

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Dominic Dionne, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 17 août 2026

Plan de présentation

93, rue Frontenac | Vieux-Longueuil

1 Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

2 Rapports d'expertise

3 Coûts de restauration

4 Programme de réutilisation du sol dégagé

5 Critères d'évaluation de la demande

6 Recommandation(s)

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

93, rue Frontenac | Vieux-Longueuil

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1930.

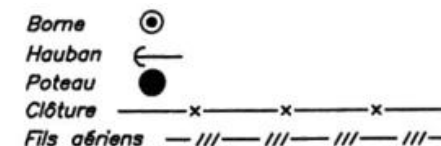
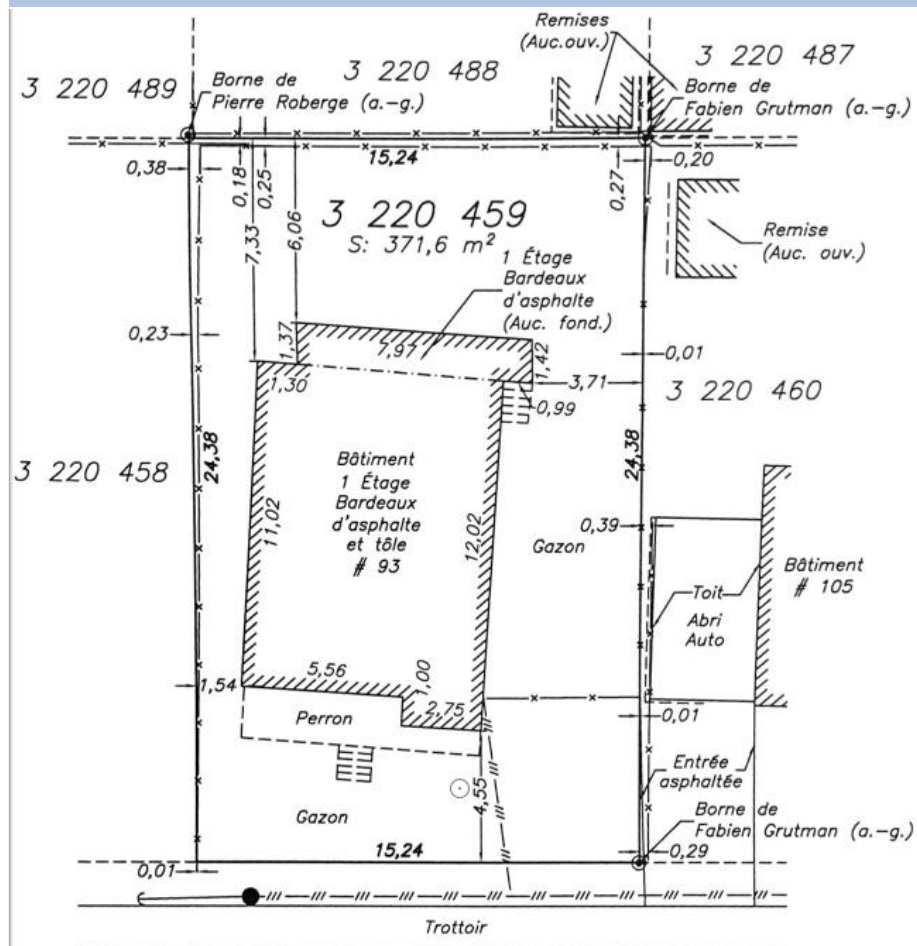
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Implantation



Le levé terrain a été effectué le 1er décembre 2011.
Les mesures sont prises sur le parement extérieur.

**N.B.: Une recherche approfondie de titre par notaire peut révéler d'autres servitudes affectant la présente propriété.*

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.)

