

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 14 juillet, à la suite de la réunion du 19 juin 2026

1253, av. McGill College – *Confederation Building*

A26-VM-02

Localisation : 1253, av. McGill College / 728-770, rue Sainte-Catherine O (*Confederation Building*) & 712-724, rue Sainte-Catherine O. (bâtiments voisins visés par une démolition)

Arrondissement de Ville-Marie

- Reconnaissance municipale :
- Immeubles inscrits à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville:
 - 1253, av. McGill College / 728-770, rue Sainte-Catherine O. (fiche i663-VIM-1031958) (agrandissement latéral et surhaussement)
 - 712-724, rue Sainte-Catherine O. (fiche i663-VIM-1031956) (démolition)
 - L'immeuble sis au 1253, av. McGill College / 728-770, rue Sainte-Catherine O. (*Confederation Building*) est inscrit, sous le 770, rue Sainte-Catherine O., à l'annexe 3 du PUM (PUM 2050 – immeubles patrimoniaux)¹.
 - Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, notamment le secteur de la rue Sainte-Catherine Ouest, de la rue Stanley au square Phillips (PUM 2050 – secteurs de valeur exceptionnelle)¹
 - Situé dans un corridor visuel majeur identifié au PUM 2050 (axe McGill College → mont Royal (PUM 2050 – corridors visuels)¹
 - À proximité d'immeubles emblématiques du centre-ville, dont l'édifice de la *Sun Life* et la *Place Ville-Marie* (PUM 2050 – repères emblématiques)¹
 - Situé dans une unité de paysage structurante — *axe McGill College* (RVM 01-282)²
 - Immeuble d'intérêt (*Confederation Building*, 1927) (RVM 01-282)²

Reconnaissance provinciale : Aucune

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 du *Confederation Building* à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville de Montréal, de son ajout à l'annexe 3 du PUM 2050 à titre d'immeuble patrimonial ainsi que de sa localisation dans un secteur de valeur patrimoniale, dans un corridor visuel majeur identifié au PUM 2050 et à proximité d'immeubles emblématiques du centre-ville.

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 Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Les reconnaissances sont issues du RVM 01-282 pour l'identification de l'unité de paysage structurante – axe McGill College et de l'immeuble d'intérêt (*Confederation Building*).

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le projet soumis au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) concerne le site situé aux 1253, avenue McGill College et 728-770, rue Sainte-Catherine Ouest («Confederation Building»), ainsi que les immeubles situés aux 712-724, rue Sainte-Catherine Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il vise la démolition des immeubles situés sur la rue Sainte-Catherine Ouest afin de permettre l'agrandissement latéral et le surhaussement du *Confederation Building* en vue de sa transformation en projet à vocation mixte résidentielle et commerciale.

Le *Confederation Building* est inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville de Montréal et figure, sous le 770, rue Sainte-Catherine O., à l'annexe 3 du PUM (PUM 2050 – immeubles patrimoniaux), en plus d'être identifié comme immeuble d'intérêt au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Le site bénéficie également de plusieurs reconnaissances patrimoniales et paysagères, notamment son inscription dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, sa localisation dans le corridor visuel majeur de l'avenue McGill College vers le mont Royal ainsi que son appartenance à une unité de paysage structurante identifiée au PUM 2050.

Compte tenu de la superposition de ces reconnaissances et de la position névralgique du site dans le paysage urbain du centre-ville, le CPM juge pertinent d'évaluer les impacts de cette intervention sur le cadre bâti, les perspectives urbaines et l'expérience du domaine public. Afin de contribuer à réduire les impacts négatifs et valoriser les impacts positifs du projet, le Conseil formule un avis destiné à éclairer la prise de décision municipale et, le cas échéant, à contribuer à la bonification du projet.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION³

L'avenue McGill College constitue l'un des axes structurants les plus emblématiques du centre-ville de Montréal. Aménagée au XIX^e siècle dans l'alignement de l'Université McGill, elle établit une perspective importante vers le mont Royal et participe aujourd'hui à l'un des principaux corridors visuels identifiés au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050). La rue Sainte-Catherine Ouest, qui croise cette avenue, représente quant à elle l'un des plus grands axes commerciaux montréalais, et ce, depuis la fin du XIX^e siècle. Le tronçon compris entre la rue Stanley et le square Phillips est reconnu comme secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle en raison de la qualité de son cadre bâti, de la continuité de son front commercial et de son importance dans l'évolution du centre-ville montréalais.

Le site à l'étude est localisé à l'angle de ces deux artères, en bordure du réaménagement récent de l'avenue McGill College et de ses espaces publics. Il s'inscrit dans un milieu fortement structuré, caractérisé par la convergence de fonctions commerciales, institutionnelles et culturelles, ainsi que par une forte valeur patrimoniale, paysagère et symbolique.

Le site comprend notamment le *Confederation Building*, construit en 1927 par la firme Ross and Macdonald⁴, importante dans le développement du centre-ville montréalais au début du XX^e siècle. Cet édifice commercial et de

³ Informations historiques tirées du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050), notamment les sections relatives aux secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle et aux corridors visuels du centre-ville, ainsi que de sources publiques documentant l'histoire du *Confederation Building*, dont sa fiche encyclopédique confirmant sa conception par la firme Ross and Macdonald et son achèvement en 1927.

bureaux de facture néoclassique est revêtu de pierre et conserve, notamment dans ses niveaux inférieurs, plusieurs matériaux et composantes caractéristiques de sa conception d'origine. Le bâtiment est à la fois inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la Ville (Annexe 3 du PUM 2050) et identifié comme immeuble d'intérêt au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Il bénéficiait déjà d'une reconnaissance municipale avant l'adoption du PUM 2050, notamment par son inclusion dans les cahiers d'évaluation patrimoniale et par son identification à titre de construction significative dans la réglementation d'urbanisme applicable au secteur.



Vue actuelle du *Confederation Building* à l'angle de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine Ouest, dans son contexte.
Source : Google Street View, consulté en juin **2026**.



Vue historique du secteur à l'intersection de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine Ouest, illustrant le *Confederation Building* en cours de construction vers **1927-1928**.
Source : BAnQ, fonds La Presse, cote P833,S3,D866. Reproduit de l'étude documentaire de Brodeur Consultants (2026).

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet concerne l'ensemble formé par le *Confederation Building*, situé au 1253, avenue McGill College, ainsi que les bâtiments commerciaux localisés aux 712-724, rue Sainte-Catherine Ouest. Selon la documentation transmise, l'intervention prévoit la démolition des immeubles situés sur la rue Sainte-Catherine Ouest afin de permettre la réalisation d'un agrandissement latéral et d'un surhaussement du *Confederation Building*.

L'agrandissement proposé vise la transformation de cet ensemble en un projet à vocation mixte comprenant une composante résidentielle d'envergure ainsi que le maintien d'usages commerciaux aux niveaux inférieurs. Le projet pourrait comprendre environ 371 logements, répartis entre le bâtiment existant et les nouvelles composantes

⁴ Ross and Macdonald est une firme d'architecture canadienne ayant conçu plusieurs immeubles emblématiques au centre-ville de Montréal au début du XX^e siècle, dont notamment l'hôtel Mount Royal, l'édifice Dominion Square et plusieurs grands magasins et immeubles commerciaux.

projetées, bien que le nombre exact d'unités et leur configuration demeurent susceptibles d'évoluer d'ici la version finale du projet. Les deux premiers niveaux conserveraient une vocation commerciale, tandis que les étages supérieurs seraient reconvertis ou développés à des fins résidentielles. La volumétrie projetée atteindrait une hauteur d'environ 75 mètres et comprendrait plusieurs retraits progressifs aux étages supérieurs afin de moduler les impacts sur le cadre bâti environnant.

L'architecture proposée repose sur une combinaison de murs rideaux, de panneaux de pierre et d'éléments verriers. Le rez-de-chaussée serait largement vitré afin de maintenir une animation commerciale sur la rue Sainte-Catherine Ouest, tandis que les composantes ajoutées présenteraient une expression architecturale contemporaine. L'agrandissement projeté occuperait notamment la façade donnant sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Le projet ne prévoit pas de stationnement automobile, mais comprend l'aménagement de 281 espaces pour vélos. Les accès techniques et logistiques seraient regroupés du côté de la ruelle Palace, alors que les accès piétons seraient aménagés sur la rue Sainte-Catherine Ouest et du côté du réaménagement récent de l'avenue McGill College, modifiant ainsi les parcours d'approche et les modalités d'accès à l'ensemble immobilier. Enfin, les toitures feraient l'objet d'aménagements comprenant notamment des terrasses, des surfaces végétalisées et les équipements mécaniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.



Perspectives du projet illustrant l'agrandissement projeté sur la rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que le surhaussement proposé au-dessus du *Confederation Building*.

Les vues sont présentées depuis l'intersection de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine Ouest (à gauche) ainsi que depuis la rue Sainte-Catherine Ouest en direction est (à droite).

Source : dossier du demandeur [1253McGillCollege_PPCMOI2026Rev3-20260219.pdf].



ANALYSE DES ENJEUX

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

- La présentation visuelle du projet soumise pour la demande de PPCMOI (Lemay Architecture et Design, Polaris Realty et Contessa Developments, 16 janvier 2026 (Rév3 - 20 février 2026) ;
- La présentation et les plans de l'immeuble projeté (Lemay Architecture et Design, 20 février 2026) ;
- Le procès-verbal du CCU de l'arrondissement de Ville-Marie portant sur le projet en titre (12 février 2026) ;
- Le procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement du 5 mai 2026 (Résolution: CA26 240226) ;
- L'étude documentaire portant sur le *Confederation Building* et les immeubles visés par la démolition (Brodeur Consultants, février 2026) ;
- L'avis du CPM et du CJV (comité mixte) portant sur la Place de l'avenue McGill College (AC25-SC-03, 14 juillet 2025).

Portée de l'avis

Le Conseil du patrimoine de Montréal a analysé les effets de la démolition des immeubles situés aux 712–724, rue Sainte-Catherine Ouest, de l'agrandissement et du surhaussement du *Confederation Building* ainsi que l'incidence de ces interventions sur les valeurs patrimoniales du site et de son environnement. Cette analyse porte notamment sur la relation entre les nouvelles constructions et l'immeuble patrimonial existant, sur leur impact sur la conservation et la valorisation du bâtiment, ainsi que sur leur contribution au paysage urbain de ce secteur stratégique du centre-ville.

Le Conseil reconnaît l'intérêt de la requalification du *Confederation Building*, laquelle prévoit son adaptation à une vocation résidentielle susceptible de contribuer à sa conservation à long terme. Il souligne également le potentiel d'un tel projet pour participer à l'évolution du centre-ville et à la consolidation de la fonction résidentielle dans ce secteur. Le Conseil s'est également interrogé sur les retombées collectives associées au projet et sur les bénéfices susceptibles d'être générés pour la collectivité en contrepartie des dérogations recherchées dans le cadre du PPCMOI. Bien que cette dimension du projet dépasse en partie le cadre de la présente analyse, le Conseil note que les conditions particulières exigées pour ce projet n'ont pas été analysées.

Le projet repose sur la démolition d'immeubles pour lesquels les analyses concluent à un intérêt limité, une lecture partagée par le CPM. Les préoccupations exprimées dans le présent avis concernent davantage les interventions projetées sur le *Confederation Building* et leurs effets sur sa mise en valeur, sa lecture, son appréhension et sa prédominance dans le paysage urbain. L'analyse du CPM conclut que plusieurs enjeux patrimoniaux, architecturaux et urbains sont à considérer.

Le Conseil considère toutefois que les objectifs légitimes de requalification et de pérennisation du bâtiment doivent s'accompagner d'une intervention architecturale exemplaire, à la hauteur de l'importance patrimoniale du *Confederation Building*, du rôle structurant qu'il occupe à l'intersection de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine Ouest, ainsi que du caractère dérogatoire de l'intervention proposée.

La requalification du *Confederation Building*

Le CPM salue l'objectif de requalification à des fins résidentielles du *Confederation Building*, des efforts susceptibles d'assurer sa pérennité tout en permettant d'en préserver l'apparence. Il considère également que la réutilisation d'un immeuble existant dans un secteur stratégique du centre-ville constitue une approche pertinente dans un contexte de transformation du parc immobilier montréalais. Le CPM note également que le projet implique une transformation importante de la vocation originale de l'immeuble, autrefois occupé principalement par des fonctions administratives et de bureaux. Bien que les composantes intérieures aient subi des modifications importantes au fil du temps, il importe de préserver des éléments intérieurs de qualité qui ont subsisté, comme les lobbys, afin de maintenir une compréhension des fonctions initiales de l'immeuble.

Le CPM note aussi favorablement certaines améliorations fonctionnelles associées au projet, notamment la réorganisation des accès de service et des fonctions logistiques à l'arrière du bâtiment, ainsi que la volonté de maintenir une présence commerciale active sur la rue Sainte-Catherine Ouest. Cependant, le traitement de la connexion entre ce complexe et le réseau souterrain apparaît comme un aspect qui mériterait d'être davantage exploré.

Parti pris global du projet

Toutefois, le parti pris global du projet demeure ambigu quant à la relation entre l'immeuble patrimonial et la nouvelle construction. Le projet ne permet pas d'établir clairement si les nouvelles composantes doivent être comprises comme le prolongement du *Confederation Building* ou comme une nouvelle construction autonome. Cette ambiguïté se répercute sur différents choix qui limitent les effets positifs de l'intervention sur l'immeuble patrimonial.

Globalement, il est difficile de comprendre comment l'agrandissement et le surhaussement proposés renforcent la compréhension, l'appréciation ou la présence du *Confederation Building* dans son environnement urbain.

En effet, la forte présence de cet immeuble dans son environnement urbain milite en faveur d'un projet qui lui donne préséance et en constitue le prolongement. Bien que la proposition exprime l'intention de mettre en valeur le *Confederation Building* et invoque le principe de subordination⁵ des ajouts contemporains au bâtiment patrimonial, le CPM juge qu'il serait possible d'appliquer ce principe de façon plus affirmée. Le principe de subordination, bien documenté et fréquemment appliqué dans le cadre de projets de requalification, fait de la composante patrimoniale l'ancrage principal à partir duquel les nouvelles composantes et modifications s'inscrivent. Or, dans ce cas, la nouvelle composante proposée, par son ampleur et son chevauchement, ne respecte pas le principe de subordination.

La relation hiérarchique entre les nouvelles constructions proposées et le *Confederation Building* serait à préciser pour mieux articuler les nouveaux volumes par rapport à l'immeuble patrimonial. L'importance des ajouts, leur présence dans les perspectives urbaines ainsi que leur traitement architectural tendent à concurrencer le bâtiment existant plutôt qu'à en préserver la prédominance.

Intégration des volumes ajoutés au *Confederation Building*

Le Conseil demeure particulièrement préoccupé par la confusion créée par le surhaussement projeté au-dessus du *Confederation Building*. Le volume ajouté reprend l'architecture de la nouvelle construction alors que son traitement devrait être davantage intégré au *Confederation Building*. En effet, cette portion du projet apparaît en porte-à-faux,

⁵ Principe de subordination : principe selon lequel une intervention contemporaine doit demeurer secondaire par rapport au bâtiment patrimonial, tant sur les plans visuel, volumétrique, fonctionnel et symbolique, ainsi que dans son appréhension, son parcours d'approche et sa relation avec son écrin, afin d'en préserver la lisibilité, la prédominance, l'intégrité, la valeur et la cohérence historique. Adapté des Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada et des principes internationaux de conservation du patrimoine.

flottant au-dessus de l'immeuble patrimonial, compromettant la lecture de ce dernier. Ce volume devrait avantageusement être traité en fonction de l'immeuble auquel il appartient, par une distinction plus nette avec le nouvel immeuble par un travail sur la volumétrie, les retraits et le traitement architectural.

Selon plusieurs simulations visuelles à partir de la rue Sainte-Catherine, l'alignement de la façade du nouvel immeuble sur celle du *Confederation Building* masque la lecture du volume patrimonial. Cet effet de mur massif crée un résultat contraire à l'intention de préserver le rythme et le caractère distinctif des façades. Ceci n'est pas sans affecter également le rôle structurant de l'immeuble patrimonial dans ce carrefour urbain d'exception qui structure le corridor visuel majeur de l'avenue McGill College vers le mont Royal. Les retraits proposés à la jonction du nouveau et de l'ancien pourraient être accentués afin d'atténuer l'impact sur la visibilité du bâtiment patrimonial et sur son effet structurant dans l'espace urbain.

Traitement architectural de la nouvelle construction

Bien qu'il reconnaisse la volonté des concepteurs d'établir un dialogue entre les nouvelles constructions et le bâtiment existant, le CPM n'est pas convaincu par la proposition, et ce, pour deux raisons.

D'abord, l'intention de définir l'articulation des retraits du nouvel immeuble par un alignement avec la composition tripartite de l'immeuble ancien est louable, mais son effet demeure trop subtil. Pour être atteint, l'objectif d'intégration architecturale devrait s'appuyer sur des choix de composition, de matérialité et de langage architectural davantage articulés avec l'immeuble existant. Plusieurs caractéristiques du projet apparaissent davantage en rupture qu'en continuité avec les principes de composition qui caractérisent l'immeuble patrimonial.

De plus, les différentes élévations proposées présentent des expressions architecturales qui diffèrent sensiblement d'une façade à l'autre, ce qui contribue à affaiblir la cohérence architecturale de l'intervention. Par exemple, le recours à des formes plus organiques et à des panneaux préfabriqués en courbes ne permet pas d'établir clairement le lien recherché avec l'architecture néoclassique du *Confederation Building*. De même, plusieurs arguments avancés pour justifier la forme des volumes, le traitement des façades, l'utilisation de certains matériaux ou encore les références conceptuelles invoquées n'ont pas permis de démontrer clairement leur pertinence par rapport aux caractéristiques propres au *Confederation Building* et à la volonté de les mettre en valeur.

Le Conseil estime également que certaines perspectives et certains documents présentés ne permettent pas d'évaluer adéquatement l'impact visuel réel du projet sur le domaine public ni d'évaluer précisément l'effet des retraits et de la volumétrie proposés. Il considère que des simulations plus précises seraient souhaitables afin d'évaluer plus adéquatement la qualité de son intégration au contexte patrimonial.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) reconnaît l'intérêt de la requalification du *Confederation Building*, à des fins résidentielles, contribuant à sa préservation à un carrefour emblématique du centre-ville. Toutefois, le CPM estime que le projet ne démontre pas de manière convaincante comment les interventions proposées contribuent à la mise en valeur du bâtiment patrimonial. Le Conseil demeure préoccupé par la relation entre les nouvelles constructions et le *Confederation Building*, par l'effet du surhaussement projeté et par l'intégration architecturale des ajouts contemporains. Le CPM considère que la proposition ne démontre pas de façon satisfaisante la subordination des

nouvelles interventions au bâtiment patrimonial ni leur contribution à son appréciation et à sa prédominance dans le paysage urbain.

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

1. Préciser comment la relation entre l'immeuble patrimonial et la nouvelle construction affirme clairement le principe de subordination permettant une intégration architecturale à l'avantage du *Confederation Building* ;
2. Revoir la volumétrie, l'implantation et le traitement architectural du volume en surhaussement du *Confederation Building* en tant que prolongement de ce dernier afin de le distinguer de la nouvelle construction ;
3. Accentuer les retraits à la jonction du nouveau et de l'ancien immeuble afin d'atténuer l'impact sur la visibilité du bâtiment patrimonial et sur son effet structurant dans l'espace urbain ;
4. Approfondir la réflexion relative à l'expression architecturale des nouvelles constructions afin d'établir un dialogue plus cohérent avec les caractéristiques architecturales du *Confederation Building* ;
5. Bonifier les documents d'analyse et de représentation visuelle du projet afin de permettre une meilleure évaluation de ses impacts sur le domaine public, les perspectives urbaines et la perception du bâtiment patrimonial.
6. Préserver les composantes intérieures de qualité qui ont subsisté, comme les lobbys, afin de maintenir une compréhension des fonctions initiales de l'immeuble.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 14 juillet 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.