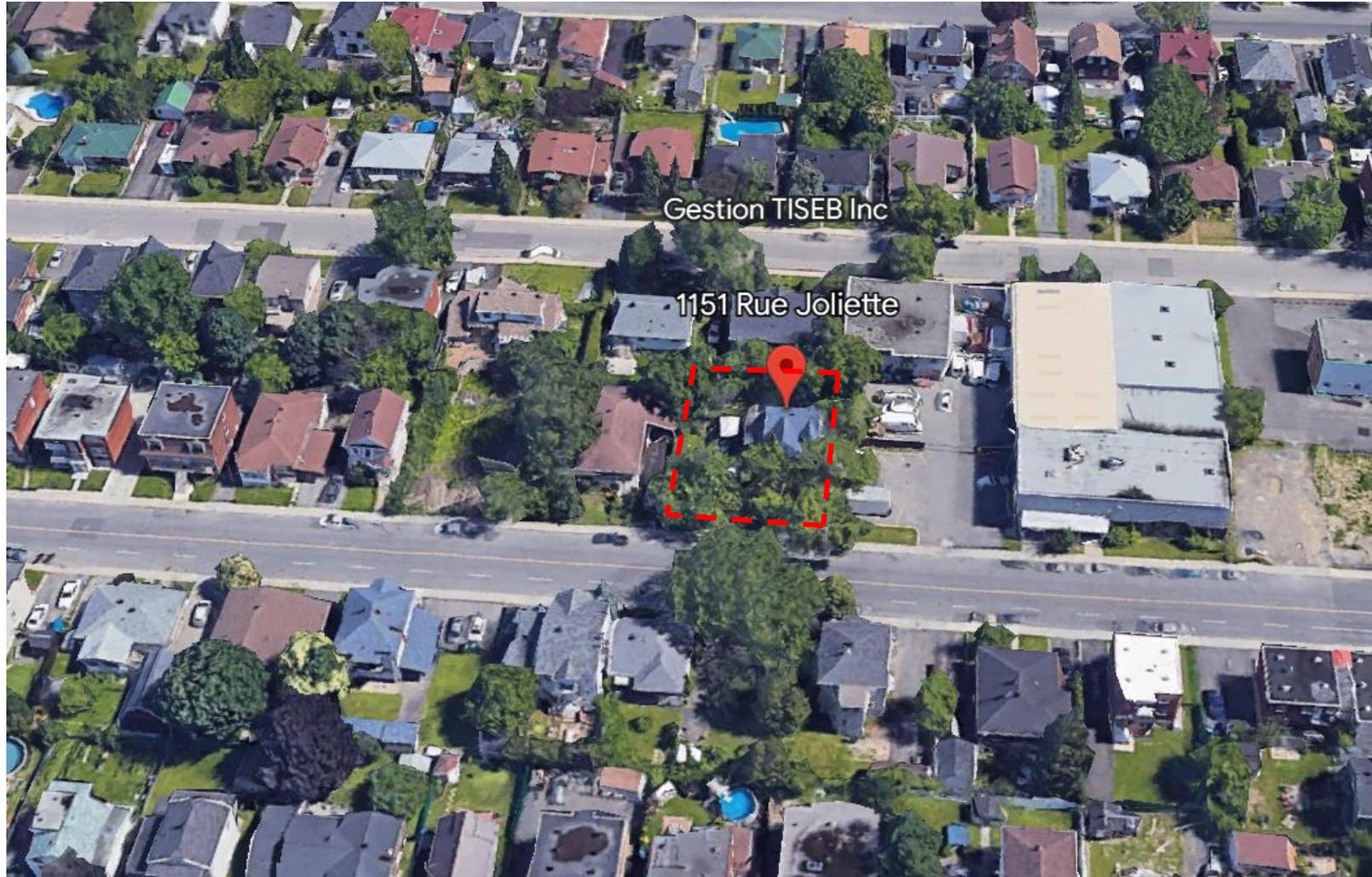
## Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée, construite en 1948.