1 mètre x 3,28 = mesure en pieds

1 mètre² x 10,764 = superficie en pieds carrés

Échelle : 1:200

RUE FRONTENAC
3 224 543

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé

Description

- Cet immeuble s'inscrit dans le mouvement architectural « Arts & Crafts » des « Patterns Books » canadiens et américains diffusés depuis 1850.
- Le bâtiment a été modifié depuis sa construction en 1930 par un changement du parement, un agrandissement en façade arrière, une modification de la fenestration et la reconstruction de la marquise couvrant l'entrée de la façade principale.
- La composition architecturale du 93, rue Frontenac reste encore fidèle au mouvement «Arts & Crafts».

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2014



2017



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillé

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible : L'immeuble a été construit en 1930 dans une période de construction sous pression et rationnement à cause de la crise économique de 1929. Il a conservé son usage d'habitation unifamiliale.
Contribution à l'histoire locale	Faible : L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un évènement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible : L'immeuble a été agrandi, son revêtement extérieur et ses ouvertures ont été remplacés. L'immeuble est négligé depuis plus de 45 ans.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen : Cet immeuble s'inspire du mouvement « Arts & Crafts », mais est dans un état pitoyable.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le 93, rue Frontenac, est singulier sans être exemplaire. Il ne fait pas partie d'un ensemble d'immeubles du même style.
Conclusion	Le 93, rue Frontenac, Vieux-Longueuil ne présente plus de valeur patrimoniale particulière. L'immeuble, a été construit avec les matériaux disponibles, le savoir-faire de son époque selon le mouvement « Arts & Crafts ». L'immeuble a été tellement négligé, tellement longtemps qu'il est en fin de vie utile.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Yannick Pelletier, ing.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est inhabité. La cause exacte pour laquelle les revêtements de plafonds et de murs extérieurs se sont effondrés étant inconnue, le bâtiment comporte un danger pour les citoyens et les gens qui y rentrent par infraction.
Qualité structurale du bâtiment	Les fondations en béton ont été modifiées. Un mur de fondation en béton a été coulé devant la fondation d'origine. Cette méthode, communément appelée « tablette », peut occasionner une instabilité des murs de fondations due aux pressions latérales. La semelle de la fondation n'est pas remblayée, ce qui n'est pas conforme. Le fait que les semelles ne soient pas sous le niveau de la terre pourrait avoir un effet de glissement des fondations par l'intérieur.
État des principales composantes	La structure de bois de ce plancher est affectée par la moisissure et semble sous-dimensionnée. Il y a plusieurs sections de revêtement de plafond et de revêtement de murs extérieurs qui se sont effondrées. Possiblement due à des infiltrations d'eau par la toiture. Étant donné l'état du revêtement de plafond, il est possible de croire que les fermes de toit soient affectées par les infiltrations d'eau.
Détérioration observée	Les revêtements de plafonds et de murs extérieurs se sont effondrés, la structure du plancher du rez-de-chaussée est à renforcer, plusieurs sections de revêtement de plafond et de revêtement de murs extérieurs se sont effondrées et il est possible que les fermes de toit soient affectées par des infiltrations d'eau.
Conclusion	Des modifications/renforcements feraient en sorte que plus de 50% de la structure du bâtiment serait à refaire. La mise à niveau du bâtiment n'est donc pas viable et nous recommandons la démolition de celui-ci.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Yannick Pelletier, ingénieur

