

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 27 juin 2025, à la suite de la réunion du 30 mai 2025

Projet Phi Contemporain 405, rue De Bonsecours A25-VM-04

Localisation :	405, rue De Bonsecours Lot 3 645 695 qui comprend 3 bâtiments dont la maison Louis-Viger (415, rue de Bonsecours), la maison Du Calvet (401, rue de Bonsecours) et le magasin Davies (411, rue Saint-Paul Est) Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d'urbanisme) À proximité de l'immeuble et site patrimonial classé de la chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours et des immeubles classés de la maison Papineau et de la maison Jane-Tate Secteur d'intérêt archéologique à statut (Schéma d'aménagement et de développement de Montréal) Fait partie de l'îlot Bonsecours qui regroupe les sites archéologiques BjFj-65 et BjFj-70 ¹
Reconnaissance provinciale :	Situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal (LPC)
Reconnaissance fédérale :	Aucune À proximité du Lieu historique national du Canada du Marché-Bonsecours

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Le projet est présenté conformément à l'article 1, alinéa 4, paragraphe 1b, du Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la Ville aux conseils d'arrondissements (02-002). Le CPM émet un avis favorable à l'Arrondissement de Ville-Marie, à son initiative, en vertu du paragraphe 2 de l'article 13 de son règlement (02-136).

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le CPM se prononce sur le projet de transformation du lot 3 645 695 qui comprend 3 bâtiments, dont la maison Louis-Viger (415, rue de Bonsecours), la maison Du Calvet (401, rue de Bonsecours) et le magasin Davies (411, rue Saint-Paul) afin de permettre l'aménagement de Phi Contemporain, un bâtiment dédié à des fins muséales.

¹ Documentation transmise par l'Arrondissement de Ville-Marie pour cette séance. « Arkéos, 405-417 rue Bonsecours, Montréal — Inventaire archéologique 2022 — Rapport d'activités et recommandations, N/Réf. : 850-1012; 850-2229, 19 janvier 2023 »

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

Les bâtiments sont situés à l'angle des rues Saint-Paul et Bonsecours, dans le secteur du Vieux-Montréal historiquement connu sous le nom de Faubourg Bonsecours. Le site est composé de trois bâtiments principaux : la maison Du Calvet (1770), le magasin Davies (1768) et la maison Louis-Viger (1765). Des bâtiments annexes relient ces structures, ayant été construits à différentes époques selon les fonctions souhaitées. À l'époque de leur construction, ces bâtiments se trouvaient à l'intérieur des fortifications de Montréal, au sud-est de la citadelle, à la jonction entre les centres commerciaux et militaires de la ville.²⁻³

Le quartier Bonsecours est un secteur largement reconstruit au 19^e siècle. Il se distingue du reste du Vieux-Montréal par le fait qu'il conserve sa vocation résidentielle. Quelques maisons de la seconde moitié du 18^e siècle subsistent toujours et constituent les plus anciens exemples de la vocation résidentielle du secteur. Les bâtiments qui se construisent sous le régime britannique, comme la maison Du Calvet à la fin du 18^e siècle, conservent les caractéristiques des bâtiments issus de l'époque de la Nouvelle-France.⁴

La maison Du Calvet est un exemple emblématique de l'architecture urbaine de la Nouvelle-France. Construite vers 1770, elle présente les caractéristiques typiques de cette tradition : murs coupe-feu en maçonnerie, toiture à deux versants et charpente en bois. Son mur pignon proéminent et ses cheminées intégrées témoignent d'un savoir-faire hérité du régime français. La maison Louis-Viger et le magasin Davies traduisent une transition entre l'héritage français et les influences britanniques du 19^e siècle dans le quartier Bonsecours. La maison Louis-Viger, remaniée vers 1830, est surhaussée d'un étage et dotée d'une façade en pierre taillée à composition ordonnée, marquée par l'influence du néo-classicisme britannique. Le magasin Davies, transformé en 1832 par Samuel Davies, présente une façade unifiée en pierre de taille et un alignement commercial continu, caractéristiques de l'architecture commerciale du milieu du 19^e siècle.⁵



Localisation du site à l'étude (gauche) / Vue aérienne du site (droite) (Sources : Ville de Montréal)

² Jan Kubanek Architecte et ERA Architects, *Étude patrimoniale_Ilot Bonsecours, Montréal*, 8 mai 2020 / Ministère de la Culture et des Communications, Répertoire du patrimoine culturel (site Internet consulté le 4 juin 2025)

³ Contenu tiré d'un document transmis par l'Arrondissement de Ville-Marie intitulé *Phi Contemporain – document pour avis préliminaire*, produit par Kuehn Malvezzi, Pelletier de Fontenay, Jodoin Lamarre Pratte, DFS, atelier le balto, Fahey, Montréal, décembre 2024, 78 p.

⁴ Texte tiré et adapté de « Ville de Montréal, *Évaluation du patrimoine urbain : arrondissement de Ville-Marie*, Montréal, 2005, p.25, p.72 »

⁵ Jan Kubanek Architecte et ERA Architects, *Étude patrimoniale_Ilot Bonsecours, Montréal*, 8 mai 2020



- 01 - Magasin Davies (409 rue Saint-Paul Est)
- 02 - Maison Pierre du Calvet (401 rue Bonsecours/401 rue Saint-Paul Est)
- 03 - Annexe de la Maison Pierre du Calvet (405 rue Bonsecours)
- 04 - Maison Louis Viger (415 rue Bonsecours)
- 05 - Parcelle vacante (417 rue Bonsecours)

Immeubles à l'étude (Source : Phi / Jan Kubanek Architecte et ERA Architects, 2020)

DESCRIPTION DU PROJET ⁶

En 2019, PHI a développé la vision de PHI Contemporain, une nouvelle institution culturelle située dans le Vieux-Montréal. Cette nouvelle institution aurait pour rôle d'unifier l'offre publique de la Fondation PHI et de revitaliser un site de première importance dans le Vieux-Montréal. En 2021, PHI a lancé un concours international d'architecture pour trouver les architectes et imaginer le projet qui pourrait matérialiser et réaliser ces ambitions. PHI Contemporain sera en effet consacré à la diffusion d'œuvres d'art innovantes. L'intention est de réaménager entièrement les espaces intérieurs pour les rendre accessibles au public et répondre aux exigences des expositions numériques modernes, avec des installations techniques, des systèmes mécaniques et de transport vertical modernisés. Une nouvelle construction est projetée en cour arrière pour accueillir de nouveaux volumes et espaces d'exposition.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer l'analyse et formuler un avis sur le projet à l'étude, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) s'est appuyé sur :

- L'étude patrimoniale préparée par Jan Kubanek Architecte et ERA Architects Inc., datée du 8 mai 2020;
- Deux rapports archéologiques préparés par Arkeos, datés du 19 janvier 2023 et du 1^{er} novembre 2023;
- Le document de présentation du projet préparé par Kuehn Malvezzi, Pelletier de Fontenay, Jodoin Lamarre Pratte, DFS, atelier le balto et Fahey, daté de décembre 2024;
- La présentation du projet lors de la séance en vidéoconférence du 30 mai 2025.

⁶ Contenu tiré et adapté d'un document transmis par l'Arrondissement de Ville-Marie intitulé *Phi Contemporain – document pour avis préliminaire*, produit par Kuehn Malvezzi, Pelletier de Fontenay, Jodoin Lamarre Pratte, DFS, atelier le balto, Fahey, Montréal, décembre 2024, 78 p.

Requalification d'immeubles patrimoniaux

D'emblée, le CPM constate que son implication dans le projet est tardive, considérant son état d'avancement et le contexte particulier de sélection du projet par concours. Le CPM juge néanmoins ce projet comme une opportunité exceptionnelle de dynamiser cette partie du Vieux-Montréal, mais aussi pour réaliser un projet exemplaire en termes de requalification du patrimoine.

En raison de la très haute valeur de cet ensemble patrimonial mais aussi de la vision sensible à l'esprit du lieu des porteurs du projet, le CPM juge que la démarche repose sur des prémisses de grande qualité qui appellent à des attentes élevées, lesquelles justifient que le CPM formule plusieurs recommandations découlant d'importantes réserves quant à l'impact patrimonial de ce projet.

Le CPM adhère aux pratiques de requalification du patrimoine, lesquelles reposent sur l'idée que les immeubles patrimoniaux peuvent évoluer, être agrandis et adaptés à de nouvelles fonctions car ils doivent en priorité participer au développement urbain et aux besoins d'espaces. Pour ce faire, les changements devraient être conçus en continuité des intentions d'origine afin que les nouvelles composantes soient le prolongement de l'immeuble patrimonial. De même, le contexte urbain patrimonial de ce projet dicte un geste qui accentue le caractère structurant de ces repères patrimoniaux et ensembles construits, créant un dialogue qui renforce la compréhension de leur évolution dans le Vieux-Montréal.

Intégration contemporaine dans le Vieux-Montréal

L'intégration de composantes contemporaines dans le Vieux-Montréal n'est pas nouvelle. La réussite de telles intégrations réside dans un équilibre à préserver entre l'affirmation d'un geste actuel qui s'inspire néanmoins du contexte et en constitue donc un complément judicieux davantage en continuité qu'en rupture. Si le CPM juge à propos la subordination des ajouts contemporains aux constructions d'origine, il remet en question l'implantation des volumes en verre positionnés en recul par rapport à l'alignement du front bâti sur la rue Bonsecours. À ce sujet, le CPM déplore que les recommandations de l'étude patrimoniale à ce sujet ne soient pas prises en compte. Le projet est en effet l'occasion de refermer la trame urbaine affectée par les « vides » causés par la disparition d'immeubles au fil du temps. L'ajout de nouveaux volumes manque ainsi l'occasion de consolider le tissu urbain par des retraits peu justifiés et le recours à des surfaces de verre qui n'ont pas l'effet structurant permettant de remplir ces espaces.

D'autre part, le CPM est d'avis que l'horizontalité des volumes contemporains proposés sur la rue de Bonsecours atténue la perception de la pente naturelle de la rue. Ainsi, plutôt que de contribuer à la trame urbaine, ces insertions rompent avec l'implantation, le rythme et l'échelle des alignements de façades.

Traitement de la maison Louis-Viger

Le CPM reconnaît les efforts notables pour valoriser cet ensemble bâti au cœur du site patrimonial et salue l'intention de restaurer les façades de la maison Du Calvet, de la maison Louis-Viger et du magasin Davies. De même, le CPM reconnaît la nécessité de modifier certains espaces intérieurs, mais s'oppose à la perte massive des composantes intérieures de la maison Louis-Viger qui se trouve évidée. Il déplore l'intention de ne conserver que les façades de cet immeuble, adoptant essentiellement une approche de façadisme. Cette pratique, décriée par l'ensemble des instances et autorités en la matière, n'est pas considérée comme une approche de conservation valable.

Ainsi, non seulement la capacité du visiteur à comprendre l'évolution de ce bâtiment est considérablement réduite, mais l'expérience spatiale est dénaturée. La suppression de ses planchers et la modification de sa façade arrière viennent supprimer la mémoire du lieu et la lisibilité des traces de son occupation. Selon les simulations visuelles fournies, le volume évidé et transformé donne l'effet d'une coquille vide, sans référence patrimoniale.

Le CPM note également que la porte cochère de la maison Louis-Viger, bien qu'identifiée comme un élément patrimonial important dans l'étude patrimoniale, ne semble pas suffisamment mise en valeur. La fonction de ces portes, typiques du Vieux-Montréal, étant de faciliter l'accès aux cours arrière, le CPM est d'avis que celles-ci auraient pu constituer un accès privilégié au site plutôt qu'une entrée secondaire.

Enfin, le CPM déplore la démolition de l'annexe de la maison Du Calvet, qui aurait pu être préservée. Cette annexe, construite vers 1890, est un « témoin de la densification et de la commercialisation du quartier et de l'effervescence du port de Montréal au tournant du 20^e siècle, et à des corps de métiers desservant la clientèle de passage, représentés par des immigrants récents. »⁷ Suite à sa construction, cet immeuble abritera pendant longtemps deux commerces, dont les propriétaires sont issus des récentes vagues d'immigration à Montréal. Par la suite, la façade et l'intérieur feront l'objet de transformations successives au gré des changements d'usage.⁸

Traitement du toit-terrasse

Le projet propose la construction de nouveaux volumes coiffés d'un plateau créant une vaste terrasse sur le toit. Le CPM est d'avis que cette proposition audacieuse crée un nouveau rapport avec le bâti patrimonial en créant un effet d'écrasement sur les maisons sous-jacentes Du Calvet et Louis-Viger. Le CPM croit que cet effet pourrait être atténué en dégagant le plateau-terrasse des abords des toitures anciennes. Ainsi, en maintenant une distance entre les composantes patrimoniales et les structures contemporaines, les volumes anciens seraient mieux valorisés et mieux compris.

Le CPM considère que la volumétrie de la pergola végétalisée, caractérisée par une toiture surélevée, génère un impact visuel important dans son contexte environnant. Bien que sa hauteur ait été réduite depuis sa version initiale, le CPM considère que la structure demeure un élément imposant dans le paysage. Il s'interroge également sur le résultat final de cette pergola une fois construite, craignant qu'elle ne paraisse plus massive que celle présentée sur les rendus visuels. Il propose d'abaisser la hauteur de la pergola afin de préserver la légèreté de l'ensemble et de favoriser une meilleure intégration au paysage urbain.

Le CPM s'interroge aussi sur la conception du garde-corps sur le toit-terrasse. Cette composante peut avoir un impact visuel important et les simulations visuelles présentées ne permettent pas d'en juger. Il recommande de bien évaluer la conception et le choix des matériaux pour assurer la discrétion du garde-corps, particulièrement dans les sections donnant sur la rue de Bonsecours. Enfin, il importe de concevoir ces garde-corps pour éviter l'accumulation de neige provenant des toitures.

⁷ Jan Kubanek Architecte et ERA Architects, *Étude patrimoniale_Ilot Bonsecours, Montréal*, 8 mai 2020, p.107

⁸ *Ibid.*, p. 60

Signalisation et accès publics

Le comité recommande une réflexion sur la signalisation et l'accès aux espaces publics, afin de guider les usagers tout en respectant le caractère patrimonial des lieux. Le CPM exprime notamment des préoccupations quant à une possible confusion entre l'entrée principale et les accès secondaires. Il redoute que la majorité des usagers empruntent l'entrée située sur la rue Saint-Paul Est, alors que l'accès principal est prévu sur la rue de Bonsecours, dans la nouvelle construction entre les maisons Du Calvet et Louis-Viger.

Achalandage

Le comité soulève des préoccupations sur la gestion de l'achalandage du musée. Une hausse de la fréquentation lors des périodes d'affluence pourrait avoir des répercussions sur la circulation piétonne et véhiculaire, de même que sur la quiétude du quartier. Considérant l'échelle des rues avoisinantes et l'ambiance, il souhaite qu'une analyse d'impact de cet achalandage soit menée.

Cadre de référence en patrimoine

Le CPM souligne l'importance de disposer d'un cadre de référence patrimonial pour le secteur du Vieux-Montréal. Le concours architectural aurait dû inclure, dès l'appel de projets, des principes directeurs en conservation clairement définis. En complément du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013), le CPM encourage aussi la Ville de Montréal à élaborer des balises supplémentaires en conservation du patrimoine, afin de guider les interventions dans le secteur du Vieux-Montréal. Dans le cas présent, l'implication du CPM dans l'élaboration des critères de sélection de l'appel à projets aurait pu assurer un cadre de référence patrimonial en vue du concours d'architecture.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet de transformation du lot 3 645 695 qui comprend trois bâtiments, dont la maison Louis-Viger (415, rue de Bonsecours), la maison Du Calvet (401, rue de Bonsecours) et le magasin Davies (411, rue Saint-Paul).

Le CPM reconnaît l'effet bénéfique d'une occupation culturelle d'avant-garde de cet ensemble patrimonial et salue les efforts pour intégrer ces fonctions dans un parti architectural contemporain. Il émet toutefois d'importantes réserves, notamment en ce qui concerne la disparition complète des composantes intérieures de la maison Louis-Viger et l'intégration du projet dans la trame urbaine de la rue de Bonsecours. Il formule par conséquent les recommandations suivantes :

À l'attention des concepteurs du projet:

1. Contribuer davantage à la recomposition de la trame urbaine de la rue de Bonsecours par une implantation et un traitement des façades contemporaines en continuité avec l'alignement existant de la rue et de la topographie du lieu;
2. Sur le toit-terrasse, dégager le plateau des abords des toitures anciennes, réduire la hauteur de la pergola, concevoir un garde-corps discret et permettant d'éviter l'accumulation de neige;
3. Ne pas procéder à l'évidage de la maison Louis-Viger afin de respecter sa logique constructive, les traces de son occupation et les caractéristiques de son architecture intérieure;
4. Assurer un usage public à la porte cochère de la maison Louis-Viger dans la continuité de sa fonction d'accès privilégié à la cour arrière;
5. Assurer une intégration respectueuse de la signalétique dans le projet et clarifier les accès principaux et secondaires;
6. Analyser l'impact de l'achalandage piéton et véhiculaire dans l'environnement patrimonial.

À l'attention de la Ville de Montréal :

7. Dans le cadre de concours d'architecture visant un bâtiment patrimonial, assurer la présence de conditions patrimoniales dans le cahier des charges et impliquer le CPM plus tôt dans la démarche;
8. En complément du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013), élaborer des balises supplémentaires de conservation du patrimoine, afin de guider les interventions dans le secteur du Vieux-Montréal.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 27 juin 2025

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » en annexe.

Il revient à l'Arrondissement ou au service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le communiquer au requérant et aux consultants externes, le cas échéant