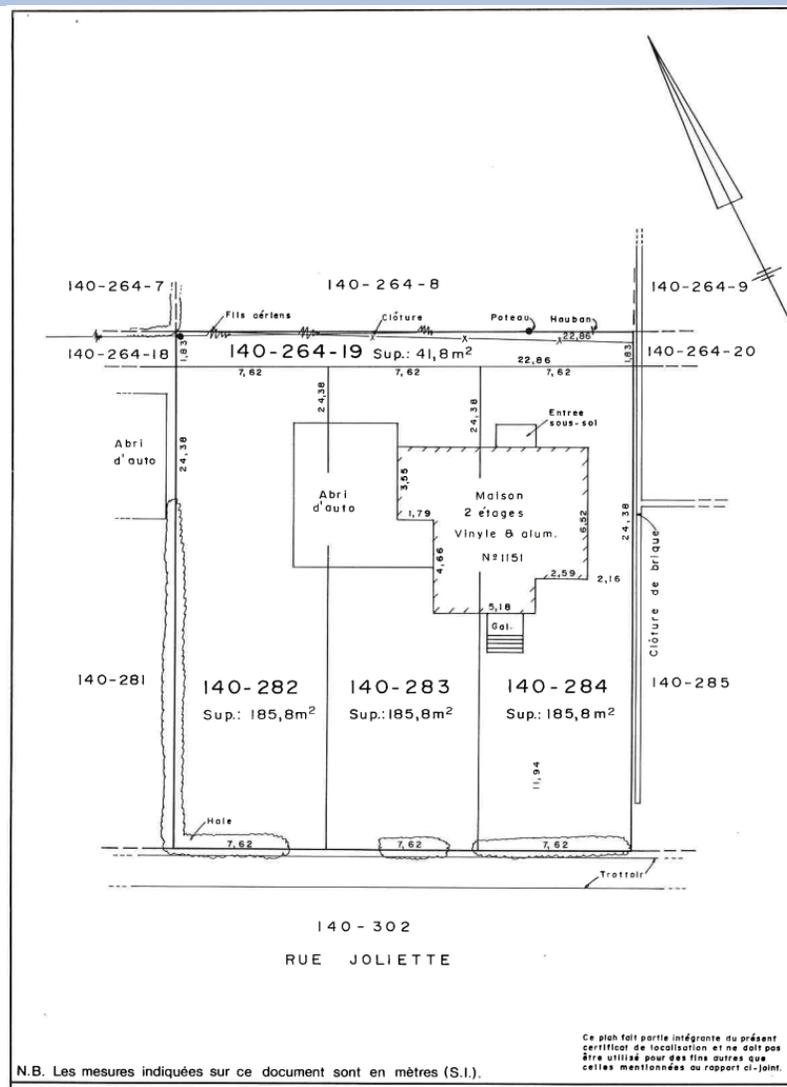
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

## Implantation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillée

## Description

- Le bâtiment a été construit en 1948.
- Fonction résidentielle unifamiliale.
- Cet immeuble contribue à l'histoire locale par sa méthode de construction propre à l'après Deuxième Guerre mondiale.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2012



2016



2019



2021

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> Variation sur le thème des bâtiments construits en l'après-guerre, modulation des modèles de la SCHL. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un évènement singulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Moyen</b> L'immeuble étudié est une variation à l'architecture du secteur par sa volumétrie, son architecture, mais surtout son couvert végétal.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Moyen</b> Modifications des parements, de la typologie des fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage et de certaines ouvertures. L'immeuble présente des problèmes de structure et est en fin de vie utile.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Moyen</b> Le bâtiment témoigne d'une typologie architecturale de Pattern Books revue par des agrandissements en façade principale et latérale.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le bâtiment est singulier dans ce secteur en pleine mutation. L'immeuble est singulier, mais pas exemplaire.
Conclusion	Le bâtiment présente une valeur patrimoniale moyenne et est surtout en fin de vie utile.

# Rapports d'expertise

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

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1948.
Qualité structurale du bâtiment	Fondation en bloc de béton, présence de fissures.
État des principales composantes	Fondation : Présence de signes d'infiltration d'eau et de dégradations très avancées, présence de fissures. Extérieur : Section de la toiture qui semble affaissée, toiture en fin de vie utile, signe de dégradation et moisissure au bas du seuil de porte arrière et au bas de certaines fenêtres, portes et fenêtres à remplacer, présence de pourriture dans le clin de bois qui est sous le clin de vinyle. Intérieur : Présence de moisissure, panneau électrique non suffisant pour la propriété, chauffage au mazout à remplacer. Toit : Présence de dégradation au pontage.
Détérioration observée	Fondation, porte et fenêtres, revêtement de toiture, revêtement extérieur, toit.
Conclusion	En conclusion, et ce à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment devra subir certains travaux d'importances. Dans ce contexte, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble, et ce lorsqu'une construction est dans un état pouvant mettre en danger la santé des occupants.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc

## Extraits du rapport



Certaines fenêtres n'ont pas été remplacées et sont vieilles et approchent la fin de leur vie utile



La présence de pourriture a été observée sur le clin de bois sous le clin de vinyle

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc

## Extraits du rapport



La fondation de blocs de béton présente des signes d'infiltration et de dégradation très avancées



Humidité élevée détectée sur le plancher

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summun inc

## Extraits du rapport



Des traces qui semblent être des moisissures ont été observées sur plusieurs murs au sous-sol



Signes évidents de dégradation ont été observés au pontage



Présence de fissure dans la fondation

# Rapports d'expertise

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

Type de travaux	Budget
Stripage <ul style="list-style-type: none"><li>· Murs extérieurs : les 2 revêtements</li><li>· La fenestration</li><li>· Toiture de l'agrandissement</li></ul>	30 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	5 000,00 \$
Travaux majeurs pour refaire une nouvelle fondation en béton de 8 pieds de hauteur. De ce fait, Le levage de la propriété sera nécessaire aux travaux.	200,000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée et sous-sol	35 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 amp. la distribution et le filage	10 000,00 \$
Refaire la plomberie	5 000,00 \$
Tout refaire au sous-sol incluant; <ul style="list-style-type: none"><li>· Isolation mur béton</li><li>· Refaire les divisions intérieures</li></ul>	65 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en bois teint en industrie	35 000,00 \$
Refaire balcons	15 000,00 \$
Refaire la toiture, membrane élastomère	15 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none"><li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li><li>- Réaménagement paysager</li></ul>	15 000,00 \$
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>430 000,00 \$</b>

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 90 600 \$  
Terrain : 281 600 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 450 000 \$  
Date de la vente: 2021-11-08

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

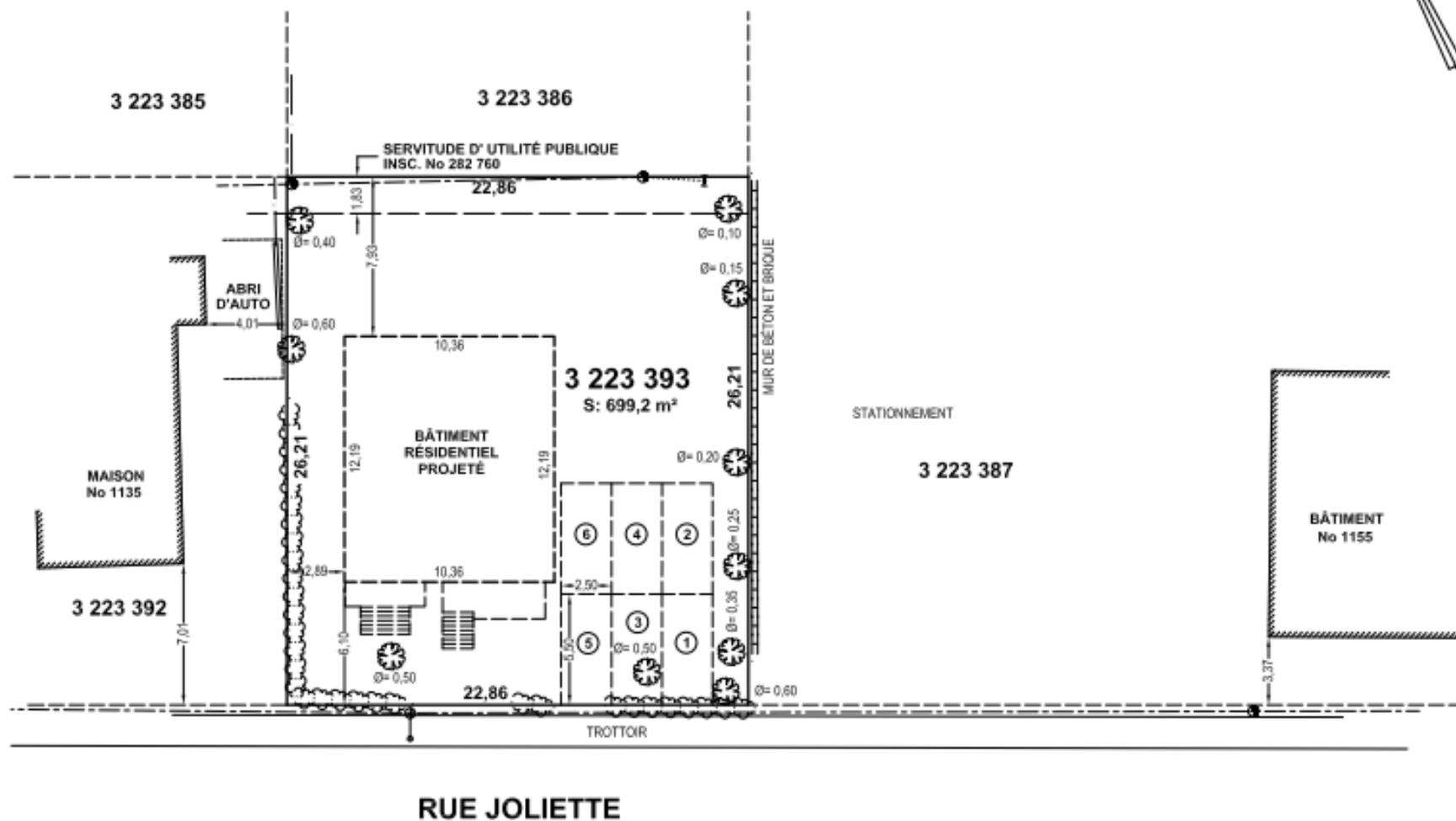
## Description



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

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

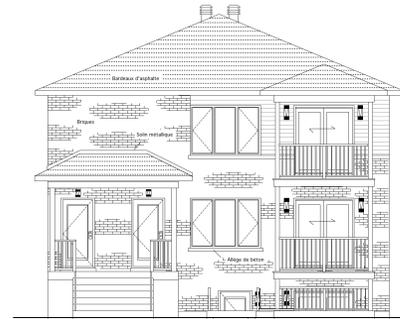
Intégration au voisinage



1129 et 1131



1135



Bâtiment projeté



1155

## Rue Joliette

1124-1126



1134



1146



1152-1154-1156



# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Fondations en blocs de béton avec fissures, dégradation et infiltration d'eau. Toiture, ouvertures et revêtement à refaire.
Valeur patrimoniale	<b>Moyenne.</b> En raison de sa méthode de construction propre à l'après Deuxième Guerre mondiale, de sa singularité et de sa représentativité de la typologie architecturale Pattern Books.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyenne.</b> Agrandissement apparent à l'avant, beaucoup d'éléments (revêtement, ouverture, galerie, etc.) ne sont pas d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Faible.</b> Des informations à l'effet qu'il y aurait une infestation de vermine à l'intérieur du bâtiment nous ont cependant été transmises.
Coût de restauration totale	<b>Élevé.</b> 430 000 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Compte tenu des coûts associés à la restauration du bâtiment.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation trifamiliale;</li> <li>- Structure isolée;</li> <li>- Architecture contemporaine;</li> <li>- Au moins 2 arbres matures devraient être abattus afin de permettre sa réalisation;</li> <li>- 700 000\$.</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>Faible.</b> Le bâtiment est occupé par des locataires. Ils ont été avisés de la demande de démolition.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas irrécupérable;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Refuser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 1151, rue Joliette, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, pour les motifs énoncés précédemment.

# Avis du comité consultatif d'urbanisme

## Avis

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale moyenne du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas irrécupérable;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol proposé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage;

Les membres du CCU recommandent à la majorité de refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1151, rue Joliette, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil.

# Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, IR, 20 pages
2. PELLETIER, Gervais (2022) *Évaluation des rénovations \ Propriété sise au 1151, rue Joliette à Longueuil*, Gervais Pelletier rénovations inc., 3 pages
3. POULIN, Richard (2022) *Rapport d'inspection*, Inspection Summun Inc., 70 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci**