

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Marc-Antoine Fournier, urbaniste**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 6 juillet 2026

Plan de présentation

1540, rue Saint-Joseph | 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

1540, rue Saint-Joseph | Vieux-Longueuil

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

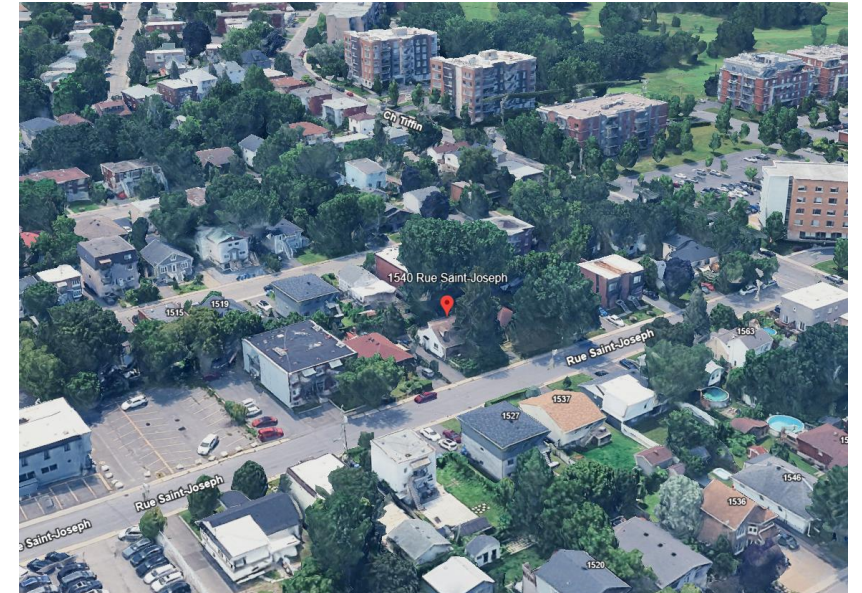
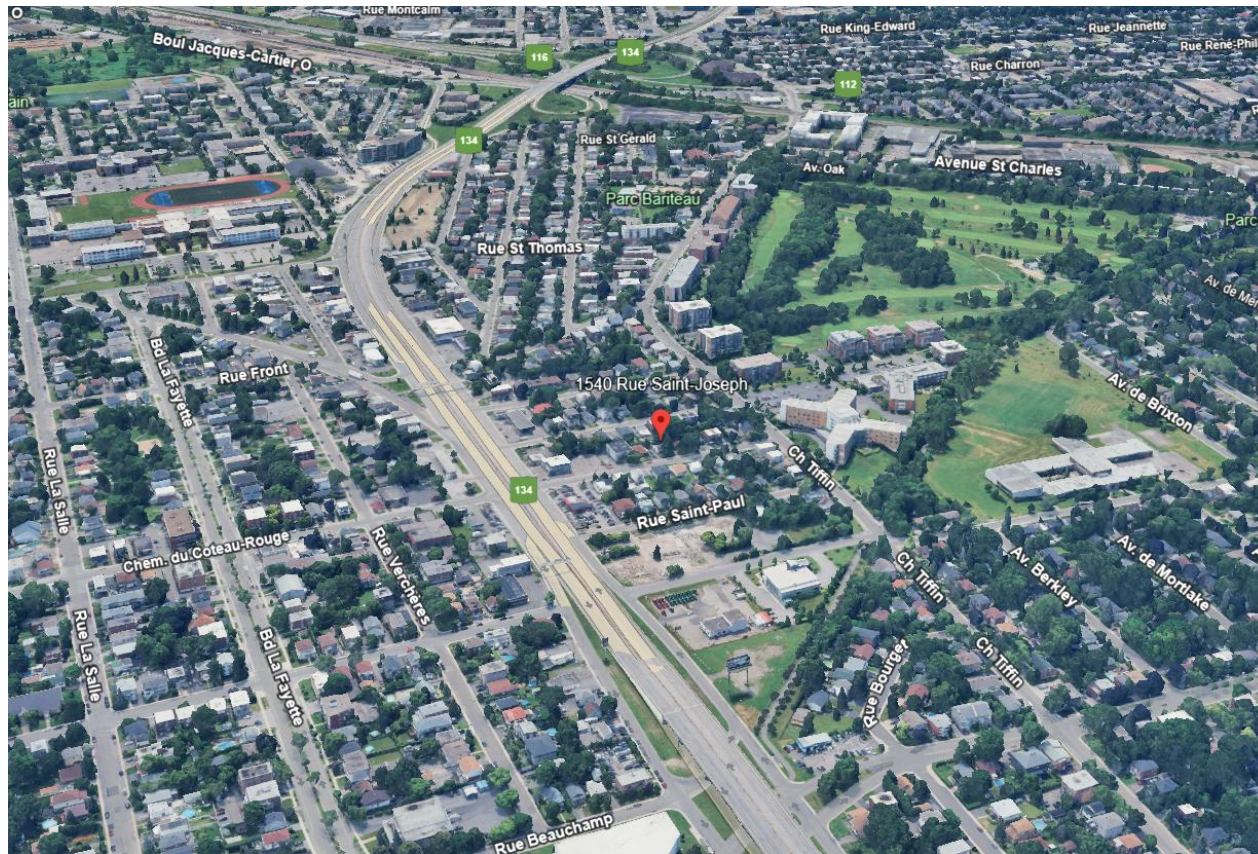
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1935.

