

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par **Maxime Lanthier**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

12 juillet 2022

Plan de présentation

2589, rue De Lorimier | 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

2589, rue De Lorimier | Vieux-Longueuil

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

Description du bâtiment existant



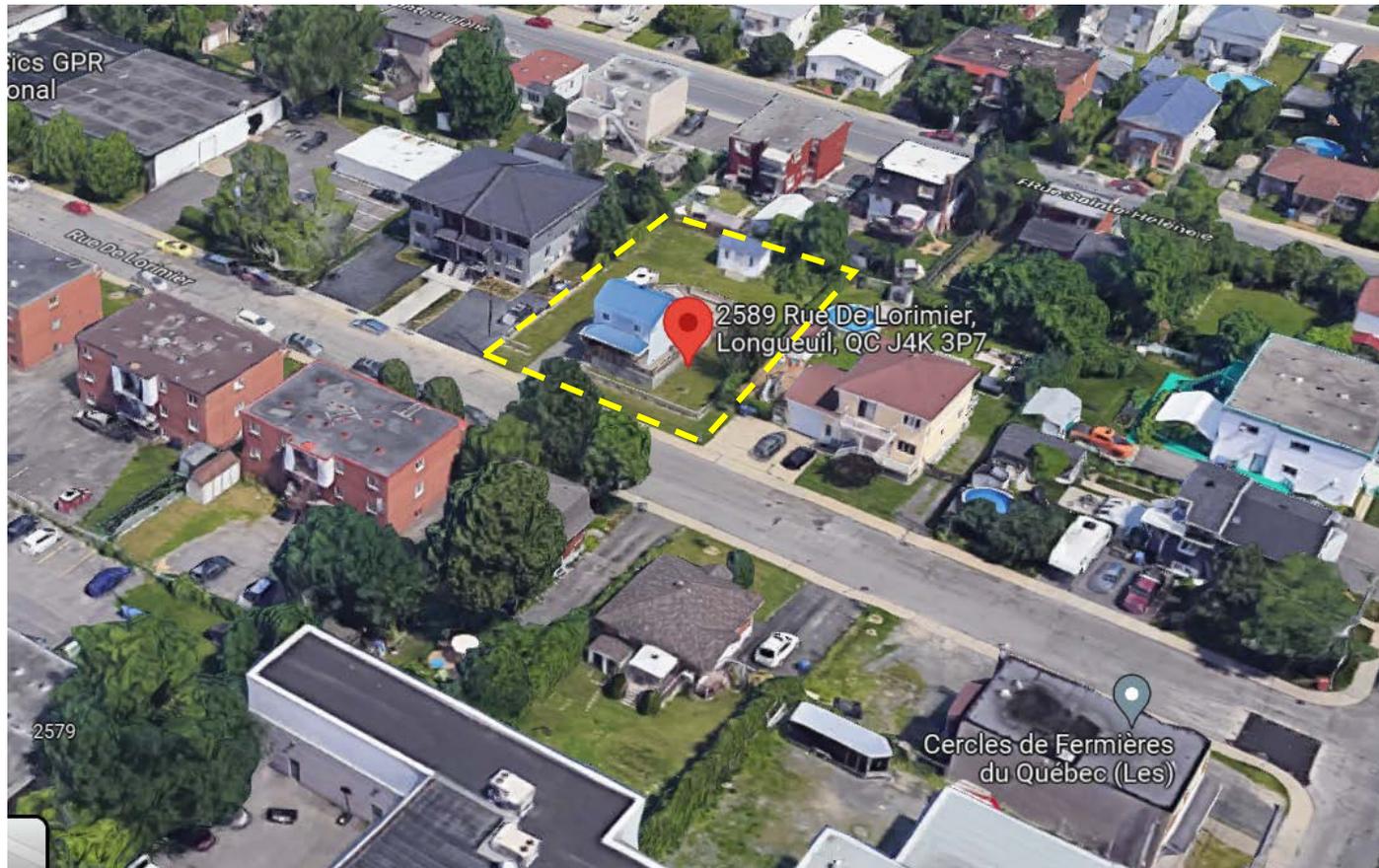
2589, rue De Lorimier | Vieux-Longueuil

Maison unifamiliale de structure isolée construite en 1944.



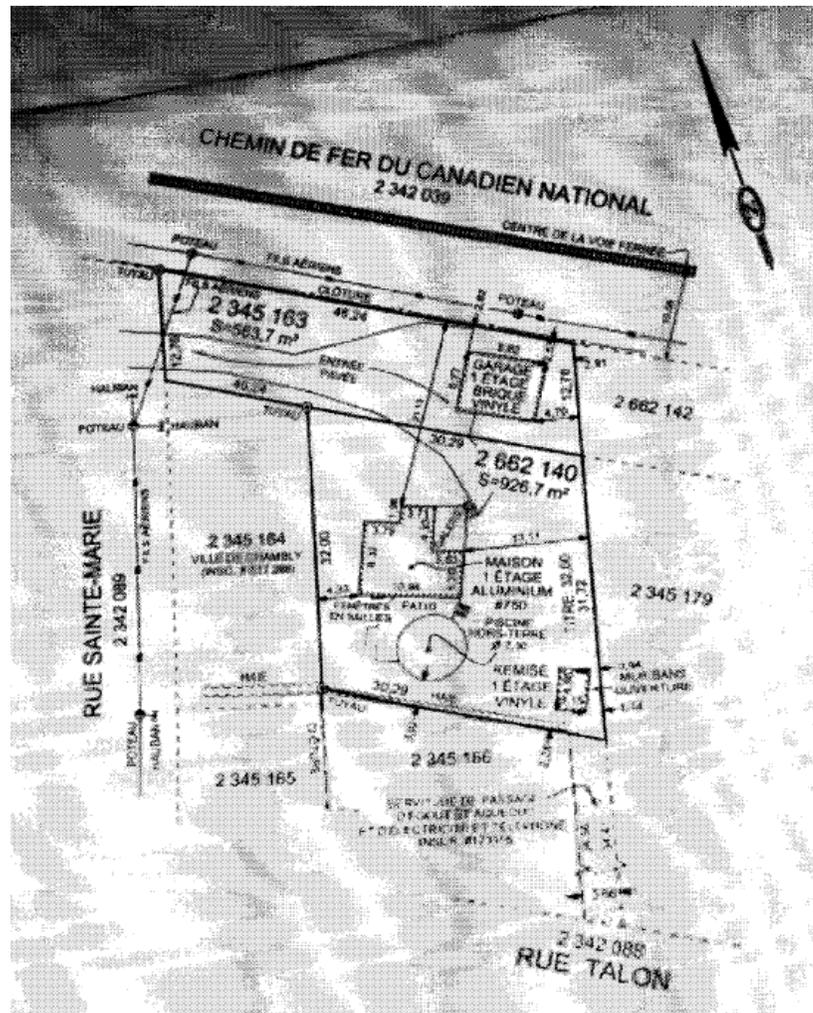
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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

Description

- Peu d'informations disponibles sur l'historique de ce bâtiment;
- Bâtiment inspiré de l'architecture vernaculaire industrielle des années 1875 à 1950, mais il ne présente pas les caractéristiques standardisées de ce courant;
- Il s'agit d'une copie modeste à ossature et parement légers, du volume de l'architecture domestique traditionnelle;
- La volumétrie d'origine est restée intègre.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2007



2009



2011



2014

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'analyse d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Bâtiment construit en 1944.
Contribution à l'histoire locale	Le bâtiment témoigne de l'époque de la paroisse Saint-Antoine de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Les ouvertures, les parements de murs et la toiture ont été remplacés.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Le bâtiment s'inspire de l'architecture vernaculaire industriel typique des années 1875 à 1950. Il s'agit d'une architecture domestique commune.
Contribution à un ensemble à préserver	Aucune contribution à un ensemble à préserver puisque le bâtiment est singulier dans son environnement. La rue a été remodelée avec des bâtiments résidentiels de plus gros gabarits construits entre 1960 et 2020.
Conclusion	Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment présente des problématiques généralement mineures et plusieurs de ces composantes principales sont désuètes.
Qualité structurale du bâtiment	Aucune détérioration importante observée au niveau de la structure. Cependant, la hauteur du plafond du rez-de-chaussée est à moins de 7 pieds, ce qui réduit la qualité de vie des occupants. La pente de la toiture présente des risques d'infiltrations et de dommages intérieurs.
État des principales composantes	La fondation requière une imperméabilisation et l'installation d'un drain français; La plomberie, le système électrique et l'isolation sont désuètes; L'extérieur demande quelques réparations mineures; L'intérieur demande quelques rénovations pour convenir aux besoins d'un ménage.
Détérioration observée	Infiltration d'eau et humidité observées au sous-sol; L'isolation n'est pas anti-feu.
Conclusion	L'expert n'émet pas de recommandation quant à l'opportunité de conserver ou de démolir le bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

Extrait du rapport

1.		2 Infiltration d'eau et humidité au sous-sol. Imperméabilisation de la fondation et installation d'un drain français requis.	
3 La hauteur des escaliers (allant au 2e étage) n'est que de 5'. La hauteur du plafond du premier étage est moins de 7'. Ce qui n'est pas bon pour une vie de qualité.		4 Le coût de modification du plafond pourrait dépasser le coût de reconstruction. Évaluation plus poussée avec un entrepreneur qualifié.	

