

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Elizabeth Lamoureux**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 31 mars 2026

Plan de présentation

37, rue King-Edward

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

37, rue King-Edward, Greenfield Park

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

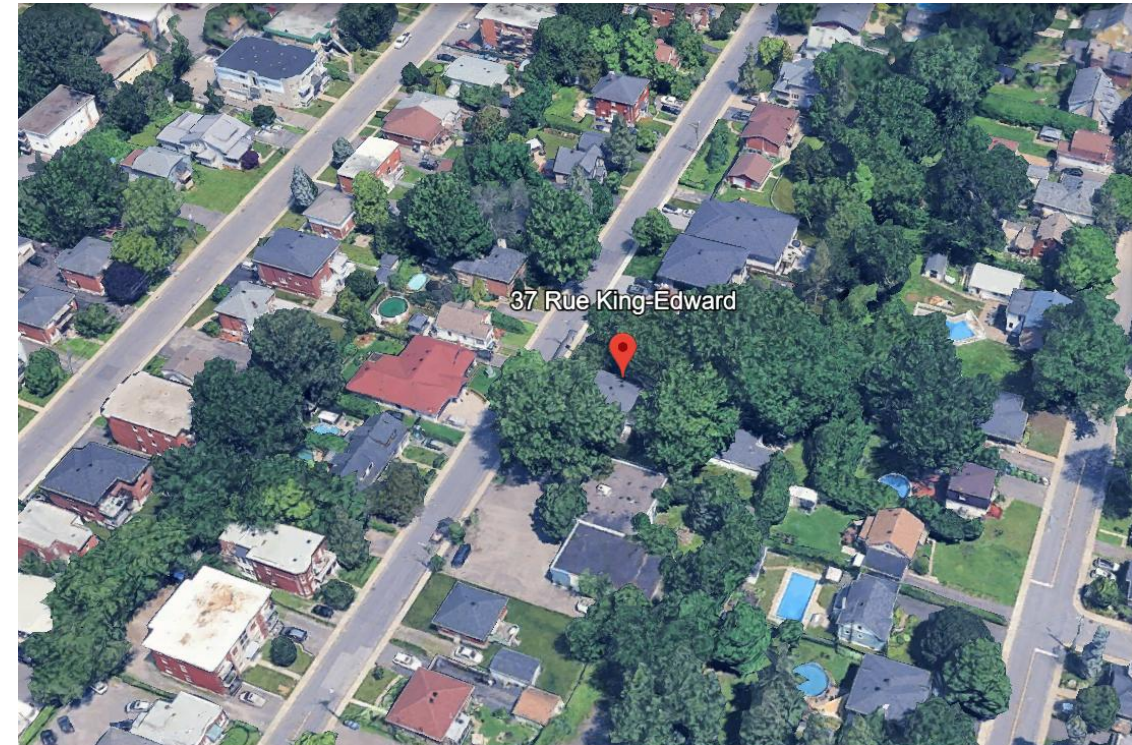
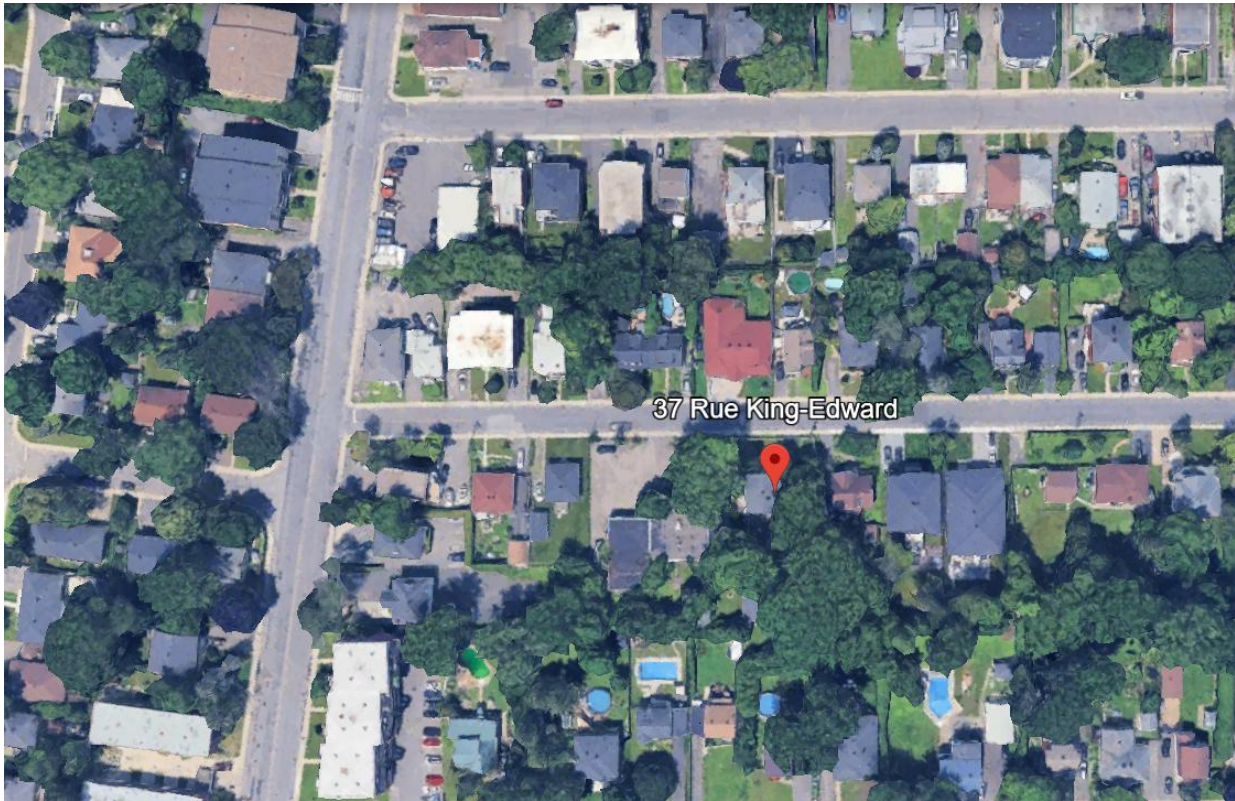
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1920.

