
**PROCÈS-VERBAL
SÉANCE RÉGULIÈRE
Comité de démolition d'immeuble
28 février 2024**

Le comité de démolition d'immeuble de la Municipalité de Saint-Jean-Baptiste siégeant en séance ordinaire, ce mercredi 28 février 2024.

SONT PRÉSENTS :

Monsieur le conseiller Frédéric Morin, président substitut #6

Monsieur le conseiller, Michel Cormier, #2

Madame la conseillère, Karinne Lebel, membre substitue #5

Sont également présents, Monsieur Alexandre Fortin-Patoine, directeur de l'urbanisme et de l'environnement et Madame Suzie Bélanger, directrice générale et greffière-trésorière.

ORDRE DU JOUR

1. *Ouverture de la séance;*
 2. *Adoption de l'ordre du jour;*
 3. *Adoption du procès-verbal du 20 février 2024;*
 4. *Période de questions;*
 5. *Présentation de la demande de démolition sis au 2960 - 2966, rue Principale;*
 6. *Vérification des oppositions reçues / demandes écrites;*
 7. *Audition publique;*
 8. *Décision concernant l'autorisation de la démolition de l'immeuble sis au 2960 - 2966, rue Principale;*
 9. *Clôture de la séance.*
-

1. Ouverture de la séance

Monsieur le président ouvre la séance à 19 h 30. Monsieur Frédéric Morin présente les membres du comité de démolition présents.

Monsieur Frédéric Morin demande à Madame Karinne Lebel de faire la lecture de l'avis public.

2. Présentation de l'immeuble visé

Monsieur le président donne la parole au directeur de l'urbanisme et de l'environnement afin qu'il présente l'immeuble visé.

Monsieur Alexandre Fortin-Patoine présente l'immeuble visé comme étant un bâtiment locatif (4 logements) et faisant partie de l'inventaire patrimonial de la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Il identifie l'ensemble des bâtiments visés par la demande, soit le bâtiment principal (2960-2962, rue Principale) et le bâtiment secondaire (2964-2966, rue Principale).

3. Adoption de l'ordre du jour

IL EST PROPOSÉ PAR Monsieur le conseiller Michel Cormier

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que proposé.

4. Adoption du procès-verbal du 20 février 2024

IL EST PROPOSÉ PAR Monsieur le conseiller Michel Cormier

D'ADOPTER le procès-verbal tel que rédigé.

5. Période de questions

Monsieur Martin Michaud, résidant au 2964, rue Principale demande quel est le projet de reconstruction. Monsieur Frédéric Morin lui répond que le projet sera présenté durant la séance.

6. Présentation de la demande de démolition

Monsieur Alexandre Fortin-Patoine présente les motifs de la demande de démolition, soit :

- Les fondations en fin de vie utile du bâtiment principal ;
- Les traces d'humidité et de moisissures importantes ;
- Un poteau de soutien très affecté par la pourriture ;
- Des fissures importantes sur les fondations et murs des deux bâtiments ;
- Le coût de rénovation majeur serait beaucoup trop élevé par rapport à la valeur des bâtiments ;
- Le bâtiment a été altéré avec les années et il a perdu la majorité de ses caractéristiques patrimoniales ;

Monsieur Alexandre Fortin-Patoine présente ensuite le programme préliminaire de réutilisation des sols avec la proposition de construire un immeuble de 10 logements comprenant des logements de taille différents, soit des 3 ½, 4 ½ et 5 ½.

7. Vérification des oppositions reçues ou des demandes écrites pour acheter l'immeuble

Monsieur Frédéric Morin demande à Monsieur Michel Cormier de lire les deux oppositions reçues.

D'abord, la première opposition reçue vient de Monsieur Martin Michaud résidant au 2964, rue Principale. Il s'oppose à la démolition, puisque selon lui il ne voit rien de dangereux dans son logement qui peut l'empêcher d'y vivre. Selon lui, la moisissure est de surface et qu'il faut seulement la peindre et que la toiture a besoin d'un peu d'amour. Pour lui, le problème ce sont les propriétaires qui ne veulent jamais rénover, puisqu'ils ne peuvent pas augmenter les loyers.

La seconde opposition est celle de Monsieur Alain Paquette, résidant au 2966, rue Principale. Son opposition vient du fait que le logement est bien pour ses moyens financiers et qu'il n'est pas intéressé à partir. Pour lui, ce sont deux belles bâtisses qui méritent d'être restaurées et que ce ne sont pas des gros immeubles qui devraient être construits à Saint-Jean-Baptiste.

8. Audition publique

Monsieur Martin Michaud résidant au 2964, rue Principale s'adresse au comité à la suite de la présentation des motifs et du programme préliminaire de réutilisation des sols en mentionnant les arguments suivants :

- La moisissure dans la salle de bain est seulement de surface, puisqu'en vérifiant derrière le gypse, il n'y en avait pas ;
- Il ne voit pas ce qu'il y a de dangereux au point de démolir les immeubles ;
- De plus, le revêtement extérieur a été refait récemment et quelques fenêtres ont été changées ;
- Les propriétaires veulent seulement monter les loyers à 1 500\$ par mois ;
- En acceptant cette demande, vous allez mettre deux familles et un retraité à la rue ;
- Il ne croit pas à la soumission que ça coûterait 850 000 \$ faire les rénovations des deux immeubles ;
- Il termine en mentionnant qu'il va tout perdre, son chien, son petit atelier, puisque les coûts des loyers ailleurs ne lui permettront plus une vie normale.

Ensuite, Monsieur Alain Paquette résidant au 2966, rue Principale s'adresse au comité en mentionnant les arguments suivants :

- Il a des problèmes cardiaques et il ne peut pas trop marcher ;
- Il mentionne que personne ne va vouloir louer ces futurs logements à 1 800 \$ par mois, on devrait faire comme à Terrebonne et refuser les démolitions d'anciens bâtiments ;
- Quand il travaillait, il gérait 80 portes et il n'a jamais eu à démolir un immeuble ;
- Donc, on devrait rénover et non démolir.

Puis, un des propriétaires de l'immeuble, Monsieur Simon Fréchette s'adresse au comité en présentant les arguments suivants :

- Le but initial de l'achat de l'immeuble était de rénover et de garder les 4 logements ;
- Cependant, après l'analyse des problématiques des deux bâtiments, les coûts de rénovation sont faramineux ;
- Le bâtiment accessoire est un ancien garage, donc il n'est pas aux normes du Code national du bâtiment et le remettre aux normes coûterait très cher ;
- La banque a refusé de faire un prêt pour rénover ces bâtiments en raison du coût trop élevé des rénovations ;
- Ils ont donc dû explorer l'avenue de changer l'immeuble de vocation ;
- Le but n'a jamais été d'évincer de bons locataires comme ils ont actuellement et qu'il est sincèrement désolé de la tournure des événements.

9. Décision du comité : demande de démolition d'immeuble - 2960 - 2966, rue Principale

Le comité se retire à huis clos à 19h54 afin d'analyser les requêtes reçues durant l'audience publique.

Le comité reprend la séance à 19h59.

ATTENDU QUE la demande de démolition vise la démolition de l'ensemble des bâtiments situés sur le lot 6 359 355 ;

ATTENDU QUE le bâtiment principal est un immeuble patrimonial inscrit dans l'inventaire du patrimoine de la MRC de La Vallée-du-Richelieu en vigueur ;

ATTENDU QUE le bâtiment principal a deux logements locatifs et le bâtiment accessoire a également deux logements locatifs ;

ATTENDU le mauvais état des fondations, les traces d'humidité et de moisissures et les fissures importantes des deux bâtiments locatifs ;

ATTENDU QUE le caractère patrimonial de l'immeuble est faible et que les caractéristiques architecturales ont été altérées avec les rénovations subséquentes ;

ATTENDU QUE le projet de réutilisation du sol, soit la construction d'un immeuble de 10 logements permettra l'ajout de 6 logements, alors qu'il y a un manque de logements dans la Municipalité ;

ATTENDU QUE deux oppositions écrites ont été reçues par la greffière-trésorière ;

ATTENDU QUE les deux personnes qui se sont opposées à la démolition ont également revendiqué leur opposition durant l'audience publique ;

ATTENDU QUE le comité de démolition a pris en considération les demandes et comprend la situation dans laquelle se retrouvent les locataires ;

PAR CONSÉQUENT

IL EST PROPOSÉ PAR madame Karinne Lebel

ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE les membres du comité de démolition :

1. **Autorisent** la demande de démolition visant le bâtiment sis au 2960 - 2966, rue Principale ;

ET

2. **approuvent** le programme de réutilisation du sol dégagé proposé ;

QUE le tout soit assorti aux conditions suivantes :

1. **QU'en** l'absence d'un permis ou d'un certificat d'autorisation dûment délivré par la Municipalité pour les ouvrages visés, la présente décision deviendra nulle et sans effet ;
2. **QUE** le locataire ne puisse être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail, ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation ;
3. **QUE** le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement ;
4. **QUE** les propriétaires doivent offrir le premier droit de regard pour louer les appartements du nouvel immeuble aux locataires actuels ;
5. **QU'une** copie de l'envoi aux locataires confirmant qu'ils ont la première option sur les logements soit envoyée à la Municipalité.

10. Levée de l'assemblée

IL EST PROPOSÉ PAR Monsieur le conseiller Michel Cormier
ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE la séance soit levée à 20 h 02.

Frédéric Morin
Président

Alexandre Fortin-Patoine
Directeur de l'urbanisme et de
l'environnement