

Objection du GIRAM à la démolition du 450-456 rue Saint-Joseph:
un bâtiment historique unique à Lévis et d'une grande authenticité
(Révision de la décision du 12 décembre 2023 devant le conseil municipal, le 18 mars 2024)



D'une maison de ferme à deux logements à une maison à quatre logements. Construction probable vers 1840. Quelques dates-clés:

- 4 septembre 1862: Donation de Joseph Guay à son fils Marcel d'une terre de terre de 2 arp, 4 perches de front par 36 arp de profondeur à son mariage. Les parents de réservent la partie sud-ouest de la maison. Ventes d'emplacements entre 1866 et 1870.
- Le 13 août 1870: À la suite du décès de Philomène Samson en fév 1870, Marcel Guay doit partager 50% de ses biens à ses deux enfants. Suite à la vente aux enchères, ce sont les frères Cyrille et Louis Ruel, marchands associés, qui acquièrent terre et maison. Au recensement de 1871, les deux frères se partagent la maison.
- 28 janvier 1893: La maison est acquise par Cyrille Ruel lors d'une vente aux enchères, car son frère Louis est criblé de dettes.
- 1 mars 1897: la veuve de Cyrille Ruel (Amélie Carrier) vend la propriété à Mgr Charles Guay (Hôpital Guay). La veuve se garde les loyers jusqu'au 1^{er} mai 1897.
- En 1906: les religieuses de l'Hôpital Guay revendent le bâtiment à Charles Bouchard et Louis Perron qui y tiendront une épicerie. La veuve cèdera par testament la propriété à son fils Louis-Joseph en 1938.
- 10 octobre 1972: Louis-Joseph Bouchard vend l'immeuble à Robert Paquet pour 19 500 \$.

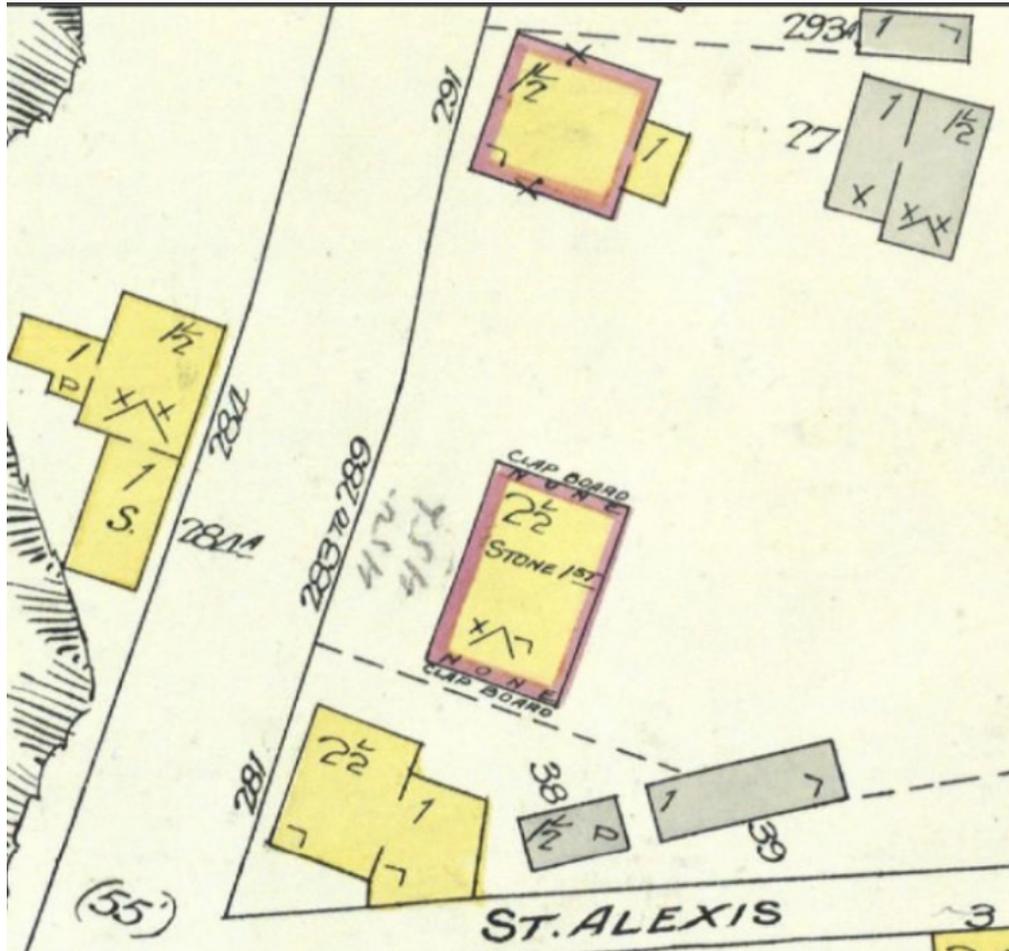
Maison urbaine circa 1840-50: Authenticité conservée et extérieur du bâtiment encore très solide



Vue arrière
(toiture en tôle)
et ancienne
boutique
servant
d'épicerie pour
la famille
Bouchard entre
1906 et 1956



Au premier étage, les murs de brique cacheraient des murs de pierre (plan d'assurances de 1918);
l'épaisseur des murs au rez-de-chaussée le démontre



Un environnement patrimonial très sensible et très concentré



Il ne faut pas récompenser les propriétaires négligents envers notre patrimoine: Robert Paquet (1972-2016) et Jean-Claude Croteau (2016-2024).
Photos: 2022 et 2024



Des rapports d'inspection inadéquats: Autant celui du demandeur que celui de la Ville.

Le prétexte de l'encombrement n'est pas suffisant...



Dans le rapport du Groupe Expert Québec, le consultant Michaël Gauthier ing. mentionne:

- La grande accumulation d'effets personnels à l'intérieur
- Aucun accès au vide sanitaire
- Fondations non visibles à 90 %
- Inspection limitée aux endroits plus sécuritaires
- Aucune ouverture exploratoire réalisée dans les revêtements
- Que les cheminées de briques sont dégradées (En fait, seules les souches de cheminées sont en brique; ce sont des cheminées d'origine en pierre ...)
- Les portes et les fenêtres extérieures sont âgées. Il suggère leur remplacement pour plus grande étanchéité et « meilleur esthétisme »
- Que le bâtiment est à ossature de bois, ce qui n'est pas le cas pour le rez-de-chaussée.

Cheminées de pierre et structure pièce sur pièce à l'étage (rapport Expert Québec, p. 12 et 19).

(Champignons dus à la non réparation du toit en bardeau de cèdre en façade nord-ouest)

Lumière du jour



Par contre, notons quelques lacunes dévoilés dans le procès-verbal du comité de démolition:

- Le comité consultatif d'urbanisme en patrimoine s'est prononcé en faveur de la démolition, le 12 octobre 2023, avant même le dépôt du rapport de contre-expertise de la Ville (20 novembre 2023).
- Aucun « *programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé* » (règlement RV-2023-22-74, art 18, h et j) n'a été déposé par le demandeur (**mettre du gazon ne peut être considéré, selon l'esprit du règlement**), ainsi qu'aucun « rapport d'expertise présentant une étude patrimoniale de l'immeuble » n'a été réalisé (art 10. a.).
- L'argument de « *la sécurisation de la propriété* » évoqué n'est pas justifié, car le bâtiment ne menace pas de s'écrouler. Le principal problème, c'est la nonchalance de l'actuel propriétaire qui laisse les portes ouvertes...

En conclusion, avant d'octroyer tout certificat de démolition, nous demandons au Conseil municipal:

- **D'éviter de demander une inspection par le service d'incendie de la ville. Un moyen souvent utilisé pour justifier la démolition du bâtiment...**
- **1- D'exiger du propriétaire de vider la maison de ses meubles et objets encombrants afin qu'on puisse analyser le bâtiment de façon adéquate.**
- **2- De faire réaliser une étude architecturale et de vérification des possibilités de réhabilitation par un expert dans le domaine (restaurateur professionnel ou architecte spécialisé).**
- **3- D'envisager l'acquisition par négociation ou expropriation de la propriété afin de convertir l'immeuble en logements sociaux.**