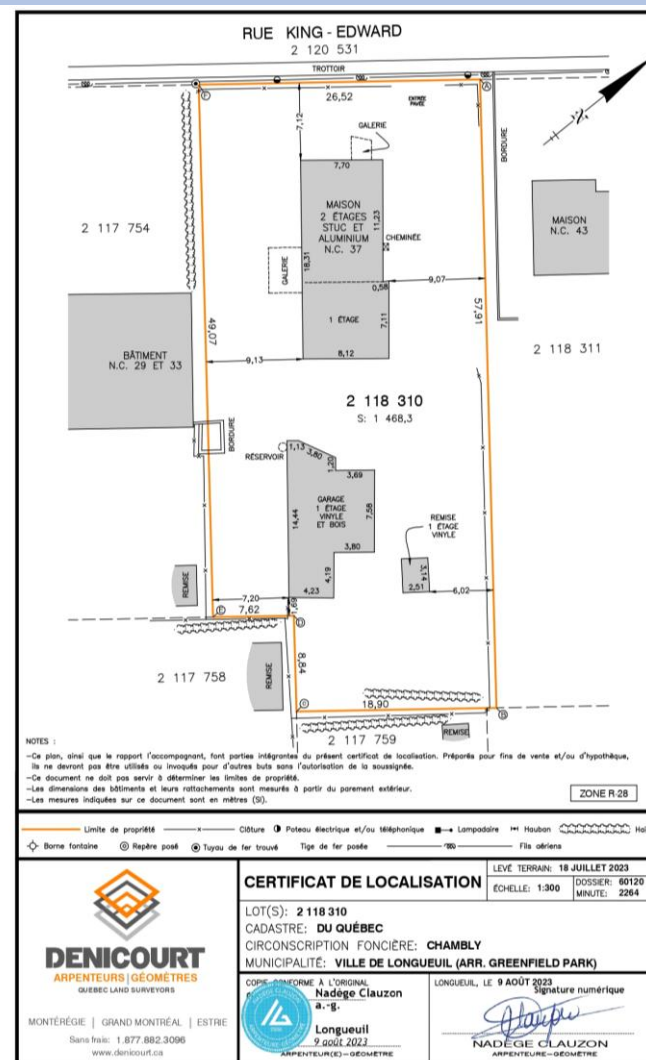
1. Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

Localisation



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

Certificat de localisation



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

Historique de l'immeuble selon l'étude d'Hélène Léveillé, B.arch., B.A., M.Sc.A.

Description

- **Le bâtiment s'inspire des « Patterns Books » américains** diffusés depuis 1840 : il s'agit d'un modèle de cottage typique du début du XX^e siècle, construit sur plan rectangulaire avec un toit à deux versants perpendiculaires à la rue, dont la galerie avant a été ultérieurement fermée en véranda.
- **L'intégrité architecturale est fortement compromise** : l'immeuble a été agrandi, maquillé et cureté de son intérieur sans respect des règles de construction d'origine, ce qui a fait disparaître la majorité des matériaux authentiques et la hiérarchie traditionnelle des espaces entre parties publiques et privées.
- **Malgré sa situation dans un quartier ancien, l'immeuble ne possède pas de valeur patrimoniale distinctive.** Vacant, sans service, et présentant de l'eau stagnante au sous-sol, il ne constitue ni un repère urbain ni un exemple représentatif d'un ensemble à préserver. Son état actuel et ses modifications irréversibles en font un bâtiment à faible valeur historique, architecturale et contextuelle.

Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



2015



2018



2020



2025

2. Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Hélène Léveillée, B.arch., B.A., M.Sc.A.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Faible : Le bâtiment, construit en 1920, ne se rattache à aucun événement ou personnage historique marquant. Il s'agit d'une résidence unifamiliale typique issue des modèles de type <i>Patterns Books</i> américains.
Contribution à l'histoire locale	Faible : Bien que bâti peu après la Première Guerre mondiale, l'immeuble ne joue pas de rôle particulier dans le développement de Greenfield Park. Il illustre toutefois la période d'expansion résidentielle liée au tramway et à l'accès à la propriété.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Faible : Les nombreuses transformations (agrandissements, remplacement du parement, des ouvertures et curetage intérieur) ont altéré l'intégrité et l'authenticité de la construction d'origine. L'immeuble est aujourd'hui vidé, sans service, et partiellement détérioré.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyen faible : Le bâtiment évoque la typologie vernaculaire américaine des années 1920 inspirée des <i>Patterns Books</i> , mais il n'en conserve plus les caractéristiques essentielles en raison des altérations successives.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible : Les bâtiments voisins présentent une grande hétérogénéité de styles et d'époques. Le 37, rue King-Edward ne s'intègre pas à un ensemble cohérent ni à un secteur patrimonial à préserver.
Conclusion	Faible : L'immeuble a perdu sa valeur patrimoniale en raison des transformations irréversibles qui ont compromis son authenticité. Sa conservation ou sa rénovation relèverait d'une démarche pastiche sans fondement historique.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de Hélène Léveillée, B.arch., B.A., M.Sc.A.

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Bâtiment vacant, sans eau, gaz, électricité, ni chauffage. Présence d'eau stagnante dans le sous-sol de l'agrandissement. Le bâtiment est « maquillé », agrandi et transformé sans respecter les règles de construction. L'authenticité et l'intégrité sont fortement compromises.
Qualité structurale du bâtiment	Structure d'origine en carré de bois, mais modifiée. Vide sanitaire excavé; murs porteurs en blocs de béton ajoutés. Agrandissement construit sur une fondation plus basse d'environ 0,60 m. Les travaux successifs indiquent une structure en perdition, affaiblie et non conforme aux pratiques exemplaires.
État des principales composantes	Revêtement extérieur non original (crépi et clin d'aluminium). Toutes les fenêtres, portes, ouvertures et la galerie ont été modifiées. Intérieur entièrement cureté jusqu'à la structure. Toiture en bardeau d'asphalte, lucarnes ajoutées. Bâtiments accessoires (remise, garage) ajoutés.
Détérioration observée	Eau stagnante dans le sous-sol de l'agrandissement. Problèmes d'infiltration non réglés. Maison maquillée pour cacher des problèmes de construction. Perte importante de matériaux authentiques et de la hiérarchie spatiale traditionnelle.
Conclusion	Le bâtiment a été modifié de façon irréversible. Son authenticité et son intégrité sont très faibles. Une restauration serait hypothétique et pastiche. Le bâtiment ne constitue pas un exemple patrimonial significatif et n'a pas de valeur architecturale ou documentaire notable.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (extérieur)



- Creuser l'intérieur des margelles afin de laisser un dégagement de 8" entre le sol et le bas du cadre de la fenêtre au joint froid.



