

# COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Naomi Lane**

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

Date: 17 juin 2025

# Plan de présentation

33-35, rue Guillaume et 405-407, rue Grant

**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

33-35, rue Guillaume et 405-407, rue Grant

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

Description du bâtiment existant



Bâtiment mixte de structure isolée construit sur les fondations et une partie de la structure d'origine de 1900 et 1953 à la suite d'un incendie.

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

L'évolution du bâtiment



Début 1900 – Maison de chambre



Vers 1930 – Terminus/taverne/hôtel

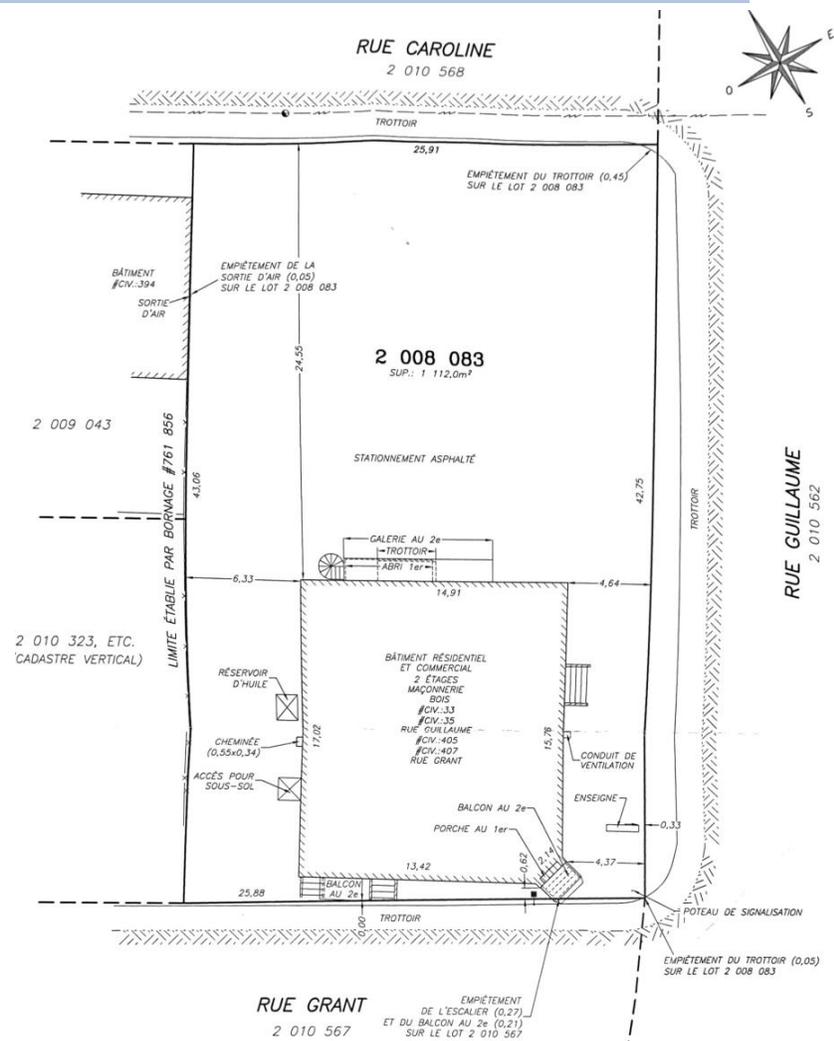
# Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

## 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 IR

## Description

- Bâtiment développé en plan carré dont l'angle donnant sur l'intersection des rues Grant et Guillaume est tronqué. Le volume du bâtiment est de 2 étages recouverts d'un toit plat;
- Le bâtiment d'origine a été incendié et reconstruit avec une architecture complètement différente. Les seules traces d'authenticité et d'intégrité sont l'implantation avec l'angle tronqué de l'intersection des rues Grant et Guillaume, une partie de la structure à poutres et poteaux du vide sanitaire et une portion de la fondation de moellons.

## Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2007



2009



2011



2014



2017



2020



2021

# Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de IR

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	<b>Fort (usage) et faible (architecture)</b> L'usage de débit de boisson de l'immeuble se poursuit depuis près de 100 ans. L'usage terminus fait de cet immeuble un point de convergence. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage mais peut être considéré comme une institution par la longévité de son usage de taverne-brasserie. Il est à noter que l'usage se poursuit dans deux bâtiments distincts, le premier avait une valeur patrimoniale, le deuxième est dépourvu de valeur patrimoniale. L'usage fait partie d'un patrimoine devenu intangible sans référence architecturale.
Contribution à l'histoire locale	<b>Fort (usage) et faible (architecture)</b> La maison de chambres, l'hôtel, la taverne et le terminus sont intimement liés au développement de Longueuil. Encore une fois, cette contribution fait référence au bâtiment d'origine qui a été incendié, pas au bâtiment existant.
Degré d'authenticité et d'intégrité	<b>Faible</b> Le bâtiment reconstruit après l'incendie conserve une portion du vide sanitaire de la cave de service et le mur en angle de l'entrée de la brasserie. Ces seuls éléments sont négligeables. L'authenticité et l'intégrité du bâtiment n'existe qu'à toute fin pratique, au plus.
Représentativité d'un courant architectural particulier	<b>Faible</b> Cet immeuble correspond faiblement à l'architecture rationaliste. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec pour différents usages. Ce modèle n'est pas une référence et ne doit surtout pas servir de modèle.
Contribution à un ensemble à préserver	<b>Faible</b> Le bâtiment est singulier dans son environnement immédiat composé de résidences et de bâtiments publics comme la bibliothèque et le siège social de la Société historique et culturelle du Marigot. Il existe plusieurs bâtiments ayant cette facture architecturale pour différents usages. Le plan régulier, le volume de deux étages, l'asymétrie des ouvertures et l'absence d'ornement sont typiques de cette période d'après-guerre.
Conclusion	Le bâtiment est une institution immatérielle par son usage, mais est devenu un corps étranger dans son milieu d'origine par sa facture architecturale, son implantation et son usage désuet de brasserie dans un tissu résidentiel. Le terrain de cet immeuble aurait avantage à se rallier à la fonction résidentielle pour s'harmoniser avec l'environnement et faire cesser les irritants de cohabitation difficile de ces usages.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	L'inspection de ce bâtiment a permis de constater que l'état et la condition de certaines des composantes intérieures et extérieures de ce bâtiment présentent des signes de détérioration et de fatigue avancés.
Qualité structurale du bâtiment	Présence de pourriture observée sur la plupart des solives apparentes à la cave de service. L'inspecteur conseille de faire réaliser une inspection supplémentaire par un ingénieur en structure.
État des principales composantes	La toiture n'a pas pu être inspectée. L'incertitude de l'âge, de l'état et par conséquent de la solidité de cette toiture pourrait représenter des risques au niveau de la sécurité de l'inspecteur.
Détérioration observée	Les joints de briques sont endommagés, ce qui pourrait favoriser l'absorption d'eau. Les solins sont très abîmés.
Conclusion	En conclusion, et ce, à la lumière de ce rapport, vous constaterez que ce bâtiment devra subir des travaux majeurs et considérables. Dans ce contexte, lorsqu'une construction est dans un état pouvant mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu énormément de sa valeur par vétusté, par négligence ou par faute de budget et d'entretien, nous vous recommandons fortement d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de cet immeuble.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc.

## Extraits du rapport



Les solins du mur parapet sont vieux et leur efficacité est douteuse.



À certains endroits, un ventre de bœuf a été observé aux murs de brique.

# Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Inspection Summum Inc

## Extraits du rapport



En conclusion, il sera fortement recommandé de réaliser une inspection supplémentaire par un ingénieur en structure afin de vérifier si des travaux sont rendus nécessaires à la structure de ce bâtiment.



La présence de pourriture a été observée sur la plupart des solives observables à la cave de service. L'inspecteur a sondé les endroits suspects au moyen d'un poinçon.

# Rapports d'expertise

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier

Stripage intérieur de toutes les pièces des 2 logements	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs et isolation</li> <li>- Électricité et plomberie</li> <li>- Sanitaires</li> <li>- Armoires</li> <li>- Plafonds et isolation</li> <li>- Fenestration</li> <li>- Céramiques et revêtements de plancher</li> </ul>	60 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure des logements	15 000,00 \$
Correction de structure de plancher des deux appartements.	40 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration des deux logements	50 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères, la distribution et le filage des deux logements	40 000,00 \$
Refaire la plomberie des deux logements	20 000,00 \$
Refaire les armoires de cuisine et de salle de bain des deux logements	75 000,00 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire l'isolation des murs et plafonds</li> <li>- Poser du gypse neuf</li> <li>- Faire les joints de plâtre</li> <li>- Repeindre</li> <li>- Revêtement de plancher, escalier</li> <li>- Plinthes et cadrages</li> </ul>	120 000,00 \$
Refaire balcons	15 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>- Réaménagement paysager</li> </ul>	
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>435 000,00 \$</b>

## Portion résidentielle

Stripage intérieur de toutes les pièces;	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs et isolation</li> <li>- Électricité et plomberie</li> <li>- Sanitaires</li> <li>- Armoires</li> <li>- Plafonds et isolation</li> <li>- Fenestration</li> <li>- Céramiques et revêtements de plancher</li> <li>- Murs extérieurs</li> <li>- Toiture</li> </ul>	65 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure	10 000,00 \$
Correction de la structure au sous-sol	75 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau, fondations, structure et dalles sur sol	10 000,00 \$
Réparation des fondations de moellon	75 000,00 \$
Refaire une dalle sur sol en béton coulé	
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation	65 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration rez-de-chaussée	40 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique, la distribution et le filage	50 000,00 \$
Refaire la plomberie	25 000,00 \$
Refaire la salle de bain	40 000,00 \$

## Portion commerciale

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refaire l'isolation des murs et plafonds</li> <li>- Poser du gypse neuf</li> <li>- Faire les joints de plâtre</li> <li>- Repeindre</li> <li>- Revêtement de plancher, escalier</li> <li>- Plinthes et cadrages</li> </ul>	85 000,00 \$
Réparation briques et pose de nouvelles allèges	75 000,00 \$
Refaire balcons avant	12 000,00 \$
Refaire la toiture, isolation, pontage, solins en acier peint	120 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et enlever arbre et émondage</li> <li>- Réaménagement paysager</li> </ul>	10 000,00 \$
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES</b>	<b>757 000,00 \$</b>

**Coût total: 1 192 000 \$**

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

Valeur du bâtiment

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 388 200 \$

Terrain : 367 000 \$

Prix de vente de la propriété

Prix: N/D

Date de la vente: 2006/01/01

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

## Description



Élévation sur la rue Guillaume



Élévation sur la rue Caroline

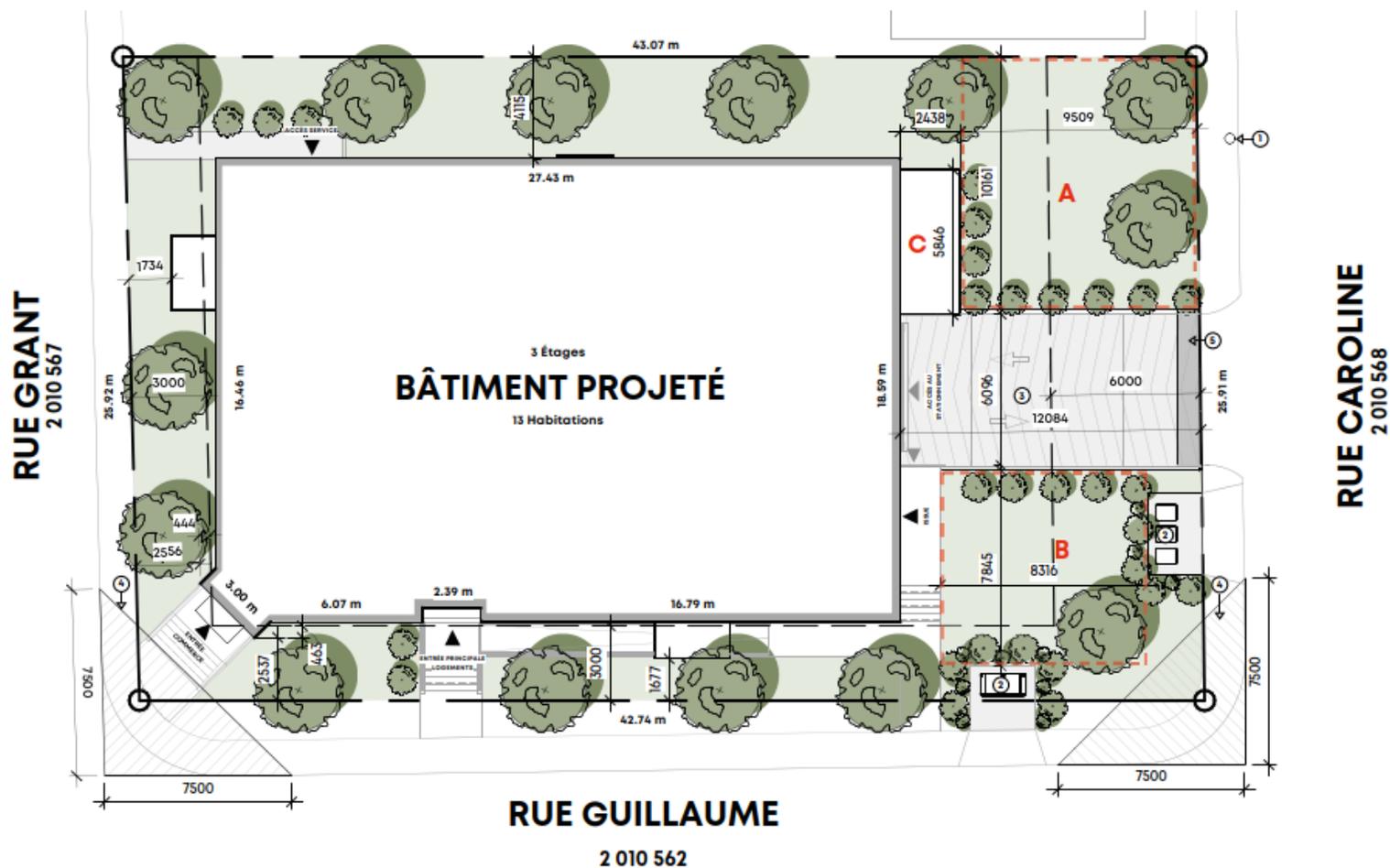


Élévation sur la rue Grant

Le projet consiste à construire un bâtiment mixte de 13 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée.

# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé - Actuellement non-conforme

## Plan de l'aménagement du terrain proposé



# Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



391 et 395-397 rue Grant



Bâtiment projeté (façade donnant sur la rue Grant)

Rue Grant



Bibliothèque Jacques-Ferron et Carré Isidore-Hurteau



46 rue Guillaume



50-52 rue Guillaume



70-72-74-76 rue Guillaume

Rue Guillaume

# Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	<p><b>Faible</b> L'état et la condition de certaines des composantes intérieures et extérieures du bâtiment présentent des signes de détérioration et de fatigue avancés.</p>
Valeur patrimoniale	<p><b>Faible</b> Le bâtiment est une institution immatérielle par son usage, mais est devenu un corps étranger dans son milieu d'origine, par sa facture architecturale, son implantation et son usage désuet de brasserie dans un tissu résidentiel. L'immeuble correspond faiblement à l'architecture rationaliste. Ce genre de bâtiment existe partout au Québec pour différents usages et ce modèle n'est pas une référence et ne doit surtout pas servir de modèle.</p>
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	<p><b>Fort et faible</b> L'usage de débit de boisson de l'immeuble se poursuit depuis près de 100 ans. L'usage terminus fait de cet immeuble un point de convergence. L'immeuble ne fait pas référence à un personnage, mais peut être considéré comme une institution par la longévité de son usage de taverne-brasserie. Il est à noter que l'usage se poursuit dans 2 bâtiments distincts, le premier, construit en 1900, ayant une valeur patrimoniale, le deuxième, construit en 1953, est dépourvu de valeur patrimoniale.</p>
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	<p><b>Faible</b> Le terrain de cet immeuble aurait avantage à se rallier à la fonction résidentielle pour s'harmoniser avec l'environnement et faire cesser les irritants de cohabitation difficile de ces usages.</p>
Coût de restauration totale	<p><b>1 192 000\$</b></p>
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	<p><b>Moyenne</b> Le bâtiment devra subir des travaux majeurs et considérables. Il est donc fortement recommandé d'évaluer l'impact monétaire sur la valeur réelle de l'immeuble.</p>
Utilisation projetée du sol dégagé: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage projeté sur le terrain</li> <li>• Implantation</li> <li>• Architecture</li> <li>• Aménagement du terrain</li> <li>• Valeur estimée des interventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiment mixte de 13 logements et un commerce.</li> <li>• Implantation au coin de la rue Guillaume et la rue Grant.</li> <li>• Architecture de style contemporain de trois étages, avec un revêtement de maçonnerie et un revêtement léger, ayant un stationnement sous-terrain.</li> <li>• Aménagement d'arbres, d'arbustes et de gazon avec un accès au stationnement sous-terrain sur la rue Caroline.</li> <li>• 5 000 000\$</li> </ul>
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	<p>Le projet propose la construction de logements locatifs.</p>

## Recommandation de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée de l'état du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment existant n'est pas le bâtiment conçu à l'origine pour ce lot;
- CONSIDÉRANT le coût des travaux de rénovation, qui s'élèvent à plus de 1 000 000\$.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 33-35, rue Guillaume / 405-407, rue Grant, 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 suivants 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 imposant des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales du site patrimonial pour le 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.

## Avis du Conseil local du patrimoine

- Considérant la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- Considérant la détérioration avancée de l'état du bâtiment;
- Considérant que le bâtiment existant n'est pas le bâtiment conçu à l'origine pour ce lot;
- Considérant le coût des travaux de rénovation, qui s'élèvent à plus de 1 000 000\$.

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 33-35, rue Guillaume / 405-407, rue Grant, 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° 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 imposant des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales du site patrimonial pour le 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.

## Avis du comité consultatif d'urbanisme

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée de l'état du bâtiment;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment existant n'est pas le bâtiment conçu à l'origine pour ce lot;
- CONSIDÉRANT le coût des travaux de rénovation, qui s'élèvent à plus de 1 000 000\$;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité (6 favorables et 0 défavorables) d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 33, rue Guillaume-405-407, rue Grant, 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° 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 implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution imposant des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales du site patrimonial pour le 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 5°. 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. (2023) *Analyse de la valeur patrimoniale 33-35, rue Guillaume et 407, rue Grant*, IR, 31 pages
2. PELLETIER, G. (2023) *Évaluation des rénovations*, Gervais Pelletier Rénovations Inc., 6 pages
3. POULIN, R. (2023) *Rapport domiciliaire*, Inspection Summum Inc. 73 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, *Évaluation municipale 2022-2023-2024*

**Merci !**