

Ancien YMHA
SIR MORTIMER B. DAVIS MEMORIAL BUILDING
265, AVENUE DU MONT-ROYAL O., Montréal



Sommaire du devis préliminaire de conservation

Luce Lafontaine, *architecte*

LINE LAURIN, ARCHITECTES

Montréal, janvier 2006

Ce document est présenté à titre de sommaire du devis de conservation préliminaire de l'ancien YMHA Sir Mortimer B. Davis Memorial Building qui sera déposé ultérieurement. Il comporte deux volets : le premier énonce la philosophie de conservation privilégiée, le second fait état des observations et de l'analyse des différentes composantes de l'immeuble. Divisée en sections, ce deuxième volet, intitulé Expertises spécifiques, consiste ici en un abrégé de l'état de conservation et des interventions majeures ou urgentes à apporter à l'immeuble.

L'observation et l'analyse des différentes composantes de l'édifice, ci-après décrites, ont été effectuées en décembre 2005.

PHILOSOPHIE DE CONSERVATION

Protection patrimoniale

Le 265 ouest de l'avenue du Mont-Royal est protégé par le statut suivant :

Immeuble inscrit à l'intérieur de **l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal** (Décret gouvernemental, no. d'enregistrement 190-2005).

Par ce décret, on reconnaît à l'ensemble unique que constitue le mont Royal, des valeurs patrimoniales de différents ordres. Ces valeurs relèvent notamment de son patrimoine naturel et paysager mais également de son patrimoine bâti. Convenant de l'intérêt esthétique, légendaire et pittoresque que présente l'harmonie naturelle de la montagne, nous comprenons que les propriétés localisées dans son périmètre immédiat y participent fortement.

De plus, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement Plateau Mont-Royal reconnaît le *265, avenue du Mont-Royal O., Mortimer Davis Building* comme témoin architectural significatif du développement et de l'architecture de ce secteur de la ville de Montréal. (Réf. à l'unité de paysage 9a)

Valeur patrimoniale

On conviendra d'entrée de jeu de la valeur patrimoniale importante de l'immeuble du *YMHA Mortimer B. Davis Memorial Building*. Cette valeur est attribuable à:

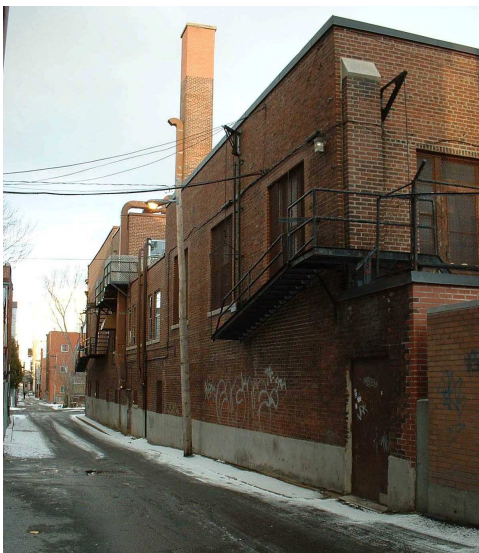
- Ses intérêts documentaire et contextuel, à titre de témoin de l'histoire de la communauté juive montréalaise et de son occupation du quartier Saint-Louis / Mile-End dans la première moitié du XXe siècle.
- La mémoire de Sir Mortimer B. Davis, figure prédominante de la communauté juive, montréalaise et canadienne de son époque, commémorée à titre d'unique donateur de l'immeuble.
- Sa valeur architecturale, attribuable à la qualité de construction de l'immeuble, à la renommée de ses architectes concepteurs et à son intégrité.
- Sa participation au cadre bâti du parc Jeanne-Mance, et par le fait même du mont Royal, lui conférant une valeur d'accompagnement significative.



Façade avenue du Mont-Royal
(Line Laurin, architectes 2005)



Façade rue Jeanne-Mance
(Line Laurin, architectes 2005)



Élévation sur ruelle
(Line Laurin, architectes 2005)

Période de référence

À l'égard des valeurs contextuelle et architecturale de l'immeuble, la période de référence retenue pour tout travail de restauration est celle de la campagne de construction principale, soit 1929. Nous ne retenons pas les interventions subséquentes comme présentant de l'intérêt.

Principes de préservation et de mise en valeur

Volumétrie et façades

Suivant un plan en U ouvert sur la ruelle, l'immeuble de l'ancien YMHA comporte un corps de bâtiment principal de deux étages et demi hors sol auquel viennent s'abouter deux ailes perpendiculaires légèrement plus basses. Ces dernières abritent les volumes plus importants du gymnase, à l'ouest, ainsi que de la piscine et de l'auditorium à l'est. Cette lecture du plan est perceptible en façade par l'usage de chaînages d'angle ou en pilastre, exprimés par l'appareillage de brique.

L'immeuble a connu des modifications mineures dans le temps. Celles-ci ont affecté une partie du plan et des finis intérieurs de même que la volumétrie de l'édifice. Ces agrandissements sont perceptibles côté cour.

La volumétrie d'origine, tel que perçue à partir de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Jeanne-Mance doit être maintenue. Tout agrandissement projeté ne doit pas en affecter la lecture.

Les deux façades principales de l'immeuble sont implantées sur rue à l'alignement zéro. Outre une partie de la fenestration, l'ensemble de leurs éléments de composition d'origine a été conservé. **Les deux façades principales sont des éléments caractéristiques contribuant à la valeur architecturale de l'immeuble. Elles devront être restaurées suivant leur état d'origine.**

Fenestration

Compte tenu de l'état de la fenestration existante, du recyclage de l'immeuble et de sa transformation en appartements, les fenêtres devront faire l'objet d'une mise à niveau sur les plans thermique et acoustique. Cette mise à niveau entraînera vraisemblablement son remplacement. À cet égard, **le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés.** Des analyses supplémentaires doivent être réalisées quant aux différents modèles de fenêtres de l'immeuble, au matériau et à la coloration à retenir.

Le réaménagement de l'auditorium, tel qu'envisagé avec mezzanine, tire profit de la hauteur de son volume d'origine. Les appuis de fenêtre existants, approximativement à 4 pieds du plancher, présentent une contrainte en considération du recyclage de l'immeuble. **Étant donné le détail de la composition des deux façades principales et la réfection des tympans de pierre artificielle, nous croyons recevable d'agrandir les ouvertures existantes vers le bas, sur la façade de la rue Jeanne-Mance.**

Le plan et les intérieurs

Étant donné la fonction spécifique originelle de l'immeuble, et considérant que l'intégrité du plan et des intérieurs dépend à la fois du maintien de l'usage pour lequel ils ont été conçus et de l'obligation de mise aux normes et de mise à niveau des espaces sportifs dédiés, une conservation stricte est rendue difficile.

Le recyclage du bâtiment proposé présume d'un réaménagement majeur. L'intégrité des intérieurs ne peut être assuré. Toutefois, **le maintien des accès principaux et du hall d'entrée tire profit du plan des circulations et favorise la conservation de plusieurs revêtements de finition d'origine présentant de l'intérêt.**

EXPERTISES SPÉCIFIQUES

La structure qui suit est donnée à titre indicatif seulement, en guise de présentation du rapport final à venir.

Structure du devis préliminaire de conservation

L'expertise préliminaire est une analyse non exhaustive des différents systèmes, ouvrages et matériaux que comporte l'immeuble. Elle est divisée en cinq (5) parties, et fait l'énumération des différents éléments constructifs de l'édifice, selon les grandes sections du devis directeur national. L'information y est présentée d'une manière uniformisée et fait appel aux trois (3) niveaux d'analyse suivants :

Description : Portrait physique de chacun des ouvrages, détaillant leur organisation spatiale, la nature et le fini originel des matériaux qui les composent ainsi que leur mode d'assemblage si connu. Cette description est basée sur une observation faite sur place, aucun sondage spécifique n'a été effectué.

État de conservation : Évaluation sommaire de la condition actuelle de chaque ouvrage par son degré de détérioration.

Intervention proposée : Recommandation professionnelle globale portant sur le mode d'intervention requis pour chaque composante de bâtiment étudiée, en regard de son intérêt à la conserver et de son potentiel de restauration.

1. ENVELOPPE

1.1 FONDATION

De manière générale, l'assise du bâtiment ne montre pas de signe de faiblesse structurale. Il s'agit d'une fondation de béton armé recouverte d'un crépi de finition de deux (2) types différents.

- Façades principales : mélange de ciment et d'agrégats de calibre moyen, de coloration variant du beige au marron et suivant le dessin d'un appareil de pierre.
- Façades secondaires : mélange de ciment gris, lisse.

Interventions proposées :

- Reprise du crépi par endroits, à l'identique;
- Obturation des percements inutiles;
- Enlèvement des graffitis et nettoyage.

1.2 MAÇONNERIE

L'état de la maçonnerie varie suivant son type, sa localisation dans l'ouvrage et son degré d'exposition aux intempéries.

1.2.1 Pierre naturelle

Seul les perrons et marches des entrées principales sont en pierre naturelle, calcaire gris. Notez que la pierre angulaire (angle sud-est) l'est également. S'il y a lieu, les pierres des perrons seront remplacées par des éléments de pierre de même dimension et de même type.

1.2.2 Pierre artificielle

L'ensemble de la modénature des façades est constitué d'un assemblage de modules de béton moulé, de couleur beige (Cordons, cadres, clefs et consoles, tympans, pastilles et autres insertions). Certains de ces éléments sont en mauvais état, notamment les tympans de la majorité des ouvertures. L'inspection fine de chacun d'entre eux permettra d'évaluer l'ampleur et la nature exactes des interventions de restauration prévues.

Interventions proposées :

- Complément d'expertise sur la cause de la détérioration
- Injection, remodelage ou remplacement à l'identique
- Enlèvement des graffitis et nettoyage

1.2.3 Brique d'argile

On retrouve 2 types de brique d'argile sur l'immeuble.

- Façades principales : Brique ocre
- Façades secondaires : Brique rouge commune

La grande majorité des ouvertures est supportée par des linteaux d'acier. L'état général de ces linteaux, rouillés et délaminés, est déficient et a entraîné la détérioration des appuis supérieurs. Certaines briques sont fissurées ou ont éclatées. On relève un léger bombement par endroits, en partie inférieure de la façade de l'avenue du Mont-Royal.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter
- Réfection ou remplacement des linteaux d'acier
- Remplacement de brique, module et coloration identique (recherche à faire)
- Rejointoiement ponctuel ou complet à confirmer. Type de mortier à préciser, coloration apparentée à l'ouvrage existant
- Enlèvement des graffitis et nettoyage

Notez la présence d'une haute cheminée de brique rouge à l'arrière de l'immeuble. Rendue obsolète par le remplacement du système de chauffage, la réflexion quant à sa conservation doit être poursuivie.

1.3 OUVRAGES MÉTALLIQUES

1.3.1 Corniche

La corniche, couronnement des deux façades principales, est en tôle peinte et semble en très bon état. Une inspection spécifique permettra de confirmer s'il y a lieu de la restaurer.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter
- Repeindre l'ensemble de la corniche

1.3.2 Escalier de secours à bascule

Le recyclage et la révision des moyens d'évacuation de l'immeuble autoriseront l'enlèvement de l'escalier de secours, à l'arrière de l'immeuble.

1.4 ISOLATION ET ÉTANCHÉITÉ

1.4.1 Toitures

Les toits plats de l'immeuble non pas été relevés. Présument qu'il s'agit de couvertures multicouches avec gravier, leur remplacement complet est à prévoir.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter
- Nouvelles couvertures à membrane de bitume élastomère
- Prévoir aération adéquate
- Réfection complète du solinage

1.4.2 Isolation

La réflexion sur l'opportunité d'isoler différentes composantes de l'enveloppe du bâtiment doit être poursuivie, particulièrement en ce qui a trait aux murs extérieurs de maçonnerie.

Interventions proposées :

- Stratégie générale à établir
- Isolation des toitures à prévoir

1.5 PORTES ET FENÊTRES

1.5.1 Fenêtres

De manière générale, l'immeuble comporte des fenêtres de type à guillotine dont la plupart des châssis double ont été retirés. Certains, sur la façade arrière ont été remplacés par des contre-fenêtres en aluminium (Rosco). La fenestration de l'immeuble compte différents matériaux, formats et subdivisions :

- Sous-sol : Fenêtres à guillotine, en acier. Verre translucide.
- Rez-de-chaussée : Fenêtres à guillotine, en bois, simples ou composées, avec imposte, pied-droit et petits bois (6 subdivisions par volet). Verre clair ou translucide.
- Étage : Fenêtres à guillotine, en bois, simples et sans subdivision. Verre clair.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter quant à l'état, le maintien ou le remplacement de l'ensemble de la fenestration
- Type, proportion et subdivision d'origine à conserver
- Choix du matériau et de la coloration à préciser

1.5.2 Portes

Exception faite des verres qui sont disparus, les portes principales de l'immeuble, doubles en bois, semblent en bon état. La quincaillerie a été remplacée en partie.

Les façades secondaires comportent quelques portes d'évacuation en acier. Une porte patio a été installée à l'étage.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter quant à l'état, la restauration ou le remplacement à l'identique des portes principales
- Remplacement du vitrage, de la quincaillerie et des garnitures d'étanchéité
- Révision et remplacement des portes des moyens d'évacuation, à l'arrière de l'immeuble
- Étant donné l'aménagement d'un garage de stationnement intérieur, deux grandes portes à enroulement sont à prévoir

2. INTÉRIEURS

L'approche retenue pour la planification des nouveaux espaces intérieurs suit le plan des trois (3) ailes de l'immeuble et tire profit des hauts volumes du gymnase et de l'auditorium. Le maintien des accès principaux et du hall d'entrée favorise la conservation d'une partie des circulations originelles et privilégie la préservation des revêtements intérieurs de finition, plus élaborée en ces endroits.

Interventions proposées :

- Expertise à compléter quant aux respects des prescriptions du CNB relatives aux moyens d'évacuation
- Réalisation d'un inventaire exhaustif des différentes pièces de menuiserie et d'ébénisterie, afin de voir à leur intégration aux différentes unités résidentielles

Notez qu'une plaque commémorative à la mémoire de Sir Mortimer B. Davis a été apposée sur le mur sud-est du hall principal lors de sa construction. La présence de cette plaque et son état doivent être confirmées. S'il y a lieu, elle devra être restaurée et maintenue en place.

3. STRUCTURE

Le présent rapport ne comprend pas l'évaluation de la charpente de béton armé de l'immeuble. La capacité portante, calculée initialement pour un centre communautaire et sportif, devrait satisfaire aux exigences de celle du nouvel usage résidentiel projeté. Quoiqu'il en soit, une expertise spécialisée est en cours afin de confirmer l'état de la structure et des différents éléments de charpente secondaires. La charpente d'acier et de béton armé, typique de l'époque pour ce genre d'immeuble, ne présente pas, à première vue, d'innovation technique particulière.

4. ÉLECTRICITÉ ET MÉCANIQUE

La totalité des composantes mécaniques et électriques est à revoir. Une expertise spécialisée est requise en cette matière afin d'évaluer les impacts de la nouvelle distribution et la mise à niveau des différents systèmes.

À l'origine, des appareils d'éclairage extérieurs ont été apposés de part et d'autre des portes d'entrée, avenue du Mont-Royal et rue Jeanne-Mance. Seuls ceux de l'entrée principale ont été conservés.

Interventions proposées :

- Restauration et remise en fonction des deux lanternes
- Remplacement des appareils manquants, rue Jeanne-Mance, par des modèles compatibles avec l'esprit de l'immeuble.

5. CODE ET NORMES

L'analyse sommaire de la conformité aux normes et au code de construction en vigueur permet de croire en la recevabilité de la proposition telle que présentée en version préliminaire. La vérification complète des différents éléments du projet entraînera possiblement l'adoption de mesures différentes, eu égard à la conservation et la mise en valeur de certains items présentant de l'intérêt.