Extraits du rapport



Façade latérale gauche



Section de revêtement de plafond détruit – avant gauche



Section de revêtement de plafond détruit – avant droit



Section de revêtement de plafond détruit – arrière droit



Section de revêtement de plafond et de mur extérieur détruits – arrière gauche



Structure du plancher du rez-de-chaussée fondation arrière



Structure du plancher du rez-de-chaussée



Semelle du mur de fondation arrière non remblayée



« tablette » de béton sous les fondations d'origine

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction MIROPA

DESCRIPTION	QUANTITÉ	PRIX UNITAIRE	TOTAL
Cout de rénovation			
Démolition intérieur et disposition des débris			45000,00
Réfection plomberie:			35000,00
Electricité			30000,00
Ventilation			12000,00
Porte et fenetres			35000,00
Solidifier fondation			60000,00
Fermeture en gypse et tirer les joints			35000,00
Boiserie(portes intérieures , cadrage, moulures...)			25000,00
Finition plomberie, électricité et ventilation			15000,00
Armoires de cuisine et salle de bain			35000,00
Céramique et planchers de bois sous sol et étage			32000,00
Peinture			7000,00
Réfection du revêtement extérieur en brique			25000,00
Revêtement aluminium + Sophite et Facia			20000,00
Toiture			10000,00
Patio et espace gazon			30000,00
Contingences			30000,00
Conteneur, administration et autres frais de bureau			10000,00
SOUS-TOTAL			491000,00
REMISE			0,00
SOUS-TOTAL MOINS REMISE			491000,00
TPS:782060081RT0001			24550,00
TVQ:1225251858TQ0001			48977,25
			564527,25
Depot			
Montant total a payer			564 527,25

Les Habitations Francois Adrar Inc.
2687 Ch Chambly CP 57044 Longueuil QC J4L 4T6
ImmobilierFA@gmail.com
(514)436-1105

Adresse des travaux

93 Frontenac, Longueuil, Qc

Soumission

16-06-2026

160620262

Au soin de: client

Francois Adrar
(514) 436-1105

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 135 100 \$
Terrain : 195 100 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 280 000\$
Date de la vente: 22 décembre 2025



