COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: Marc-Antoine Fournier, urbaniste

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

22 octobre 2024



Plan de présentation

2675, rue Préfontaine | Vieux-Longueuil

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

5 Critères d'évaluation de la demande

2 Rapports d'expertise

6 Recommandations

Coûts de restauration

7 Références

4 Programme de réutilisation du sol dégagé



2675, rue Préfontaine | Vieux-Longueuil



Description du bâtiment existant

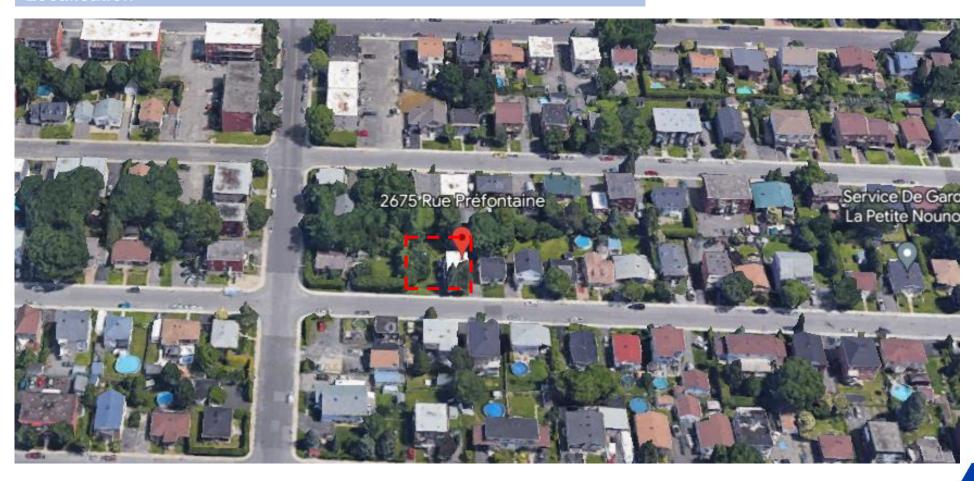






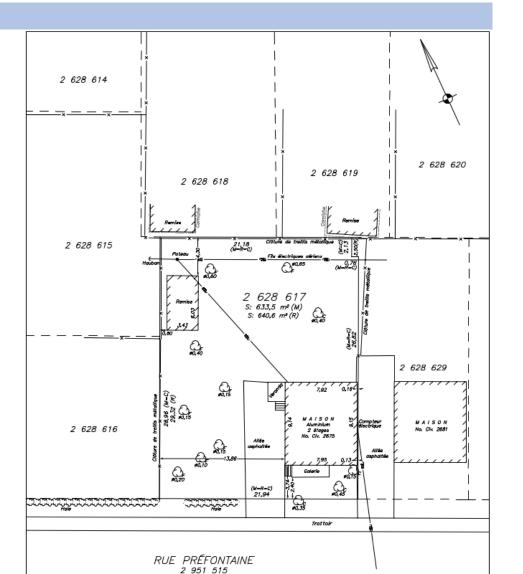


Localisation





Implantation





Historique de l'immeuble selon l'étude de L'usine à histoire(s)

Description

- La propriété a été construite en 1953 par la compagnie Fredette et Théberge Ltée.
- Plans provenant de la SCHL pour encourager la construction de maisons abordables.
- Plusieurs propriétaires se succèdent. Le bâtiment a toujours conservé sa fonction résidentielle d'origine.
- Les propriétaires actuels ont acquis l'habitation unifamiliale en 1991.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)











2007 2009 2011 2014 2020



Valeur patrimoniale basée sur l'étude de L'usine à histoire(s)