5 Bois dust isolation est pas anti-feu.	
--	--

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'inspection de *SafeGuard*

Extrait du rapport

ESTIMATION GLOBALE:

	Moins que typique			Typique			Bon		
1. Structure:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Toiture:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Système d'électricité:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Plomberie:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Chauffage:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Climatisation/thermopompe:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Isolation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Portes et fenêtres:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Intérieur:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Extérieur:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Moins que typique			Typique			Bon		

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gestion Jaynox Inc.

Critères	Coût
Fondation (fissures importantes à corriger)	145 000 \$
Structure (modifier la hauteur de l'escalier et du plancher du 2 ^e étage)	
Restauration extérieure (portes et fenêtres, toiture)	44 800 \$
Restauration intérieure (cuisine, salle de bain, plancher, isolation, autres)	115 400 \$
Équipements (électricité et plomberie)	39 800 \$
Total	345 000 \$

Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation 2022-2023-2024	66 600 \$
--	-----------

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gestion Jaynox Inc.

Description	Montant
SOUSSION 2589 De Lorimier Longueuil	
La présente soumission est à titre indicatif et estimation puisque, nous ne pourrions garantir l'exécution des rénovations de cette propriété	
La propriété est vieille de plus de 70 ans Il y a présence de fissures importantes dans la fondation les mesures à l'intérieur ne sont pas conformes, il faudrait changer la hauteur des escaliers qui n'est pas règlementaires	145 000,00
L'électricité et la plomberie est d'origine et par conséquent désuets et non conforme aux nouvelles lois Coût pour refaire l'électricité	22 000,00
Coût pour refaire la plomberie	17 800,00
Refaire isolation au complet car présentement fait avec des copeaux de bois	17 000,00
Rénovation de la cuisine au complet	30 000,00
Rénovation de la salle de bain	14 000,00
Changer plancher	12 000,00
Toiture à refaire	16 800,00
Changer portes et fenêtres	28 000,00
Rénovation intérieur	42 400,00
Conclusion: La maison est à rénover au complet et malgré le fait d'exécuter des rénovations majeures, elle devra être vendue sans garantie car sinon devrait être démolie et refait au complet	
Estimation des coûts de rénovations majeures	
** Cette propriété n'est même pas avantage pour effectuer un flip de maison** trop de rénovation à effectuer	
Sous-total:	345 000,00
GQ - TPS 5%, TVQ 9.975%	
TPS/TVH	17 250,00
TVQ	34 413,75
Expédié par	
Remarques	Montant total 396 663,75
Vendu par:	

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description

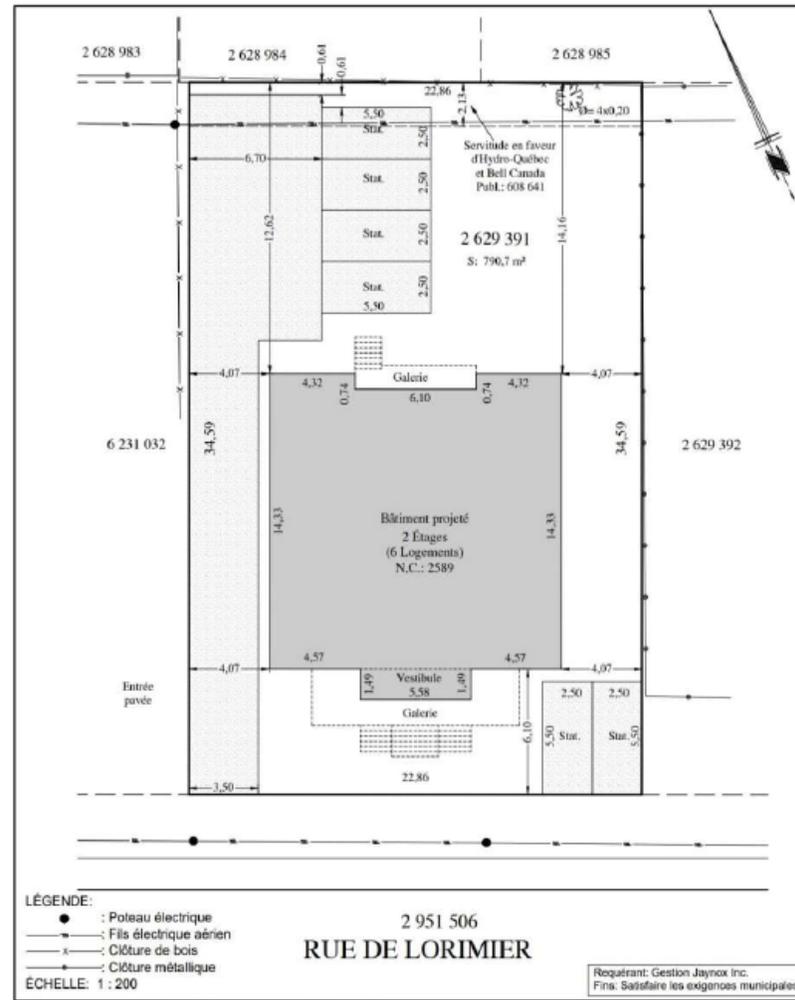


ADRESSE DU PROJET 4 Rue dans le Vile de Impasse à l'ouest de 2000 St-Louis	
TOUTES REPRODUCTIONS INTERDITES	
Danny Blar 514 640 6045 Gestion Jaynox Inc. 2540, Ch. Bellefleur, Carignan, J5L 4J5 RBQ : 5675-3624-01	
ARCHITECTE O.A.G.	Michel Anastasou O.A.G. 1997 (Renouvelé 2020) O.A.G. 1734231 - 7 JAN 2021 TÉL (514) 867-2227 (416) 391-9098
Projet: 6 Rue	
Client: Citec en rénovation	
Travaux: Démolition	Date: 05/12/2021
Consultant: Plan Permis	Émission: 07/12/2021
Revisé: 17/12/2021	Plan: arch01

Le projet consiste à construire une habitation multifamiliale de structure isolée de six logements sur deux étages.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2565 à 2583



Futur 2589



2599 et 2601

Rue De Lorimier



2576



2584



2594



2602 et 2604

Critères d'évaluation de la demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Le bâtiment n'est pas dans un état de dégradation avancée. Des défaillances mineures ont été constatées selon le rapport d'expertise.
Valeur patrimoniale	Selon le rapport d'expertise, le bâtiment possède une faible 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	Faible.
Coût de restauration totale	345 000 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	La restauration du bâtiment semble possible puisque la majorité des travaux sont ciblés sur la fondation du bâtiment.
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 multifamiliale de structure isolée de 6 logements; • Architecture contemporaine similaire au bâtiment voisin de gauche; • Les marges latérales et la marge arrière s'alignent avec les bâtiments du secteur. La marge avant est plus importante que les marges avants des bâtiments existants; • Un stationnement et une aire d'agrément sont prévus en cour arrière. Deux cases seront aménagées en cour avant; • La valeur estimée pour la construction du bâtiment est de 1 050 000 \$
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 que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation
- Considérant la faible valeur patrimoniale de la maison unifamiliale;
- Considérant le fait que le quartier résidentiel accueille principalement des constructions d'une plus haute densité que l'habitation unifamiliale isolée;
- Considérant que le bâtiment projeté présente une marge avant supérieure aux marges avant des bâtiments du secteur environnant.

Recommandations :

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2589, de Lorimier dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1.1° 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 suivants l'adoption de la résolution du comité;
- 1.2° Que la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé respecte les conditions suivantes:
 - 1.2.1 Le bâtiment doit être une habitation multifamiliale de structure isolée
 - 1.2.2 La marge avant devra reprendre l'alignement dominant des constructions existantes du secteur;
 - 1.2.3 La cour avant doit être majoritairement végétalisée;
 - 1.2.4 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;
 - 1.2.5 La volumétrie, telles la largeur, la profondeur, la hauteur du rez-de-chaussée et la forme de la toiture, s'harmonise à celle des bâtiments environnants
 - 1.2.6 L'habitation multifamiliale doit rencontrer les principes d'accessibilité universelle, si requis;
- 1.3° 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 lesquels les travaux sont effectués, 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;
- 1.4° Qu'une garantie financière au montant de 5 000 \$ soit fournie préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter l'une ou l'autre de ces conditions, 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

Avis

- Considérant que le bâtiment n'est pas dans un état de détérioration avancée;
- Considérant que les travaux, malgré leurs coûts importants, ne semblent pas irréalistes;
- Considérant que le bâtiment existant ne contribue pas à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- Considérant que le bâtiment n'a pas évolué grandement depuis sa construction initiale.

Recommandations :

Refuser le programme de réutilisation du sol dégagé.

Refuser la demande d'autorisation de démolition complète du bâtiment principal situé au 2589, rue De Lorimier dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil pour les motifs énoncés précédemment

Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène. (2022) *Analyse de la valeur patrimoniale*, 14 pages
2. LI, Sunny. (2022) *Rapport d'inspection de propriété*, SafeGuard Building Inspection Service, 19 pages
3. 9452-7652 QUÉBEC INC. (2022) *Soumissions*, Gestion Jaynox Inc., 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024

Merci