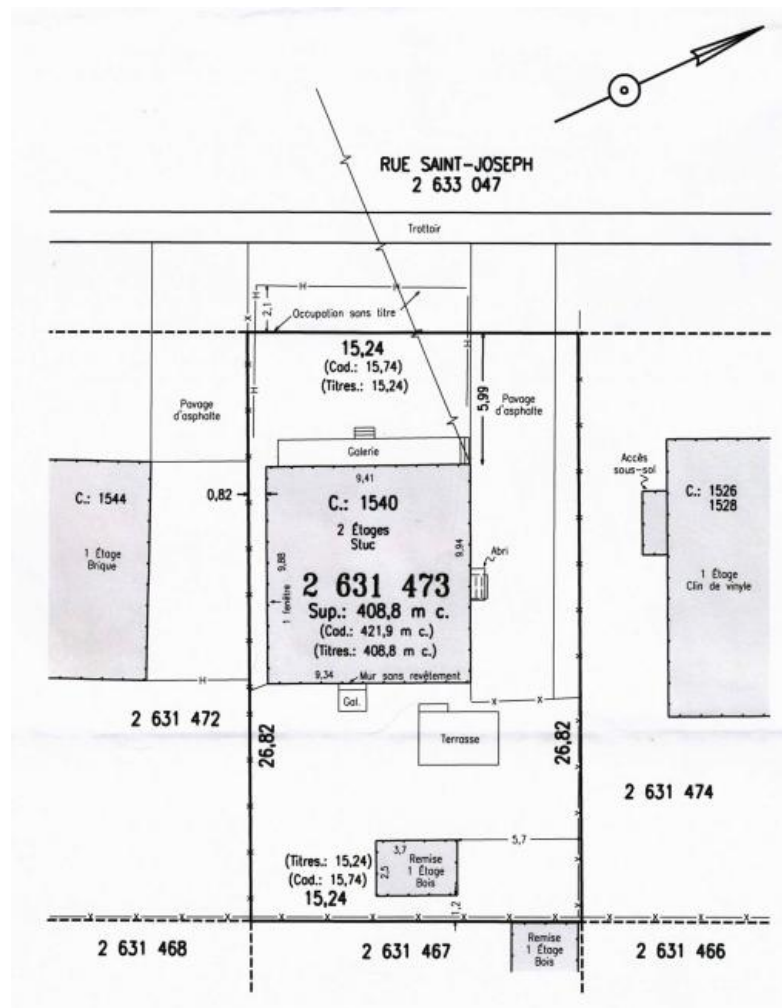
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Implantation



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

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

Description

- Construction de type cottage inspiré des « Patterns Books » pendant le Krach, imitant la maison québécoise traditionnelle.
- Un agrandissement a été construit en marge arrière afin de créer l'équivalent d'une véranda-vestibule.
- Cette construction modeste a été modifiée sous plusieurs aspects.

Évolution du bâtiment (selon Google Street View)



2009



2014



2017



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible : L'immeuble a été construit entre les deux Guerres mondiales dans une période de récession et de chômage intense. Ce bâtiment ne semble pas avoir été construit dans une période de construction massive compte tenu de l'âge qui apparaît au rôle d'évaluation.
Contribution à l'histoire locale	Faible : L'immeuble ne fait pas référence à un personnage ou à un événement particulier.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible : Le bâtiment construit partiellement sur une fondation de béton coulé et sur des blocs de béton a été agrandi en façade arrière. Le revêtement et les ouvertures ont été remplacés, et cachés par un enduit de crépi. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment ont été compromises par les modifications apportées, le maquillage et le manque d'entretien.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Faible : Cet immeuble fait référence aux exemples architecturaux des archétypes simples des « Patterns Books ». Les propriétaires se sont inspirés de la maison traditionnelle québécoise et ont ajouté des éléments décoratifs sans rapport avec la simplicité d'origine.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Le 1540, rue Saint-Joseph, est une résidence maquillée qui cadre peu avec son environnement. Elle ne fait pas partie d'un ensemble à préserver. Le manque d'entretien rend vulnérable cette propriété et porte préjudice à ses voisins.
Conclusion	Le 1540, rue Saint-Joseph n'est pas un bâtiment significatif, parce qu'il fait référence à un modèle emprunté. Il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GB inspections inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'ensemble du bâtiment présente des signes de détériorations. Certains éléments sont dangereux.
Qualité structurale du bâtiment	La fondation présente des fissures, des taches d'efflorescences et de l'effritement qui témoignent des infiltrations d'eau que le bâtiment a subies. Un mur porteur en bloc de béton est instable et constitue un risque pour l'intégrité du bâtiment. Les colonnes et les poutres sont en mauvaises conditions.
État des principales composantes	Les planchers de bois présentent des signes de dégradations importants, ainsi que des dénivellations importantes. Certains panneaux en clin de vinyle ont besoin d'être réparés. La pression d'eau est insuffisante. La plomberie est corrodée et gèle en hiver. Le câblage électrique est artisanal et dangereux.
Détérioration observée	Il y a une dégradation importante du revêtement de brique sous le crépi, là où le crépi n'est plus présent. Le revêtement doit être remplacé. Les colonnes de la terrasse sont instables, ce qui l'amène à s'affaisser. Elle constitue un risque. Le fascia du toit présente des signes de pourriture.
Conclusion	L'inspecteur recommande des travaux immédiats, des remplacements futurs ou des inspections plus poussées pour le quasi-ensemble des composantes du bâtiment.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de GB inspections inc.

Extraits du rapport



Effritement de la structure



Mortier absent et affaissement du mur



Poutre instable et solidifiée de façon artisanale



Fissure



Absence de crépi



Revêtement en contact avec le sol



Fissure et effritement de la fondation



Solidification artisanale de la structure



Poutre instable et solidifiée de façon artisanale



Fascias endommagés



Fascias endommagés



Absence de garde-corps



Uréthane exposé



Scellement artisanal d'un luminaire



Bombement du crépi ou des briques sous-jacentes



Absence de revêtement



Vert-de-gris sur un conduit



Position non sécuritaire d'une prise de courant



Affaissement de la terrasse



Branchement électrique artisanal

Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Construction MIROPA

Description	Total
Fondation: Lever la maison et refaire les murs de fondation, plomberie, sous terre, plus une drain française. Dalle de béton au sol, rough pour une salle de bain et salle de lavage.	150,000.000
Refaire la brique des 4 côtés.	60,000.00
Changer l'entrée électrique et installer une panneau Square D 200 AMP.	10,000.00
Refaire la cuisine et la salle de bain au complet en RDC.	27,000.00
Renforce la structure de la toiture et refait la toiture en bardeau d'asphalte.	12,000.00
Niveler les planchers et refaire la finition intérieure.	50,000.00
Fournir et installer les portes et fenêtres.	27,000.00
Changer tout les fils d'électricité dans la maison.	8,000.00
Changer tous les tuyaux, mettre du PEX, et changer les toilettes.	5,000.00
Les conteneurs à déchets sont au frais du client. <u>Tout autres travaux non mentionnés dans la présente seront facturés en extra.</u> Les prix peuvent être majorés en fonction de la fluctuation des matériaux et des salaires.	
SOUS-TOTAL:	349,000.00
GST	17,450.00
QST:	34,812.75
Montant total à payer:	401,262.75

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 132 500 \$

Terrain : 194 200 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: 310 000 \$

Date de la vente: 2022-04-27

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

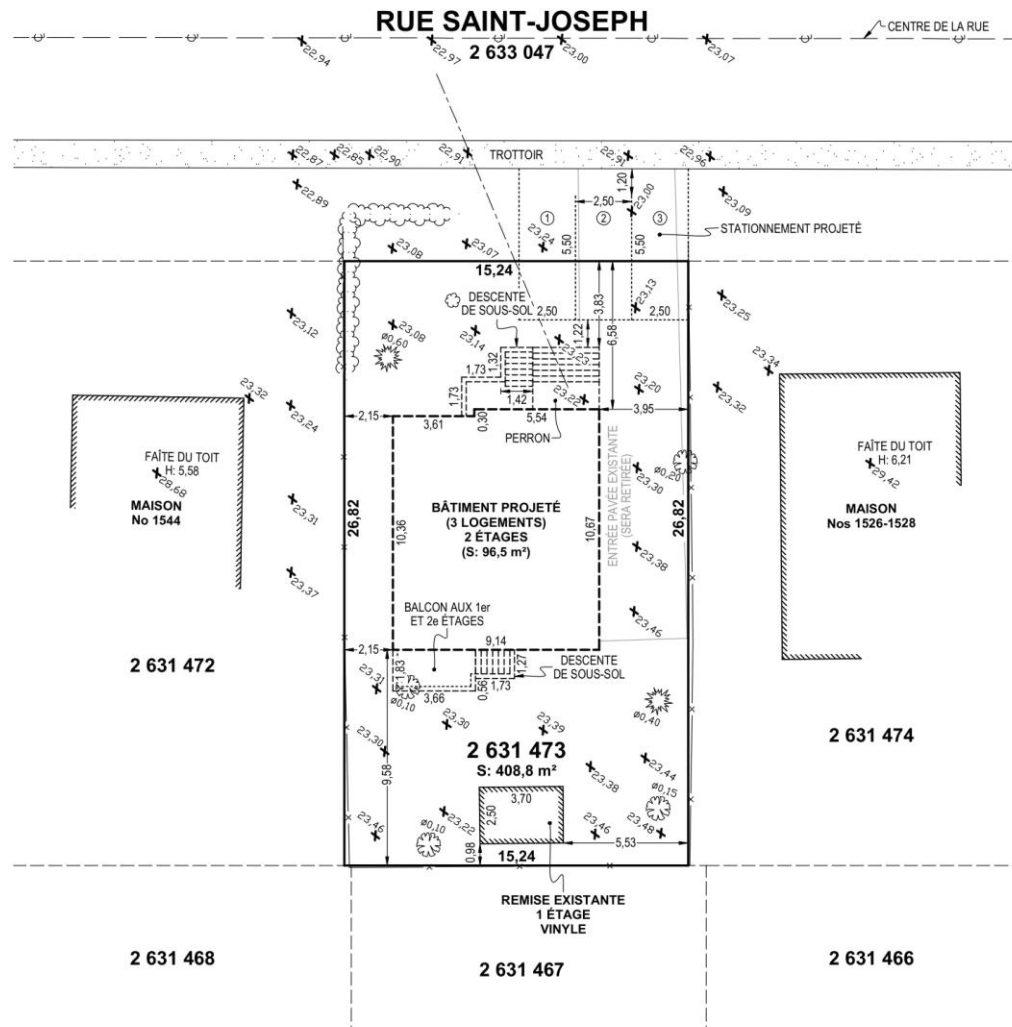
Description



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



1526



Bâtiment projeté



1544



1554

Rue Saint-Joseph



1527, 1529 et 1531



1537 et 1539



1545



1553

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible. L'ensemble du bâtiment présente des signes de détériorations, qui requièrent des travaux immédiats, des remplacements futurs et/ou des inspections plus poussées afin de permettre une occupation sécuritaire du bâtiment.
Valeur patrimoniale	Faible. Bien qu'il fasse référence aux exemples architecturaux des archétypes simples des « Patterns Books », il fait référence à un modèle emprunté et son degré d'authenticité est faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Élevée. L'authenticité a été compromise par les modifications apportées, soit, notamment, le remplacement du revêtement et des ouvertures, l'ajout d'éléments décoratifs et du maquillage.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible. Aucun fait significatif n'est mentionné à ce niveau dans les documents soumis.
Coût de restauration totale	Élevé. 349 000 \$.
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Compte tenu des coûts élevés associés à la restauration du bâtiment existant.
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Maçonnerie abondante et toit plat. • Conservation de plusieurs arbres et plantation d'un arbre supplémentaire (en cour avant). • 650 000 \$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Demande effectuée par le propriétaire, dont l'objectif est de se loger dans un des logements du futur bâtiment. Les occupants actuels (famille) ont été avisés de la demande d'autorisation de démolition.

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 1540, rue Saint-Joseph, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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.
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

Avis du conseil local du patrimoine

- 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 CLP recommandent à la majorité (2 favorables et 1 défavorable) d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 1540, rue Saint-Joseph, 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté;
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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.
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

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 1540, rue Saint-Joseph, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° 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;
- 4° 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 3°. 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.
- 5° puisqu'il y a déjà un locataire sur place, le requérant devra se conformer aux articles 148.0.13 et 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de prendre les actions nécessaires pour s'assurer que le locataire soit compensé.

Références

1. LÉVEILLÉE, H (2025) *Analyse de la valeur patrimoniale – 1540, rue Saint-Joseph*, 56 pages
2. BOUCHER, G (2022) *Rapport d'inspection*, GB inspections inc., 63 pages
3. SAADE, J (s.d.) *Soumission MIROPA*, Construction MIROPA, 2 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2025-2026-2027*

Merci