

COMITÉ DE DÉMOLITION

Par: **Besma Faci**

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Date: 24 février 2026

Plan de présentation

762, rue Bertrand | 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

762, rue Bertrand | Vieux-Longueuil

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

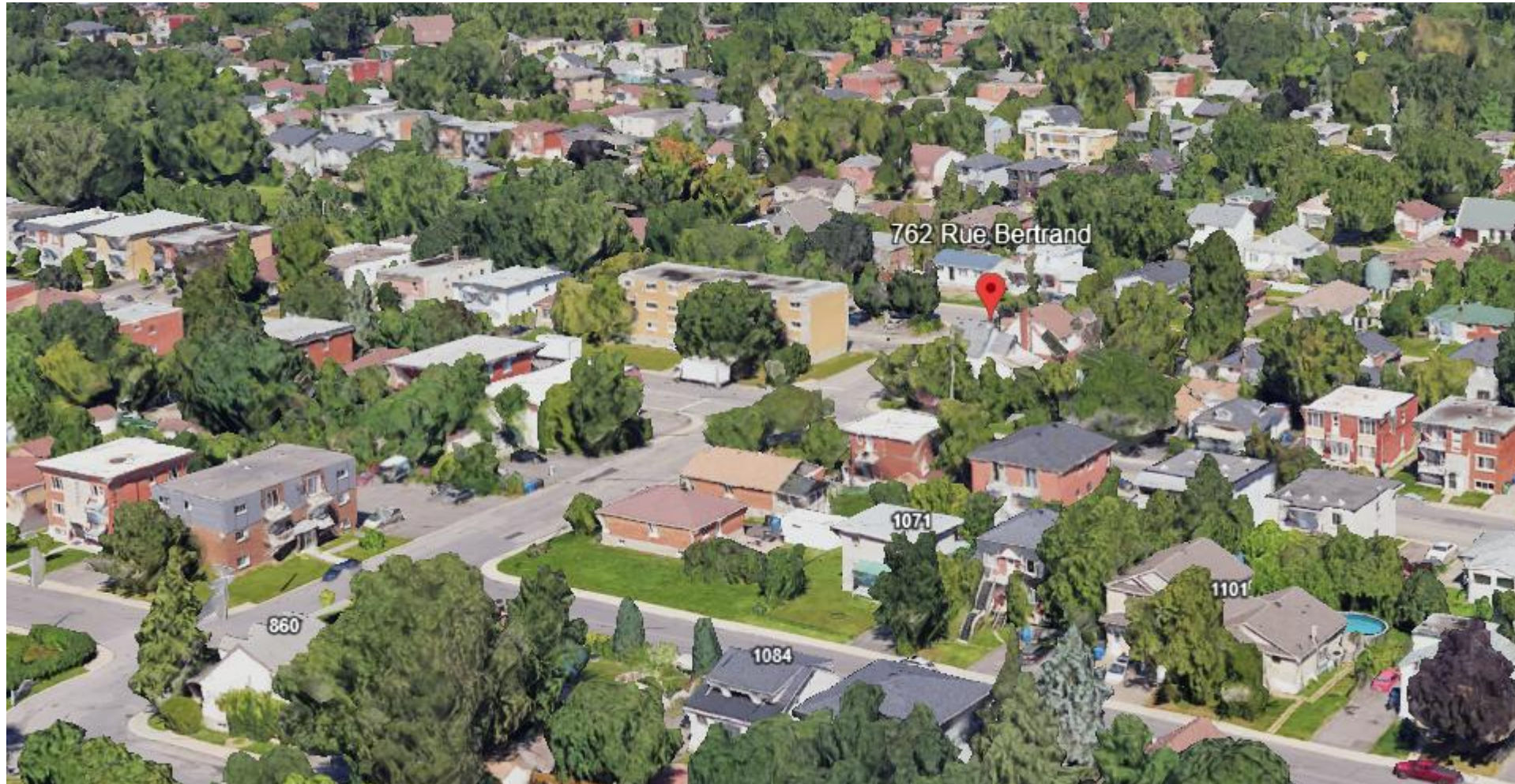
Description du bâtiment existant



Habitation unifamiliale de structure isolée construite entre 1919 et 1925.

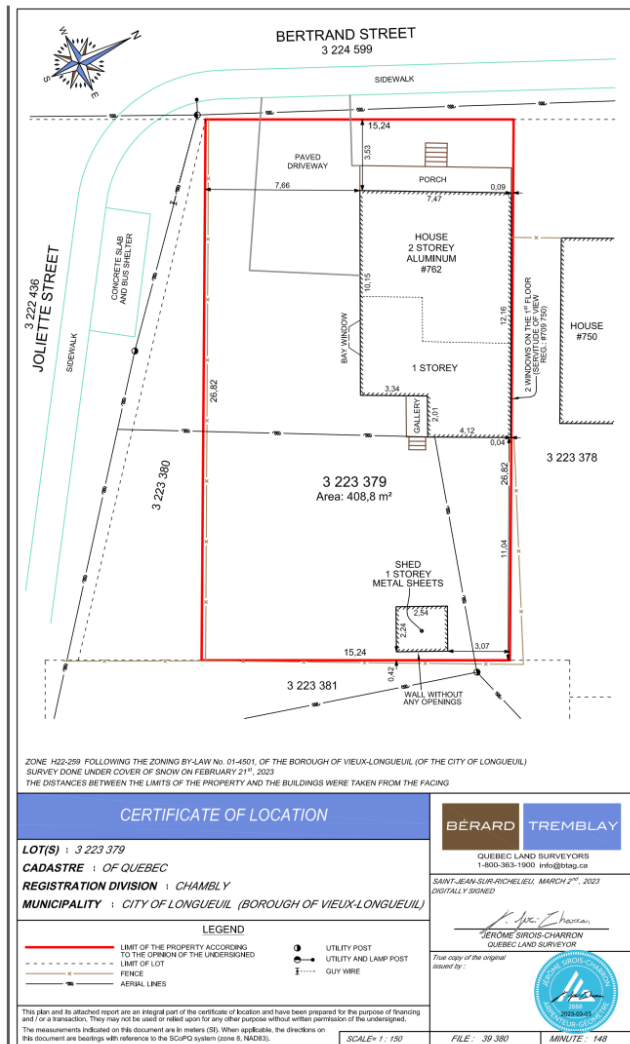
Immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition d'immeuble

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 Bergeron Gagnon inc.

Description

- La volumétrie d'origine du bâtiment a été modifiée avec l'ajout d'un agrandissement à l'arrière, intervention qui demeure toutefois réversible.
- Les portes et fenêtres ainsi que les revêtements ont été changés.
- Toutes les composantes décoratives sont disparues.

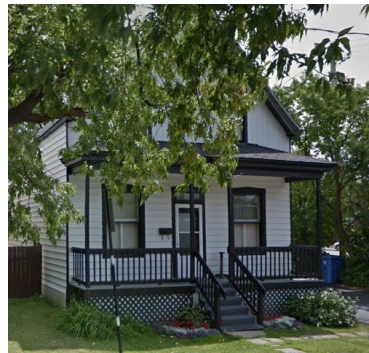
Évolution du bâtiment (selon Google Streetview)



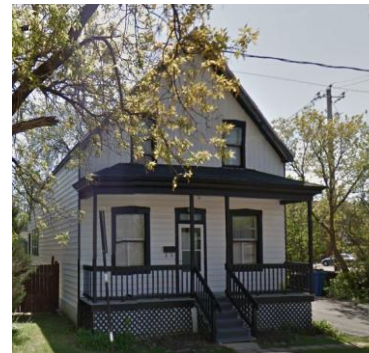
2009



2012



2014



2015



2020

Rapports d'expertise

Valeur patrimoniale basée sur l'étude de Bergeron Gagnon inc.

Critères d'évaluation	Commentaires
Histoire du bâtiment	Le bâtiment a été construit entre 1919 et 1925.
Contribution à l'histoire locale	Faible Les familles de William Joyce et celle de William Skelly ont été, jusqu'à nos jours, les deux seules propriétaires de l'édifice. Les recherches ne permettent pas de confirmer que les membres de cette famille ont marqué l'histoire de ce secteur de Longueuil.
Degré d'authenticité et d'intégrité	Moyenne La volumétrie d'origine du 762, rue Bertrand a été modifiée avec l'ajout d'un agrandissement à l'arrière, intervention qui demeure toutefois réversible. En outre, revêtements, portes et fenêtres ont été changés. Toutes les composantes décoratives sont disparues. En conséquence, la valeur d'authenticité est établie à moyenne.
Représentativité d'un courant architectural particulier	Moyenne Bien qu'il soit représentatif de l'un des modèles du cottage vernaculaire américain, le 762, rue Bertrand ne détient aucune composante spécifique ou distinctive. Par conséquent, il offre une valeur d'architecture moyenne.
Contribution à un ensemble à préserver	Faible Bien que le 762, rue Bertrand ne soit pas véritablement en rupture avec son environnement, celui-ci est pour le moins hétéroclite. Il est tout sauf uniforme et homogène. En conséquence, le milieu environnant est de qualifié faible.
Conclusion	Faible Le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale. Compte tenu des détériorations importantes relevées à l'intérieur, l'édifice n'est plus pérenne, c'est-à-dire qu'il présente trop de carences pour être conservé.

Veuillez noter qu'une révision du rapport patrimonial réalisé par Claude Bergeron a été effectuée par ce dernier. Les ajustements suivants ont été apportés :

La valeur d'architecture est désormais qualifiée de "moyenne" plutôt que "faible".

En conséquence, la valeur patrimoniale aurait dû être "faible" plutôt que "aucune".

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ

Critères d'évaluation	Commentaires
État du bâtiment	Le bâtiment est vacant. Il n'est pas chauffé actuellement, car l'électricité a été coupée.
Qualité structurale du bâtiment	Plusieurs composantes sont pourries et il y a plusieurs signes d'infiltrations d'eau visibles. Les planchers sont composés de solives de bois démontrant une usure avancée. La structure telle que poutres et colonnes visibles démontrent une usure avancée. Structure de toit à réparer.
État des principales composantes	Fondation : remplacement à prévoir. Le parement extérieur est endommagé, les portes et fenêtres sont en fin de vie utile, tout comme les fascias et soffites. Le revêtement de toiture doit être remplacé. L'isolation des combles est à prévoir, de même que le remplacement des revêtements de plancher. Des traces de moisissures, des dégâts d'eau, des fissures et des gauchissements sont observés. Le remplacement de l'escalier est requis, et la plomberie ainsi que le réseau électrique sont désuets.
Détérioration observée	Fondation, revêtements extérieurs, structure, murs intérieurs, portes et fenêtres, plomberie et électricité.
Conclusion	Ce bâtiment correspond aux normes des constructions de son époque. Cependant, en raison de son âge avancé et du manque d'entretien, il présente des faiblesses structurelles significatives au niveau du toit et des planchers, ainsi qu'une isolation déficiente. De plus, aucune fondation n'a été observée sur la partie originale de la maison. Il est donc nécessaire de procéder à un levage et l'ajout d'une fondation.

Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ

Extraits du rapport

Un budget doit être considéré pour le remplacement de toutes les portes et les fenêtres.

N° 15, Revêtement installé sur un vieux revêtement



N° 16,



N° 15, Revêtement endommagé.



N° 16, Revêtement endommagé



N° 19,



N° 20,



N° 19,



N° 20,



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ

Extraits du rapport

Un budget doit être considéré pour le remplacement de tous les fascias et soffites.

Un budget doit être considéré pour le remplacement du bardeau d'asphalte.