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

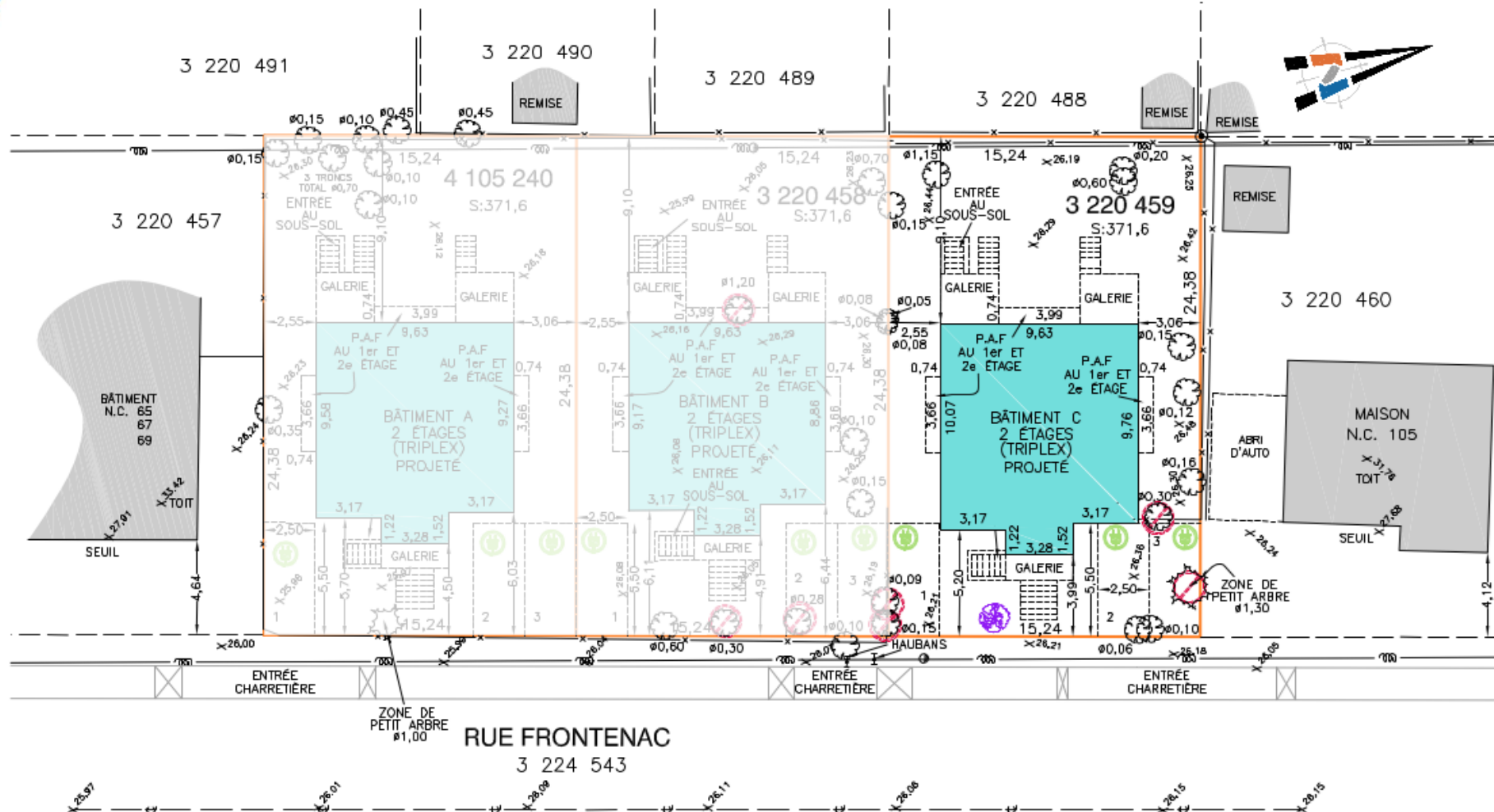
Description



Le projet consiste à construire une habitation trifamiliale de structure isolée.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage

Chemin de Chambly



1, bl. Curé-Poirier Est



65-67-69



73-75-77



79-81-83



Futurs 85-87-89



105 rue Frontenac

Rue Frontenac

Parc Léo-Major

Bl. Curé-Poirier Est



40-42-44



52



62-64



76-78



88-90-92



98-100-102



112



124

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. Le bâtiment est inhabité. La cause exacte pour laquelle les revêtements de plafonds et de murs extérieurs se sont effondrés étant inconnue, le bâtiment comporte un danger pour les citoyens et les gens qui y rentrent par infraction.
Valeur patrimoniale	Faible. Cet immeuble s'inspire du mouvement « Arts & Crafts ». Il est singulier sans être exemplaire et ne présente plus de valeur patrimoniale particulière.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. L'immeuble a été agrandi, son revêtement extérieur et ses ouvertures ont été remplacés et sa marquise couvrant l'entrée de la façade principale a été reconstruite. L'immeuble est négligé depuis plus de 45 ans.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Élevé. Le rapport mentionne que cet immeuble est un lieu de convergence pour les itinérants et les vandales délinquants, ce qui menace de faire chuter la valeur des propriétés environnantes. Des citoyens se sont également plaints de l'état de détérioration du bâtiment.
Coût de restauration totale	Élevé. 564 527,25 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Compte tenu des coûts élevés associés à la restauration du bâtiment existant et que plus de 50% de la structure du bâtiment serait à refaire.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Maçonnerie abondante et toit à quatre versants. • Conservation de plusieurs arbres. • 400 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	L'immeuble est vacant et il ne constitue pas un immeuble locatif structurant à l'échelle du territoire. Sa démolition n'aurait qu'un impact limité sur l'offre globale de logements, dans un secteur déjà en transformation et appelé à répondre différemment aux besoins résidentiels contemporains.

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 93, rue Frontenac, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants l'adoption de la résolution du comité;
- 2° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 3° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 2°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

Avis du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;

Les membres du CLP recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 93, rue Frontenac, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 93, rue Frontenac, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé soit complètes et déposées à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 3° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 2°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

Références

1. LÉVEILLÉE, H (2026) *Analyse de la valeur patrimoniale – 93, rue Frontenac*, 42 pages
2. PELLETIER, Y (2025) *Avis technique, Yannick Pelletier, ing.*, 9 pages
3. LES HABITATIONS FRANÇOIS ADRAR INC. (2026) *Soumission, François Adrar*, 1 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci