



**Bentall
Kennedy**

1155, rue Metcalfe
Bureau 55
Montréal QC
Canada H3B 2V6

T 514.393.8820
Tc 514.393.9820

www.bentallkennedy.com

PAR COURRIEL ET ORIGINAL EN MAIN PROPRE

Le 30 novembre 2011

Conseil du patrimoine de Montréal
Édifce Gaston-Miron
1210, rue Sherbrooke Est, bureau 002
Montréal (Québec)
H2L 1L9

Objet : Adoption d'un règlement en vue de la constitution du site du patrimoine du Square
Dorchester et de la Place du Canada en vertu de l'article 84 de la Loi sur les biens culturels
(L.R.Q., chapitre B-4)

Mesdames,
Messieurs,

CONTEXTE

La Ville de Montréal entend adopter un règlement en vue de la constitution du site patrimonial du Square Dorchester et de la Place du Canada pour les raisons suivantes : l'importance de ce site dans l'histoire de Montréal et du Canada, les bâtiments exceptionnels qui s'y trouvent et qui témoignent de l'évolution urbaine et architecturale de la ville sur près de deux siècles, le caractère unique du square et de la place, les œuvres d'art et les objets commémoratifs exceptionnels qui s'y trouvent, de même que le passé que ce site représente sur le plan politique et civique.

L'ÉDIFICE SUN LIFE

Construit en plusieurs étapes entre les années 1914 et 1933 dans un style néoclassique, l'Édifce Sun Life offre un harmonieux mélange de solidité et d'élégance. Il fait la fierté de ses propriétaires, Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie et Ivanhoé Cambridge, détentrice du portefeuille immobilier de la Caisse de dépôt et Placement du Québec, qui en ont confié la gestion à la société Bentall Kennedy, véritable chef de file dans ce domaine.

Qualifié de « joyau architectural », l'Édifce Sun Life fait partie de l'ADN de Montréal, et on ne peut en dissocier le profil du paysage de notre métropole. Cet immeuble offre à ses occupants un environnement d'une opulence discrète et d'une rare splendeur, mais aussi, des installations ultramodernes et des infrastructures de télécommunications à la fine pointe de la technologie.

L'Édifice Sun Life a remporté cette année le prestigieux prix BOMA (Building Owners and Managers Association) Édifice de l'année 2011-2012 au Canada – Catégorie historique. Certifié BOMA BEST niveau 3 (Building Environmental Standards), il est géré avec un souci de rendement sur les plans énergétique et environnemental, et atteste une performance supérieure à ce chapitre. Il s'est ainsi récemment qualifié pour le programme Écolectrique d'Hydro-Québec et fait maintenant partie du réseau qui regroupe les grandes entreprises reconnues pour leur leadership et leur performance exceptionnelle en matière d'efficacité énergétique.

Tout en respectant le caractère historique du bâtiment, la société gestionnaire de l'Édifice Sun Life, Bentall Kennedy, a implanté un programme d'amélioration continue de ses infrastructures, et a procédé notamment à la mise à niveau de son système de chauffage, de ventilation et de climatisation de l'air (CVAC) et aux emmarchements de l'entrée principale et des entrées latérales dans le plus grand respect des matériaux d'origine et des techniques constructives

Bentall Kennedy reconnaît le caractère exceptionnel du Square Dorchester et de la Place du Canada tant par son histoire, sa localisation que par la valeur architecturale du patrimoine bâti qui en cinte son pourtour. Les représentants de Bentall Kennedy ont d'ailleurs joué un rôle actif au sein du Comité aviseur du projet de restauration du Square Dorchester et de la Place du Canada lors des travaux d'aménagement visant à redonner au Square Dorchester et à la Place du Canada le lustre d'origine à ce lieu emblématique de Montréal.

CONSIDÉRATIONS

Le marché immobilier – et particulièrement celui des immeubles de bureaux – est hautement concurrentiel. Au cours des dernières années, en raison de la rareté des grands espaces disponibles, les locataires potentiels des immeubles de prestige situés au cœur du centre-ville ont été de plus en plus attirés par d'anciens locaux industriels convertis en bureaux bon marché ou ont migré à l'extérieur du centre-ville pour remédier à cette situation. Les futurs chantiers de construction de l'échangeur Turcot et du pont Champlain risquent d'accroître cette tendance à quitter le centre-ville pour profiter d'une meilleure disponibilité en périphérie de la ville. Rien n'annonce une tendance inverse pour les prochaines années.

Dans ce contexte, l'Édifice Sun Life est une adresse prestigieuse et très prisée pour l'établissement de sièges sociaux, mais encore doit-il être en mesure de se mesurer à une offre nationale ou internationale dont les standards figurent parmi les exigences les plus élevées des locataires, au nombre desquelles se trouve l'affichage public des raisons sociales. On ne peut ignorer leur présence dans le paysage environnant.

(Voir ANNEXE I)

À la lumière de ces réalités, les propriétaires des immeubles situés dans le périmètre du site patrimonial proposé du Square Dorchester et de la Place du Canada ont raison de s'inquiéter de mesures qui constituent autant de contraintes qui s'ajoutent à la réglementation municipale existante et qui pourraient dans l'avenir leur porter préjudice.

Nous sommes d'avis que la reconnaissance du Square Dorchester et de la Place du Canada comme site patrimonial ne devrait pas signifier que ce lieu sera désormais figé. Au contraire, nous croyons que dans l'avenir, toujours selon les tendances du marché, de nouvelles fonctions compatibles avec le caractère de l'endroit, à savoir des fonctions résidentielles, de bureau, de commerce de détail, etc. sont souhaitables afin d'atteindre un équilibre qui fera de ce site un lieu fréquenté et animé qui reflètera le dynamisme que la Ville de Montréal souhaite insuffler à son centre-ville.

En ce sens, le présent règlement ne devrait pas servir à freiner toute proposition d'agrandissement future ou de changement de vocation d'une partie du bâtiment impliquant même une modification possible de sa volumétrie si celle-ci s'avérait bonifier l'offre de l'édifice. C'est dans cet esprit, que nous comprenons qu'à partir d'études identifiant les valeurs de l'édifice, tant sur le plan de l'histoire, de l'architecture que de sa contribution à son environnement, qu'un tel processus puisse être enclenché. L'exceptionnelle revitalisation de l'hôtel Ritz-Carlton de Montréal en est un exemple éloquent tout comme la transformation de l'église Erskine and American United Church en salle de musique et en pavillon des arts canadiens et québécois du Musée des beaux-arts de Montréal (Pavillon Claire et Marc Bourgie) en est un autre dont le résultat est des plus probants. (Voir ANNEXE II)

LES IRRITANTS

Vous trouverez ci-dessous nos commentaires sur plusieurs points de l'ANNEXE II qui ont trait aux **caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères** de l'Édifice Sun Life :

- *"La volumétrie du bâtiment avec son socle et ses retraits progressifs en hauteur" :*

La base du bâtiment ne peut être modifiée jusqu'au 5^e étage. Par contre, les toits-terrasses du 7^e, 8^e, 11^e, 19^e et 24^e étage peuvent permettre des agrandissements. Selon le nouveau règlement, la préservation des retraits progressifs de la volumétrie existante empêcherait l'agrandissement des surfaces de planchers vis-à-vis des terrasses, sauf si de nouveaux retraits intégrés architecturalement permettent de conserver le caractère architectural du bâtiment, ce qui limiterait aussi les possibilités d'agrandissement. Comme nous l'avons mentionné précédemment, nous sommes d'avis qu'il y ait Place à l'étude de toutes propositions futures susceptibles de revitaliser l'Édifice tout en préservant son caractère architectural et patrimonial. Nous souhaitons donc que le règlement prévoie une ouverture en ce sens.

- *"La composition architecturale et les matériaux, principalement le granit de Stanstead" :*

Tous les éléments apparents de l'enveloppe d'un agrandissement visible à partir d'une voie publique devront être faits de granit de Stanstead. La technique de construction de tout agrandissement devra s'adapter à la construction et aux composantes architecturales existantes. Cet aspect ne tient pas compte de la réalité d'aujourd'hui qui permet, entre autres, l'intégration de murs de verre flottant, qui n'était pas réalisable techniquement au début du siècle dernier et qui reflète l'une des principales qualités recherchées : un éclairage à la lumière naturelle. Nous trouvons que cette disposition est abusive.

- "*Les lampes torchères, appliques murales et garde-corps en bronze*" :

La modification et l'ajout de ces éléments feront l'objet de demandes spécifiques. En ce qui a trait aux mains-courantes en bronze, d'autres types de métaux mieux adaptés ayant un fini et une couleur identique peuvent être utilisés pour mieux résister aux sels et autres produits de déglacage. Tout en comprenant bien l'intention de préserver le cachet de ces détails architecturaux, il importe donc de ne pas être restrictif sur la composition des matériaux utilisés à cet égard.

- "*Les emmarchements de l'entrée principale et des entrées latérales*" :

Comme nous l'avons mentionné, les emmarchements et leur infrastructure font l'objet d'un programme de restauration déjà amorcé. Nous avons fait preuve dans l'ambitieux projet qui consistait à restaurer l'escalier majestueux de l'entrée principale de la rue Metcalfe, fait de granite gris de Stanstead, d'une minutie et d'une sensibilité architecturale exemplaires. Ces travaux ont été exécutés dans les règles de l'art, toutes les pierres ont été retirées et numérotées pour nous permettre de solidifier leur assise et de les remettre en Place renforcée, dans le bon ordre conservent leur caractère architectural visible identique à l'existant. Il en a été de même pour la réfection des portes tournantes du grand hall, dont l'une a fait l'objet de réparations majeures l'an dernier.

- "*Les trois mâts de drapeaux*" :

À notre avis les hampes à drapeaux installés à la fin des années 1990 sur l'Édifice au 26^e étage et au 5^e étage ne présentent aucun intérêt patrimonial et devraient être retirées de l'énoncé des caractéristiques de l'Édifice.

- "*Le carillon*" :

L'Édifice Sun Life affiche sa présence quotidiennement auprès de la communauté du centre-ville et ce, de façon fort originale : à 17 heures, à la sortie des bureaux, un concert de 20 minutes est diffusé de l'immeuble et sonne à midi 12 coups. Acheté en 1964, ce carillon a été érigé à l'occasion du Centenaire de la Confédération et des millions de visiteurs ont pu l'admirer lors de l'Exposition universelle de Montréal en 1967 (déménagé sur Place pour l'occasion). Surnommé la « voix » de l'Expo, le carillon sonnait son ouverture et sa fermeture au son de la chanson « Un jour, un jour ». À l'origine, la musique du carillon provenait d'un système massif de quelque 650 barres métalliques et marteaux. Malheureusement celui-ci a été fortement endommagé lors de la tempête de verglas à l'hiver 1998 et le carillon est aujourd'hui davantage une réalité virtuelle puisque que les sons produits sont électroniques et le répertoire de plus de 500 morceaux est numérique. Le carillon comme tel n'existe plus mais des haut-parleurs diffusent toujours de la musique au 11^e et 26^e étage. À notre avis, le carillon dans sa forme actuelle ne présente aucun intérêt patrimonial.

Par ailleurs, toujours à l'annexe II, au chapitre des **critères d'évaluation d'une demande d'agrandissement de transformation ou d'aménagement des espaces extérieurs**, nous aimerions apporter les commentaires suivants :

- *"Le retour à l'apparence d'origine du bâtiment est privilégié" :*

Construit en trois phases successives, le bâtiment n'a pas changé depuis son dernier agrandissement. Cette disposition ne s'applique pas à l'Édifce Sun Life.

- *"Le respect de la hauteur existante du bâtiment en date de l'entrée en vigueur du règlement est favorisé" :*

Le règlement ne doit pas nous empêcher d'effectuer des agrandissements futurs au bâtiment que ce soit en hauteur ou sur les toits-terrasses, si ces ajouts présentent des qualités d'intégration architecturales qui mettent en valeur le caractère et la renommée de l'Édifce Sun Life.

Quant, au chapitre IV section V, qui traite des travaux d'excavation, nous comprenons qu'il est possible de faire des excavations ponctuelles sous les dalles de granit des trottoirs qui sont entretenus et appartiennent à la Sun Life. Nous comprenons que des fouilles archéologiques devront être entreprises avant de procéder à de tels travaux et que pendant lesdits travaux, une inspection archéologique devra être effectuée.

Enfin, au chapitre IV section VI, qui prévoit que les enseignes doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment, contribuer à sa mise en valeur et ne pas porter atteinte à son intégrité physique. Par contre, nous sommes d'avis que tout en s'intégrant à l'architecture du bâtiment, une enseigne extérieure peut comporter une source lumineuse, et qu'une enseigne visible à partir d'une voie publique peut être installée sur une façade à n'importe quelle hauteur, afin de ne pas pénaliser le locateur par rapport aux bâtiments situés tant à l'intérieur et à l'extérieur du site patrimonial proposé. (Voir photos ANNEXE II).

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Mario Bédard, c. a.
Premier vice-président, Québec et Maritimes
Bentall Kennedy (Canada) LP

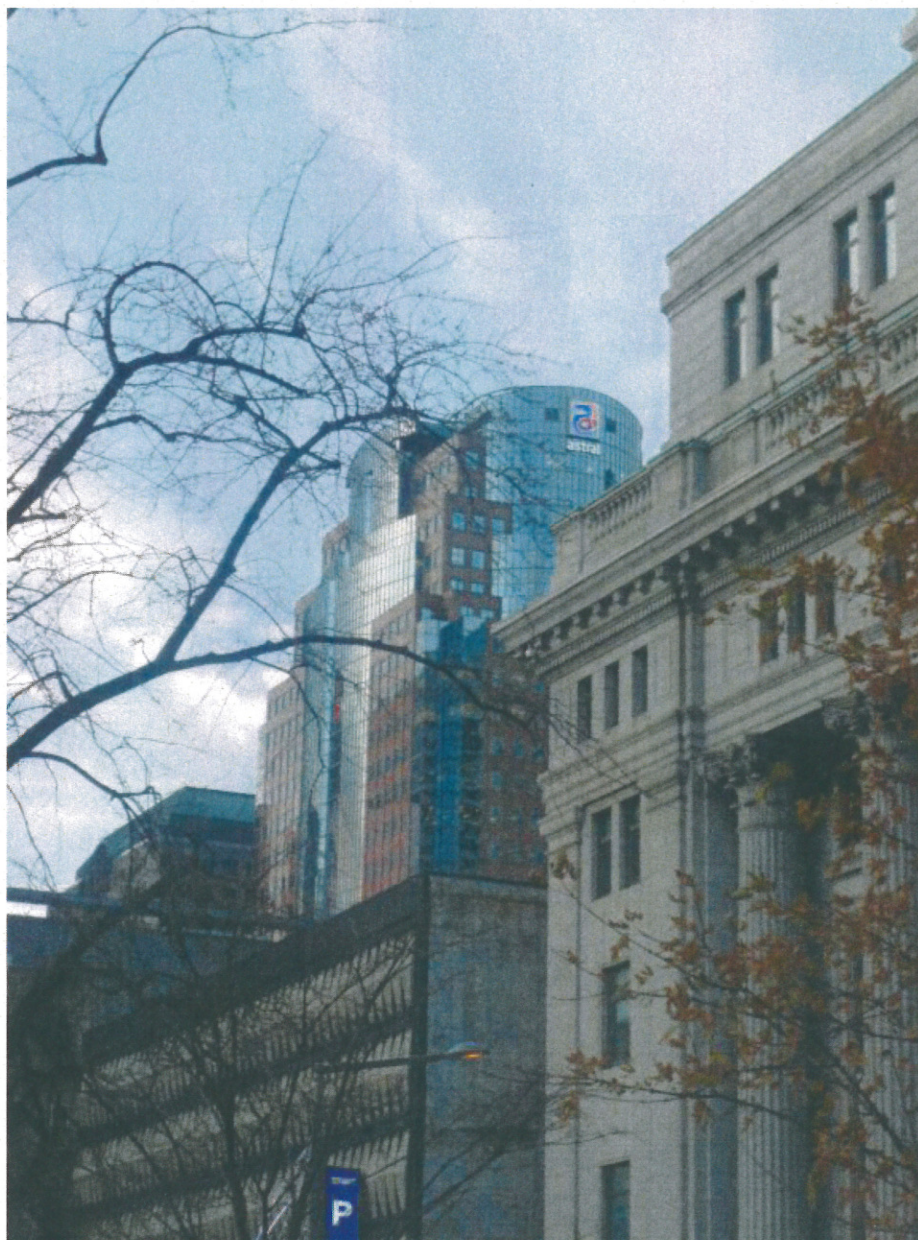
ANNEXE I – Signalisation et enseignes publiques existantes : Périmètre du site du patrimoine du Square Dorchester et de la Place du Canada



Hôtel Le Reine Élizabeth



Hôtel Marriott



Maison Astral 1800, avenue McGill College



Siège social du CN



Signalisation CGI, boulevard René-Lévesque Ouest



Signalisation RBC, vue du Square Dorchester



Tour CIBC, 1155, boulevard René Lévesque Ouest



Tour Scotia, 1002, rue Sherbrooke Ouest

ANNEXE II – Le Ritz-Carlton et l'Église Erskine and American United Church, Pavillon Claire et Marc Bourgie, MBAM

<http://www.praa.qc.ca/fr/projets/hotels-spas/ritz-carlton-montreal.html>

<http://www.praa.qc.ca/fr/projets/musees/mbam-pavillon-claire-et-marc-bourgie.html>