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Valeur faible-moyenne. Le bâtiment a été construit en 1953. Il a conservé son usage d'habitation unifamiliale depuis sa construction.
Contribution à l'histoire locale	Valeur faible. Le bâtiment n'est pas directement lié à un personnage ou un groupe lié à l'histoire locale. Il est toutefois lié à une étape significative du développement local.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Valeur nulle-moyenne. Des interventions importantes ont été effectuées sur le bâtiment. Celles-ci ont largement modifié sa volumétrie. Le bâtiment peut présenter des déficiences mineures facilement réparables. De manière générale, l'immeuble est en bon état.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Valeur faible. Le bâtiment n'a pas été conçu par un maître d'œuvre (architecte, ingénieur, constructeur) reconnu. Il constitue toutefois un élément représentatif des procédés de constructions de l'époque à laquelle il a été érigé.
Contribution à un ensemble à préserver	Valeur nulle. L'immeuble contribue peu ou pas à l'ensemble auquel il appartient.
Conclusion	Ainsi, compte tenu des critères considérés ci-haut, le 2675, rue Préfontaine possède un intérêt patrimonial moyen .



État du bâtiment selon le rapport de Gspec

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment a été construit en 1953.
Qualité structurale du bâtiment	Le plancher du rez-de-chaussée est affaissé, les solives sont irrégulières et interrompues à plusieurs endroits, et les madriers constituant la porte sont mal fixés.
État des principales composantes	Fondation: le taux d'humidité de la dalle de béton est élevé, il y a présence de cernes d'eau et d'efflorescence, et le drain français est à remplacer. Toit: il est affaissé et il présente une inclination vers le mur. Intérieur: les fenêtres sont âgées, endommagées et inefficaces, et leur bois est dégradé. Véranda: le plancher est incliné, les ouvertures sont déformées, et les fenêtres sont brisées.
Détérioration observée	Au niveau de la fondation, de la dalle du sous-sol, des fenêtres, du revêtement extérieur, de la structure et de la véranda.
Conclusion	La différence de prix entre la restauration du bâtiment et son remplacement par une nouvelle construction justifie facilement l'option de la démolition.



État du bâtiment selon le rapport de Gspec

Extraits du rapport



Présence de cernes d'eau et d'efflorescence



Présence de bois pourri



Les solives sont irrégulières et interrompues à plusieurs endroits



État du bâtiment selon le rapport de Gspec

Extraits du rapport







Pente du toit inclinée vers le mur



État du bâtiment selon le rapport de Gspec

Extraits du rapport







Véranda à démolir

Inclinaison du plancher de la véranda



Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gspec

01. FONDATION			
Installation d'un drain français au périmètre du bâtiment et imperméabilisation		oût (\$)	
de la fondation	Matériaux et temps		
Étanchéité de la fondation			
Démolition partielle et reconstruction du balcon avant		\$5 800	
Excaver tout le périmètre pour nettoyage solage 111 pieds total		\$10 000	
Installation du drain français, des cheminées de nettoyage (2) et connexion au réseau d'aqueduc		\$36 250	
Installation de la membrane tout le long du solage		\$4 350	
Remblai sur l'ensemble du périmètre (inclus)			
Remplacer deux cèdres matures dans chacun des coins + arbuste arrière		\$1 200	
Démolition et réfection des portions asphaltés			
Briser, évacuer et refaire l'asphaltage sur les deux côtés /700 p2 chacun / 1400p2 au total		\$58 000	
02. FONDATION - Sous-Total		\$115 600	

Retrait des portions de dalles existantes et coulée d'une dalle complète avec les semelles de fondations correspondantes. Matr		Coût (\$) Ériaux et temps	
Enlever les matériaux et décontamination		\$14 500	
Briser la dalle sortir le béton		\$20 000	
Excaver le sol 680 p2 x 12 pouces		\$15 000	
Remettre pierre 3/4 net		\$2 900	
Refaire dalle 6 pouces 685 p2 au complet		\$15 000	
Isolation 2 pouces x 685 p2 + Parevapeur		\$1 650	
3 footings 24x24 pour soutien		\$1 080	
03. DALLE DU SOUS-SOL - Sous-Total		\$70 130	

Pour une mise à niveau de l'extérieur de la maison, il faut minimalement remplacer 13 fenêtres, 2500p2 de revêtement et tous les facias et soffites.	Coût (\$) Matériaux et temps
Retirer, fournir et installer 13 fenêtres - finition complète	\$29 000
Enlever 2500 p2 de revêtement	\$14 500
Installation du pare-air (type Tyvek) et de la fourure de bois sur 2500p2	\$1 500
Fournir et installer 2500 p2 de revêtement	\$37 500
Retirer et remplacer les soffites et les facias	\$9 72
04. FENESTRATION - Sous-Total	\$92 22!

05. PLANCHER POUTRE ET COLONNE DU SOUS-SOL	
Le plancher complet du RDC doit être démoli et reconstuit à niveau. Pour ce faire, les murs doivent être soutenus, la salle de bain, la cuisine et l'escalier démolis et reconstruit.	Coût (\$) Matériaux et temps
Soutènement temporaire des étages	\$3 000
Démolition complète et disposition des déchets (plancher, cuisine, sdb)	\$15 000
Reconstruction complète du plancher - structure solives, contreplaqué et finition en bois fi	ranc \$40 000
Reconstruction complète de la cuisine (armoire, plomberie, électricité, carrelage)	\$35 000
Reconstruction complète de la salle de bain (plomberie, électricité, carrelage, ventilation)	\$18 000
ESCALIER RDC	
Finition du rdc	\$2 175
Ouvrir le plafond entre le rdc et 2e étage pour évaluerle système structurel	
Installer nouvelle poutre au plancher du 2e étage	\$2 175
Cloisons (à valider selon les plans)	\$2 900
Arracher bois franc 685 p2	
Installation bois franc 685 p2	
Finition a étage cadrage arracher	
Installation cadrage	\$365
Arracher plinthes	
Installer plinthes	\$510
Plâtre	\$220
Peinture	\$725
Redresser portes	
05. PLANCHER, POUTRE ET COLONNE DU SOUS-SOL - Sous-Total	\$120 070

06. STRUCTURE DU TOIT	
Analyser et corriger les problématiques liées aux infiltrations d'eau avec possible détéroriation de l'isolation et de la charpente structurelle. Matéri	
Analyse par un ingénieur et émission des plans et devis	\$2 500
Exécution des travaux (approximation)	\$18 000
Remplacement de l'isolation affectée par les infiltrations	\$2 900
Refaire solin	\$1 450
Refaire bardeaux d'asphalte	\$2 900
Joint peinture du plafond de cette parti	\$5 075
Flashing sur tout les périmètres	\$1 235
Refaire les plafonds	\$8 700
06. STRUCTURE DU TOIT- Sous-Total	\$47 260

17. DÉMOLITION ET RECONTRUCTION DE LA VÉRANDA LATÉRALE AU BÂTIMENT		
Démolition complète et reconstruction complète de la véranda. Coût (\$)		ût (\$)
	Matériaux et temps	
Démolir la vérenda		\$2 500
nstallation de pieux vissés - selon plans à venir		\$3 000
Reconstruire véranda 43 p2		\$3 800
ournir et installer porte extérieure et intérieure		\$4 350
lemplacement des 4 fenêtres		\$3 640
7. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LA VÉRANDA - Sous-Total		\$17 290

IV- Note

Cette estimation a été produite à des fins d'évaluation budgéraire et ne saurait constitué un engagement ferme de la part de Coop Maître d'Oeuvre à exécuter les travaux au prix total mentionné. Certains éléments ont été évalués selon les informations disponibles au moment de la production de cette évaluation et pourraient être recalculés à la lumière d'informations complémentaires. Les conditions hivernales sont exclus de ce devis.

V- Garantie

Tous les travaux sont garantis 12 mois après la signature du contrat pour tout problème lié aux matériaux, aux éléments et à l'installation. Certains articles ont des garanties plus longues. Il appartient ensuite au client de faire un suivi auprès du fabricant. Toutefois, le chargé de projet Coop demeure disponible pour un soutien raisonnable lié à tous les travaux effectués.

VI- Prix

Les travaux sont assujettis à la loi R-20 (sous décret) et se doivent de respecter les normes de la RBQ, la CCQ, la CNESST et les syndicats affiliés.

01. FONDATION	\$115 600,00
03. DALLE DU SOUS-SOL	\$70 130,00
04. FENÊTRES - REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	\$92 225,00
05. PLANCHER POUTRE ET COLONNE DU SOUS-SOL	\$120 070,00
06. STRUCTURE DU TOIT	\$47 260,00
07. DÉMOLITION ET RECONTRUCTION DE LA VÉRANDA LATÉRALE AU BÂTIMENT	\$17 290,00
Sous-tot I	\$462 575,00

462 575 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2022-2023-2024

Bâtiment : 97 100 \$
Terrain : 272 300 \$

Prix de vente de la propriété

Aucune vente, la demande est faite pour les propriétaires occupants.



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

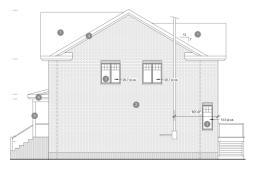
Description









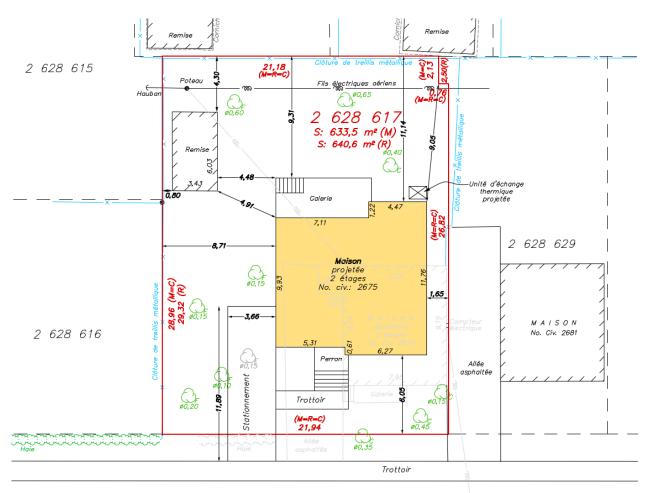






Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé





Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage







Bâtiment projeté



2681



2687



2693

Rue Préfontaine

2670-2670



2678-2680-2682



2686









Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible . Le rapport fait état de détérioration à la fondation, à la structure, aux ouvertures, à la véranda, etc.
Valeur patrimoniale	Moyenne . On mentionne dans le rapport que le bâtiment a conservé son usage depuis sa construction, qu'il est lié à une étape significative du développement local, qu'il est en bon état et qu'il est représentatif des procédés de construction de son époque.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevé. L'altération à la toiture afin de créer un deuxième étage complet sous forme de larges lucarnes rampantes est venue altérer considérablement l'apparence originale du bâtiment. Les planchers en bois franc sont la principale composante d'origine. Aucune autre composante significative ne subsiste.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport ne fait mention d'aucun fait à ce niveau.
Coût de restauration totale	Élevé . 462 575 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Moyenne . Bien que les coûts de restauration soient inférieurs aux coûts de reconstruction, le rapport fait état que la différence de prix justifie l'option de la démolition et de la reconstruction.
 Utilisation projetée du sol dégagé: Usage projeté sur le terrain Implantation Architecture Aménagement du terrain Valeur estimée des interventions 	 une habitation unifamiliale; de structure isolée; avec maçonnerie abondante; nécessitant l'abattage d'un arbre de moins de 20 cm de diamètre (à l'emplacement du nouveau stationnement) – conservation des autres arbres; pour une valeur estimée de 647 955,49 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Les propriétaires occupants désirent faire la démolition de la propriété afin d'y construire une nouvelle habitation unifamiliale qu'ils occuperont.



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 indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2675, rue Préfontaine, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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 indiquée au rôle d'évaluation;
- CONSIDÉRANT le fait que le bâtiment projeté s'insère dans un cadre bâti similaire et présente des caractéristiques typologiques et architecturales en harmonie avec son cadre bâti environnant;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2675, rue Préfontaine, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° Qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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. ALLARD, Julie (2023) Étude patrimoniale 2675, rue Préfontaine, Longueuil, L'usine à histoire(s), 37 pages
- 2. SAUVÉ, Patrick (2023) Analyse de la condition globale et des coûts de réparation, Gspec, 27 pages
- 3. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2022-2023-2024



Merci

