

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 6 juillet 2026

Plan de présentation

2969, rue Mackay, Saint-Hubert

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 Recommandations

7 Références

Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition

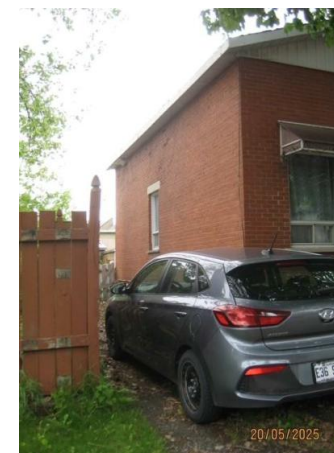
2969, rue Mackay, Saint-Hubert

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

Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1927.



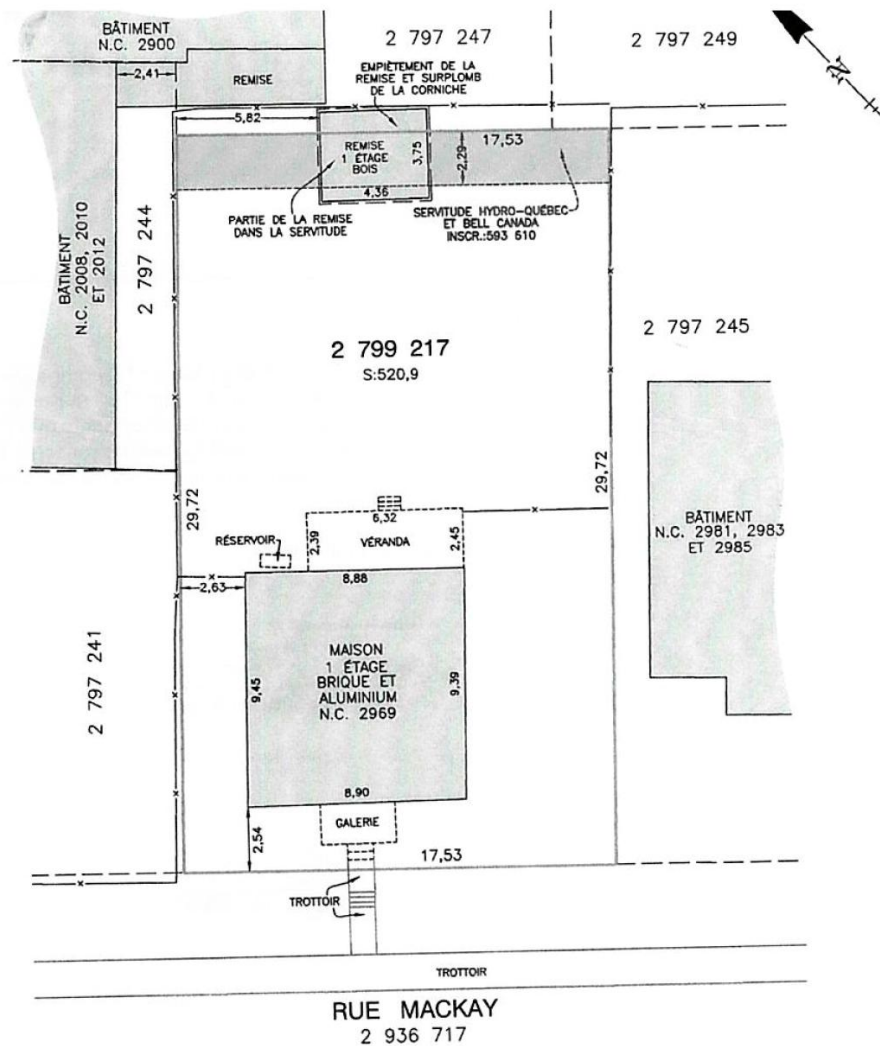
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 de d'Hélène Léveillé

Description

- Construite en 1927.
- Construction modeste, transformée en 1966 depuis sa construction d'origine, d'un volume d'un étage recouvert d'un toit en appentis (voir photo à droite).
- Représentatif de la débrouillardise et de la résilience d'une population qui essaie d'améliorer son sort.



Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2009



2014



2017



2020



2025

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude d'Hélène Léveillée

| Critères d'évaluation | Commentaires |
|---|---|
| Histoire du bâtiment | Le bâtiment fut érigé en 1927 sur un volume d'un étage. Le volume a été modifié par le rehaussement du parapet et la construction du toit en pente en 1966. |
| Contribution à l'histoire locale | Aucun personnage ou évènement n'a marqué les lieux, et sa technique de construction artisanale n'est pas exemplaire puisqu'elle ne démontre pas la maîtrise d'un savoir-faire particulier. |
| Degré d'authenticité et d'intégrité | L'immeuble à l'étude a connu des changements radicaux en 1966 au niveau de sa volumétrie, son revêtement de papier brique qui s'est transformé en brique rouge, et de sa fenestration. Son authenticité et intégrité sont compromises par la piètre qualité des matériaux utilisés au départ et par l'entretien amateur qui a été effectué. |
| Représentativité d'un courant architectural particulier | Le bâtiment fait faiblement référence à l'architecture type vernaculaire américain dont les proportions sont maladroites, et n'est pas représentative d'un style architectural particulier ou singulier. |
| Contribution à un ensemble à préserver | La facture architecturale des bâtiments de cette portion de la rue Mackay est hétéroclite, avec une absence d'uniformité architecturale. |
| Conclusion | L'immeuble ne présente plus d'élément caractéristique qui le rattache à la production de 1927. Il a été complètement remodelé dans les années 1960 et a perdu sa valeur patrimoniale. |

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum inc.

| Critères d'évaluation | Commentaires |
|----------------------------------|---|
| État du bâtiment | La plupart des composantes sont à remplacer: la toiture et les gouttières, les murs de brique, l'agrandissement, les portes et fenêtres, les systèmes mécanique, électrique et de plomberie, et des travaux d'excavation et d'aménagement paysager sont à prévoir. Une rénovation complète des pièces intérieures est également à prévoir. |
| Qualité structurale du bâtiment | Fissures dans les murs de fondation. L'ensemble de la brique est à remplacer et le linteau support de la brique en contour complet sur le bâtiment est rouillé, ce qui compromet la solidité des murs en brique. À l'intérieur, les murs et plafonds démontrent des signes d'affaissement et de mouvements. La structure requiert des travaux importants. |
| État des principales composantes | L'ensemble des composantes est à remplacer. Il y a également une fuite et forte odeur de mazout près du réservoir en arrière du bâtiment. |
| Détérioration observée | Les pièces principales, comme la cuisine, salle de bain et chambres sont en très mauvaise condition, et nécessitent une reconstruction ou rénovation complète. Il y a également la présence d'humidité élevée dans le bâtiment. |
| Conclusion | Le bâtiment présente des signes évidents de fatigue avancée et de vétusté et par conséquent de dégradation très avancée. Il ne pourrait être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs soient réalisés. |

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum inc.

Extraits du rapport



Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier Rénovations inc.

| Critères | Coût |
|-------------------------|------------|
| Démolition | |
| Fondation | 15 000\$ |
| Structure | |
| Restauration extérieure | 143 500\$ |
| Restauration intérieure | 270 000\$ |
| Total | 428 500 \$ |

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

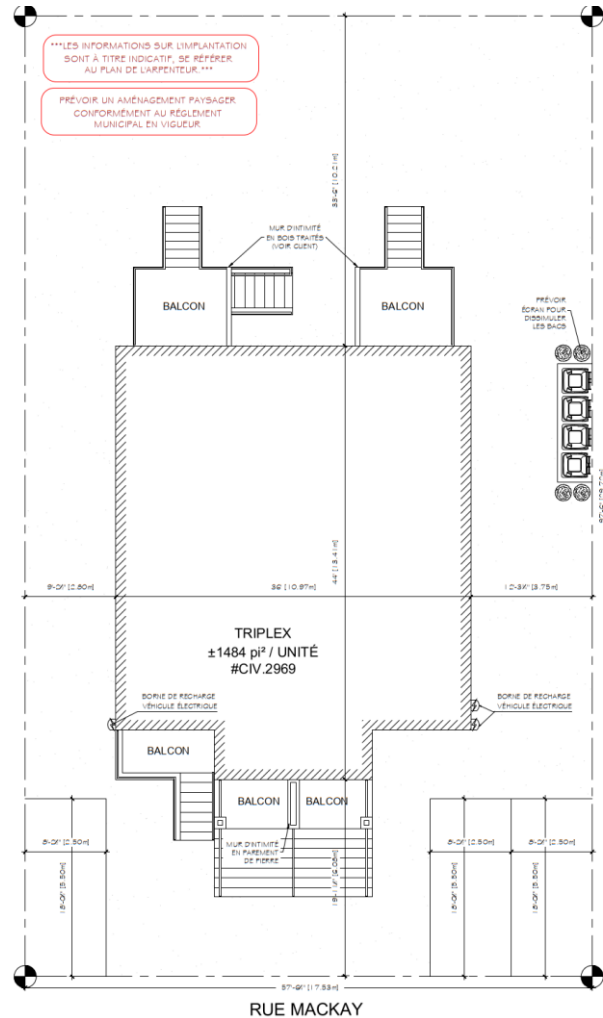
**Bâtiment : 109 300
Terrain : 255 200**

Prix de vente de la propriété

**Prix: 364 500 \$
Date de la vente: 2023-07-01**

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



2909



2969



2981-2983-2985



2987

Rue Mackay



2980



2974



2954



2950

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

| Critères | Justification |
|--|---|
| État du bâtiment | Faible. La plupart des composantes sont à remplacer: La toiture et les gouttières, les murs de brique, l'agrandissement, les portes et fenêtres, les systèmes mécaniques, électriques et de plomberie sont à remplacer et des travaux d'excavation et d'aménagement paysager sont à prévoir. Une rénovation complète des pièces intérieures est également à prévoir. |
| Valeur patrimoniale | Faible. Le bâtiment n'est pas significatif, il ne présente pas de valeur patrimoniale particulière et est désuet. |
| Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale | Faible. Le bâtiment recouvert d'un toit en appentis a été rehaussé et recouvert d'un toit en pente à deux versants. Ses murs ont été recouverts de briques installées sur une précaire cornière de métal. Les ouvertures ont été remplacées. L'ensemble de ces interventions font que l'authenticité et l'intégrité du bâtiment sont compromises. |
| Détérioration de la qualité de vie du voisinage | Faible. Aucun fait significatif n'a été relevé à ce niveau dans le rapport d'expertise. |
| Coût de restauration totale | 428 500\$ |
| Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment | Faible. Le bâtiment présente des signes évidents de fatigue avancée et de vétusté et par conséquent de dégradation très avancée. Il ne pourrait être recommandé pour aucun usage que ce soit à moins que des travaux majeurs soient réalisés. |
| 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"> • Une habitation trifamiliale • Implantée au centre du terrain. • Architecture de triplex contemporain. • Le projet prévoit 3 cases de stationnement. • 5 500 000\$. |
| Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville | L'immeuble est actuellement vacant et sert d'entreposage. |

Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la nécessité de remplacer la plupart des composantes du bâtiment, et de son état de dégradation avancé;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2969, rue Mackay, dans l'arrondissement de Saint-Hubert aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition 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;
- CONSIDÉRANT la nécessité de remplacer la plupart des composantes du bâtiment, et de son état de dégradation avancé;

Les membres du CLP recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 2969, rue Mackay, dans l'arrondissement du 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° 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 à 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. INSPECTION SUMMUM INC., Rapport domiciliaire, 2025
2. GERVAIS PELLETIER RÉNOVATIONS INC., Évaluation des rénovations, 2025
3. LÉVEILLÉE, HÉLÈNE, Analyse de la valeur patrimoniale, 2025
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci