

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 29 juin 2026, à la suite de la réunion du 5 juin 2026

1720–1726, rue Saint-Denis Projet de pavillon de gestion et d'innovation (ITHQ) A26-VM-01

Localisation :	1720–1726, rue Saint-Denis Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Immeuble inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville (fiche i663-VIM-1017742, PUM 2050 ¹). Situé dans un secteur d'intérêt archéologique identifié par la Ville (PUM 2050 ¹)
Reconnaissance provinciale :	À proximité de l'aire de protection « Le clocher de l'Église-de-Saint-Jacques », entourant l'immeuble patrimonial classé du même nom (LPC) ²
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à son initiative en vertu du paragraphe 2 de l'article 13 de son règlement, considérant les enjeux patrimoniaux soulevés par le projet, notamment en raison de l'inscription récente de l'immeuble à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville de Montréal et de sa localisation dans un secteur à valeur patrimoniale, à proximité d'immeubles d'intérêt.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le projet soumis au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) concerne le site des 1720–1726, rue Saint-Denis, dans l'arrondissement de Ville-Marie. La demande vise la démolition de la majeure partie du bâtiment existant, avec conservation partielle de la façade principale, ainsi que la construction d'un nouvel édifice destiné à accueillir un pavillon de gestion et d'innovation pour l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ).

Déposé dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le projet implique certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme. L'inscription du bâtiment à l'inventaire des immeubles patrimoniaux, intervenue à la suite du dépôt de la demande, combinée à l'ampleur des transformations proposées, soulève des enjeux dans un secteur à valeur patrimoniale, à proximité d'immeubles patrimoniaux et sur une artère reconnue pour son rayonnement culturel et sa forte identité patrimoniale.

Le CPM souhaite apporter son éclairage dans le cadre du processus décisionnel et formuler des recommandations visant à atténuer les impacts du projet et à en améliorer l'intégration.

¹ Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal (PUM 2050), adopté en 2025, notamment l'annexe 3 relative à la liste des immeubles patrimoniaux, ainsi que l'ensemble de données « Patrimoine et paysages » et la cartographie « Secteur d'intérêt archéologique ».

² Loi sur le patrimoine culturel du Québec (LPC).

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION³

Le site à l'étude est situé sur la rue Saint-Denis, une artère structurante dont le développement s'amorce au début du XIX^e siècle et qui s'affirme progressivement comme un axe emblématique et structurant du Montréal francophone. Le secteur compris entre les rues Sainte-Catherine et Sherbrooke se développe principalement au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle comme un quartier résidentiel bourgeois, caractérisé par la présence de maisons en rangée et d'immeubles résidentiels de typologies variées. À partir de la fin du XIX^e siècle, l'implantation d'établissements d'enseignement supérieur et d'institutions culturelles contribue à la transformation du secteur, qui devient progressivement un pôle institutionnel et intellectuel aujourd'hui associé au Quartier latin⁴.

Le bâtiment existant au 1720–1726, rue Saint-Denis s'inscrit dans cette trame de développement. Construit en 1867, il correspond à une typologie résidentielle urbaine caractéristique de cette période. Son architecture témoigne des premières influences du style Second Empire, l'un des courants architecturaux marquants de l'époque victorienne à Montréal. Celle-ci demeure relativement bien préservée et rend toujours lisible cette implantation d'origine, malgré les adaptations liées à l'évolution des usages. Le site se situe par ailleurs à proximité de la bibliothèque Saint-Sulpice ainsi que du clocher de l'église Saint-Jacques, tous deux des immeubles patrimoniaux classés, dans un secteur marqué par une forte présence institutionnelle et culturelle.



Vues du bâtiment situé au 1720–1726, rue Saint-Denis et de son environnement
Source : documentation déposée dans le cadre de la demande (avril 2026)
Photo de droite datant de vers 2000-2010.



³ Informations tirées en partie de l'étude « Étude documentaire », Luce Lafontaine, architecte.

⁴ Appellation d'origine parisienne désignant un secteur à vocation universitaire, où l'enseignement était historiquement dispensé en latin, par analogie avec la concentration d'institutions d'enseignement dans ce secteur de Montréal.

DESCRIPTION DU PROJET⁵

Le projet présenté prévoit la construction d'un pavillon de gestion et d'innovation destiné à accueillir des fonctions d'enseignement, d'administration, de recherche et de vie étudiante pour l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ). Le programme comprend notamment des espaces pédagogiques, des bureaux, des salles de réunion, des espaces collaboratifs, un amphithéâtre ainsi que des aménagements extérieurs accessibles au public.

Sur le plan des interventions, le projet comporte :

- la démolition de la majeure partie du bâtiment existant ;
- le maintien de certaines composantes de la façade principale ;
- la construction d'un nouveau volume bâti, implanté à l'arrière du lot et comprenant une surélévation d'expression contemporaine.

Le projet prévoit également des aménagements extérieurs et une insertion dans la trame urbaine existante, dont les paramètres sont analysés dans le cadre du PPCMOI soumis.



Simulation du projet proposé, vue depuis la rue Saint-Denis;
Coupe schématique illustrant le projet et son implantation sur le lot;
Vue datant de **1969** du bâtiment situé au 1720-1726, rue Saint-Denis.
Source : documentation déposée dans le cadre de la demande (avril 2026)

⁵ Informations tirées de la documentation déposée dans le cadre de la demande (projet de pavillon de gestion et d'innovation de l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec – ITHQ, avril 2026), incluant l'étude documentaire préparée par Luce Lafontaine, architecte.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour formuler le présent avis, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) s'est appuyé sur les documents suivants :

- La présentation du projet – *Pavillon de gestion et d'innovation, Quartier latin* (Provencher_Roy pour l'ITHQ et la Société de développement Angus, avril 2026) ;
- La lettre de vétusté et d'analyse structurale du bâtiment existant (Côté-Jean et Associés, 14 juillet 2025) ;
- L'étude documentaire du 1720-1760, rue Saint-Denis (Luce Lafontaine, architecte, janvier 2026) ;
- Les documents réglementaires et techniques déposés à l'appui de la demande de PPCMOI, incluant l'analyse de conformité et les plans de démolition.

Le CPM a procédé à une analyse du projet pour évaluer les effets de l'intervention sur l'immeuble et ses composantes, ainsi que sur son contexte patrimonial. Cette analyse permet d'évaluer tant les transformations physiques que les effets des usages projetés sur les activités et occupations de l'environnement patrimonial. Le Conseil identifie ainsi plusieurs enjeux majeurs liés au projet.

Intégrité du bâtiment existant et portée des interventions

Le Conseil constate que le projet repose sur la démolition de la majeure partie du bâtiment existant, incluant les structures intérieures et les planchers, avec la conservation partielle de la façade principale.

Cette approche soulève un enjeu majeur quant à la préservation de l'intégrité de l'immeuble. Bien que certaines composantes soient maintenues, la dissociation entre l'enveloppe conservée et les nouvelles constructions projetées entraîne une perte importante de cohérence entre les différentes composantes du bâtiment. Le Conseil rappelle que la valeur patrimoniale d'un immeuble ne saurait être réduite à sa façade principale et repose notamment sur sa volumétrie, sa structure et ses relations spatiales.

Il note par ailleurs que la justification de la démolition s'appuie sur une documentation insuffisante, notamment en ce qui concerne l'état de vétusté du bâtiment et les contraintes structurelles invoquées. L'absence d'une analyse approfondie limite la compréhension des alternatives possibles en matière de conservation.

Valeur patrimoniale

Bien que l'étude documentaire renseigne adéquatement sur l'histoire et l'évolution de l'immeuble, elle ne visait pas à établir sa valeur patrimoniale ni à identifier formellement ses composantes significatives. Dans un esprit de précaution et afin de guider adéquatement un projet de requalification, une étude patrimoniale complète aurait toutefois été souhaitable. L'étude documentaire apporte néanmoins des informations suffisamment détaillées qui permettent de dégager certaines qualités patrimoniales de l'immeuble, notamment :

- L'immeuble a été conçu par un architecte renommé maîtrisant le courant Second Empire, ce qui en fait l'un des premiers témoins de ce courant à Montréal, appelé à connaître une grande popularité dans les décennies suivantes ;
- Plusieurs caractéristiques d'intérêt ont été préservées, notamment la volumétrie, la forme du toit à mansarde, la matérialité et des éléments décoratifs typiques qui confèrent à l'ensemble une forte expression architecturale ;

- L'immeuble témoigne de la transformation de cette portion de la rue Saint-Denis, qui acquiert alors un prestige et une qualité architecturale contribuant encore aujourd'hui à la valeur patrimoniale et à la notoriété du secteur ;
- L'immeuble contribue de manière positive à un ensemble patrimonial remarquable dans cette portion de la rue Saint-Denis et du Quartier latin.

D'ailleurs, le CPM note que l'immeuble a récemment été inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville de Montréal, adopté le 26 mars 2026. Il rappelle que cette inscription vise à améliorer la connaissance des immeubles présentant une valeur patrimoniale et à encadrer leur transformation, notamment en matière de démolition. Cette inscription témoigne de la reconnaissance de l'intérêt patrimonial de l'immeuble et de la volonté municipale d'encadrer plus rigoureusement les interventions susceptibles d'en affecter les composantes significatives.

État physique

Le CPM souligne que la démonstration de l'état du bâtiment apparaît insuffisante pour justifier l'ampleur des interventions proposées. L'état de dégradation invoqué n'est pas étayé par une analyse technique permettant d'apprécier la portée réelle ni d'évaluer rigoureusement les possibilités de requalification. Il estime qu'une analyse plus détaillée aurait été nécessaire afin d'identifier les composantes structurales, de fondation ou intérieures susceptibles d'être conservées ou réhabilitées dans une perspective de préservation maximale du bâtiment existant.

Dans ce contexte, toute intervention impliquant une démolition partielle ou substantielle devrait s'appuyer sur une documentation plus complète, tant en ce qui concerne la valeur patrimoniale de l'immeuble que son état physique ou la pertinence de scénarios alternatifs.

Façadisme et requalification

Le Conseil déplore le recours au façadisme, caractérisé par la démolition d'un immeuble et la récupération de composantes de façade pour la nouvelle construction. Cette approche est largement décriée dans les pratiques contemporaines de conservation, puisqu'elle tend à réduire l'immeuble à certaines composantes visibles plutôt qu'à l'ensemble de ses qualités constructives, architecturales et spatiales, extérieures comme intérieures. Cette approche n'est pas compatible avec les principes contemporains de conservation, qui privilégient la préservation intégrée des composantes volumétriques, spatiales et matérielles du bâti existant.

De même, le CPM ne considère pas que l'intervention proposée constitue une véritable démarche de requalification⁶ telle qu'entendue dans les meilleures pratiques contemporaines de conservation et de mise en valeur du patrimoine. Une telle approche repose généralement sur l'adaptation respectueuse du bâtiment existant à de nouveaux besoins ou usages, tout en assurant la conservation de ses principales composantes volumétriques, constructives, matérielles et spatiales. Elle peut comprendre la réparation d'éléments endommagés, l'amélioration de la performance du bâtiment, l'adaptation de ses espaces ainsi que, lorsque pertinent, la restauration de composantes disparues ou altérées. Or, dans le cas présent, la démolition de la majeure partie du bâtiment existant et la conservation partielle de la façade

⁶ Requalification « patrimoniale » : intervention visant l'adaptation d'un lieu ou d'un immeuble présentant un intérêt patrimonial afin d'en assurer la pérennité, tout en privilégiant sa conservation et en évitant l'élimination substantielle de sa structure ou de ses caractéristiques patrimoniales, intérieures ou extérieures. Une telle intervention peut notamment permettre l'introduction de nouveaux usages ou l'adaptation de la fonction existante, tout en préservant les éléments qui contribuent à sa valeur patrimoniale, à son identité et à son intégrité. Adapté de : Ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ), *Aide-mémoire sur la requalification patrimoniale*. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/culture-communications/documents/patrimoine/Aide-memoire-requalification-patrimoniale.pdf>

principale s'apparentent davantage à une logique de façadisme qu'à une approche intégrée de requalification patrimoniale.

Traitement architectural

Le Conseil considère que l'intégration proposée entre les composantes conservées et les nouvelles constructions demeure peu convaincante. Les choix architecturaux, notamment la simplification de l'expression matérielle, l'uniformisation des teintes et le traitement des ouvertures, contribuent à atténuer la lecture des caractéristiques d'origine du bâtiment. Cette approche réduit la lisibilité de l'immeuble, appauvrit son expression architecturale et affaiblit sa contribution à la trame urbaine environnante.

Il estime que le traitement architectural proposé ne permet pas de valoriser les qualités architecturales du bâtiment, ni de restaurer avantageusement des éléments disparus ou de mettre en valeur ses composantes significatives. En particulier, la proposition tend à uniformiser l'expression du bâtiment au détriment de la richesse de sa matérialité et de ses détails architecturaux. Le Conseil note également que les choix relatifs aux matériaux, aux ouvertures et aux éléments de toiture apparaissent insuffisamment ancrés dans les caractéristiques propres au bâtiment et au contexte de la rue Saint-Denis. Il observe par ailleurs que certains choix de matériaux, notamment le remplacement de l'ardoise par de la tôle, apparaissent difficilement conciliables avec les caractéristiques du bâtiment existant.

D'autre part, le CPM n'a pas été en mesure d'apprécier le traitement architectural de la façade donnant sur l'avenue Joly; aucun rendu n'ayant été soumis sur cette portion du projet.

Compatibilité du programme au site

Le CPM reconnaît que le projet s'inscrit dans un secteur à vocation institutionnelle et contribue à la consolidation de cette fonction. Il souligne également la pertinence de l'implantation d'un équipement d'enseignement supérieur dans le Quartier latin, dont la vocation éducative et culturelle est ainsi renforcée.

De plus, le CPM s'interroge sur la pertinence d'adapter lourdement un immeuble d'intérêt patrimonial afin de répondre à un programme dont la portée et les exigences semblent excéder la capacité d'accueil du site. Cette tension entre programme et conservation apparaît comme un enjeu majeur du projet. Le Conseil est d'avis que le projet devrait être réfléchi en fonction du bâtiment et de ses caractéristiques patrimoniales plutôt qu'en fonction des exigences d'un programme uniquement. La prise en compte des caractéristiques patrimoniales du bâtiment devrait constituer un point de départ à la réflexion sur le projet, et ce, pour réduire l'impact du projet sur l'immeuble, mais aussi sur l'environnement patrimonial du secteur.

Valeur pédagogique et exemplarité

Le Conseil souligne que le projet s'inscrit dans un contexte institutionnel particulier, celui d'un établissement d'enseignement reconnu. À ce titre, il estime que le projet – défini comme une vitrine de l'institution – doit reposer sur une approche exemplaire d'intégration au patrimoine bâti, notamment dans l'esprit de gardien de l'héritage culturel, d'ancrage de l'institution dans son quartier et de contribution à la préservation de son identité. De même, le projet pourrait valoriser davantage la tradition et la qualité associées aux savoir-faire des artisans et architectes, aux matériaux traditionnels et à la durabilité des immeubles anciens.

Potentiel archéologique

Le Conseil rappelle également que le site est situé dans un secteur présentant un potentiel archéologique, possiblement lié à l'occupation ancienne du territoire, ce qui nécessite que les interventions envisagées soient planifiées en conséquence, dans une approche cohérente avec le caractère institutionnel du projet.

Impact écologique

Enfin, le Conseil souligne que les interventions projetées impliquent la démolition d'une part importante des composantes existantes, entraînant une perte de matières déjà mises en œuvre et soulevant des enjeux de gestion des ressources. Dans un contexte de transition écologique et de mise en œuvre du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050), la conservation du bâti existant constitue un levier important de réduction des impacts environnementaux en comparaison avec les GES produits par une démolition et reconstruction. À cet égard, elle ne constitue pas uniquement un enjeu patrimonial, mais également un enjeu environnemental.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) considère que le projet de pavillon de gestion et d'innovation de l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ) présente un impact patrimonial important sur l'immeuble existant, mais aussi sur le contexte du secteur, soulevant des préoccupations sérieuses. La démarche ne s'appuie pas sur une documentation adéquate de l'état physique et des valeurs patrimoniales de l'immeuble, rendant l'intention de le démolir injustifiée. Le recours au façadisme ne permet pas de compenser la perte d'un immeuble patrimonial inventorié qui contribue à un ensemble urbain remarquable où sont concentrés nombre d'immeubles institutionnels emblématiques et monuments classés du Quartier latin. Cet emplacement de choix commande un projet exemplaire en adéquation avec l'image d'excellence et de tradition que veut projeter l'institution promotrice.

Dans ce contexte, le Conseil du patrimoine de Montréal formule un avis défavorable au projet et émet les recommandations suivantes :

1. Compléter la documentation relative à l'état du bâtiment et sa valeur patrimoniale afin de justifier de manière probante les interventions proposées et mieux évaluer un scénario de requalification plutôt que le recours au façadisme.
2. Tenir compte de l'inscription récente de l'immeuble à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville de Montréal, laquelle témoigne de la reconnaissance de son intérêt patrimonial et des objectifs municipaux visant une plus grande prudence à l'égard de la démolition du bâti d'intérêt.
3. Adopter une approche exemplaire en matière de conservation et d'intégration patrimoniale, à la hauteur du caractère institutionnel du projet et du contexte patrimonial dans lequel il s'inscrit.
4. Examiner plus en profondeur l'adéquation entre le programme envisagé et la capacité d'accueil du site, notamment afin de réduire l'impact des interventions projetées sur le bâtiment existant et d'assurer une meilleure adéquation entre les composantes conservées et la nouvelle construction.
5. Revoir le traitement architectural du bâtiment existant, notamment en ce qui a trait à :
 - a. La valorisation de l'architecture du bâtiment existant en misant sur sa forte expression architecturale, son langage propre, sa matérialité et ses éléments décoratifs typiques de ce courant ;
 - b. Restaurer les éléments disparus et autres composantes significatives de l'immeuble et évaluer les possibilités d'intégration des composantes intérieures présentant un intérêt patrimonial, notamment les foyers.
 - c. Assurer une meilleure articulation entre l'immeuble existant et les nouvelles fonctions afin de répartir

davantage les usages selon la logique constructive de l'immeuble.

6. Prévoir les mesures de précaution appropriées dans le contexte d'un site à potentiel archéologique.
7. Considérer l'impact écologique du projet en misant sur la réduction des GES et déchets par la réutilisation de l'immeuble existant.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 29 juin 2026

NOTE À L'INTENTION DU DEMANDEUR

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.