- Dans ce cas il faudra vérifier si des dommages sont cachés dans l'espace sous-sol.



Certaines fenêtres n'ont pas été remplacées et sont vieilles et approchent la fin de leur vie utile.



- Prévoir un budget pour le remplacement des vieilles fenêtres, là où nécessaire.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (extérieur)



Une portion de la surface du mur est endommagée par ce qui semble un incendie causé par une prise de courant.

- Prévoir un budget pour la réparation du revêtement extérieur, de l'ossature de bois (structure), du pare-intempérie, de l'isolation et possiblement du pare-vapeur ainsi que le remplacement de la prise de courant.
- Une portion de la terrasse de bois devra être remplacée.

Prendre note que ce type de revêtement extérieur est sensible aux infiltrations d'eau et avec les cycles de gel et de dégel, le revêtement de stuc pourrait se désagréger aux fissures avec le temps. Nous vous recommandons de porter une attention particulière aux fissures et de les réparer le plus tôt possible. La réparation d'un revêtement de ce type implique parfois une vérification de l'ossature de bois derrière le stuc, de réparer adéquatement et de peindre toute sa surface afin d'obtenir un aspect uniforme des surfaces réparées.

De plus, ce type de revêtement sans espace d'air cache en totalité l'ossature de bois des murs des bâtiments. Dans ce contexte, lorsque toutes les surfaces du bâtiment sont recouvertes par un stuc sans espace d'air afin d'éliminer la condensation derrière un tel revêtement, des défauts cachés, la présence d'insectes, détérioration et parfois de la pourriture non relatée dans le présent rapport, peuvent exister à certains endroits sur l'ossature de bois.



- Recommande de prévoir un budget complet pour refaire le calfeutrage de l'ensemble des ouvertures, les jointements ainsi que l'ensemble des endroits nécessitant ce type de protection.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (structure)



- La fondation n'est pas visible. Toutes les surfaces de la fondation sont recouvertes par un isolant. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant.



- Aucune semelle n'a été observée sous la plupart des poteaux. Une semelle est nécessaire pour distribuer la charge que soutient le poteau.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (structure)



- Des indices démontrent qu'il y a déjà eu un début de feu dans cette maison. Nous vous recommandons d'obtenir du propriétaire vendeur la date du sinistre, le rapport du sinistre et le rapport détaillé des travaux effectués et acceptés par l'ajusteur en sinistre et de faire évaluer le dossier par un expert en sinistre si des anomalies sont décelées.



Au moment de l'inspection, une infiltration d'eau était observée au sous-sol. La présence d'eau a été clairement constatée.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (structure)



- Une inspection complémentaire doit être effectuée rapidement pour identifier et remédier à la cause des infiltrations, par exemple en ajustant les pentes de drainage du terrain, les niveaux du sol près des fenêtres, l'état du système de drainage des fondations, la localisation des descentes pluviales, la présence de fissures dans les fondations, la condition du drain français (le cas échéant), etc.
- En raison de la présence d'arbres matures, il est recommandé de vérifier l'état des systèmes d'évacuation des eaux usées et des eaux souterraines.
- A l'instant de l'inspection, le drain (avaloir de sol) semblait obstrué, ce qui nécessite une attention particulière et forcément une réparation.
- Par ailleurs, la présence de trois systèmes de pompe d'évacuation avec puisard a été constatée ; cette configuration devra également être examinée.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (électricité)



Historiquement, les panneaux Commander ont été largement distribués et installés dans de nombreux foyers. Cependant, au fil du temps, des rapports ont démontré une fiabilité questionable, avec un nombre inquiétant d'incidents liés à des défaillances de ces systèmes. Le vieillissement et la détérioration augmentent les risques, tandis que la discontinuation des pièces rend leur réparation et leur maintenance de plus en plus difficile.

- En conclusion, la décision du remplacement d'un panneau électrique doit être prise par un maître électricien et par conséquent est une opération qui doit être réalisée par un professionnel certifié. Ce dernier évaluera votre installation et vous proposera la meilleure solution pour assurer la sécurité et la conformité de votre système électrique.



Prise non DDFT. Toute prise située à moins de 1.5 M d'une source d'eau, tel un évier, d'une baignoire ou d'une cabine de douche doit être protégée par un DDFT.

- Installer une prise DDFT là ou requis.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (isolation et ventilation)



Aucun ventilateur d'extraction d'air de salle de bain.

