

RAPPORT ARCHITECTURAL
CONCERNANT UN IMMEUBLE PATRIMONIAL
EN SITUATION DE REQUÊTE EN DÉMOLITION

Bâtiment situé au 38-38A, Ave. Saint-Joachim, Pointe-Claire



PRÉPARÉ PAR : Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantover,
Sainte-Adèle, QC., J8B 2Y6

PRÉPARÉ POUR : La ville de Pointe-Claire et
Paris-Ladouceur et Associés, Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois, Laval, H7L 3J4

Rapport publié le 06 décembre 2025

PRÉAMBULE :

En vertu du Règlement PC-2987 relatif à la démolition des immeubles à la ville de Pointe-Claire, nous avons été mandatés, en tant qu'architecte, pour évaluer la valeur patrimoniale de certains bâtiments construits avant 1940 sur le territoire de la ville.

Notre connaissance des bâtiments sous étude est surtout liée à nos mandats d'inspection des bâtiments sur le plan technique. De fait, nous réalisons des mandats d'inspection pour démolition depuis plusieurs années. Ces inspections visent à consigner dans des rapports l'état de vétusté et de conformité des diverses composantes des bâtiments ainsi analysés.

Le présent rapport est réalisé après avoir inspecté le bâtiment sur le plan technique. Sans cette analyse technique, notre regard serait tout autre car il ne prendrait pas en compte l'importance des composantes à remplacer par rapport aux composantes à préserver, ce qui est essentiel dans l'objectif d'assurer la pérennité d'une œuvre architecturale pour son caractère patrimonial.

LA PROPRIÉTÉ DU 38-38A, Ave. Saint-Joachim :

1. L'environnement immédiat :

Le secteur où se situe l'Avenue Saint-Joachim est considéré comme un « secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle » selon le document produit par la Ville de Montréal intitulé *Évaluation du patrimoine urbain, arrondissement de Pointe-Claire, 2005*.

Cependant, les bâtiments, pour la plupart multi résidentiels, qui bordent cette portion de l'Avenue Saint-Joachim ne possèdent pas vraiment de caractéristiques architecturales semblables et aucune ne s'apparente à la propriété sous étude bien que certains bâtiments nous semblent d'intérêt patrimonial.

2. Descriptif du bâtiment :

Concernant le bâtiment sous étude, il s'agit d'un duplex construit en 1933 selon le rôle d'évaluation foncière de la ville de Montréal. Le bâtiment est construit sur des fondations de béton cyclopéen surhaussées de blocs de béton. Une extension à l'arrière repose sur des murs de fondation en blocs de béton. Le surhaussement du bâtiment d'origine et l'ajout de l'extension arrière pourraient être de la même époque. Le bâtiment comporte une cave de service non finie.

Un grand garage détaché se trouve à l'arrière de la propriété et pourrait être plus âgé que le bâtiment principal. Il faudrait une étude plus approfondie pour en déterminer.

La structure générale du bâtiment est faible.

Les fondations sont en très mauvais état et nécessitent une expertise structurale indépendante pour déterminer si les murs de fondation peuvent être réparés ou s'ils doivent être remplacés. Des affaissements importants des planchers ont été observés dans les deux logements mais davantage à l'étage. La structure du toit est aussi faible.

Les murs extérieurs sont recouverts de bardages d'aluminium qui ne sont pas d'origine. Ce revêtement extérieur qui a vraisemblablement été posé il y a plusieurs décennies n'a pas été posé dans les règles de l'art ce qui signifie que le bâtiment est vulnérable aux infiltrations d'eau et aux dommages causés par l'eau.

Les portes et les fenêtres ne sont pas d'origine et plusieurs sont récentes mais de mauvaise qualité.

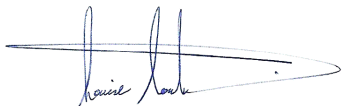
La toiture principale est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. L'extension arrière d'un seul étage possède une pente vers l'arrière.

Il s'agit d'un bâtiment très modeste sans style architectural particulier.

3. État du bâtiment et préservation.

Des travaux importants sont nécessaires pour préserver ce bâtiment (voir à cet effet notre rapport diagnostic).

Finalement, aucun élément ou détail décoratif architectural avec ou sans importance n'a été observé.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Louise Coutu', with a long horizontal flourish extending to the right.

Louise Coutu, architecte