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ

Extraits du rapport

Nous recommandons l'installation d'une nouvelle fondation de béton coulé. Pour ce faire il faudra prévoir un budget pour la fondation et un levage de la maison.

N° 19, Pilier de béton



N° 20, Pilier de béton



Un budget important doit être considéré pour la réparation de la structure des poutres et colonnes. Plieurs sont à remplacer.

N° 35,



N° 36,



Un budget important doit être considéré pour la réparation de la structure du plancher et la décontamination.

N° 35,



N° 36,



N° 35,



N° 36,



Rapports d'expertise

État du bâtiment selon le rapport de CEBRQ

Extraits du rapport

Un budget doit être considéré pour les finis des murs.

N° 43, signe d'infiltration d'eau



N° 44, Infiltration d'eau



N° 45, Infiltration d'eau



N° 46, mur endommagé



Les escaliers n'étaient pas sécuritaires pour les occupants. Elles ne sont plus aux normes d'aujourd'hui.

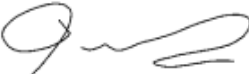
N° 49,



N° 50,



Revêtement extérieur	
Toiture pose (10% perte) remplacement	\$ 9,000.00
Revêtement extérieur #1, aluminium remplacement	\$ 14,219.40
Revêtement intérieur	
Gypse, sous-sol, rdc et étage	\$ 6,630.00
Joints, sous-sol, rdc et étage murs et plafonds	\$ 12,750.00
Finition intérieure, sous-sol, rdc et étage	\$ 4,982.40
Escalier de bois, rdc-sous-sol	\$ 8,400.00
Peinture, sous-sol, rdc et étage	\$ 7,650.00
Armoires de cuisine et vanités	\$ 4,800.00
Revêtement de plancher rdc et étage	\$ 16,608.00
Ménage	\$ 1,440.00
Terrassement	
Terrassement-ménage du terrain	\$ 30,000.00
Contingences (5%)	\$ 26,019.99
Sous-total	\$ 546,419.79
TPS (762782472 RT0001)	\$ 27,320.99
TVQ (1226992428 TQ0001)	\$ 54,505.37
Total	\$ 628,246.15



Raymond Bellerive

R.B.Q. 5782.3601.01 NEQ:1174957101

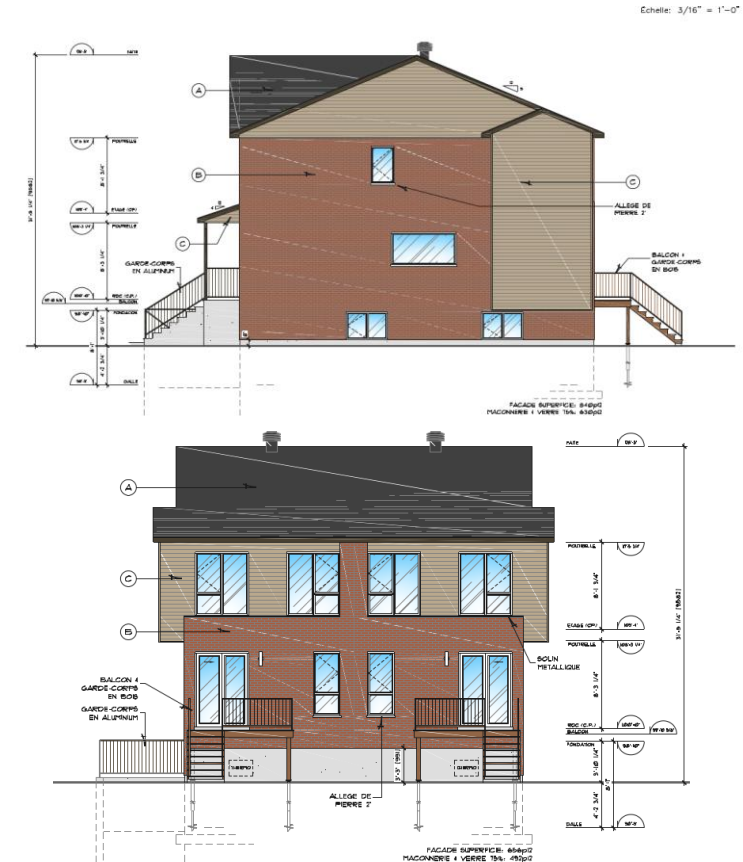
Total	\$	628,246.15
--------------	-----------	-------------------

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

Intégration au voisinage



1064, rue Emma



750



Bâtiment projeté



1064-1066, rue Joliette

Rue Bertrand



1051, rue Joliette

Rue Joliette



1052-1056 rue Joliette

Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Critères	Justification
État du bâtiment	Faible Selon le rapport d'expertise, cette propriété est à la fin de sa durée de vie utile sur plusieurs de ses composantes. Un investissement conséquent sera requis pour la remettre en état et garantir la sécurité des occupants.
Valeur patrimoniale	Faible. Selon le rapport d'expertise, le bâtiment présente une valeur patrimoniale faible.
Évolution du bâtiment depuis sa construction initiale	Moyenne. Les modifications ont porté sur le revêtement ainsi que sur les portes et fenêtres, tout en préservant une bonne lecture de la volumétrie globale et en maintenant les ouvertures d'origine.
Détérioration de la qualité de vie du voisinage	Aucune. Le rapport d'expertise ne fait mention d'aucun fait à ce sujet.
Coût de restauration totale	628 246,15 \$
Possibilité de restaurer et conserver le bâtiment	Faible. Bien que la restauration soit techniquement possible, elle impliquerait des travaux dont le coût excéderait celui de la construction d'un nouvel immeuble trifamilial.
Utilisation projetée du sol dégagé: • Usage projeté sur le terrain • Implantation • Architecture • Aménagement du terrain • Valeur estimée des interventions	• Habitation trifamiliale. • Structure isolée. • Volume rectangulaire de deux étages surmontés d'un toit à deux versants. Le bâtiment est composé de maçonnerie et revêtement léger. • 3 cases de stationnement en marge avant. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager. • 600 000 \$
Préjudice causé au locataire et effets sur les besoins de logement sur le territoire de la Ville	Aucun. Le bâtiment est vacant. Le projet permet l'ajout de 3 logements.

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;
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 762 rue Bertrand, 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 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.

Avis du conseil local du patrimoine

- CONSIDÉRANT la valeur architecturale de l'immeuble à démolir, lequel constitue un témoin significatif de l'architecture vernaculaire américaine;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment existant présente une volumétrie proportionnée à l'échelle du quartier et qu'il s'intègre adéquatement à la trame urbaine existante;
- CONSIDÉRANT que les coûts de restauration estimés apparaissent élevés et qu'il pourrait exister des options de conservation ou de réhabilitation permettant de conserver le bâtiment tout en réduisant l'ampleur des interventions et les coûts associés;

Les membres du CLP recommandent à la majorité de refuser la démolition complète du bâtiment principal situé au 762 rue Bertrand, 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
- CONSIDÉRANT la détérioration avancée du bâtiment actuel;
- CONSIDÉRANT le fait que le coût de restauration est supérieur à la valeur de l'immeuble indiqué au rôle d'évaluation;

Les membres du CCU recommandent à l'unanimité d'autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 762 rue Bertrand, 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 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.

Références

1. BERGERON, Claude (2024) *Le 762, rue Bertrand, Longueuil, Évaluation d'intérêt patrimonial*, Bergeron Gagnon inc., 30 pages
2. BOUCHER, Alain (2025) *Dossier N BS-2501-001*, CEBRQ, 38 pages
3. BELLERIVE, Raymond (2025) *Soumission*, Réalisation BD Inc., 1 page
4. VILLE DE LONGUEUIL, Évaluation municipale 2025-2026-2027

Merci