- Installer un ventilateur d'extraction d'air dans la salle de bain avec évacuation à l'extérieur.
- L'installation d'un clapet métallique directement sur le mur extérieur.



- La proximité de certains clapets par rapport à la surface horizontale est propice aux intrusions. Si possible, installer une protection contre les intrusions de vermines aux clapets là ou nécessaire.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (sous-sol)



- Lors de l'inspection d'une section du plancher au sous-sol, la dalle (surface horizontale) peinte de gris était mouillée en raison d'une infiltration d'eau. Sous toutes réserves, il semble que la surface soit constituée de dalles de béton posées sur la terre, comme l'indiquent des cernes jaunâtres observés. Il est donc recommandé de vérifier la composition de cette surface et de prévoir d'éventuels travaux importants si nécessaire.



La présence d'humidité élevée a été détectée sur la plupart des composantes observables dans l'espace sous-sol. Des traces d'apparence de moisissures ont également été observées.

2. Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport d'Inspection Summum Inc. rédigé par Richard Poulin

Extraits du rapport (sous-sol)



- Garde-corps manquant dans le haut du puits de l'escalier : installer un garde-corps pour sécuriser le passage.



- Les contremarches de l'escalier sont ouvertes. Installer des contremarches pour fermer les ouvertures des contremarches.

3. Coûts de restauration

Coûts de restauration selon l'estimation effectuée par Gervais Pelletier rénovations Inc.

Inspection réalisée le 10 juillet 2025	
Type de travaux	Budget
Stripage intérieur de toutes les pièces; - Électricité et plomberie - Sanitaires - Du portique avant et sa fenestration - Fenestration - Toiture	45 000,00 \$
Vérification de l'ossature de bois de la structure et corrections si nécessaire.	25 000,00 \$
Décontamination suite aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée.	5 000,00 \$
Réparation des fondations : Lever la maison, enlever les fondations existantes et refaire à neuf.	150 000,00 \$
Travaux pour la pose d'un nouveau drain français et une membrane d'étanchéité sur la fondation.	25 000,00 \$
Refaire une nouvelle fenestration au rez-de-chaussée, à l'étage et au sous-sol.	48 000,00 \$
Refaire l'entrée électrique 200 ampères.	15 000,00 \$
Refaire la plomberie.	15 000,00 \$
Refaire le portique avant.	25 000,00 \$
Refaire la coupe d'eau et nouvel égout vers le raccordement de la ville.	85 000,00 \$
- Faire les joints de plâtre - Repeindre - Faire le sablage et le vernissage des plancher, escalier - Plinthes et cadrages et portes	55 000,00 \$

Tout refaire au sous-sol incluant; - Isolation mur béton - Refaire les divisions intérieures - Refaire le revêtement de sol - Refaire la peinture	70 000,00 \$
Refaire le revêtement extérieur en bois Maibec à l'étage.	30 000,00 \$
Refaire les balcons.	8 000,00 \$
Refaire la toiture en bardeaux.	22 000,00 \$
Refaire les gouttières.	8 000,00 \$
Budget pour aménagement du terrain; - Enlever les arbres situés trop près de la maison et émonder les autres arbres qui sont sur le terrain; - Réaménagement paysager.	40 000,00 \$
COUT TOTAL DES TRAVAUX AVANT TAXES	671 000,00 \$

Valeur au rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Bâtiment : 347 600\$

