

dans le volume 6 de l'atlas Underwriter de 1959 et apparaît en tant que *teinturerie de fourrures* sur les plans d'utilisation du sol de la Ville de Montréal de 1980. L'immeuble est actuellement occupé par une entreprise de sérigraphie sur tissus.

Les façades du bâtiment sont composées d'un appareillage de briques d'argile rouge foncée reposant sur une fondation apparente de béton à la chaux avec agrégats. Les façades donnant sur les rues de Rouen et Théodore ont un niveau de composition supérieur aux façades arrière et latérale et présentent des insertions en pierres artificielles (béton moulé avec finition d'agrégats lissés) au parapet. Les ouvertures des façades principales sont de grandes dimensions et ont des linteaux en arcs surbaissés. Elles sont partiellement obstruées par un bardage métallique de couleur brune et les huisseries d'origine ont été retirées à une époque indéterminée.

L'immeuble est un représentant de petite taille des immeubles industriels en briques rouges que l'on retrouve en bon nombre dans les quartiers ouvriers de Montréal et plus particulièrement dans l'arrondissement Mercier Hochelaga-Maisonneuve. En ce sens, il fait partie du paysage urbain de l'arrondissement de même que plusieurs immeubles du même type dont certains ont été recyclés en immeubles à bureaux (immeuble Johnson et Johnson) ou en logements (immeuble Aird).

La composition sobre en trois registres arqués et huit travées ainsi que les insertions de pierres artificielles du parapet donnant sur rue en font un représentant au-dessus de la moyenne pour un bâtiment du type industriel.

Isolé dans un quartier à dominante résidentielle, l'immeuble ne fait cependant pas partie d'un ensemble industriel à caractère patrimonial et ne peut également être considéré sous l'aspect de la rareté puisqu'il existe à Montréal un nombre important de bâtiments présentant des caractéristiques similaires. Les recherches que nous avons effectuées à ce jour ne nous ont pas permis d'évaluer l'importance historique ou symbolique du bâtiment pour les résidents du quartier.

Description de la structure:

La structure de l'immeuble est de poutres et colonnes en bois d'oeuvre avec chapiteaux de bois en encorbellement, sur une trame approximative de 12 pi. par 12 pi. Les façades sont porteuses des charges de plancher et sont composées de quatre rangs de briques au premier niveau, trois rangs au deuxième niveau et deux rangs au troisième et au parapet. Aucune cavité dans la composition du parement ni aucune finition intérieure n'ont pu être observées. Les planchers sont en "mill floor" de 2"x4" sur champs. Les niveaux sont globalement libres de partitions et l'immeuble ne possède qu'une cage d'escalier à son extrémité sud ainsi qu'un monte-charge hors d'usage situé au même endroit.

État général de l'immeuble:

L'immeuble présente un état général très dégradé en raison de son âge et de sa vocation, d'un manque d'entretien chronique et d'une sur-utilisation évidente des aires de plancher. La structure de bois a été partiellement modifiée aux étages supérieurs (enlèvement de colonnes) sans que des reprises de structure verticale n'aient été installées aux étages

inférieurs. Les dalles de mill floor présentent de façon systématique un fléchissement prononcé dans le sens transversal et la dalle du sous-sol est soulevée par endroit et fissurée à d'autres. Les bases des colonnes du sous-sol sont en voie de pourriture en raison d'un taux d'humidité excessif.

Les fondations de béton à la chaux sont peu profondes par rapport au niveau du sol extérieur et sont partiellement effritées. Il semblerait que le bâtiment ait pu souffrir de l'action du gel (fondations et dalles du sous-sol) en raison de l'absence de chauffage à un moment ou l'autre de son histoire. Pour ce qui concerne l'état de la maçonnerie, la plupart des linteaux en arcs surbaissés sont fissurés à leur accroche aux trumeaux de même que la maçonnerie du dernier niveau où il est possible de voir le jour au travers du mur de façade. Le parapet est totalement fissuré et les joints de mortier sont lessivés. Certaines parties du parapet à l'arrière du bâtiment se sont écroulées dans la cour et l'ensemble des parapets sur les deux rues présente un état d'instabilité prononcée. La couverture est défoncée par endroit et les solins sont désolidarisés du parapet.

Valeur d'usage et recyclage de l'immeuble:

Le recyclage de l'immeuble pour des fins d'habitation présente un potentiel sommairement évalué entre 12 et 16 logements de petites dimensions. En raison de l'état passablement dégradé de la structure et de la maçonnerie des façades, le recyclage nécessiterait la dépose et le remplacement de la structure, le percement en vertical de deux cages d'escalier à l'épreuve du feu, la dépose partielle et le remplacement de la maçonnerie des deux derniers étages, le renfort des fondations, le remplacement de la dalle du sous-sol et le remplacement de toutes les huisseries des ouvertures. À eux seuls, ces travaux sont équivalents à reconstruire l'immeuble.

Recommandations:

Le recyclage d'un immeuble de ce type ne présente du sens uniquement dans le cas où les parements extérieurs sont en bon état et que la structure puisse être maintenue sans modification majeure. Malgré certaines caractéristiques architectoniques à caractère patrimonial qui auraient pu militer pour son maintien, le bâtiment ne peut être considéré comme un bien culturel. Nous sommes en mesure d'affirmer que l'intérêt patrimonial plutôt limité de l'immeuble ne justifie pas l'ampleur de l'effort à déployer pour son recyclage et que sa démolition peut être envisagée au profit d'un projet de remplacement présentant des caractéristiques urbanistiques et architecturales indiscutables, compte tenu des enjeux liés à la démolition.



Christian Thiffault architecte M.O.A.Q.