



Montréal transitoire

Rapport
d'événement

Réflexion collective
sur les usages temporaires
dans les bâtiments vacants



TABLE DES MATIÈRES

	Contexte	4
	Mot des élus	5
	Grands enjeux abordés	6
	Quelques citations / Éléments de réponse	7
	Montréal transitoire en quelques chiffres	8
	Jour 1 - Résumé des conférences	10
	Entremise	12
	La Pépinière	16
	No Longer Empty	20
	Société nationale des chemins de fer français (SNCF)	24
	Plateau Urbain	28
	Jour 2 - Résumé de la table ronde	32
	Jour 2 - Résumé du café de conversation	37
	Les immeubles patrimoniaux privés	39
	Les immeubles publics	40
	Les ensembles hospitaliers	42
	Les lieux de culte	43
	Les ensembles conventuels	44
	Les artères commerciales	45
	Organisations présentes - Liste sommaire	48
	Merci aux bénévoles	49





Montréal transitoire: Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants

Les enjeux relatifs à l'entretien et l'inoccupation qui rendent vulnérables certains bâtiments patrimoniaux sont une question importante pour la Ville de Montréal. Dans ce contexte, les limites des pouvoirs et des mesures actuellement en place représentent un défi de gestion pour les autorités municipales. Objets de vandalisme, de vol de matériaux, d'occupation sauvage et d'incendie, ces bâtiments se détériorent rapidement et les coûts de leur entretien augmentent considérablement.

Montréal n'est pas seule à faire face à cette problématique. Pour y remédier, les usages temporaires s'imposent de plus en plus sur le plan international comme une stratégie prometteuse qui permet de tirer profit de l'inoccupation des bâtiments. Le défi : développer des mécanismes souples, flexibles et agiles pouvant devenir des catalyseurs de développement à long terme, tout en maximisant l'usage et l'entretien des bâtiments entre-temps.

Nous clôturons par ce rapport un événement qui a été un véritable laboratoire, incubateur d'idées et de solutions porteuses pour l'occupation et la valorisation de nos bâtiments.

Nous avons pu nous sensibiliser à des approches expérimentales et créatives qui ont également le mérite d'être très pragmatiques. Nous avons discuté de l'intérêt, des possibilités et des difficultés de transposer ces actions dans notre contexte montréalais. Nous sommes aujourd'hui mieux avisés pour aller de l'avant et adopter ces nouvelles pratiques de gestion durable de la ville et du patrimoine.

Nous sommes ravis de la grande qualité des conférences, des interventions et des échanges en atelier. Ces discussions ont donné lieu à un partage des meilleures pratiques. Le processus a été véritablement créatif et constructif. Et soyez assurés qu'il portera ses fruits. Grâce à tous les participants, Montréal dispose maintenant d'une boîte à idées concrètes pour faire des usages transitoires de véritables moyens pour assurer la protection, l'entretien et la valorisation des immeubles vacants.

Rappelons que ce symposium a été organisé pour aider Montréal à se doter de stratégies émergentes de valorisation. Le Plan d'action en patrimoine mettra de l'avant les usages transitoires comme une action prioritaire dont les retombées sont multiples : protection, entretien et valorisation du bâti montréalais, utilité sociale, gestion urbaine durable et laboratoires d'invention sociale.

La Ville souhaite favoriser et soutenir le développement de projets pilotes qui permettront d'expérimenter et de déployer ces approches dans des contextes variés, les tables ayant permis d'envisager des possibilités pour différents types d'immeubles.

De nouvelles occasions se dessinent de plus en plus clairement pour créer une véritable culture de transition à Montréal, à nous tous de les saisir!



Manon Gauthier

Membre du comité exécutif
de la Ville de Montréal

Responsable de la culture,
du patrimoine, du design,
d'Espace pour la vie ainsi
que du statut de la femme



Russell Copeman

Membre du comité exécutif
de la Ville de Montréal

Responsable de l'habitation,
de l'urbanisme, de la
gestion et de la planification
immobilière et de l'Office de
consultation publique
de Montréal

Manon Gauthier

Russell Copeman

1 INCLUSIVITÉ ET SÉLECTION DES USAGERS

Quels processus et critères de sélection doit-on développer afin de permettre à une plus grande diversité d'individus de co-crée la ville à leur image en leur offrant un accès à des espaces qui seraient autrement délaissés ?

Le fait que les espaces temporaires soient généralement plus abordables que ceux du marché traditionnel favorise l'inclusion d'une plus grande diversité d'usagers : jeunes, personnes âgées, entrepreneurs en démarrage, professionnels indépendants, populations minorisées et marginalisées, etc. Les appels de candidatures peuvent renforcer le caractère démocratique des usages temporaires.

3 CRÉATIVITÉ ÉCONOMIQUE

Quels sont les conditions et les projets les plus appropriés au développement des usages temporaires si l'on souhaite que ce nouveau pan de l'économie montréalaise puisse répondre aux multiples défis de chaque quartier et aux ambitions de ses résidents ?

Les enjeux socio-économiques à prendre en considération dans un projet d'usage temporaire sont nombreux : pérennisation des initiatives structurantes, utilisation appropriée des fonds publics, risques de précarisation des usagers, gentrification des quartiers, etc. Stratégies transversales, modèles d'autogestion et organismes intermédiaires sont des pistes à explorer.

5 INCITATIFS

Quelles mesures financières, fiscales, réglementaires et légales devrait-on mettre de l'avant pour encourager et autoriser les usages transitoires et contrecarrer l'abandon des bâtiments ?

Taxe sur les sites vacants, règlement sur l'entretien et l'occupation, priorisation de sites patrimoniaux dans le développement, statut particulier pour les usagers temporaires : les incitatifs qui méritent d'être examinés pour encourager les usages transitoires sont variés et nombreux.

2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Peut-on développer un modèle de protection par occupation temporaire qui contribue à la stratégie de conservation et de mise en valeur à long terme d'un site d'intérêt patrimonial, tout en ne portant pas atteinte entre-temps à l'intégrité du site ?

Il existe une tension en conservation du patrimoine autour des usages temporaires : d'un côté, on souhaite un usage idéal pour le site afin de protéger son importance culturelle, même si cela peut prendre plusieurs années. De l'autre, on reconnaît que la meilleure manière de protéger un bâtiment patrimonial est d'assurer son occupation continue, même si celle-ci est temporaire ou partielle. Il faut résoudre cette tension en réconciliant ces deux objectifs.

4 PORTRAIT DE L'INOCCUPATION À MONTRÉAL

Comment compléter, améliorer et consolider les données sur les différents types d'espaces vacants et sous-utilisés afin de soutenir une stratégie globale d'usages transitoires qui tire profit du temps d'inoccupation comme ressource collective ?

Bien que plusieurs initiatives récentes de recensement nous permettent d'avoir une meilleure idée de l'ampleur de la problématique des sites vacants à Montréal, le portrait d'ensemble demeure incomplet et dispersé : les données sont partielles, certaines sont publiques alors que d'autres demeurent privées.

6 DÉFIS TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Comment assouplir les pratiques et réduire les freins réglementaires et techniques à l'émergence et à la mise à l'échelle des usages transitoires à Montréal, tout en répondant au besoin de sécurité des usagers et aux contraintes des propriétaires publics et privés ?

Les couches successives de réglementation en urbanisme (zonage), dans le code du bâtiment (sécurité), en prévention des incendies et en santé publique ont été conçues en privilégiant l'idée de la permanence dans la façon de penser et de planifier la ville. Il devient nécessaire de repenser certaines règles.

La meilleure façon de préserver notre patrimoine dans des périodes intermédiaires, c'est de l'occuper.

Caroline de Jessey - SNCF

Il s'agit aussi de faire valoir les avantages de rénover plutôt que de construire à neuf!

Violaine Cousineau - Commissaire indépendante à la CSDM

Dans un contexte patrimonial nous demandons souvent quel est l'usage le plus approprié - mais on demande moins souvent s'il est approprié de laisser le patrimoine se dégrader en attendant la bonne grande idée.

Mallory Wilson - Entremise

Souvent, la réglementation est noire ou blanche. (...) On trouve rarement des nuances. Serait-ce envisageable dans certains cas de ne respecter qu'une partie de la réglementation?

Nicole Olivier - Association des consultants en réglementation

On construit de nouveaux bâtiments, certains se vident et donc il y a un cercle presque infini faisant en sorte que ces pieds carrés inutilisés le seront nécessairement pour les prochaines années si on se fie uniquement au marché traditionnel.

Simon Laisney - Plateau Urbain

Le projet pilote peut être vu comme de l'indécision positive qui mène à l'action.

Jérôme Glad - La Pépinière

Dans le passé, les propriétaires ont parfois été exclus des conversations et il est nécessaire aujourd'hui de les engager davantage.

Caroline Tessier - SDC rue Saint-Denis

Empty is an opportunity.

Carol Stakenas - No Longer Empty

Les espaces vacants sont une opportunité d'aider les populations démunies. Considérant la réalité actuelle à Montréal de plusieurs organisations leur venant en aide, ce symposium est pertinent, logique et nécessaire.

Dorothée De Collason - Exeko

Il faudra surtout le courage et la volonté politiques d'aller de l'avant, sans avoir toutes les réponses.

Dinu Bumbaru - Héritage Montréal

+205

participants
aux deux journées

7

experts
internationaux
sur place

24h

Temps requis
pour distribuer
tous les billets

6

services de la
Ville de Montréal
présents

+75

tweets générés
avec le hashtag
#MTLtransitoire



7

**arrondissements
présents**

15

**heures de présentations
et de discussions**

1

**longue liste
d'attente due
à la popularité
de l'événement**

Montréal transitoire

Jeudi 26 janvier
13h à 17h

CONFÉRENCES LOCALES

Jonathan Lapalme
+ Mallory Wilson
Entremise, Montréal

Jérôme Glad
+ Maxim Bragoli
La Pépinière, Montréal

CONFÉRENCES INTERNATIONALES

Carol Stakenas
No Longer Empty, New York

Caroline de Jessey
SNCF, France

Jean-Baptiste Roussat
+ Simon Laisney
Plateau Urbain, Paris

ANIMATEUR

Philémon Gravel
Cofondateur - Entremise





Montréal entre-temps: Entretien par occupation et préservation du patrimoine

En 2016, on dénombrait 894 bâtiments inoccupés à Montréal. Durant cette même année, six immeubles d'intérêt patrimonial ont été réduits en cendres. Tous étaient vacants. Les associations patrimoniales à l'international affirment depuis longtemps que l'occupation, même temporaire ou partielle, est la meilleure forme de protection pour un bâtiment pendant qu'il est vacant.

Alors qu'un nombre croissant d'études se sont penchées sur les usages temporaires dans les dernières années, les discussions sur la pertinence de cette stratégie dans un contexte patrimonial demeurent rares. Cette présentation explorera différentes tensions associées au déploiement des usages transitoires: entre flexibilité et vulnérabilité, entre stratégie marketing et droit à la ville, et entre usage et préservation du patrimoine.

Entremise est un organisme à but non-lucratif en pré-démarrage voué à faciliter les usages temporaires et transitoires dans les bâtiments vacants de Montréal. Entremise contribue à rendre accessibles des espaces vacants délaissés en minimisant les risques pour les propriétaires et les communautés environnantes, tout en accompagnant des groupes locaux variés dans la cocréation d'usages transitoires mixtes à prix modique.



Jonathan Lapalme
Cofondateur
Entremise

Détenteur d'une maîtrise en Design et écologies urbaines de la Parsons The New School for Design à New York, Jonathan Lapalme travaille depuis près de dix ans au design de processus et de stratégies en lien avec différents types de problématiques urbaines. Il est aussi propriétaire de l'atelier de design stratégique Les interstices.



Mallory Wilson
Cofondatrice
Entremise

Mallory Wilson détient une maîtrise en Conservation de l'environnement bâti à l'Université de Montréal. Sa thèse avait comme sujet les usages temporaires et transitoires comme outil en conservation du patrimoine. Mallory détient également un baccalauréat en études classiques et sciences politiques, ainsi qu'une formation en finances.



Crédit photo: Philippe Asselin - Entremise

POINTS À RETENIR



L'urgence d'agir

En 2016, à Montréal, 6 bâtiments ont été perdus à cause d'incendies. Tous étaient vacants. Selon le Service de sécurité incendie de Montréal, un édifice abandonné constitue un risque de sécurité de niveau 4, le plus élevé selon leur échelle. Pour cette raison, les associations patrimoniales à l'international affirment depuis longtemps que l'occupation, même temporaire ou partielle, est la meilleure forme de protection. Dans un contexte patrimonial, nous demandons souvent quel est l'usage le plus approprié, mais moins souvent s'il est approprié de laisser le patrimoine se dégrader en attendant la bonne grande idée de sa prochaine vocation.

État des lieux de l'inoccupation à Montréal

À Montréal, on compte environ 894 bâtiments abandonnés, dont 121 bâtiments patrimoniaux. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, on dénombre 43 bâtiments vacants recensés, ce qui ne comprend pas ceux qui, sans être entièrement vacants, présentent un taux d'inoccupation élevé. Sur la rue Saint-Denis, pendant la période de travaux de 2016, le taux d'inoccupation des locaux s'élevait à 27.3%. Malgré ces données recueillies auprès de différentes sources, le portrait de la sous-utilisation des bâtiments à Montréal demeure incomplet et difficile à établir. Ainsi, présentement, seul l'arrondissement Ville-Marie diffuse ses données sur le portail des données ouvertes.

Les conséquences de l'inoccupation

Selon les études préliminaires d'Entremise, les coûts d'assurance des bâtiments vacants sont de 3 à 4 fois plus élevés que pour les bâtiments occupés, sans compter les frais d'entretien et de gardiennage supplémentaires. L'inoccupation des bâtiments a aussi un impact sur la santé urbaine, puisqu'elle peut contribuer à l'augmentation des vols, du vandalisme et du sentiment d'insécurité. L'inoccupation a d'autres conséquences dommageables: en plus de mener à une perte de la valeur patrimoniale, elle se traduit par une diminution de la valeur socio-économique, rendant difficiles la vente ou la valorisation des espaces. De plus, ces effets négatifs sont cumulatifs, augmentant d'autant leur impact sur la vitalité des secteurs touchés.

Définir le temporaire

Un projet temporaire est par définition un projet qui ne dure qu'un temps limité. Certains projets durent des semaines, alors que d'autres s'étendent sur des années. La notion de projet temporaire se définit essentiellement en termes d'objectif et d'intention. Les initiateurs du projet (usagers, professionnels de l'aménagement, administrations ou investisseurs) s'entendent sur l'intention qui le sous-tend ainsi que sur les modalités qui sont liées à sa finalité. Les interventions temporaires ont quatre grandes caractéristiques: elles débutent à petite échelle et croissent progressivement en complexité; leur budget est modeste, ce qui réduit les risques financiers; elles sont porteuses de changement par les relations qu'elles créent; et elles reposent sur une implication considérable des usagers.

Tensions à considérer

Ces nouveaux types d'usages inédits n'ont pas que des avantages. Parmi les tensions à considérer dans le contexte de la grande variété d'usages temporaires et transitoires qu'il est possible de développer, Entremise souligne les suivantes:

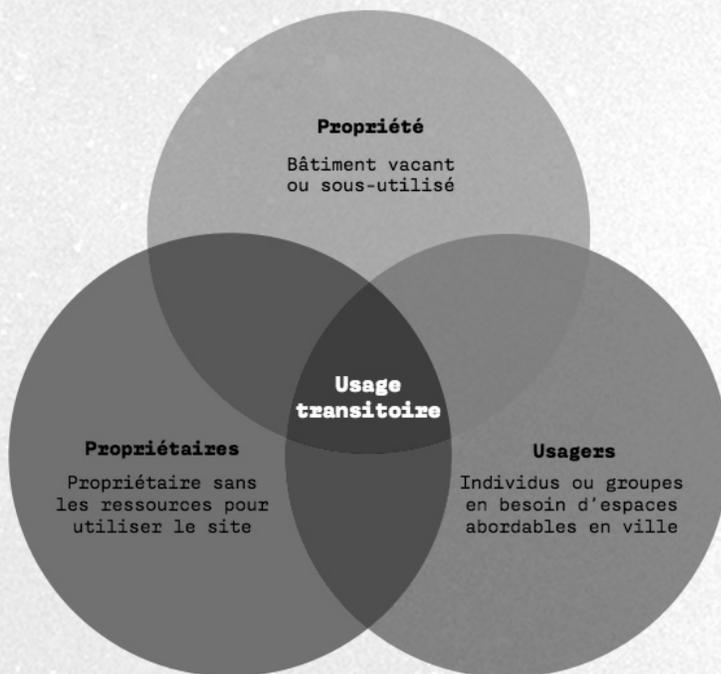
- Protection et authenticité: entre risques d'utilisation et risques d'abandon
- Expertises et compétences: entre top-down et bottom-up
- Droits et responsabilités: entre propriété privée et bien commun
- Durabilité: entre stratégie marketing et droit à la ville
- Abordabilité: entre précarité et flexibilité



Montréal
transitoire

#MTLtransitoire





USAGES TEMPORAIRES + PATRIMOINE: AVANTAGES



Réduire le vandalisme et les dommages, y compris les incendies



Améliorer la sécurité et l'entretien du site



Améliorer les chances d'identifier un usage durable



Protéger et mettre en valeur le patrimoine



Réduire les coûts pour les propriétaires



Impliquer un plus grand nombre d'acteurs dans les processus de conservation

■ Espaces publics autogérés: Apprendre des usages temporaires extérieurs

Depuis ses débuts, La Pépinière a développé plus d'une dizaine d'initiatives qui tendent à redéfinir la manière d'aborder les projets urbains: plus rapides, plus spontanés, moins coûteux, plus participatifs, et incluant les dimensions sociales, culturelles et économiques. Ces projets ont toujours été abordés comme des projets pilotes, permettant davantage d'innovation, présentant moins de risques et n'impliquant pas d'engagement à long terme. Ayant fait leurs preuves, certains projets sont maintenant établis. Ils demeurent cependant ancrés dans un cadre réglementaire flou: ainsi, bien que ces projets soient des processus qui tendent à créer des legs durables pour les sites, ils sont autorisés par une réglementation événementielle.

La stratégie temporaire est aujourd'hui de plus en plus reconnue comme un outil novateur, apportant des résultats concrets et insufflant du renouveau dans les processus menant à la réalisation d'espaces publics. Comment cette approche peut-elle aller au-delà des terrains vacants à Montréal et s'appliquer à des usages transitoires dans des édifices?



Jérôme Glad
Cofondateur
La Pépinière



Maxim Bragoli
Cofondateur
La Pépinière

La Pépinière contribue à un élan de revitalisation urbaine participative en développant des espaces publics autogérés et en accompagnant les communautés locales dans le développement de leurs propres initiatives.

L'organisme sans but lucratif a été fondé en 2014 par Jérôme Glad et Maxim Bragoli. Issu d'une formation en architecture et design urbain, Jérôme a développé ses premières initiatives au sein de l'ADUQ (Association du design urbain du Québec), comme le Village Éphémère. Maxim, quant à lui, a une formation complémentaire en gestion et finances, et a contribué à des initiatives proches du milieu culturel, tel que Curious Montréal.



Crédit photo: Jean-Michael Seminaro

POINTS À RETENIR

Espaces vacants extérieurs: plus faciles d'accès

Tous les projets de La Pépinière prennent place en extérieur. Pourtant, la Pépinière a été fondée pour s'intégrer dans un bâtiment. Plus précisément, à l'époque, un grand hangar à 80% vide derrière la Biscuiterie Viau dans Hochelaga-Maisonneuve, un espace immense, modulable, dans lequel l'équipe de La Pépinière voulait installer une réelle «pépinière d'entreprises», une sorte d'incubateur pour du micro-entrepreneuriat ayant un impact sur la ville. En revanche, les défis étaient immenses. Après plusieurs mois sans avancement ou signe prometteur, La Pépinière a décidé de s'intéresser à des espaces extérieurs, puisque les barrières étaient moins élevées.

Jouer sur les réglementations événementielles

En utilisant les réglementations événementielles, il était possible d'essayer des choses avec une grande liberté et une grande rapidité. Pas besoin de plans d'architecte, de permis d'occupation permanent, d'étude de marché approfondie pour obtenir des millions, et en fait pas besoin de millions. Le moment était favorable, les projets pilotes avaient la cote à Montréal. Les projets pilotes offraient une grande souplesse, il était toujours possible de faire marche arrière si ça ne fonctionnait pas puisqu'on ne s'engage pas à long terme. Pour La Pépinière, le projet pilote est vu comme de l'indécision positive qui mène à l'action.

Le projet pilote comme approche

Le projet pilote présente de multiples avantages. Il représente une forme d'étude de marché, un test direct auprès de la clientèle. Il constitue une forme de consultation citoyenne, puisque le pilote assimile le retour sur expérience et la population peut réaliser que ses commentaires auront potentiellement un impact sur le devenir du projet. C'est aussi un très bon outil pour fédérer une communauté d'acteurs, puisque le pilote rend le projet visible, permet de le sortir des cartons et d'amener un plus grand nombre à s'y intéresser, en discuter, y contribuer. Ces projets, par leur caractère spontané, apparaissent davantage accessibles, ouverts et participatifs. Ils sont le contrepied d'une planification traditionnelle sans grande souplesse, qui a désillusionné une génération de citoyens habitués aux consultations.

Un terrain de jeu pour des organisations émergentes

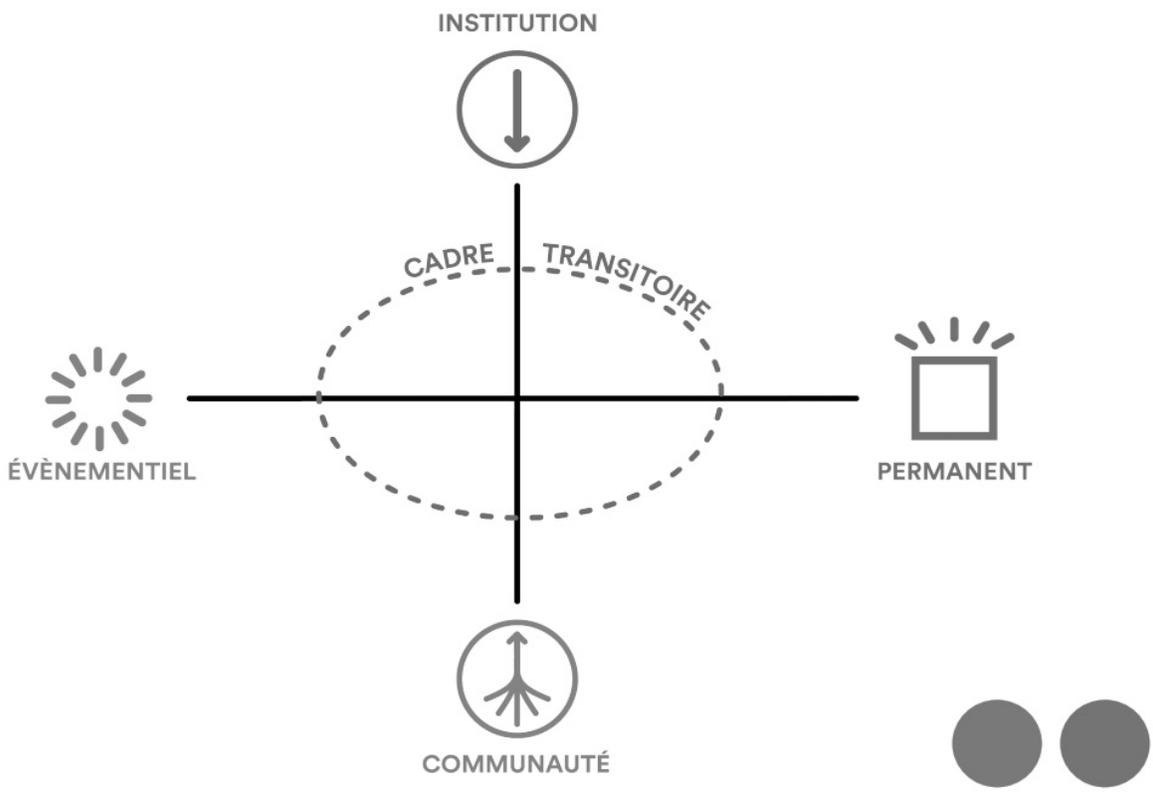
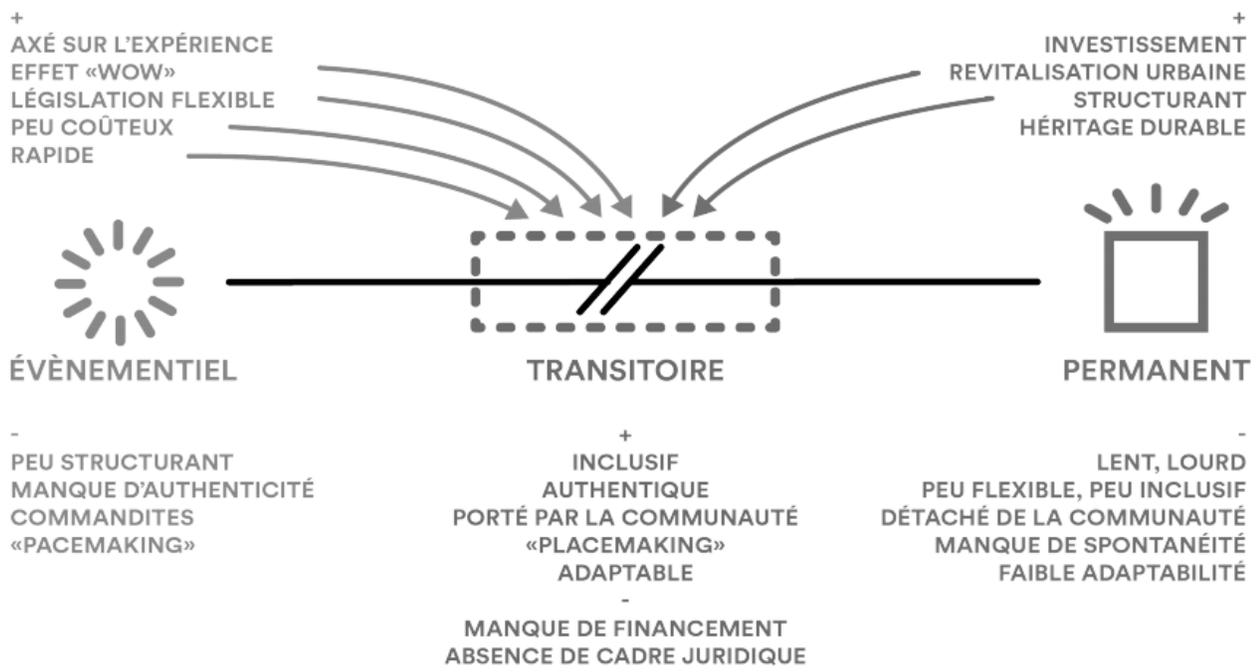
Ces projets ont ravivé l'espoir que les choses peuvent se faire à échelle humaine, sans délai, grâce à des solutions simples et peu coûteuses qui misent davantage sur l'humain que sur la pierre. Ces projets temporaires ont été un réel terrain d'expérimentation qui a permis à La Pépinière de se développer. Jeune organisation dont la majorité des employés sont dans la vingtaine, elle accumule du savoir, gagne en sensibilité, teste différents modèles de gestion, bâtit une équipe et une cellule administrative et acquiert l'expérience de la gestion de sites.

Des leçons pour les bâtiments vacants

Les notions d'occupation transitoire et de projets pilotes expérimentées pour les terrains vacants peuvent aussi s'appliquer aux bâtiments. Il s'agit de véritables outils à part entière de l'aménagement, flexibles, adaptables, minimisant les risques, maximisant les potentiels de collaboration et contribuant à bâtir des visions collectives.







À court d'espace: Créer des usages respectueux du site et de la communauté

Cette présentation aborde l'évolution de l'approche curatoriale de l'organisme No Longer Empty (NLE) à New York, qui a pris forme dans le contexte d'enjeux civiques et urbains déterminants et polémiques. Qui a le droit à la ville? Qui raconte quelles histoires? La présentation dresse le portrait des expositions de NLE situées dans des quartiers aux contextes sociopolitiques et culturels distinctifs: du Palais de justice historique, dans le South Bronx, au complexe de logements Broadway à Sugar Hill, dans Harlem.

Travailler sur ces projets a nécessité de la part de No Longer Empty une méthodologie qui évolue constamment afin de repousser les limites pour chaque initiative et d'approfondir la compréhension des différentes manières de co-développer des projets d'usages temporaires sensibles aux sites, à leurs contextes et aux communautés environnantes.

Cet organisme a mis de l'avant une pratique de considération mutuelle à travers la coopération et la collaboration entre des organisations communautaires, des comités consultatifs, des propriétaires, des instances locales, des entreprises, des artistes locaux et plusieurs autres. Comment réinterpréter avec créativité les enjeux liant les espaces vacants à notre vie quotidienne en ville, de manière à encourager l'émancipation et la participation des collectivités?



Carol Stakenas
No Longer Empty

Carol Stakenas est la directrice exécutive de No Longer Empty. Elle est une curatrice, organisatrice communautaire et éducatrice. Son travail est délibérément varié afin d'aligner la pratique des artistes avec les nouveaux défis émergents et des contextes opportuns. Mme Stakenas a supervisé et produit des projets d'art multidisciplinaires dans des sites remarquables tels que l'ancrage du pont de Brooklyn et le département de police de Los Angeles. Auparavant, elle a été la directrice exécutive de LACE (Los Angeles Contemporary Exhibitions) et la directrice adjointe de Creative Time.



Crédit photo: designing the WE

POINTS À RETENIR

Le contexte du projet

Que représente concrètement le fait d'agir dans un espace qui a été abandonné depuis quelques temps, que ce soit quelques mois ou décennies? Comment réussir à décrypter le message que l'espace et ses opportunités nous envoient? L'action de No Longer Empty a débuté après le crash boursier de 2008, dans un contexte où plusieurs institutions appréciées des New-Yorkais étaient abandonnées. En commençant par des gestes simples, l'organisme a progressivement amené l'action artistique au cœur des édifices. On a pu constater qu'il existait une réelle demande pour ce genre de projets. Mais No Longer Empty a voulu ancrer son action et a réussi à comprendre les histoires de la communauté qui avaient besoin d'être racontées, ainsi que les nouvelles histoires qui apparaissaient.

Le processus de réalisation des projets de No Longer Empty

Les projets se déroulent en plusieurs phases de délibérations et de réflexions. Avant de choisir l'espace, on établit des partenariats avec les communautés. Une fois cela fait, on choisit et étudie l'espace, son contexte et son histoire.

Le défi des limites temporelles

La gestion des balises temporelles présente un défi dans ce genre de projet. En effet, il peut arriver que les parties prenantes soient déçues de devoir quitter l'espace. Il est donc nécessaire de prévoir et de gérer cet enjeu qui est spécifique aux usages temporaires et transitoires. Parfois, l'impact positif d'un projet peut se faire sentir des années après la fin d'un projet, tout dépendant de ce que les relations facilitées par le projet auront créé à terme.

Honorer l'histoire et l'intégrité des gens qui y habitent

Il est parfois difficile de prendre en considération le déplacement de population dans les quartiers, comme le mentionne Carol Stakenas en citant l'un des projets de l'organisme dans le Bronx. Certains projets posent problème à des groupes qui ont une autre vision du futur d'un lieu. Il devient alors primordial de reconnaître l'importance des discussions publiques sur de telles questions, en informant les citoyens non seulement lorsqu'un projet démarre, mais aussi en amont de sa réalisation.

Réussir à bien comprendre les besoins de la communauté est un enjeu important. Certains outils comme le Théâtre des opprimés, une technique de théâtre participative qui vise la conscientisation et l'information des populations, ont été utilisés comme moyens d'explorer certains conflits qui divisent une communauté et d'offrir d'autres options de stratégies d'intervention. L'outil cartographique peut aussi être utile pour identifier des besoins dans un quartier.

Exemple de réalisation: We are more than ourselves

Qu'ils soient réalisés dans de grands espaces ou dans d'autres au caractère plus intime, certains projets mettent en relation l'art avec des besoins spécifiques. We are more than ourselves, conçu en partenariat avec un organisme de dons de sang, a exploré le sens de différents types de circulation dans le quartier, dont celui du sang dans le corps humain, amenant les visiteurs à s'intéresser à ce thème et à donner du sang.



OUT OF PLACE:
Site + Community
Responsive Creation
www.nolongranempty.org

ECOMPASS
Rassemblement d'artistes et d'acteurs
Fréquence : 89.3 FM

Montréal transitoire
#MTLtransitoire



PROCESS

Site Selection

- Assess suitability of the site
- Assess existing cultural assets and community needs

Research

- Analyze historical and current context of site and neighborhood
- Start to engage community partners
- Listen and identify local resources and existing initiatives

Program Development

- Identify curatorial theme
- Conduct studio visits, solicit proposals and select artists
- Develop education programs and collaborations with artists and local partner organizations
- Develop communications campaign
- Improve and prepare site

Program Implementation

- Launch site-specific visual art exhibition
- Launch educational programs: Youth Docent Program (Y.Dot), Teens Curate Teens, No Longer Bored Family Days, and school tours.
- Launch cultural programming in partnership with local organizations
- Launch No Longer Empty map to the neighborhood

Legacy

- Measure impact with qualitative and quantitative data.
- Survey artists, visitors and community partners
- Initiate legacy programming in local schools.

ARTISTS ALONE CAN'T CHANGE THE WORLD.

NEITHER CAN ANYONE ELSE, ALONE.

**BUT WE CAN CHOOSE TO BE A PART OF A
WORLD THAT IS CHANGING.**

LUCY R. LIPPARD

in "Trojan Horses: Activist Art and Power" (1984)

Infrastructures de transport vacantes : L'engagement des grands propriétaires publics

SNCF Immobilier développe depuis sa création des opérations d'urbanisme transitoire destinées à faire vivre de manière temporaire certaines de ses emprises inutilisées autrement qu'à des fins ferroviaires, en réponse aux nouveaux usages et besoins et au service du mieux vivre ensemble au cœur des villes et des territoires. À ce titre, des chantiers laboratoires ont été lancés sur différents sites permettant d'expérimenter de nouvelles façons de faire et de vivre la ville avec de nouveaux acteurs de la société civile.

Chaque jour, les sites artistiques temporaires investissent des lieux inexploités pour leur donner un nouveau souffle. Ils remettent l'art et la culture au centre des préoccupations dans des espaces urbains hier fermés, demain ouverts à la ville. L'objectif ? Ouvrir les portes de lieux inconnus, issus de l'histoire industrielle et ferroviaire française, à des projets culturels et artistiques, conviviaux et éphémères. Fruit d'une co-construction entre SNCF Immobilier, les porteurs de projets, les collectivités et ses différents partenaires, la démarche s'invente et se crée en même temps qu'elle se déploie.



Caroline de Jessey
Société nationale des chemins de fer français (SNCF)

Depuis le 1er octobre 2014, Caroline de Jessey est directrice de la communication et de l'accompagnement du changement pour SNCF Immobilier, la nouvelle ligne métier du Groupe SNCF - après cinq premières années chez Gares & Connexions. Elle est à l'origine de nombreux projets culturels sur le patrimoine ferroviaire: la démarche des Sites Artistiques Temporaires depuis mai 2015, Ground Control et Grand Train en 2015/2016, les pianos en gares lancé en 2012/2013, les 30 ans des Fracs (Fonds Régionaux d'Art Contemporain) en 2013, l'installation de Plastic Bags, l'œuvre éphémère de Pascale Martine Tayou gare Saint Lazare en 2012, la ville nuage de Thomas Saraceno lancée en gare de Belfort Montbéliard en 2011, etc.



Crédit photo: SNCF

POINTS À RETENIR

Critères de sélection

Depuis 2015, SNCF Immobilier a initié une démarche d'occupation artistique dans ses espaces sans usage: les sites artistiques temporaires. La sélection des projets se fait selon trois critères: l'identité - chaque projet sélectionné tient compte des particularités et de l'histoire du site; l'inclusion - le projet doit offrir des opportunités de rassemblement et de regroupement pour l'ensemble de la population; le mieux-être urbain - le projet doit favoriser l'appréciation de sites et le bien-être de ses usagers.

Défricher les friches ferroviaires

Suite au projet pilote Ground Control, un nouveau modèle de projet culturel a émergé dans les gares, bien loin du modèle publicitaire: ce modèle s'inscrit dans une dynamique d'échange et de partage, dans la continuité de la valeur d'usage des gares qui sont des lieux d'échange par excellence. La culture apparaît alors comme un formidable levier pour révéler le potentiel des sites, qui voient ainsi naître des aventures humaines et des expérimentations dans le domaine artistique. Finalement, le projet des friches ferroviaires a contribué à changer la perception du public à l'égard de la SNCF, faisant de cette dernière un acteur urbain au service du mieux vivre ensemble.

L'importance du projet pilote: Ground Control

Le projet Ground Control a été développé pour faire vivre un ancien entrepôt datant du XVIIIe siècle. Il s'agit d'un réel lieu de vie à la berlinoise, à caractère alternatif. Sur quatre mois d'animation, Ground Control a reçu quelque 400 000 visiteurs. Avec cette intention, la SNCF a clairement démontré le potentiel de rassemblement des espaces revitalisés, ce qui a fait d'elle un acteur important de développement et de mieux-être urbain. Il est apparu que l'ADN ferroviaire et la place qu'il occupe dans l'imaginaire collectif ont été des facteurs clés du succès du projet. Indépendamment de la qualité esthétique des projets, il y existe un réel souci de dialogue avec les acteurs du milieu, autour d'une idée de la convivialité, le tout ancré dans une convention d'occupation temporaire.

Un comité de sélection

Les initiateurs du projet ont lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès des opérateurs culturels et artistiques pour un ensemble de sites: que ce soit pour quelques heures, jours ou semaines, et jusqu'à six mois, l'expérience était ouverte aux propositions d'activités.

Pour s'assurer de la qualité culturelle, un comité constitué de personnalités compétentes a été formé. Le comité a retenu 14 dossiers, en ayant à l'esprit que le projet culturel devait être étroitement lié à l'identité des sites, qui présentent eux-mêmes un fort potentiel inclusif.

La logistique: Qui fait quoi?

Dans le cas de Ground Control comme pour les autres projets de revalorisation des gares, la SNCF Immobilier disposait des éléments suivants: le diagnostic immobilier et les travaux requis, la vérification de la structure et de la sécurité des bâtiments, l'implication de firmes conseil et les liens avec la préfecture et les collectivités. La SNCF a aidé à établir les informations pour les dossiers ERP (Établissement recevant du public: contraintes touchant à l'accessibilité et à la sécurité) et les actes juridiques nécessaires. Elle a également donné un soutien en termes de communication, de relations institutionnelles et de concertation. La SNCF mettait donc à disposition des porteurs de projet des bâtiments en état.

Étaient à la charge de l'occupant: l'étude de faisabilité technique du projet, le respect des contraintes ERP, l'endossement des démarches administratives, la remise à l'état du bâtiment si nécessaire à la fin du projet. L'occupant était aussi responsable de payer une redevance d'occupation car, dans le respect des propriétés publiques, il n'est pas possible de les prêter sans qu'il y ait une redevance pour la communauté. Ceci a permis à la SNCF d'avoir un petit bénéfice sur les recettes commerciales du projet. À noter que les projets d'interventions devaient être autofinancés.

Facteurs de réussite

La SNCF n'avait pas réalisé de projet du type des sites artistiques temporaires auparavant: il s'agissait de précédents. Elle s'est spontanément lancée dans l'aventure parce que cette stratégie, telle une évidence, s'est imposée d'elle-même. À posteriori, il ressort que certaines choses ont fonctionné, d'autres pas; cela est inhérent à l'expérimentation. Il faut oser. La SNCF est avant tout une maison d'ingénieurs avec une culture de rigueur qui s'appuie sur des preuves. SNCF Immobilier a obtenu la confiance de la direction générale, qui a accepté l'audace de la démarche et la prise de risque. La foi dans le projet et la rigueur dans sa gestion financière ont été des aspects déterminants de réussite. De plus, grâce à la qualité des relations avec les porteurs de projet, la SNCF a pu résoudre nombre de problèmes. →

Cette approche a donc permis des réalisations considérables à peu de frais.

Principaux défis

Une fois le projet déployé, les retombées se sont avérées très positives. En revanche, en amont de la réalisation, une pétition citoyenne remettant en cause la non-protection des droits relatifs à la propriété intellectuelle avait été créée. Le cahier des charges

dérangeait parce que trop rigide et pas suffisamment créatif: la protection maximale pour la SNCF était perçue comme trop contraignante par les porteurs de projet potentiels. Un modèle nouveau devait être conçu parce qu'il ne s'agissait ni d'une œuvre de commande, ni d'un sponsoring ou encore d'un mécénat. Outre ce défi, d'autres sont survenus en cours de mise en œuvre, notamment des enjeux de pollution ferroviaire des sites, l'état d'urgence en France ainsi que de nombreux défis organisationnels, tant à l'interne qu'à l'externe.



L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT AUPRÈS DES OPÉRATEURS CULTURELS ET ARTISTIQUES



L'appel à manifestation d'intérêt de 2015

les étapes clés

SEPTEMBRE



72
CANDIDATS

81
DOSSIERS
DÉPOSÉS

SPECTACLE VIVANT

ARTS PLASTIQUES /
CONTEMPORAIN /
NUMÉRIQUE

ÉVÈNEMENT LUDIQUE

CONCEPT URBAIN
MULTIDISCIPLINAIRES

OCTOBRE



ÉTUDE
JURIDIQUE ET
TECHNIQUE

ANALYSE
DES PROJETS
RECEVABLES

**19 NOVEMBRE
&
9 DÉCEMBRE**

AUDITIONS
DU COMITÉ
DE SÉLECTION

DÉCEMBRE



14 DOSSIERS RETENUS



TERRAIN DU FAUBOURG
SAINT-MARTIN
PARIS (10^e)
2 PROJETS

JARDIN
PYRÉNÉES
PARIS (20^e)
1 PROJET

BÂTIMENT
« LES MINES »
PARIS (18^e)
2 PROJETS

LA HALLE DUBOIS
PARIS (18^e)
3 PROJETS

VIADUC
OTTERSWILLER (67)
1 PROJET

LES CATHÉDRALES
DU RAIL
SAINT-DENIS (93)
5 PROJETS



Espaces vacants et droit à la ville: L'émergence et la mise à l'échelle de l'urbanisme temporaire à Paris

Association créée en 2013, Plateau Urbain met en relation les propriétaires de biens vacants en attente de démolition ou de restructuration et des porteurs de projets associatifs, entrepreneuriaux et culturels. Les occupations temporaires ainsi permises se font au prix des charges (incluant provisions diverses et éventuels travaux) et passent par des appels à candidatures mobilisant les réseaux d'acteurs les plus divers, dans une stratégie de programmation ouverte.

En développant sur l'exemple de l'occupation temporaire de l'hôpital Saint-Vincent de Paul à Paris où Plateau Urbain intervient en appui du gestionnaire Aurore, celui de l'OpenBach où Plateau Urbain a accompagné un collectif à prendre en gestion un lieu et celui du Python où une association est créée pour assurer la gouvernance, Plateau Urbain aborde les différentes modalités de gouvernance, de montage économique, juridique et programmatique mises en pratique.



Simon Laisney,
Directeur Général
Plateau Urbain

Diplômé du Magistère d'aménagement du territoire de Paris 1, Simon Laisney a débuté sa carrière en urbanisme et en immobilier en 2010. En 2013, il fonde l'association Plateau Urbain. Aujourd'hui il assure le développement de cette association, notamment en collaborant au pilotage du projet les Grands Voisins.



Jean Baptiste Roussat,
Président
Plateau Urbain

Géographe formé à la géopolitique de l'aménagement, Jean-Baptiste Roussat prolonge à Plateau Urbain des réflexions nées de son implication dans le projet Paris-Saclay, sous la direction de Pierre Veltz, pour mobiliser les acteurs, susciter des interactions bénéfiques et enrichir la fabrique de la ville contemporaine.



Crédit photo: Les Grands Voisins

POINTS À RETENIR



Contexte

En France, ce sont 8,3 millions de mètres carrés (89 millions de pieds carrés) qui sont en situation d'inoccupation depuis plus de 5 ans. Dans la région Île-de-France, on compte 2,9 millions de mètres carrés (31 millions de pieds carrés) non-utilisés. La stratégie de l'occupation temporaire est d'autant plus pertinente que l'inoccupation de certains immeubles va en s'accroissant. La construction de nouveaux bâtiments entraîne le délaissement d'autres qui se vident. Dans ce cercle, les pieds carrés inutilisés sont voués à le demeurer pour les prochaines années s'ils sont laissés au marché traditionnel, d'où l'idée de créer une structure comme Plateau Urbain pour orchestrer la mise à disposition intérimaire de ces espaces pour le bénéfice des communautés.

L'approche de Plateau Urbain

Les fondateurs de Plateau Urbain se sont inspirés de projets similaires qui avaient déjà été réalisés, leur but étant de rendre la démarche courante. Plateau Urbain développe les alliances qui lui permettent d'atteindre sa mission et s'est associé à des organismes communautaires complémentaires afin de créer un écosystème vertueux.

Modèle d'affaires

Le point de départ a été d'entrer en contact avec des propriétaires d'espaces inutilisés. Le dialogue a débuté avec certains d'entre eux, sans que des bâtiments en particulier aient été ciblés. Plateau Urbain présente une grande souplesse ; l'association peut travailler sur quelques mètres carrés ou sur plusieurs hectares et à très court terme comme à long terme. Dans son travail, l'association ne prend pas de marge sur l'utilisation. Son approche consiste à révéler les coûts liés à un bâtiment vide sans valeur marchande et à identifier des usages pour pallier le coût des factures de rétention de l'immeuble. De ce fait, Plateau Urbain a contribué à générer un éventail d'usages nouveaux et un marché immobilier différent. Ce modèle demande cependant de la rigueur et une économie tendue, afin de ne pas créer de temps mort. L'organisme doit donc agir rapidement et avoir à sa disposition une liste d'usagers potentiels pour chaque lieu. Au moment même où la convention d'occupation temporaire est créée, la recherche d'usagers s'amorce. La sélection suit rapidement. S'il arrive que le bâtiment se retrouve trop longtemps sans occupant, les prix gonflent et le lieu perd en accessibilité.

Impact de l'initiative

Comment convaincre les propriétaires immobiliers privés et publics ? Plateau Urbain a développé un argumentaire simple s'appuyant sur un modèle économique fort et un cadre juridique et technique solide. Une dizaine de membres bienfaiteurs se sont joints à l'organisation. La présence de membres issus du milieu de l'immobilier traditionnel a augmenté la confiance en l'urbanisme transitoire. Il aura fallu trois ans pour atteindre cette confiance. En 2016, Plateau Urbain lance une plateforme web où l'on compte plus de 1100 inscrits pour quelque 90 000 pieds carrés de surface vacante. La demande est si grande que l'équipe de Plateau Urbain réussit à remplir des immeubles de 1500 pieds carrés en une douzaine de jours. Dans ce nouveau champ d'urbanisme, la plateforme et les actions menées par Plateau Urbain sont utilisées comme outils d'analyse territoriale par les collectivités et les propriétaires privés. Le rôle de l'association varie pour s'adapter aux diverses situations qui se présentent : de services conseils, à accompagnateur jusqu'à porteur de projet et gestionnaire du projet complet. Chaque projet est unique et présente sa propre identité.

Le projet Les Grands Voisins

Dans le cas du projet des Grands Voisins, la question consistait à se demander ce qu'il fallait faire entre le moment où est né le projet de l'éco-quartier et celui où il serait réalisé. Que faire durant cette période : tout barricader ou profiter de cette opportunité temporelle pour mener un tout autre projet ? Le projet se déploie dans un ancien hôpital d'une superficie de plus de 20 000 mètres carrés (215 000 pieds carrés), mêlant logements pour les personnes vulnérables, espaces pour les acteurs associatifs et les acteurs économiques (start-up) ainsi que pour les artistes. La réussite de cette expérience témoigne de la cohabitation possible d'une mixité d'usages et d'usagers sur un même site.

Pistes de développement tirées des Grands Voisins

La création de communautés nouvelles - L'occupation transitoire instaure une culture de la confiance à travers la création et l'animation d'une communauté du temporaire. L'espace transitoire est ainsi utile pour susciter et structurer de nouveaux types d'interactions entre les personnes. →

L'accroissement des connaissances - Le domaine des usages temporaires devient aussi un champ d'étude international et regroupe de plus en plus d'acteurs, ce qui pousse les différentes parties prenantes à continuer de se documenter sur le sujet. Au service d'une démocratisation des espaces urbains, une chaîne de transmission des savoirs en matière d'urbanisme tactique s'installe pour apprendre aux occupants le fonctionnement de cette nouvelle façon de vivre la ville.

Acceptabilité sociale - Un projet comme celui des Grands Voisins est un laboratoire social qui tire parti de l'ouverture d'esprit et de la curiosité; il appelle aux échanges et aux discussions et il rassemble dans un même espace des personnes très différentes. Les bénéfices sociaux sont clairs: une portion du site a été offerte à l'hébergement d'urgence, dans un quartier bourgeois de Paris qui avait jusqu'alors été réfractaire à l'idée de logements sociaux.



PISTES DE DÉVELOPPEMENTS DE L'URBANISME TEMPORAIRE

RELIER

- développer une «culture de la confiance» entre toutes les parties prenantes
- réunir et animer les communautés du temporaire
- structurer les interactions avec d'autres champs d'action publique et privée

RENSEIGNER

- constituer l'urbanisme temporaire en tant que champs d'étude international
- encourager la formalisation de retours d'expériences qualitatifs et quantitatifs

EQUIPER

- développer des outils de gestions participatifs et évolutifs (opensource)
- généraliser des « droits d'expérimentation » assouplissant les règles de droit commun

FINANCER

- mobiliser des financements publics, privés, société civile
- généraliser des dispositifs incitatifs (réductions de charges à l'investissement, taxes sur locaux vacants)

DÉFIS DE L'URBANISME TEMPORAIRE

TERRITORIAUX

- existence et mobilisation du tissu local
- un modèle dépendant d'une forte pression immobilière ?

ECONOMIQUES

- coûts d'amorçage de projet
- fiabilité du modèle économique prévu
- fiscalité

TECHNIQUES

- normes et sécurité
- accès du public
- montages juridiques

GOVERNANCE

- rôle du politique
- gestion des lieux
- culture et moyens des acteurs
- la sortie des lieux, point crucial

Montréal transitoire

Atelier de réflexion
Vendredi 27 janvier 9h à 15h

PREMIER PANEL

Dinu Bumbaru
Héritage Montréal

Nicole Olivier
Association des consultants
en réglementation

Caroline Tessier
SDC rue Saint-Denis

Valérie Beaulieu
Culture Montréal

Dorothée de Collason
Exeko

Natalie Volland
Quo Vadis

Violaine Cousineau
Commission scolaire
de Montréal

CAFÉ DE CONVERSATION

Une soixantaine d'experts locaux
et internationaux ont pris part à
un café de conversation divisé
en six tables thématiques.

ANIMATEUR

Jonathan Lapalme
Cofondateur - Entremise





...TIGÈRE D'UN QUART

ECMAUSE
Système de radio 4-1-1
Fréquence: 89.5 FM

Montréal
transition
#MTLtransition

PANEL D'INTRODUCTION

Déployer des usages transitoires à Montréal: enjeux techniques, sociaux, environnementaux et économiques

Le temps joue contre les propriétaires lorsque les bâtiments deviennent vacants et ce, au détriment de la qualité de vie des Montréalais. Pourtant, des besoins en matière d'espaces abordables pour vivre, créer et travailler se font ressentir de la part d'étudiants, d'artistes, d'entreprises sociales en démarrage et surtout de la part des communautés les plus vulnérables. D'un côté, des espaces sans personnes; de l'autre, des personnes sans espace.



Animatrice
Taika Baillargeon
chercheuse
Groupe de
Recherche sur
les Espaces
Festifs (GREF)

Taika Baillargeon est chargée de cours en Géographie à l'UQAM et chercheuse au sein du Groupe de Recherche sur les Espaces festifs (GREF). Son doctorat en Études urbaines et touristiques, complété en 2015, portait sur les lieux abandonnés et sur les conflits de représentations qu'ils engagent. Dans ce contexte, elle travaillait plus particulièrement sur le cas du Generalstab de Belgrade, Serbie. Elle travaille encore aujourd'hui sur les espaces mal-aimés, s'intéressant davantage aux impacts qu'ils ont sur la ville et sur les diverses formes d'appropriations formelles ou informelles qui s'y développent.

RÉSUMÉ PAR PANÉLISTE

DINU BUMBARU Héritage Montréal

« Dans les années 1975, on voulait éviter la perte. Maintenant à Montréal, on veut éviter la mort lente, ce à quoi les usages transitoires peuvent beaucoup contribuer. » Pour ce faire, M. Bumbaru soulève l'importance d'une action collective. En attendant la grande idée, il faut travailler sur les plus petites déjà présentes dans les communautés. La vision de ce qu'est un bâtiment patrimonial doit en revanche être remise en question, car elle n'est parfois pas la même du point de vue d'une administration ou d'une communauté.

« Actuellement, il n'y a rien qui permette de faciliter les usages transitoires », note-t-il. Le défi de l'usage transitoire réside entre autres dans le fait que l'emphase est mise sur le réglementaire, avec une approche très fonctionnaliste. Le débat public porte trop souvent sur les dérogations à des outils plutôt que sur la remise en question des outils comme tels. M. Bumbaru ajoute qu'il serait pertinent de réfléchir sur les « zones grises » dans le domaine réglementaire. Pour faire changer réellement les choses, il faudra surtout le courage et la volonté politique d'aller de l'avant, sans avoir toutes les réponses.

NICOLE OLIVIER Association des consultants en réglementation

Mme Olivier évoque certains défis et embûches qui gravitent autour de la question des usages temporaires et transitoires, notamment en ce qui concerne la réglementation. Quels sont les éléments qui pourraient permettre les usages transitoires ?

« Souvent, la réglementation est noire ou blanche. (...) On trouve rarement des nuances ». Serait-ce envisageable de ne respecter qu'une partie de la réglementation ? Doit-on demander un permis

d'occupation ou de construction ? Si oui, quelles sont les implications ? Pour faire changer les pratiques, ce sont d'après elle principalement les compagnies d'assurances et les banques qui font réagir les propriétaires, plus que les institutions publiques. Mme Olivier souligne que les autorités municipales devraient travailler sur la façon dont elles acceptent et facilitent les différents usages transitoires.

CAROLINE TESSIER

SDC rue Saint-Denis

Aujourd'hui, la rue Saint-Denis fait face à une problématique d'inoccupation de ses locaux commerciaux. Les sociétés de développement commercial (SDC) sont des acteurs clés dans la recherche de solutions et font des efforts pour travailler avec les propriétaires. Selon Caroline Tessier, ces derniers sont le premier palier à rejoindre lorsqu'on souhaite travailler sur le problème que pose l'inoccupation d'un local ou d'un bâtiment sur les artères commerciales. Dans le passé, les propriétaires ont parfois été exclus des conversations. Il est nécessaire aujourd'hui de les impliquer davantage, bien qu'ils soient parfois difficiles à rejoindre.

La SDC rue Saint-Denis a exploré certaines initiatives pour occuper les boutiques vacantes, comme des « pop-up stores » ou des oeuvres d'art en vitrine, mais la réponse des propriétaires était faible. Selon Mme Tessier, les programmes de subvention PRAM-Commerce ou PRAM-Artère en chantier sont de bons modèles pour financer les usages transitoires ainsi qu'un bon prétexte pour contacter les propriétaires. Un concours nommé « Propriétaire audacieux recherché » pourrait aussi être lancé afin de faciliter la création de liens entre les propriétaires et les personnes en recherche d'espace.

VALÉRIE BEAULIEU

Culture Montréal

Le milieu de la culture comporte une pléthore de projets, mais il est parfois difficile de déterminer des besoins précis. Les usages possibles sont multiples et de deux types en particulier : vitrines de diffusion et espaces de travail. Valérie Beaulieu souligne que les organismes culturels peuvent être en situation précaire, c'est pourquoi l'approche actuelle de Culture Montréal est de pérenniser l'action, par exemple grâce à l'établissement de baux sur 25 ans. Pourtant le besoin d'espaces temporaires se fait également ressentir, mais ceux-ci doivent être sécuritaires et adaptés aux besoins spécifiques des organismes. Selon Mme Beaulieu, ces espaces sont plus appropriés aux projets de diffusion

qu'aux espaces de travail. Comment les combiner avec les autres besoins de la communauté artistique, tels que l'éducation ou les projets étudiants par exemple? Le budget à investir dans le cas d'installations culturelles peut être conséquent : celles-ci nécessitent sécurité, équipement et adaptation. L'art est également un moyen de s'approprier les espaces publics vacants. Mme Beaulieu évoque certains facteurs de réussite : être sensible et à l'écoute des besoins du milieu, organiser des concertations citoyennes et favoriser l'inclusivité. Elle note également l'importance d'un organisme intermédiaire comme Entremise, qui crée les liens manquants.

DOROTHÉE DE COLLASSON

Exeko

Selon Mme de Collason, les espaces vacants représentent une opportunité d'aider les populations démunies. Elle évoque une réalité préoccupante du milieu communautaire, l'exemple des centres logés dans des églises, qui ferment leurs portes et ne sont pas relocalisés (St-James, Open Door...). Ceci met une population en errance et a un impact sur le sentiment de sécurité dans d'autres espaces. On observe donc un accroissement de la vulnérabilité des usagers de ces centres d'aide. L'approche d'Exeko se définit entre autres par la présomption d'égalité des intelligences et met l'accent sur le potentiel plutôt que sur la problématique. Par exemple, Exeko a travaillé en amont, pendant et après le réaménagement d'espaces

publics en transition, comme le square Cabot, le square Viger et la place Émilie-Gamelin. L'objectif était de s'assurer que l'avis de tous les usagers, y compris les plus marginalisés, soit pris en compte et que chacun s'y sente bienvenu lors de la réouverture.

« Si on ne passe pas par cette approche, on tombe dans une logique de juste repousser le problème chez le voisin », dit la présentatrice. Elle conclut sur un commentaire sur le Symposium Montréal Transitoire : « il est pertinent, logique, nécessaire ».

NATHALIE VOLAND

Quo Vadis

Gestion immobilière Quo Vadis est une compagnie multidisciplinaire qui s'est donné pour mission de préserver et de restaurer la valeur historique et architecturale d'édifices importants, dans l'objectif de les recycler pour proposer un éventail de solutions locatives aux entrepreneurs et aux créateurs.

Natalie Voland a particulièrement parlé du Salon 1861. Ce projet, qui prend place dans une église abandonnée, vise à reconstituer une communauté à travers des modèles d'affaires sociales en utilisant l'immobilier comme catalyseur de développement

économique et d'intégration communautaire. La question posée au début de ce projet était : quelles sont les façons d'utiliser une église, par définition lieu de vie communautaire, avec la même force qu'elle avait auparavant? Selon Mme Voland, il faut aussi se demander comment le secteur privé peut accompagner ces démarches, puisque les acteurs privés sont trop souvent exclus quand on s'adresse à la communauté.

VIOLAINE COUSINEAU

Commissaire indépendante à la Commission scolaire de Montréal (CSDM)

La CSDM possède environ soixante bâtiments, dont plusieurs ont une valeur patrimoniale. Cette réflexion menée sur les usages transitoires arrive à point nommé pour la CSDM, à la recherche de solutions pour l'avenir de ses immeubles excédentaires. Selon Mme Cousineau, les institutions ont une grande part de responsabilité, qu'elles doivent être capables de partager. Au même titre que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, la CSDM doit être exemplaire en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine. La présentatrice soulève le cas de l'école Baril dans Hochelaga-Maisonneuve. Cette dernière est barricadée depuis trois ans et la résiliation de son acte d'établissement vient d'être annoncée, ce qui signifie qu'il n'y aura pas d'occupation scolaire pour

ce bâtiment avant longtemps. Une école barricadée est un symbole fort pour la communauté et pousse la CSDM à rechercher des solutions. Attendre la grande idée n'est peut-être pas la meilleure approche. Mme Cousineau soulève également le fait que la rénovation d'une construction existante est davantage en accord avec les principes du développement durable que la construction d'un nouveau bâtiment. Elle souligne notamment l'importance d'une meilleure compréhension de la contribution individuelle, c'est-à-dire des moyens à mettre en place pour que les personnes travaillant dans les écoles réalisent des actions allant dans le sens de la préservation et du respect des lieux (par exemple, ouvrir régulièrement les fenêtres pour éviter l'accroissement des moisissures).



Vers le déploiement d'usages transitoires à Montréal: prochaines étapes

Dans le but de faciliter les rencontres et les discussions entre les acteurs montréalais intéressés par ces nouvelles pratiques urbaines, six tables rondes ont été organisées sous la forme d'un café de conversation autour des différents types de lieux vacants que l'on retrouve à Montréal.

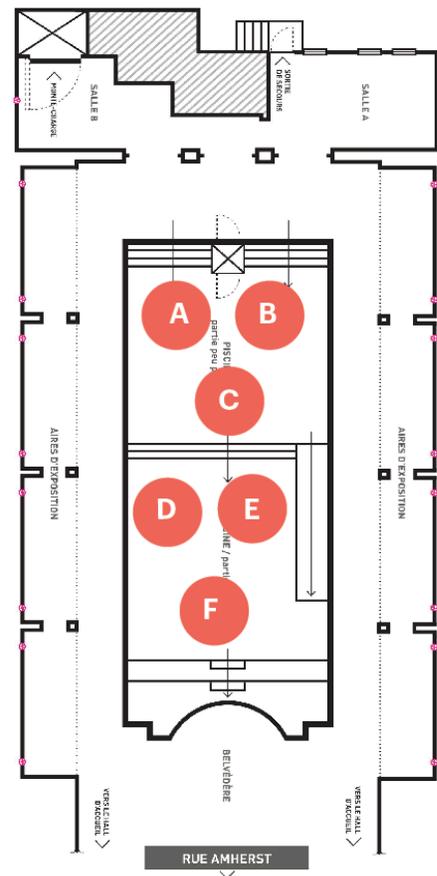
Chacune de ces tables a exploré des problématiques spécifiques au déploiement des usages temporaires dans les bâtiments vacants à Montréal: inclusivité et sélection des usagers, stratégie patrimoniale, créativité économique, portrait de l'inoccupation, incitatifs fiscaux et légaux, et défis techniques et réglementaires.

«Le Café de conversation (aussi appelé World Café) est un processus créatif qui vise à faciliter le dialogue constructif et le partage de connaissances et d'idées, en vue de créer un réseau d'échanges et d'actions. Il reproduit l'ambiance d'un café où les participants débattent d'une question ou d'un sujet en petits groupes autour de tables. À intervalles réguliers, les participants changent de table. Un hôte reste à la table et résume la conversation précédente aux nouveaux arrivés. Les conversations en cours sont alors «fécondées» par les idées issues des conversations précédentes avec les autres participants. Au terme du processus, les principales idées sont résumées lors d'une assemblée plénière, et les possibilités de suivi sont soumises à la discussion.»

Source: Institut du Nouveau Monde

- TABLE A: immeubles patrimoniaux privés et secteurs vulnérables
- TABLE B: immeubles publics (municipaux, scolaires, gouvernementaux)
- TABLE C: ensembles hospitaliers dont la vocation est incertaine
- TABLE D: lieux de culte
- TABLE E: ensembles conventuels
- TABLE F: lieux à vocation commerciale: artères et vitrines commerciales et immeubles à bureaux

On retrouve sur le territoire de Montréal un nombre impressionnant d'immeubles d'intérêt. Près de 200 secteurs de valeur patrimoniale ont été identifiés par la Ville et près de 3 000 bâtiments ont été spécifiquement répertoriés, un vaste corpus parmi lequel on retrouve malheureusement des bâtiments vacants ou vulnérables. On estime à 121 le nombre de bâtiments patrimoniaux vacants, soit environ 4% de l'ensemble.





D- Ensembl

Ensembles CONVENTUELS

Portant Innovation

1

TEOR

4

3

A Les immeubles patrimoniaux privés

MISE EN CONTEXTE

La Ville de Montréal a identifié un ensemble de bâtiments et secteurs patrimoniaux vulnérables sur son territoire. Ces bâtiments sont de tous types. Ils concernent entre autres des bâtiments privés distribués dans la trame urbaine. Les secteurs vulnérables sont également variés : secteurs résidentiels modestes, industriels, à forte densité tel le centre-ville. Quatre grands indices de vulnérabilité ont

été identifiés : l'inoccupation, l'entretien déficient, les immeubles où la valeur du terrain représente le double de la valeur du bâtiment, et finalement les sites où l'on retrouve un écart important entre les caractéristiques de l'immeuble (hauteur, densité) et les paramètres réglementaires du zonage et du Plan d'urbanisme (hauteur et densité autorisées).

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Principaux défis

L'un des grands défis aujourd'hui est de démontrer aux promoteurs les avantages réels de conserver ces bâtiments, tant pour les propriétaires que pour les occupants potentiels et la communauté. En ce sens, il serait intéressant de développer des contextes législatifs et réglementaires offrant une certaine souplesse en matière de réglementation aux promoteurs, en compensation de la conservation des immeubles à faible densité. Pour ce faire, on mettra l'accent sur la communication et la sensibilisation des propriétaires, qui ne sont pas tous familiers avec la valeur du patrimoine bâti et les bénéfices de l'occupation temporaire. L'élaboration d'analyses financières et d'outils de démonstration ciblés en fonction du bâtiment à occuper (typologie, caractéristiques architecturales à préserver, site, contexte, communauté environnante, etc.), du profil du propriétaire et d'occupants potentiels pourrait favoriser l'appropriation des usages temporaires et transitoires comme une stratégie de revitalisation. L'occupation partielle d'un grand bâtiment peut être plus facile à réaliser rapidement, ce qui peut aider à convaincre un propriétaire des avantages d'accueillir des occupants temporairement.

La réglementation en matière d'entretien présente des difficultés d'application ; les autorités ne disposent pas d'outils adéquats pour empêcher certains propriétaires de négliger l'entretien de leurs propriétés. D'autre part, le système de taxation en vigueur n'incite pas à la rénovation, puisque les taxes augmentent suite à un projet de rénovation. Dans ce sens, trop de contraintes peuvent nuire. Il faut aussi utiliser de bonnes méthodes incitatives. L'idée de créer une liste de bâtiments vacants doit être considérée en fonction des effets négatifs qu'elle peut avoir et doit s'accompagner de mesures visant à valoriser les usages transitoires et temporaires comme stratégie d'entretien.

Pistes de solution

- Développer une stratégie de communication et de sensibilisation
- Élaborer une analyse financière détaillée pour convaincre les propriétaires
- Mettre en place un mécanisme de veille par le biais d'une instance spéciale
- Ajouter des informations sur le patrimoine dans le registre foncier
- Chercher des solutions par typologie
- Considérer une surtaxe à l'inoccupation

B Les immeubles publics

MISE EN CONTEXTE

Les bâtiments municipaux

La métropole compte quelque 1 100 immeubles publics qui appartiennent ou sont gérés par diverses instances dont la Ville de Montréal. 190 d'entre eux sont répertoriés à l'inventaire des propriétés municipales d'intérêt patrimonial, soit : des hôtels de ville, des casernes, des bains publics et des équipements sportifs, des édifices à vocation culturelle (bibliothèques, maisons de la culture, etc.), des immeubles associés aux infrastructures publiques (usine de filtration, etc.).

Présentant une haute valeur historique et symbolique pour la communauté, ces immeubles, qui occupent des sites stratégiques et structurent la trame urbaine, constituent souvent le cœur communautaire des quartiers. Certains de ces bâtiments peuvent se retrouver en situation de vulnérabilité pour différentes raisons, notamment :

- l'évolution des besoins fonctionnels (bâtiments ne répondant plus aux standards actuels);
- la difficulté de trouver une vocation pour les immeubles vacants ou en voie de l'être.

Les bâtiments institutionnels et scolaires

Érigés et gérés par des instances gouvernementales, des établissements d'enseignement (notamment les CÉGEP et les universités) et des commissions scolaires, ces immeubles présentent souvent une haute valeur historique, paysagère et symbolique pour la population et constituent des points de repère dans la ville.

De plus, ils présentent souvent de grandes qualités architecturales.

Plusieurs de ces immeubles sont identifiés comme grande propriété à caractère institutionnel ou sont inscrits sur la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural du Plan d'urbanisme. D'autres sont situés dans un secteur de valeur exceptionnelle au plan. Certains bénéficient d'un statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Plusieurs d'entre eux présentent des enjeux d'usage et d'entretien et certains sont même en situation de vulnérabilité. L'acceptabilité sociale de projets qui les concernent est régulièrement soulevée.

Les propriétés gouvernementales patrimoniales

Les propriétés gouvernementales dont la vocation est incertaine ou qui sont sujettes à des transformations importantes soulèvent un ensemble de questions qui concernent tant les usages des projets de réaffectation que les processus qui conduisent à la redéfinition de ces nouvelles fonctions. Il s'agit souvent de lieux publics d'importance dont l'avenir préoccupe tant la ville que la société civile. Les lieux publics sous-tendent la vie de la cité et leurs transformations représentent des occasions d'actualiser le sens et le rôle qu'ils jouent et de retisser autour d'eux une activité qui contribue à la vitalité des milieux (physiques ou socio-économiques) qui leur sont associés. L'édifice de la bibliothèque Saint-Sulpice ou encore le site du Vieux-Port constituent des propriétés de cette catégorie.



RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Les défis et les opportunités

Les bâtiments et espaces vacants peuvent projeter une image négative dans le paysage urbain. Cette problématique pose en outre la question de l'auto-gestion. Comment alors proposer un usage adéquat, qui préserve la valeur d'usage et la valeur symbolique, tout en mettant de l'avant un projet réalisé par et pour les citoyens? Comment faire en sorte que les porteurs de ces projets soient à la fois concernés, mais également qu'ils participent au dynamisme économique de la ville?

Inventaire + Projet pilote

À Montréal, l'hiver pose problème pour les bâtiments vacants. L'une des solutions qui pourrait être adoptée, à l'image de ce qu'a fait la SNCF, est d'identifier un groupe de bâtiments et d'y concentrer les efforts à travers un projet pilote. L'utilisation d'un projet pilote permettrait de tester un usage transitoire à petite échelle, tout en observant les facteurs de succès et les éléments à améliorer.

Carnet de santé / monitoring du bâtiment

La période d'occupation est un bon moment pour élaborer un rapport de santé du bâtiment et établir un plan d'action pour une meilleure gestion. Il faudrait ainsi créer des outils pour évaluer l'état des bâtiments, dans un contexte où, lorsqu'un bâtiment public est laissé à l'abandon, il est souvent beaucoup trop tard pour y permettre les usages transitoires.

Création de lignes directrices

On peut concevoir des lignes directrices, en concertation avec les propriétaires et avec l'aide d'un facilitateur, afin d'appuyer les citoyens dans la préservation et l'occupation des bâtiments.

Changer les moyens d'action

Il faut réussir à faire converger les actions pour permettre plus de rendement, plus d'implication et plus de potentiel. L'exemple des écoles publiques est apparu à plusieurs reprises, et l'un des participants lance l'idée de changer les moyens de financement en impliquant la communauté dans ce changement. En ce qui concerne les bâtiments publics, on parle beaucoup de «l'appartenance publique», mais dans les faits ce public n'est pas impliqué dans la gestion du bâti: il pourrait alors être pertinent de créer des partenariats public-privé à cette fin.



C Les ensembles hospitaliers

MISE EN CONTEXTE

Le secteur de la santé connaît depuis quelques décennies de profondes transformations. La création des centres hospitaliers universitaires (CHUM et CUSM) et le regroupement en deux sites des établissements qui les composent respectivement entraînent le délaissement des ensembles hospitaliers qu'ils occupaient. Les questions que soulève leur requalification sont nombreuses.

L'intérêt patrimonial de ces ensembles est souvent significatif et se décline en plusieurs valeurs : symbolique, historique, paysagère, architecturale, artistique et sociale. Les emplacements qu'ils occupent sont stratégiquement positionnés dans la ville, leurs superficies de plancher sont souvent très importantes et la majeure partie de leurs espaces a été dédiée à des usages hospitaliers spécialisés. Ces ensembles fortement intégrés sont composés de pavillons ou d'ailes qui se déploient sur de vastes terrains. À certains égards, ces ensembles fonctionnels s'apparentent à des complexes industriels où la logistique sous-tend le programme. Les aires de stationnement extérieures sont également très importantes. Au plan urbain, les fonctions qui y étaient logées contribuaient à la vitalité des quartiers

environnants puisqu'une variété d'activités, souvent reliées au domaine de la santé (bureaux, laboratoires, cliniques...), se sont implantées dans leur voisinage, profitant de leur proximité. Importants employeurs, ils contribuaient à la vitalité des commerces environnants. Tous ces facteurs et d'autres encore, doivent être pris en compte dans les réflexions qui mèneront à leur mise en valeur et à leur requalification. Parmi ceux-ci, situés dans le site patrimonial déclaré du Mont Royal, les ensembles anciens de l'Hôtel-Dieu et du Royal Victoria sont emblématiques de Montréal et requièrent une attention particulière.

Les ensembles hospitaliers sont la propriété de corporations civiles et éventuellement, lors de leur délaissement, du gouvernement. Les dépenses de maintien de ces complexes sont souvent importantes et elles exercent une pression pour la mise au point de solutions rapides. La complexité des situations incite cependant à des actions circonspectes qui permettront de transformer ces opérations en opportunités de réamorcer le sens de ces lieux et redéfinir les faisceaux de relations qu'ils entretiendront avec les milieux environnants.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Une question d'échelle

La très vaste échelle des grands ensembles hospitaliers est un enjeu en soi. L'offre très importante d'espaces demande une stratégie de fragmentation. Ainsi, de plus petites unités sont plus facilement prises en charge dans une démarche qui s'adressera à de multiples occupants. D'autre part, de plus petits projets gérés de manière flexible et agile sont à privilégier.

La nécessité d'un intermédiaire

Les grands propriétaires publics n'ont souvent pas la culture de souplesse nécessaire à ces types de projets, d'où l'intérêt de confier ces opérations à un intermédiaire qui présente cette agilité (du type de Plateau Urbain ou Entremise). Il est important que la confiance s'établisse entre les acteurs et qu'ils travaillent tous de concert.

Arguments à mettre de l'avant

Il est intéressant de présenter les bénéfices financiers des occupations transitoires : un gain peut consister en une moindre perte. En effet, l'ensemble des coûts que représente l'inaction prolongée peut avoir un grand impact. Par ailleurs, l'état du bâtiment est critique dans la décision d'avoir recours aux usages transitoires. Un bâtiment abandonné depuis longtemps, contaminé, en mauvais état, n'est pas approprié à un usage transitoire.

Gestion du temps

Une continuité d'occupation doit être envisagée. Dès la fin d'un usage, on devrait rapidement amorcer la transition. Dans le cas des Grands Voisins, l'occupation temporaire a cohabité dans un même bâtiment avec un usage principal. Par contre, un autre bâtiment du même ensemble n'a pu être occupé de manière

temporaire, parce que l'inoccupation qui a duré quelques années a entraîné une dégradation trop importante de l'immeuble. La mixité du projet des Grands voisins est la caractéristique qui en a fait une innovation sociale. La cohabitation conviviale et productive des différentes activités est la clé du succès du projet.

Amorcer, c'est expérimenter

Il faut être prêt au succès comme aux erreurs. On doit se situer dans une perspective d'apprentissage où les erreurs ont une place valable. La démarche itérative de développement du projet d'occupation est une condition importante, d'autant plus que la complexité du projet va en s'accroissant. De plus, les enjeux d'entrée et de sortie des occupants doivent être pris en compte. Tous les acteurs impliqués devraient donc être très clairs sur le caractère temporaire et gérer de manière fluide les entrées et les sorties. À noter que le succès s'évalue différemment pour les différentes parties prenantes.

D Les lieux de culte

MISE EN CONTEXTE

Les lieux de cultes sont avant tout des lieux de rassemblement pour la communauté. C'est ainsi que, lorsque se pose la question de leur reconversion ou de leur réutilisation, un lien apparaît naturellement avec les possibilités d'y créer des salles de réception, des espaces communautaires, des salles de spectacle...

Cependant, les groupes désirant prendre soin de ces édifices ne possèdent très souvent pas un budget suffisant. La croissance immobilière qui existe dans les villes fait en sorte que les églises peuvent être la cible de promoteurs désirant les transformer en lieux privés destinés à l'usage résidentiel.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Reconsidérer les usages dans des lieux de culte, c'est reconsidérer les deux dimensions singulières qui les composent : une dimension physique et une dimension immatérielle.

Repenser l'architecture des lieux de culte pour de nouvelles occupations est un défi de « taille ». Pourtant, malgré des caractéristiques propres à chacune des confessions, on retrouve dans une majorité des églises les volumes similaires d'une nef et d'un grand sous-sol. Si le premier est difficile spatialement et techniquement à appréhender, il n'en reste pas moins intéressant. Les sous-sols quant à eux sont souvent le fer de lance économique et social (espace civique) de ces bâtiments de plus en plus esseulés. Mais malgré le nombre, la variété et surtout la nécessité communautaire des activités qui y sont encore organisés, les revenus perçus ne suffisent généralement plus pour subvenir aux coûts d'entretien

de tels monuments.

À la dimension architecturale des lieux de cultes s'ajoute une dimension immatérielle religieuse et civique aussi indissociable que contraignante. Les églises sont en effet empreintes d'une spiritualité et d'une morale qu'il est difficile pour les propriétaires de nier dans un projet de reconversion. Même s'il y a une volonté des paroisses et des congrégations de garder ces lieux pour la communauté, les bailleurs de fonds éprouvent une réelle difficulté face à la pression. →

Pistes de solution

- Mettre en place une veille de tous les projets qui fonctionnent : constituer un répertoire de projets inspirants
- Organiser des communautés d'intérêt (mobiliser les investisseurs) et des communautés de pratiques (partager les connaissances, faire des espaces vacants des terrains d'expérimentation et d'apprentissage)

Étant donné la difficulté de faire abstraction de la dimension religieuse de certains lieux de culte, on peut envisager un partage du lieu par plusieurs communautés pratiquantes et ainsi garder une fonction religieuse.

Si la reconversion de l'intérieur de ces monuments soulève de trop grands défis techniques, financiers ou moraux, l'appropriation de leur parvis, au contraire, plus libre de contraintes et en contact direct avec le reste du quartier, permettrait une douce transition vers de nouveaux usages.

Face aux enjeux immatériels des lieux de culte, la notion de réversibilité de l'aménagement pourrait aussi permettre de dépasser certaines résistances à l'égard de la réutilisation des édifices.

E Les ensembles conventuels

MISE EN CONTEXTE

Les communautés religieuses sont propriétaires d'immeubles qui peuvent être imposants et implantés sur de vastes terrains. Ces ensembles présentent souvent une haute valeur historique, paysagère et symbolique. Ils constituent des repères dans la ville. De plus, leurs qualités architecturales et leur mode d'implantation pavillonnaire contribuent à leur caractère unique. Leurs vastes terrains sont

convoités par les développeurs. Plusieurs de ces immeubles sont identifiés à titre de « grande propriété à caractère institutionnel » ou sont inscrits sur la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural du Plan d'urbanisme. D'autres sont situés dans un secteur de valeur exceptionnelle au plan. Certains bénéficient d'un statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Les enjeux et opportunités d'une forte valeur symbolique

La réutilisation des ensembles conventuels comporte des défis techniques de taille, mais également un fort potentiel pour les usages transitoires. De par leur vocation historique, ils sont synonymes de patrimoine, d'inclusivité et de service à la communauté, sans toutefois être des bâtiments publics. De ce fait, étant donné la forte valeur symbolique qui leur est attachée, les questions de la nouvelle utilisation et des nouveaux propriétaires de ces lieux peuvent poser problème. Comment alors respecter la vocation et la mission sociale du lieu ? Dans une telle optique, la mise en place de règles protectrices et d'une action de sensibilisation auprès des futurs acheteurs pourrait être un début de réponse.

Les usages transitoires comme solution tampon

Il est à noter que, dans les cas les plus réussis, ce sont des institutions publiques qui ont récupéré ces grands ensembles conventuels (UQAM, Concordia, Dawson). Cependant, dans les années à venir, plusieurs ensembles conventuels seront mis en vente sans toutefois trouver preneur auprès des grandes institutions publiques. Comment alors sensibiliser les acteurs traditionnels de l'économie à la valeur patrimoniale afin de trouver le meilleur moyen de faire revivre ces grands ensembles ? Comment assurer une « réserve stratégique » de grands bâtiments pour l'expansion future de grandes institutions publiques ? Les usages transitoires contribuent à créer des conditions de succès au lieu d'essayer de donner une

solution finale, ce qui laisse de l'espace et du temps pour des réflexions plus approfondies sur l'avenir d'un ensemble conventuel. La stratégie transitoire semble d'autant mieux adaptée dans le cas de ces bâtiments, car les communautés qui y vivent depuis longtemps pourraient percevoir leur départ comme un processus plus que comme une vente finale. On note d'ailleurs l'exemple édifiant des Grands Voisins, où l'usage existant coexistait avec l'usage transitoire qui s'implantait, sans jamais laisser le bâtiment orphelin.

Potentiel de la forme architecturale

Les ensembles conventuels ayant été conçus pour accueillir des communautés religieuses, leur forme et leur typologie architecturale peuvent informer les usages transitoires les plus adaptés. Ils sont souvent organisés autour de nombreuses petites chambres, de grands espaces communs et de vastes espaces extérieurs privés. Le plus souvent, ils sont conçus pour être refermés sur eux-mêmes, dans l'esprit de la vie en communauté. Ces caractéristiques formelles s'adaptent particulièrement bien à des usages transitoires tels l'hébergement d'urgence, la création d'espaces publics extérieurs temporaires ou encore les logements étudiants.

L'implication des communautés religieuses

Que ce soit pour leur vente, leur transformation ou pour des usages transitoires, il est essentiel de bien comprendre les intentions et les volontés des propriétaires occupants actuels : les communautés religieuses. Bien que ces dernières soient considérées comme des propriétaires privées, leur mission et leur

implication dans la communauté doit trouver une résonance dans les nouveaux projets qui s'implanteront entre leurs murs, qu'ils soient transitoires ou permanents. La question de la transmission de la valeur est donc primordiale, qu'il s'agisse de la valeur patrimoniale, architecturale, sociale, urbaine ou historique. À Montréal, le cas de l'Hôtel-Dieu est un exemple éclairant concernant les thèmes liés aux usages temporaires et transitoires, à la question de l'usage et de la valeur patrimoniale.

Pistes de solution

Occupation d'urgence - L'échelle de ces lieux permet d'en faire des espaces-interfaces, servant d'hébergement d'urgence par exemple. La transition d'usages dans ces espaces de grande taille permet aussi de laisser du temps pour comprendre les réels besoins de la communauté.

Implication des communautés religieuses encore propriétaires - À travers les usages transitoires, les communautés religieuses pourraient alimenter la connaissance et le devenir du lieu, tout en envisageant leur départ comme un processus graduel plutôt que comme une coupure brutale.

Plateforme de mise en relation - L'impact et la présence des technologies de l'information étant indéniables, il faut les utiliser comme levier de développement pour les usages temporaires et transitoires.

Système de candidatures - Un appel à candidature pour des locaux abordables et disponibles pendant une période prédéterminée permettrait d'intégrer des conditions visant à assurer la préservation des valeurs patrimoniales.

F Les artères commerciales

MISE EN CONTEXTE

Plusieurs artères commerciales montréalaises constituent d'importants symboles identitaires. Malheureusement, certaines d'entre elles font face à un taux d'inoccupation très élevé, principalement lorsqu'elles sont l'objet de travaux majeurs de réfection. Le niveau d'inoccupation des locaux commerciaux

atteint parfois 25 % sur plusieurs artères. En 2015, la quantité d'espaces à bureaux disponibles atteignait quant à elle un sommet en 10 ans au centre-ville de Montréal, avec un peu plus de 4 millions de pieds carrés à la recherche d'un locataire.

RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS

Flexibilité des usages au niveau de la réglementation / Encourager la mixité et les usages complémentaires

Davantage de flexibilité quant à l'usage commercial devrait être offerte dans le plan d'urbanisme, qui restreint trop en n'autorisant qu'un type bien précis d'usage commercial (par exemple, pas de quincaillerie ou de poissonnerie sur la rue Saint-Denis). D'autres obstacles importants se présentent également aux propriétaires souhaitant offrir une mixité d'usages complémentaires, par exemple au niveau de l'animation des façades ou des espaces adjacents aux commerces. La vocation commerciale devrait être élargie pour inclure l'animation du domaine public (par exemple en offrant des incitatifs financiers aux propriétaires). Des usages culturels complémentaires pourraient notamment permettre de distinguer l'offre des rues commerciales de celle des gros centres commerciaux périphériques qui leur font compétition. Une plus grande flexibilité quant à l'aménagement des cafés-terrasses contribuerait également à dynamiser les artères commerciales.

La sous-location peut permettre d'étendre les possibilités à l'intérieur du cadre réglementaire - un locataire principal qui offre par exemple un service de café, s'adjoind de sous-locataires offrant des services complémentaires (boutique de décoration ou de vêtements). La boutique café MRKT sur l'avenue Mont-Royal est un bon exemple d'occupation créative d'un espace commercial misant sur une synergie d'occupants. Les démarches sont par ailleurs plus simples avec un seul bailleur.

Encadrement des propriétaires

Les propriétaires pouvant être réticents à offrir des espaces sous le prix du marché, il peut être difficile de les convaincre de l'intérêt des occupations transitoires. Bien que ces occupations puissent être

avantageuses pour eux dans l'attente d'un locataire à plus long terme, ils préfèrent souvent laisser leur local vacant. Ils sont aussi souvent réticents à accueillir des locataires pour une courte durée car les démarches liées à l'accueil d'un nouvel occupant sont lourdes (certificat d'occupation, transfert des comptes Hydro-Québec ou autres, petits travaux pour peindre ou réparer les murs, etc.). Il est plus simple d'avoir des usages temporaires ou transitoires dans un contexte de reconversion que dans un contexte d'attente d'un nouveau locataire.

Plusieurs stratégies pourraient contribuer à supporter les propriétaires en réduisant les coûts et les délais liés à l'implantation d'usages temporaires. Le développement d'un modèle d'affaires permettrait d'obtenir un outil efficace pour convaincre les propriétaires des bénéfices des usages temporaires. Les programmes PRAM pourraient être bonifiés pour mieux outiller et accompagner les propriétaires. Un meilleur support technique pourrait être proposé pour sécuriser les lieux vacants, notamment en termes d'accréditation et de subventions.

Encadrer les usages commerciaux temporaires

Des balises devraient être prévues pour éviter la concurrence déloyale des commerces temporaires ou transitoires par rapport à ceux qui sont déjà bien établis, à l'image des mesures mises en place pour encadrer les camions de cuisine de rue. À Paris, le développement de «projets tournants» permet de faciliter l'occupation temporaire de lieux commerciaux: un même commerce «nomade» (boutique ou vitrine culturelle) qui se promène dans la ville aux 2-3 mois pour exploiter différents locaux vacants selon l'offre du marché; par exemple, des expositions tournantes peuvent facilement s'adapter à cette formule d'occupation. La France prévoit des «conventions d'occupation précaire» pour encourager les usages temporaires (3 mois renouvelable).



Association du design urbain du Québec (ADUQ)
 Atelier des possibles
 Atelier Le banc
 Atelier Natacha Clitandre
 Bâtir son quartier
 C.I.T.I.E.S.
 Cap Borealis
 Centraide
 Centre d'écologie urbaine
 Centre de recherches interdisciplinaires en études montréalaises
 Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier - UQAM
 Chambre de commerce LGBT
 Chantier de l'économie sociale
 Collectif des tiers Lieux
 Conseil du patrimoine
 Conseil Jeunesse de Montréal
 Constructlab
 Coopérative L'Estrade
 Commission scolaire de Montréal (CSDM)
 Culture Montréal
 Direction des transports, Ville de Montréal
 Docomomo Québec
 EKIP
 Entremise
 ERA Architects
 Esplanade
 Exeko
 General Presidents' Maintenance Committee for Canada (GPMC Montréal)
 Gouvernement du Canada - Patrimoine canadien
 hART architecture / objet / design urbain
 Héritage Montréal
 Institut national de la recherche scientifique (INRS)
 Ivanhoé Cambridge
 Jeunes Marins Urbains
 Kerozen design
 L'Autre Atelier
 L'Enclume
 L'OEUF
 La Pépinière
 Lafontaine Soucy architectes
 Les amis de la montagne
 Les Interstices
 LESPACEMAKER
 MAEDI
 Microclimat
 Ministère de la Culture et des Communications
 MTLbyMEL
 No Longer Empty
 Organisme R.Es.P.I.R.E
 PechaKucha Montréal
 Plateau urbain
 Projet Montréal
 Rayside Labossière
 Replika
 SDC de la Plaza St-Hubert
 SDC rue Saint-Denis
 Sentier Urbain
 Silver Dollar Fondation
 Société nationale des chemins de fer français (SNCF)
 Spade & Palacio Tours
 Supersymétrie
 Techno Culture Club
 Technorm
 TELUQ
 Université de Montréal
 Université Laval
 Université McGill
 UQAM
 UTILE

Ville de Montréal:

Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
 Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
 Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
 Arrondissement de Montréal-Nord
 Arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie
 Arrondissement du Sud-Ouest
 Arrondissement de Ville-Marie
 Service du développement économique
 Service des communications
 Service de la gestion et planification immobilière
 Service de la mise en valeur du territoire
 Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal
 Service des infrastructures, de la voirie et des transports

Vivacité
 Vivre en ville
 Vivre le patrimoine!
 Windmill Development Group / Zibi
 Xavier Laurin Design

MERCI AUX BÉNÉVOLES

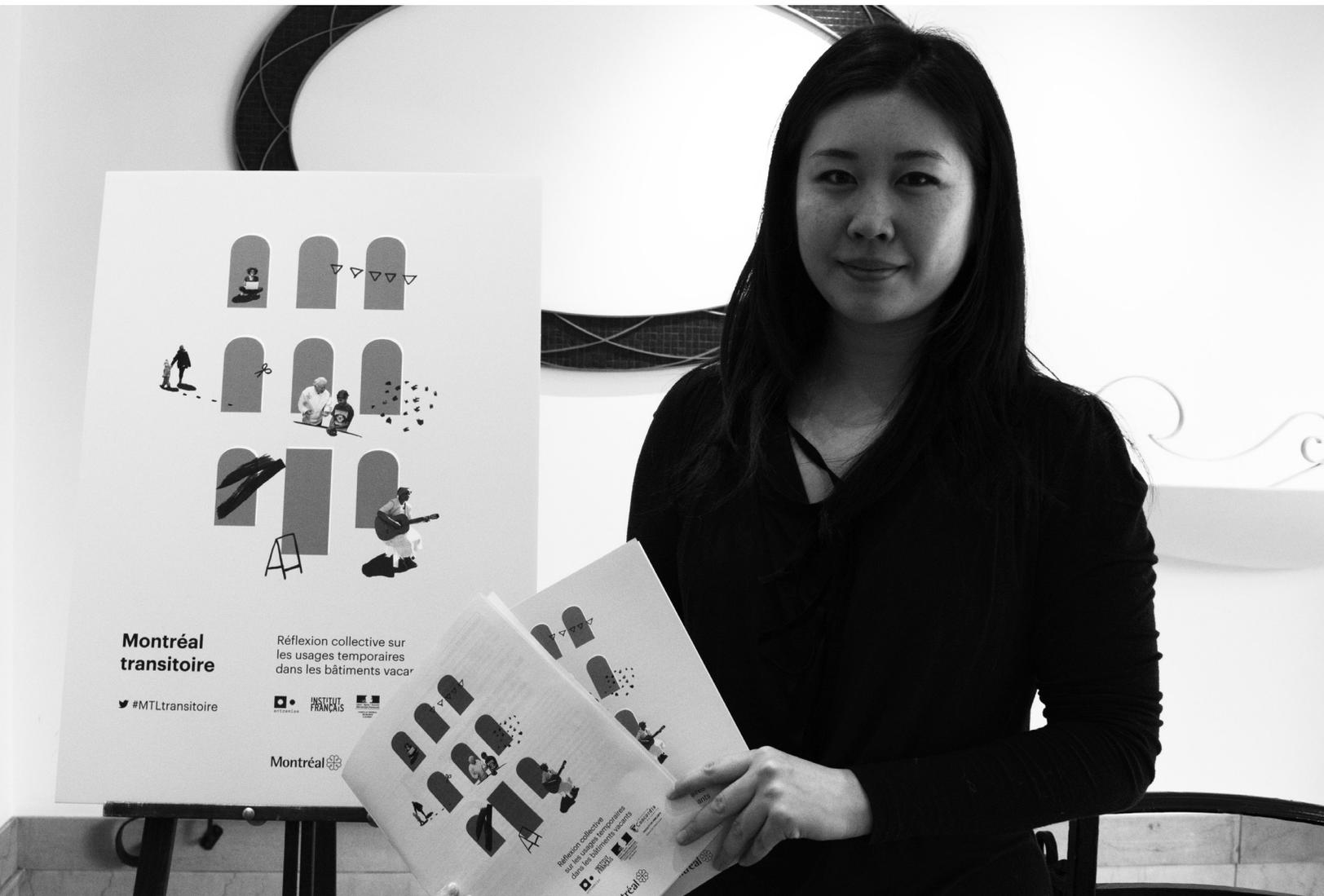
Jean Baptiste Bouillant
Julie-Ann Déry
Nathalie Dubois Calero
Frédérique Gagné-Thibault
Cedric Laurenty
Odile Rompre-Brodeur
Camille Roussel
Hélène Santoni
Alessia Signorino
Gabriel Townsend-Darriau
Andre Williams
Avery Zhao-Djokic

Crédits photos:

Tina Carlisi
Cedric Laurenty
Lesya Nakoneczny

RÉDACTION DU RAPPORT

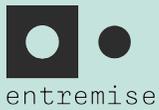
L'équipe d'Entremise + Éline Gauthier, Sophie Julien
et Mireille Soucy de la Division du patrimoine, Ville
de Montréal



Présenté par

Montréal 

Organisé par



En collaboration avec

INSTITUT
FRANÇAIS



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSULAT GÉNÉRAL
DE FRANCE



FACULTY OF FINE ARTS
Institute for Urban Futures