Terrain : 426 800\$

Prix de vente de la propriété

Prix: 760 000\$

Date de la vente: 14 déc. 2023

4. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Description



Élévation arrière



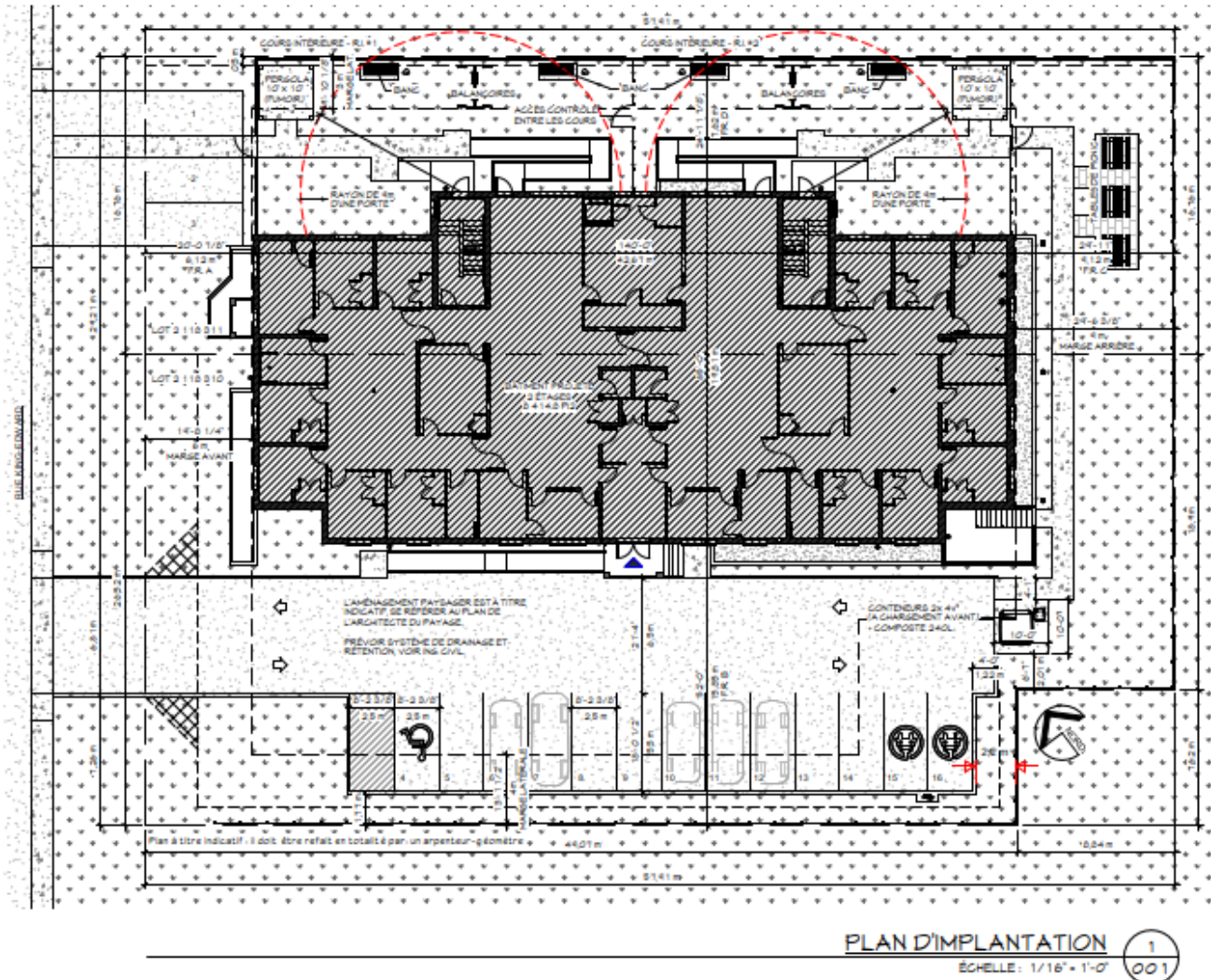
Élévation gauche



Le projet consiste à construire une résidence d'hébergement de 2 étages.

4. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Plan de l'aménagement du terrain proposé



4. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Intégration au voisinage



20 et 22



24



30



34



36

<ave. Victoria

Rue King-Edward

rues Henri-Sicotte et Elm>

33

Bâtiment projeté (37-43)

51

57



5. Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Bâtiment vacant, sans eau, gaz, électricité, ni chauffage. Présence d'eau stagnante dans le sous-sol de l'agrandissement. Le bâtiment est « maquillé », agrandi et transformé sans respecter les règles de construction. L'authenticité et l'intégrité sont fortement compromises.
Valeur patrimoniale	Faible: Selon l'étude patrimoniale, le 37, King-Edward a été modifié de façon irréversible. Sa conservation et rénovation tiendrait d'une vision pastiche hypothétique. Le bâtiment, bien qu'antérieur à 1940, ne présente plus d'intérêt patrimonial. Son authenticité est compromise par les nombreux agrandissements, le remplacement des matériaux d'origine et les transformations intérieures.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Le bâtiment d'origine de 1920 a subi plusieurs modifications : agrandissement arrière, remplacement du parement en bois par du crépi et du clin d'aluminium, ajout de lucarnes et d'une véranda fermée. L'intérieur a été entièrement cureté, modifiant la configuration spatiale traditionnelle et réduisant la qualité constructive d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Faible: L'immeuble vacant et détérioré n'a pas d'impact majeur sur le voisinage immédiat, mais sa dégradation visuelle et la présence d'eau stagnante au sous-sol contribuent à une image négative du secteur.
Coût de restauration totale	671 000\$ (coût reflétant davantage une rénovation complète).
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible: Selon le rapport d'état du bâtiment qui exclut l'inspection de la structure et de la fondation, une restauration complète pourrait être faite.
Utilisation projetée du sol dégagé: - Usage projeté sur le terrain - Implantation - Architecture - Aménagement du terrain - Valeur estimée des interventions	- Ressources d'hébergement (623210). - La nouvelle construction proposée respecte la marge avant minimale prescrite à la réglementation. - Un projet de remplacement pourrait s'inspirer de la typologie du secteur, tout en adoptant un langage architectural contemporain et durable. - Possibilité de mise en valeur du terrain généreux par un aménagement paysager soigné, préservant les arbres matures et favorisant la gestion durable des eaux pluviales. 2 500 000\$.
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun: Le bâtiment est vacant, sans services d'eau, d'électricité, ni de chauffage. Sa démolition n'aura aucun impact sur la disponibilité des logements à Longueuil.

6. Recommandations

de la DAU

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir indiquée à l'étude patrimoniale d'Hélène Léveillée;
- CONSIDÉRANT que l'intégrité de la volumétrie du bâtiment a été compromise par l'agrandissement arrière;
- CONSIDÉRANT que l'intégrité du bâtiment, surtout à l'intérieur a été compromise de façon importante par les nombreux agrandissements, le remplacement des matériaux d'origine et les transformations intérieures et est irréversible;
- CONSIDÉRANT que l'intérieur a été entièrement cureté, modifiant la configuration spatiale traditionnelle et réduisant la qualité constructive d'origine;
- CONSIDÉRANT le coût de rénovation complète de 671 000\$;
- 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 37, rue King-Edward, dans l'arrondissement de Greenfield Park 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 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;

6. Recommandations

Avis du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la valeur patrimoniale faible de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que l'intégrité de la volumétrie du bâtiment a été compromise par l'agrandissement arrière;
- CONSIDÉRANT que l'intégrité du bâtiment, surtout à l'intérieur a été compromise de façon importante par les nombreux agrandissements, le remplacement des matériaux d'origine et les transformations intérieures et est irréversible;
- CONSIDÉRANT que l'intérieur a été entièrement cureté, modifiant la configuration spatiale traditionnelle et réduisant la qualité constructive d'origine;
- CONSIDÉRANT le coût de rénovation complète de 671 000\$;
- CONSIDÉRANT que le projet de remplacement devra être retravaillé afin de rencontrer les critères d'évaluation du PIIA;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment existant contribue à l'échelle et au caractère du quartier;
- CONSIDÉRANT que sa démolition et celle du bâtiment avoisinant (43, rue King-Edward) compromettraient le caractère du secteur, lequel est majoritairement composé de résidences unifamiliales;
- CONSIDÉRANT que l'abandon d'un bâtiment ne constitue pas un motif suffisant pour en justifier la démolition;
- CONSIDÉRANT que les membres ont des préoccupations quant aux pratiques visant à laisser des bâtiments vacants se détériorer afin de justifier des demandes de démolition;
- CONSIDÉRANT que les membres ont des préoccupations quant à l'implantation du projet proposé dans ce secteur et estiment qu'un autre site pourrait être mieux adapté à ce type de projet;

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du conseil local du patrimoine recommandant au comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles de refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 37 , rue King-Edward, dans l'arrondissement Greenfield Park pour les motifs énoncés précédemment.

7. Références

1. LÉVEILLÉE, Hélène (20 juillet 2025) *Analyse de la valeur patrimoniale 37, rue King-Edward, Greenfield Park, Longueuil*, 42 pages
2. POULIN, Richard d'Inspection Summum Inc. (10 juillet 2025) *Rapport domiciliaire n°IS3617*, 50 pages
3. GERVAIS PELLETIER rénovations inc. (14 juillet 2025) *Évaluation des rénovations*, 3 pages
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci