

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc Langlois, architecte**

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

Date: 11 juillet 2023

# Plan de présentation

1951, rue La Salle

**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

1951, rue La Salle

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

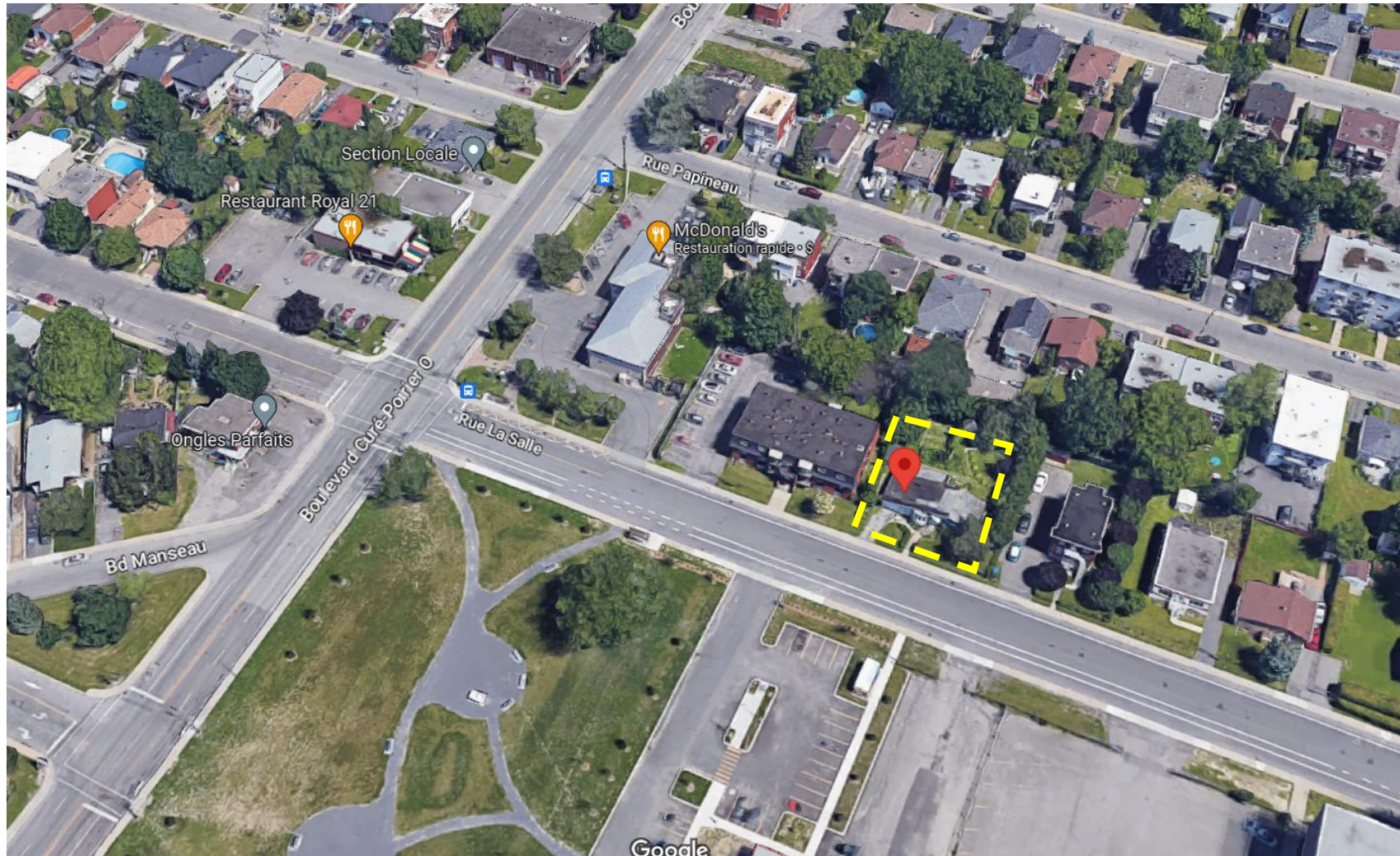
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1948.

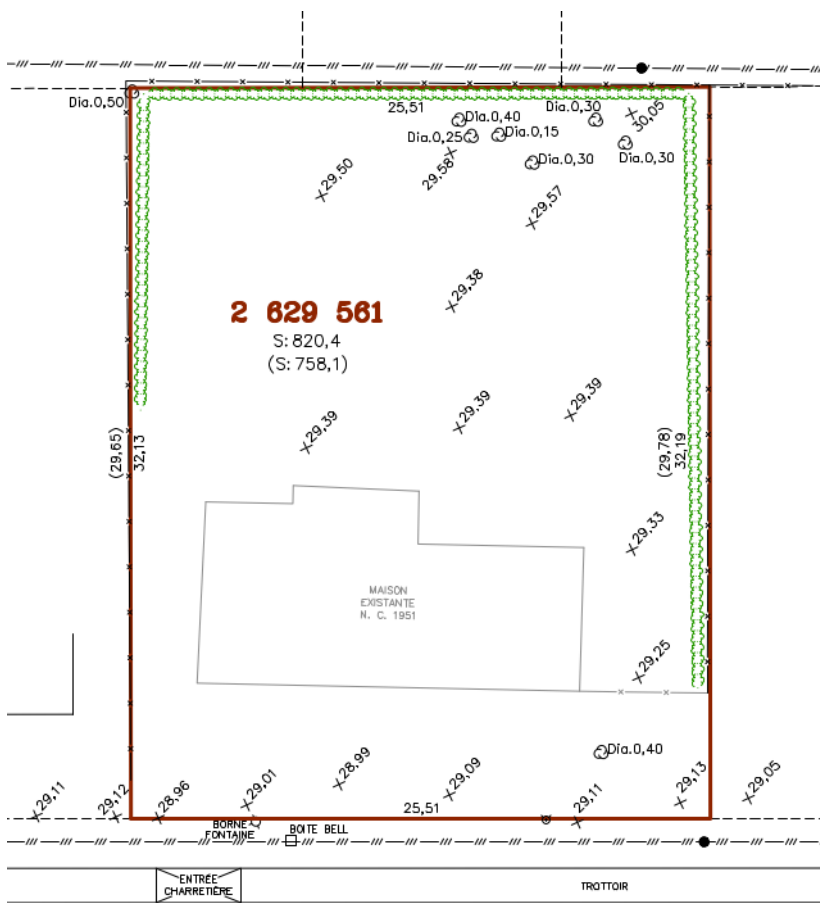
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## Localisation



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

## Implantation



RUE LA SALLE

2 951 435

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

Historique de l'immeuble selon l'étude de IR

## Description

- Les murs extérieurs sont recouverts de déclin d'aluminium blanc, gris et bleu, disposé horizontalement, verticalement et à l'oblique;
- Le bâtiment se développe sur un plan rectangulaire à l'origine, puis avec des agrandissements, en polygone irrégulier.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2018



2020



2022

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Faible</b> L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou un événement particulier.
Contribution à l'histoire locale	<b>Faible</b> L'immeuble correspond à la période de construction de transition des années cinquante engagées vers la modernité et le confort urbain.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Modifications qui touchent le volume, le parement, les fenêtres et les saillies.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Correspond à la typologie architecturale des "Patterns Book" modèle modeste de base.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le 1951, rue La Salle est une résidence unifamiliale dans un environnement de multi logement. Cet immeuble ne fait pas partie d'un ensemble d'intérêt architectural à conserver.
Conclusion	Le 1951, rue La Salle n'est pas un bâtiment significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est en fin de vie utile.



# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'état et la condition de la plupart des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de destruction et par conséquent de détérioration très avancés.
Qualité structurale du bâtiment	Infiltrations d'eau observées au pontage. Dommages à la structure du toit.
État des principales composantes	Importantes traces d'efflorescence observées sur les murs de fondation construits de blocs de béton.
Détérioration observée	Présence de pourriture sur la solive de rive. Ouvertures dans le plafond du rez-de-chaussée
Conclusion	Ce bâtiment ne pourra être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs de reconstruction soient réalisés.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de xxx

## Extraits du rapport



Traces d'efflorescence sur le mur de fondation



Présence de pourriture sur la solive de rive

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de xxx

## Extraits du rapport



Traces d'eau sur le support de couverture

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de xxx

## Extraits du rapport



Ouvertures dans le plafond du RDC



Domage d'eau sur le pare-vapeur

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Investissement immobilier Dumele Inc.

Critères	Coût
Fondation (drain français, fissures, solidification, membrane)	47 500,00\$
Structure (plancher, toiture, mettre à niveau la structure existante)	44 000,00\$
Restauration extérieure (bardeau asphalte, revêtement extérieur, remplacer portes et fenêtres )	63 000,00\$
Plomberie, ventilation et électricité	63 000,00\$
Aménagement intérieur ( finition intérieure, armoires, planchers)	81 000,00\$
Aménagement extérieur (aménagement paysager, balcon)	40 000,00\$
Autres (assurance chantier, conteneur à déchets)	14 000,00\$
<b>Total (avec taxes et contingence 15%)</b>	<b>466 079,91\$</b>

**Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024**

**Bâtiment : 63 900\$**

**Terrain : 331 800\$**

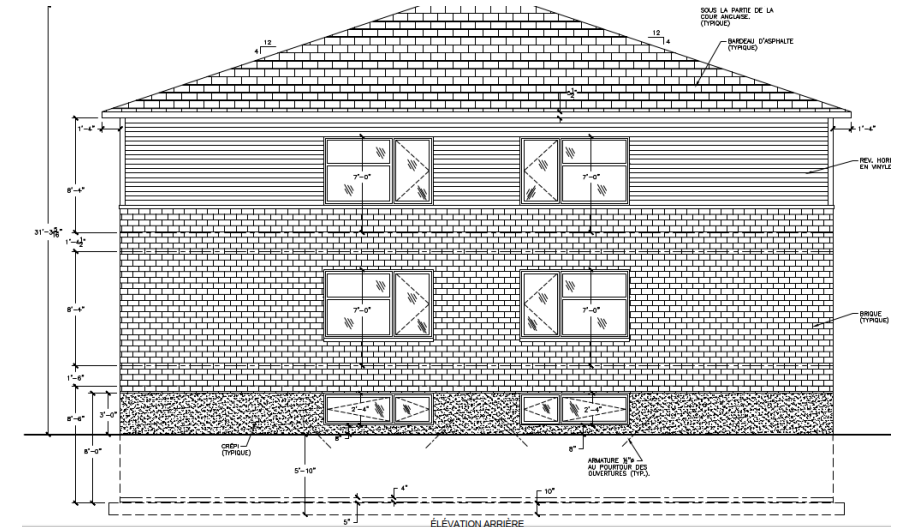
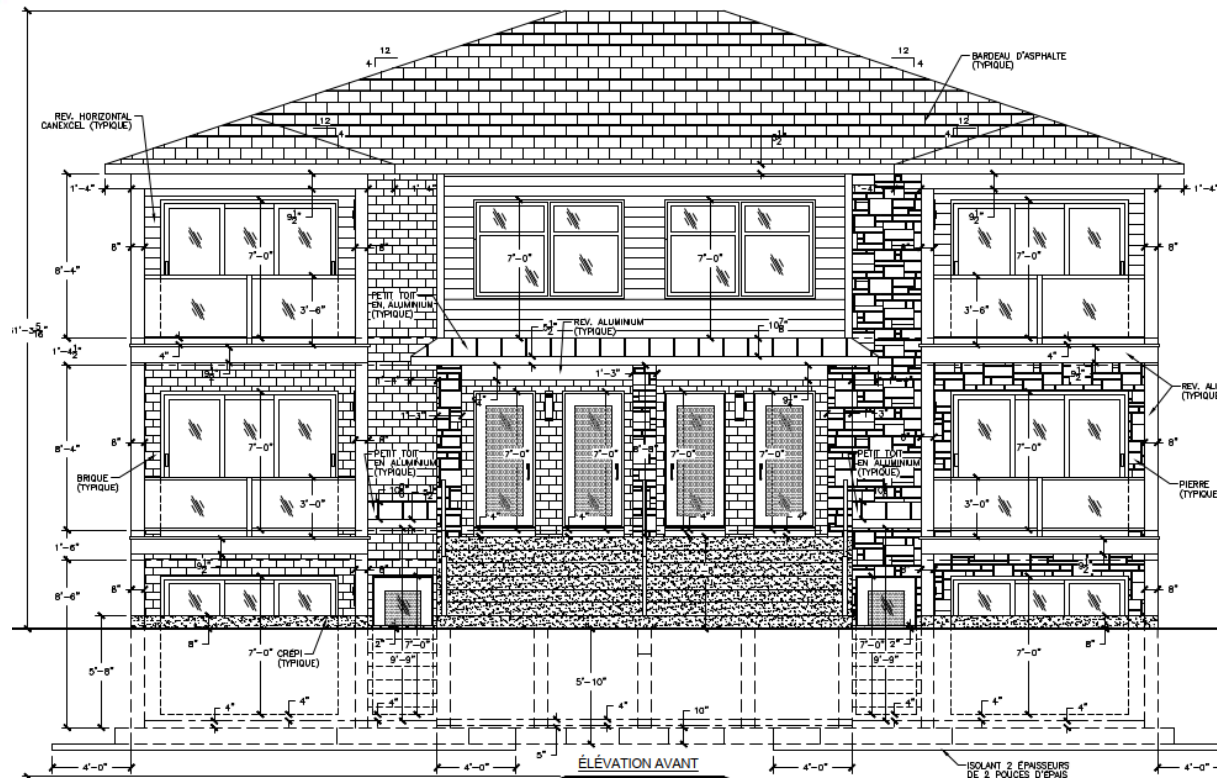
**Prix de vente de la propriété**

**Prix: 600 000\$**

**Date de la vente: 2022-08-31**

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

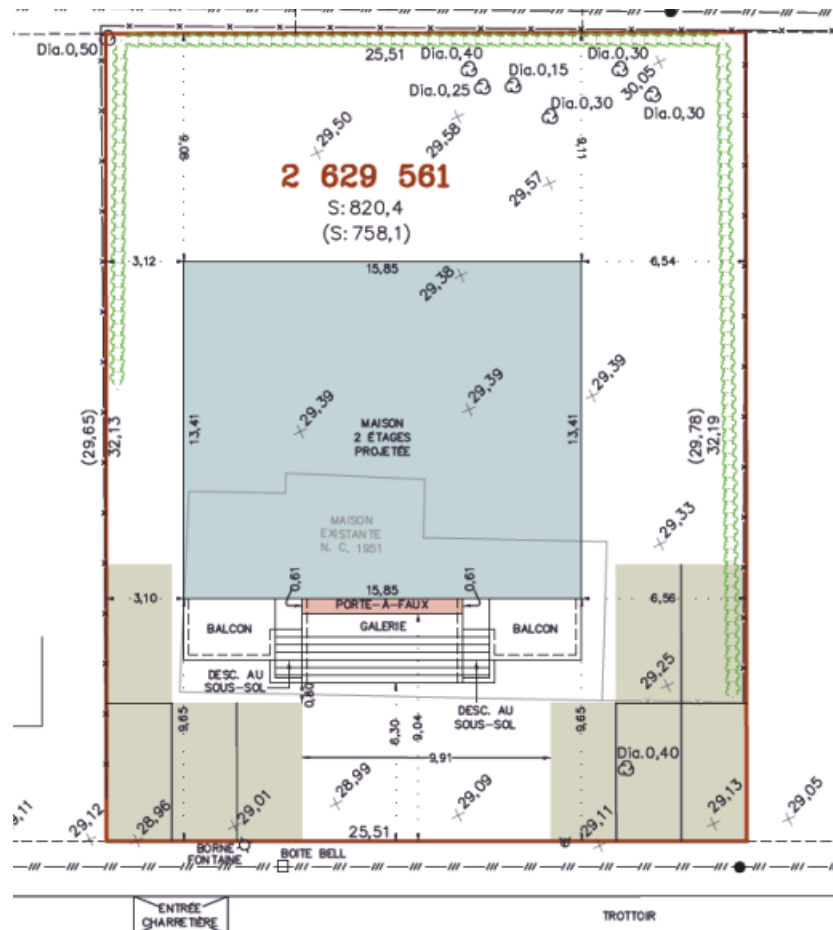
## Description



Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de 6 logements.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



RUE LA SALLE

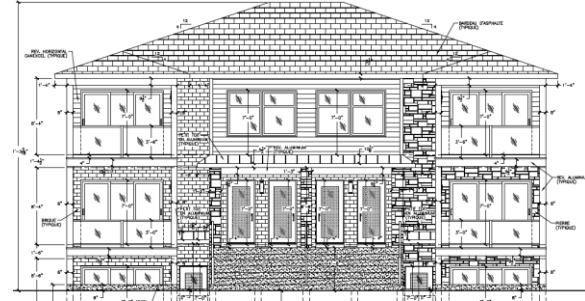
2 951 435

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



1941



Bâtiment projeté



1957, 1959 et 1961



1965, 1967, 1969, 1971, 1973 et 1975

Rue La Salle



École secondaire Gérard-Filion



## Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, le bâtiment est dans un état de détérioration avancée. La structure est non conforme et le bâtiment est en très mauvais état.
Valeur patrimoniale	<b>Faible.</b> Selon le rapport d'expertise, en fonction de son époque de construction ainsi que des altérations qu'il a subies, le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<b>Moyen.</b> Modifications du volume (agrandissement à l'arrière, construction du garage) du parement, des fenêtres et des saillies au fil des années.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<b>Moyen.</b> Le bâtiment est inhabité depuis plusieurs mois et a été occupé par des squatteurs. Certaines ouvertures ont été placardées afin de restreindre l'accès au bâtiment et le rendre plus sécuritaire.
Coût de restauration totale	<b>± 466 000 \$</b>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<b>Faible.</b> Les coûts pour l'entretien, la réparation et la rénovation du bâtiment sont très élevés.
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 multifamiliale (6 logements);</li> <li>• Structure isolée;</li> <li>• Architecture contemporaine;</li> <li>• Niveau du rez-de-chaussée surélevé par rapport au sol;</li> <li>• 9 cases de stationnement seront aménagées en cour avant (non conforme);</li> <li>• 1 050 000\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<b>Aucun</b> Le bâtiment est vacant.

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur comme des habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales;
- CONSIDÉRANT que le programme de réutilisation du sol dégagé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1951, rue LaSalle, dans l'arrondissement 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° Le bâtiment doit être de structure isolée;
- 2.2° Le bâtiment projeté doit présenter un toit plat;
- 2.3° Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants.

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, 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 la faible valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation;
- Considérant qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels de plus forte densité dans ce secteur comme des habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales;
- Considérant que le programme de réutilisation du sol dégagé ne s'intègre pas adéquatement au voisinage.

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1951, rue La Salle, 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° Le bâtiment doit être de structure isolée;
- 2.2° Le bâtiment projeté doit présenter un toit plat;
- 2.3° Les ouvertures doivent avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants;
- 2.4° Chaque logement doit comporter un maximum d'une case de stationnement.

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, 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 (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale: 1951, rue La Salle*, IR, 22 pages
2. LÉVESQUE, Michel (2022) *Estimation des coûts pour la restauration du bâtiment*, Investissement immobilier Dumele inc., 2 pages
3. POULIN, Richard (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summum Inc., 67 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

**Merci**