



Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal: une perspective jeunesse



Le présent avis a été élaboré au cours des années 2016 et 2017, soit les treizième et quatorzième années d'existence du Conseil jeunesse de Montréal, et a été adopté par ses membres le 20 juin 2017.

CONSEIL JEUNESSE DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe, bureau 1424
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 868-5809
Télécopieur : 514 868-5810
cjm@ville.montreal.qc.ca
www.cjmtl.com

DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque et Archives
nationales du Québec
© Conseil jeunesse de Montréal, 2017

978-2-7647-1537-6 – (version papier)
978-2-7647-1538-3 – (version électronique)

La féminisation, partielle, de ce document utilise la méthode du point (par exemple : répondant.e, participant.es).

Le Conseil jeunesse de Montréal (CjM) est un comité consultatif créé en février 2003 par la Ville de Montréal dans le but de mieux tenir compte des préoccupations des Montréalais.es âgé.es de 12 à 30 ans et de les inviter à prendre part aux décisions qui les concernent.

Composé de quinze membres représentatifs de la diversité géographique, linguistique, culturelle et sociale de la jeunesse montréalaise, il a pour mandat de conseiller régulièrement le maire et le comité exécutif sur toutes les questions relatives aux jeunes et d'assurer la prise en compte des préoccupations jeunesse dans les décisions de l'administration municipale.

ENSEMBLE DES MEMBRES

Omid Danesh Sharaki
Rym El Ouazzani
Denise Felsztyna
Jérémy Gareau
Rami Habib
Amina Janssen
Kunze Li
Xiya Ma
Jessica Mandziya-Sathoud
François Marquette
Alice Miquet
Anne Xuan-Lan Nguyen
Albert Khai-Luan Phung
Kathryn Verville-Provencher
Michael Wrobel

MEMBRES DU COMITÉ AVIS

Omid Danesh Sharaki
Rym El Ouazzani
Denise Felsztyna
Jérémy Gareau
Amina Janssen
Jessica Mandziya-Sathoud
François Marquette
Alice Miquet
Kathryn Verville-Provencher
Michael Wrobel

COORDINATION

Geneviève Coulombe
Henri Scaboro (par intérim)

**RECHERCHE
ET RÉDACTION**

Entremise :
Mallory Wilson,
Jonathan Lapalme,
Mathilde Rudloff,
Philémon Gravel

RÉVISION LINGUISTIQUE

Louise-Andrée Lauzière

**CONCEPTION
ET RÉALISATION**

Entremise
Le Séisme

Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal : une perspective jeunesse

D'entrée de jeu, tout ce qui entoure la question des bâtiments abandonnés semble être marqué du sceau du secret ou, à tout le moins, empreint d'un certain malaise. Rien n'est clair dans le dossier des immeubles vacants. Les opinions exprimées face à cette question vont d'un extrême à l'autre. Pour certains, c'est un signe de santé et de vitalité de notre économie, qui s'exprime par une série de changements et de mutations à même la trame urbaine. À l'inverse, pour d'autres, il s'agit là d'un exemple tangible et d'une manifestation évidente de paupérisation d'une économie urbaine en mal d'adaptation. D'autres encore, plus modérés ceux-là, affirment que c'est là un « mal nécessaire » et que toute grande ville ne peut éviter ce fléau. Pour eux, une ville se reconstruit et évolue sur ses propres fondations... Pour ne pas dire sur ses cendres¹.

Préambule

Cet avis s'inscrit dans un contexte où la question des bâtiments et des terrains vacants connaît un engouement renouvelé. Depuis quelques années, des groupes de citoyen.nes, des associations et des organismes à but non lucratif se sont formés avec la volonté de se réapproprier les espaces laissés à l'abandon pour les embellir, les revitaliser et les occuper de façon temporaire. En s'intéressant à ces lieux, les jeunes montréalais.es réaffirment leur sentiment d'appartenance à leur ville. En s'investissant dans ces lieux, les jeunes s'engagent pour leur ville et y participent avec toute leur créativité.

En janvier 2016, à sa 29^e simulation du conseil municipal de Montréal, le Jeune Conseil de Montréal et ses participants ont adopté un règlement sur les espaces vacants. Ce sont quatre-vingts jeunes de 18 à 30 ans qui considéraient déjà la question des espaces vacants comme un des enjeux municipaux de l'heure².

La Ville de Montréal n'est pas en reste et conjugue ses efforts à cette volonté collective en faisant « appel à l'engagement et la créativité » de ses citoyen.nes pour assurer « la conservation et la mise en valeur du patrimoine montréalais »³. La vaste consultation réalisée par la Division du patrimoine à travers ses *Entretiens d'avril* au printemps 2016, la tenue du *Symposium international Montréal transitoire* en janvier 2017 et la présentation du *Projet de plan d'action en patrimoine 2017-2022* en février dernier réaffirment la volonté municipale de faire des bâtiments vacants un des grands enjeux au cœur du plan d'action qui devrait être adopté prochainement⁴.

C'est donc dans ce mouvement collectif pour la recherche de solutions répondant adéquatement à la problématique de l'inoccupation que le Conseil jeunesse de Montréal réalise cet avis. Ainsi, après avoir mis en contexte la problématique, exposé les défis et les leviers d'action, décrit des initiatives inspirantes, cet avis présente trois axes d'intervention prioritaires et seize recommandations à la Ville de Montréal en vue de favoriser l'occupation transitoire des bâtiments et espaces vacants dans une optique d'amélioration du cadre de vie et de la préservation de secteurs patrimoniaux. Ces réflexions, nous l'espérons, sauront trouver leur place dans le développement d'une intelligence collective souhaité.

Table des matières

Préface	I
Glossaire	V
1. Introduction	15
2. Méthodologie	19
2.1 Mandat	20
2.2 Équipe	20
2.3 Approche	21
3. La problématique de la vacance à Montréal	25
3.1 Une définition de la vacance pour Montréal	26
3.2 Un portrait incomplet et inaccessible de la vacance à Montréal	27
3.3 Les causes de la vacance à Montréal	31
3.3.1 Les pressions foncières et la spéculation	31
3.3.2 Les aléas administratifs et réglementaires	34
3.3.3 Les mutations et déplacements des fonctions urbaines	35

4. La vacance : les impacts et leviers d'action	37
4.1 Impacts sur la santé et la sécurité urbaine	39
4.2 Impacts sur les adolescent.es	40
4.3 Impacts économiques	40
4.3.1 Les artères commerciales	41
4.4 Impacts écologiques	43
4.5 Impacts sur le patrimoine culturel vulnérable	43
4.5.1 La négligence entraînant la démolition	44
4.6 Leviers d'action municipale existants	47
5. Utiliser les espaces vacants : l'occupation temporaire et transitoire	51
5.1 L'urbanisme transitoire : Une façon de <i>faire la ville</i> en plein essor	56
5.2 De temporaire à permanent	56
5.3 Une nouvelle forme d'implication citoyenne	59
5.3.1 Nouveaux organismes intermédiaires ou structures organisationnelles	60
5.4 Combler les besoins en espaces abordables et transitoires	64
5.5 Une stratégie reconnue pour la protection du patrimoine culturel	66

6. Vers l'urbanisme transitoire à Montréal : les grands défis	69
6.1 Les obstacles de nature humaine	72
6.2 Les barrières logistiques	74
6.2.1 Le cadre légal	74
6.2.2 Le cadre réglementaire	76
7. Exemples d'initiatives à Montréal	81
7.1 Quartier Éphémère : La ville au service de l'art	82
7.2 Les Amis du Champ des Possibles : d'une friche à une réserve de biodiversité urbaine	83
7.3 Lande : la création de nouveaux lieux publics	84
7.4 La Pépinière : la mise en valeur d'espaces extérieurs existants	85
8. Exemples d'initiatives internationales	87
8.1 Des initiatives inspirantes en quelques mots	88
8.1.1 La ville réimaginée : des stratégies à grande échelle	88
8.1.2 La ville créative : les contributions des milieux culturel et artistique	89
8.1.3 Marchés temporaires : réimaginer les artères historiques	90

8.2 Initiatives inspirantes : points à retenir des invité.es de Montréal transitoire	91
8.2.1 <i>No longer Empty</i> : mettre en lien les immeubles vacants et les communautés par l'intermédiaire de l'art à New York	91
8.2.2 Plateau Urbain : la mise à l'échelle de l'urbanisme temporaire à Paris	94
8.2.3 Société nationale des chemins de fer français (SNCF) : redéfinir le rôle des grands propriétaires publics par les sites artistiques temporaires en France	95
9. Sommaire des recommandations à la Ville de Montréal au regard de ses champs de compétence	97
9.1 Recommandations	98
9.2 Axes d'intervention	103

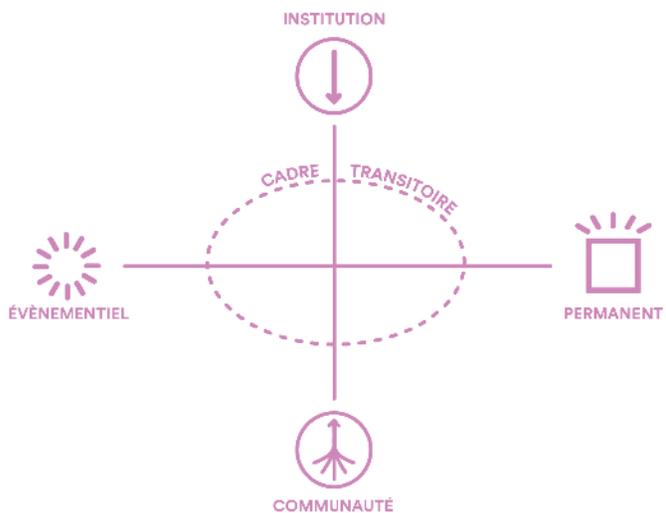
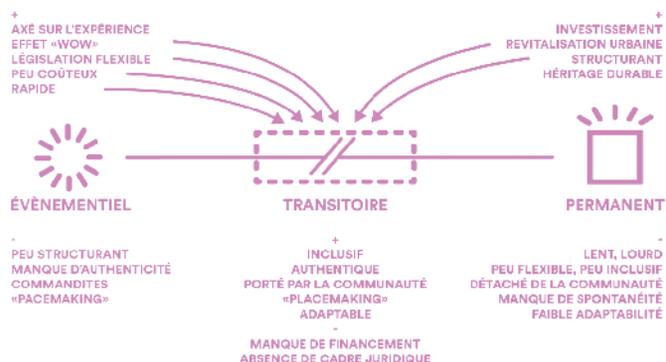
Remerciements _____ **105**

Bibliographie _____ **106**

Préface

JÉRÔME GLAD Cofondateur de La Pépinière

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

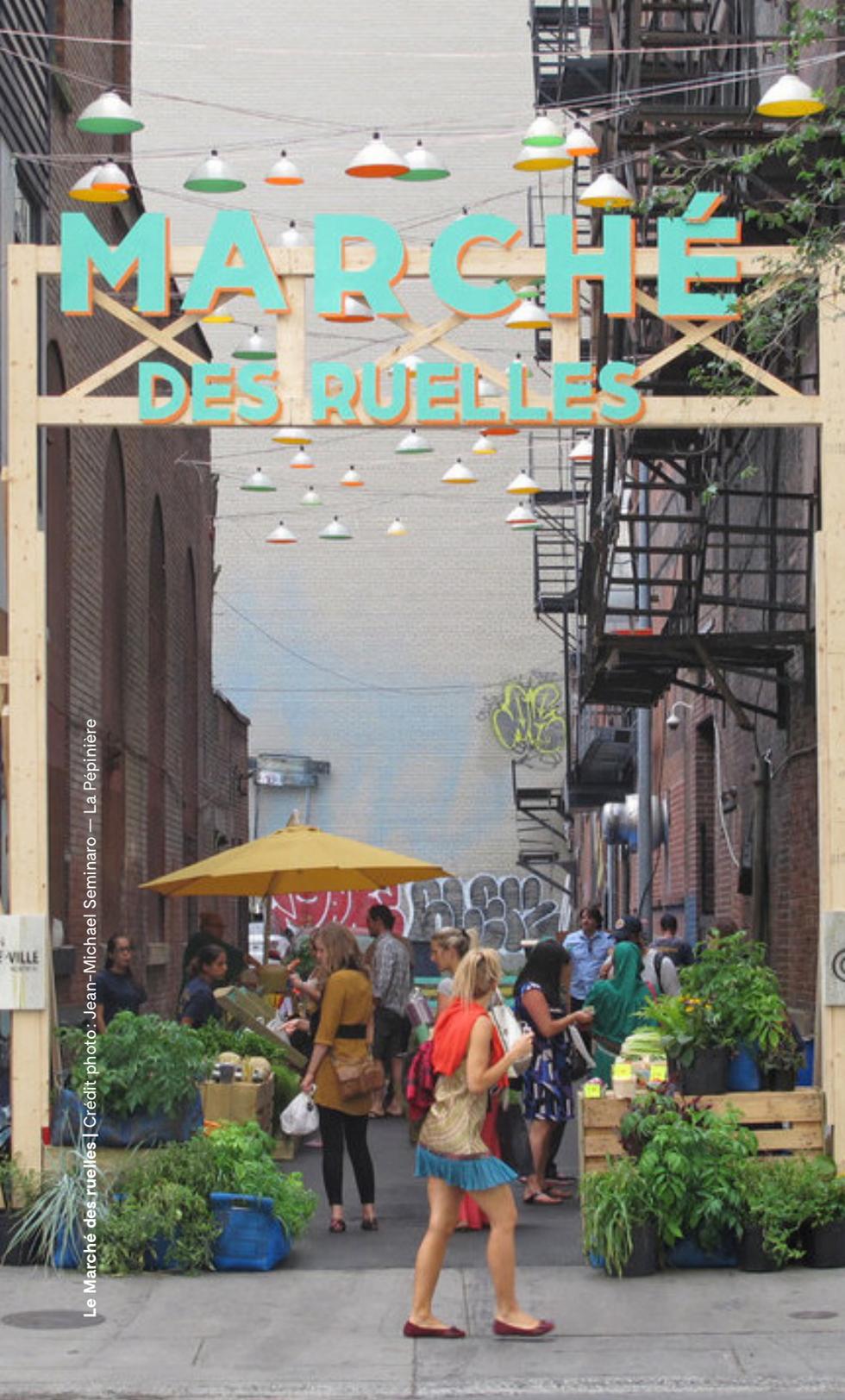


Depuis maintenant trois ans, l'organisme à but non lucratif La Pépinière réanime des espaces sous-exploités à Montréal, en bâtissant, animant et gérant des espaces collectifs éphémères, temporaires ou transitoires. Ces lieux viennent créer des étincelles de vie dans un environnement urbain qui a davantage évolué en fonction de l'automobile que de l'humain ces 50 dernières années. Ils contribuent, à leur échelle, à rendre visible la culture montréalaise, créent une vitrine sur la créativité et la qualité de vie qui rendent cette ville singulière.

Si ces projets ont été réalisés dans des espaces extérieurs, à l'origine La Pépinière a été fondée pour prendre place dans un bâtiment. Mais comme les défis et les délais liés à la rénovation et l'occupation d'un bâtiment étaient pour nous immenses, nous n'avons pas attendu les conditions idéales pour nous lancer. Nous avons préféré commencer par de petites initiatives, avec des projets extérieurs, saisonniers, moins coûteux et plus rapides à déployer.

Au fil des années, ces petits projets ont été d'un apport très riche pour notre jeune équipe, nous permettant de nous faire connaître, de préciser notre mission, d'expérimenter notre modèle, de nous structurer, d'apprendre de nos (petites) erreurs pour nous lancer, pas à pas, vers des défis plus grands. En jouant sur les réglementations événementielles, il nous a été possible de tester des choses avec une grande liberté, et une grande rapidité. Pas besoin de plans scellés par architecte, pas besoin de permis d'occupation permanente, pas besoin de l'étude de marché béton pour débloquer des millions, pas besoin de millions, en fait. Le tout à une époque où les projets pilotes ont la cote à Montréal: si c'est un pilote, pourquoi pas l'essayer?

Ce sera toujours possible de réorienter le projet si ça ne fonctionne pas, ou d'y mettre fin. C'est le principe même du développement agile, appliqué à la ville.



Le Marché des ruelles | Crédit photo : Jean-Michael Seminaro — La Pépinière

Outre la possibilité de le déployer plus facilement, le projet pilote a une multitude de vertus. C'est une forme d'étude de marché, un test direct auprès de la clientèle. C'est une forme de consultation citoyenne aussi, car le pilote comporte le retour sur expérience et la population réalise que ses commentaires peuvent avoir un impact. C'est aussi un très bon outil pour fédérer une communauté d'acteurs et d'actrices 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 plus spontanés apparaissent davantage accessibles, ouverts, participatifs, à l'opposé de la planification traditionnelle en vase clos, qui a désillusionné une génération de citoyen.nes habitués aux consultations.

Comparons en ce sens les approches opposées de deux projets de revitalisation d'édifices emblématiques à Montréal. En premier, parlons du Théâtre Empress dans Notre-Dame-de-Grâce. En 2012, la Ville, propriétaire, a accepté de donner les clés de l'édifice à un organisme à condition que celui-ci récolte 12 millions de dollars pour la rénovation suivant les plans du projet idéal. Cela revenait à demander la lune. L'organisme porteur a effectué un travail de longue haleine et a réussi à récolter plus de 8 millions de promesses de financement, soit deux tiers de l'objectif fixé par la Ville. Mais c'était trop peu, trop tard, et après plusieurs années, le projet est retourné au point mort. Depuis 20 ans maintenant, le Théâtre Empress est abandonné.

À l'opposé, citons l'exemple du projet de la tour d'aiguillage Wellington, porté par le Service de la Culture de la Ville de Montréal. Avant même d'avoir accès à l'intérieur de l'édifice, en attente de fonds et permis de rénovation, les organismes Productions WeArt et Ateliers créatifs Montréal sélectionnés en 2015 dans le cadre d'un appel de propositions ont occupé l'espace public devant l'édifice, créant des installations temporaires, accueillant notamment une buvette, une scène, des ateliers et conférences. Cette intervention a été une manière très efficace d'entamer le projet avant la rénovation de l'édifice, de le rendre visible, de bâtir l'expérience de l'équipe et d'inspirer la confiance auprès d'éventuels subventionnaires. Ce fut aussi une manière très concrète pour tout de suite impliquer une multitude de personnes qui contribueront dans le futur à l'animation du site, notamment la microbrasserie qui gèrera la buvette.

Inspiré de cet exemple, où en serions-nous avec le Théâtre Empress si, sans attendre des rénovations majeures, nous avons envisagé des usages transitoires ? Si, au lieu d'attendre de rénover tout l'édifice, nous avons commencé pas à pas en occupant d'abord un local au rez-de-chaussée pour en faire un café citoyen, créant un signal rendant visible le projet en cours, une manière de fédérer de nouveaux appuis, de nouvelles forces vives ? De raffiner la vision. Nous aurions pu y tester un cinéma extérieur, ou une place saisonnière dans le stationnement à l'arrière. Toutes des stratégies pilotes, réduisant les barrières afin d'agir rapidement, de manière agile, tout en facilitant la croissance de petites organisations, en empruntant une pente douce plutôt qu'une vague insurmontable.

Le pilote, le temporaire ou le transitoire se concentrent sur l'atteinte d'un objectif commun par des initiatives rapides, plutôt que sur une planification cloisonnée, longue, modulée par les diverses contraintes et la réglementation. Ces projets ont ravivé l'espoir que les choses puissent se faire sans attendre, à échelle humaine, par des solutions simples et peu coûteuses, misant davantage sur l'humain que la pierre.

Si les réglementations événementielles et permanentes sont toutes deux très définies, nous avons constaté qu'il existe un grand vide juridique en ce qui concerne le cadre transitoire. Montréal est renommée comme une grande ville événementielle, a développé toute une expertise en la matière et a défini un cadre où tout est possible, où on peut être très créatif en jouissant de moins de contraintes et en se concentrant sur l'obtention de résultats spectaculaires, rapidement. La réglementation du transitoire pourrait bien s'inspirer de ce domaine. D'un autre côté, il est nécessaire de reconnaître le transitoire comme un outil apportant une *plus-value* et pas simplement une dépense temporaire. En ce sens, le transitoire a le potentiel d'être autant structurant que des projets permanents et devrait pouvoir jouir d'une meilleure reconnaissance sur le plan financier et comme outil urbanistique à part entière.

Glossaire

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

L'**approche descendante (top-down)**, en urbanisme, consiste en un processus d'analyse des besoins en aménagement évoluant du haut (élu.es, fonctionnaires, planificateur.trices, etc.) vers le bas (citoyen.nes, usagers et usagères). Un outil comme le plan directeur est un exemple paradigmatique, il s'agit d'un outil de planification qui émane des professionnel.les et qui est ensuite soumis aux citoyen.nes.

L'**approche ascendante (bottom-up)**, en urbanisme, passe par la reconnaissance et l'appui, puis éventuellement la formalisation des pratiques et des initiatives émanant des actrices et acteurs locaux et des citoyen.nes par les autorités (élu.es, fonctionnaires, etc.). Cette approche vise à assurer la légitimité et l'acceptabilité des décisions auprès des communautés locales, notamment par la participation citoyenne, ainsi qu'à faire valoir le droit démocratique des citoyen.nes lors des processus de planification de la ville.

L'initiative du **bail d'intérim (meanwhile lease)** est un contrat de location unique qui permet l'occupation de locaux commerciaux pour d'autres types d'usages (non commerciaux) pendant que le propriétaire continue une recherche de locataires commerciaux. Le ou la locataire par intérim est tenu de quitter le local avec un préavis d'un mois seulement, en tout temps. Pour compenser, la location se fait à des prix substantiellement plus bas que ceux du marché. Cette initiative a été développée à Londres, dans le cadre d'un projet pilote.

Les termes **bien commun** ou **actifs civiques (civic assets)** réfèrent à des actifs immobiliers bâtis avec les fonds publics (bureaux de poste, bibliothèques, écoles, hôpitaux ou places publiques) et qui sont aujourd'hui sous-utilisés, vacants, abandonnés, ou encore vendus ou loués à des intérêts privés. Il existe un mouvement communautaire qui se dévoue à la réappropriation et la requalification de ces biens communs.

L'expression **entretien par occupation** désigne une pratique soutenue par les organisations internationales en conservation du patrimoine bâti. Celle-ci soutient que la meilleure manière d'assurer la protection, l'entretien, la sécurisation et la mise en valeur d'un espace est de prévoir son occupation, même si elle demeure partielle ou temporaire.

Le terme **pôle communautaire (community hub)** fait référence à un espace où se concentrent des services publics et des organismes communautaires directement en lien avec la population locale. En Ontario, ce terme est associé à une initiative qui affecte les espaces sous-utilisés dans les écoles vers la création de ce type de pôles.

Les expressions **usages temporaires** et **usages transitoires** ont des significations similaires et le présent avis les emploie de manière interchangeable. Cependant, certaines distinctions existent dans leur définition plus fine et, dans une perspective évolutive, il est important de comprendre ces distinctions.

L'expression **usages temporaires** est utilisée lorsqu'on fait référence à une intention d'usage souhaitée pour un espace « en attendant », dans un espace-temps éphémère. Ces intentions n'impliquent alors aucun engagement concret quant au futur de l'espace. Les usages temporaires se caractérisent par des interventions à petite échelle, réversibles, un engagement communautaire, des structures informelles souvent autogérées et la présence d'un capital social et non d'investissements importants.

L'expression **usages transitoires**, quant à elle, fait référence aux usages qui marquent une phase de transition d'un usage donné vers un autre. L'approche d'occupation est alors progressive, avec un résultat final flexible. Cette stratégie mise sur la valeur de « l'entre-deux » comme catalyseur, le mode d'occupation pouvant ainsi évoluer en stratégie durable.

Ni l'une ni l'autre de ces stratégies ne mise ou ne s'appuie sur l'appropriation permanente de l'espace visé.

L'expression **valeur sociale** fait référence à la reconnaissance que le patrimoine est le résultat d'une construction sociale et qu'il relève d'un processus attribuable à un espace-temps précis. Les communautés confirment et construisent leur identité par le regard qu'elles posent sur leur patrimoine et celui-ci ne se limite pas aux statuts officiels. Les valeurs sociales se rangent maintenant aux côtés des valeurs historiques, architecturales et esthétiques, traditionnellement attribuées aux biens culturels, afin d'évaluer l'importance du patrimoine dans une optique de conservation et de préservation.

Liste des acronymes utilisés

- CBC:** Canadian Broadcasting Corporation
- CHUM:** Centre Hospitalier de l'Université de Montréal
- CMM:** Communauté métropolitaine de Montréal
- CNESST:** Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail
- CSDM:** Commission scolaire de Montréal
- CUSM:** Centre universitaire de santé McGill
- ICOMOS:** Conseil international des monuments et des sites
- OBNL:** Organisme à but non lucratif
- SDC:** Société de développement commercial
- SNCF:** Société nationale des chemins de fer français
- UNESCO:** Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Reconversion de l'ancienne tour d'aiguillage Wellington par Manœuvres et Ateliers créatifs Montréal | Crédit photo : Christine Kerrigan



1— Introduction

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

En 1986, la Commission des biens culturels du Québec, prédécesseure du Conseil du patrimoine culturel du Québec, publie une étude sur les immeubles vacants ou incendiés. À cette époque, le phénomène de l'inoccupation et de l'abandon d'immeubles est déjà un enjeu d'importance nationale. Le nombre de bâtiments vacants, incendiés ou placardés à Montréal est alors évalué à 500, selon cette étude. Ce nombre est frappant par sa similarité avec les chiffres officiels des services de sécurité incendie, qui répertorient encore 500⁵ immeubles vacants à Montréal en 2009. Plus récemment, en 2016, nos recherches ont permis d'en dénombrier près de 900⁶, dont 121⁷ sont d'intérêt patrimonial. Bien que l'étude de 1986 soit principalement axée sur les bâtiments patrimoniaux, la problématique plus générale de la vacance y est clairement définie comme une menace pour les quartiers les plus anciens du territoire montréalais. Ainsi, les effets néfastes de l'inoccupation, de l'abandon et du non-entretien des espaces vacants sont une problématique dont on fait état, à Montréal, depuis des décennies, sans toutefois changer l'approche pour y faire face.

L'ancienne ambassade des États-Unis à Ottawa est l'un des nombreux exemples probants des limites de l'approche actuelle. Depuis 1998, la Commission de la capitale nationale paie environ 200 000 \$⁸ par année pour entretenir ce bâtiment complètement vacant. Avec les années, plusieurs possibilités de conversions du site ont été envisagées et en août 2016 une consultation publique a été lancée pour sonder l'opinion des Canadiens. Aujourd'hui, on compte 18 ans d'inoccupation et plusieurs millions de dollars dépensés en entretien pour un bijou architectural dont personne ne peut profiter. Le directeur général de la colline Parlementaire d'Ottawa explique cette situation par la réponse suivante : « On attend la bonne grande idée⁹ ». Des recherches démontrent cependant que

des lieux abandonnés, parfois oubliés et souvent considérés comme un paquet de problèmes du point de vue des organisations qui les administrent ou les développent, sont également les espaces les plus attrayants selon le point de vue de jeunes porteurs de projets qui aimeraient pouvoir profiter de l'entre-deux.

La quête de la permanence et de la grande idée phare, qui parfois n'arrive jamais, est profondément ancrée dans les idéaux classiques en architecture et en urbanisme, et par conséquent dans la manière dont nous planifions la ville. Des couches successives de réglementations rigides, en urbanisme et dans le code du bâtiment, par exemple, ont consolidé progressivement les barrières du droit à la ville¹⁰; du droit d'investir, du droit de tout Montréalais ou Montréalaise engagé et entrepreneur à imaginer son environnement. Les processus administratifs lourds et la réglementation peu flexible agissent aujourd'hui comme freins à l'innovation quant à l'usage de l'espace urbain et à l'accès à des espaces abordables pour les communautés vulnérables.

Les outils issus de l'approche descendante et encore en vigueur à Montréal sont plus adaptés à des contextes de croissance urbaine stable, à des conditions socioéconomiques prédictibles et à de grands budgets publics. Ils sont les traces d'un urbanisme de l'ère moderne et fonctionnaliste, le résultat d'un manque de concertation auprès des citoyen.nes et des communautés locales et ils ont parfois eu comme conséquence la destruction d'un patrimoine irremplaçable. Au fil du temps, cette approche s'est avérée inadéquate pour faire face à des changements rapides, à un contexte économique plus incertain et aux mouvements fluides du capital social et financier, comme en témoigne la situation actuelle, en 2017.



Il existe, sans aucun doute, pour chaque bâtiment vacant ou terrain vague un réseau complexe d'acteurs et d'actrices ayant chacun.e ses propres intentions, aptitudes et dispositions. En conséquence, lorsqu'un espace est vacant, c'est-à-dire dans un état de transition, il est particulièrement vulnérable aux pressions et contestations concernant les usages¹¹. Ces tiraillements émanent aussi bien des propriétaires, des gouvernements, des porteurs et porteuses de projets, que des usagers et usagères temporaires. À l'inverse, parfois, faute d'un cadre réglementaire adapté, d'autres personnes peuvent se les approprier à des fins illégales, des activités qui diminuent le sentiment de sécurité des communautés adjacentes et qui nuisent à l'expérience des résident.es, ainsi que des visiteurs et visiteuses.

Comme l'évolution contemporaine de Montréal a mené à une formalisation marquée des pratiques professionnelles et de la réglementation en lien avec l'espace urbain, les défis auxquels nous faisons face aujourd'hui, comme la problématique de la vacance, requièrent des stratégies d'intervention beaucoup plus flexibles et adaptées au contexte actuel ; des solutions visant non seulement à faciliter de nouveaux développements, mais surtout à optimiser et valoriser ce qui existe déjà. Montréal n'est pas un produit fini et elle ne le sera jamais, une myriade de processus et de décisions interconnectés en font une ville en constante évolution et en constante transition. L'utilisation des espaces vacants se doit donc d'être réfléchie en conséquence.

Montréal transitoire : une stratégie pour les jeunes

Selon plusieurs études, les personnes impliquées dans les projets transitoires existant à travers le monde sont principalement de jeunes adultes, généralement bien éduqués et porteurs, porteuses de projets entrepreneuriaux, récréatifs ou sociaux¹². De plus, faute de moyens de financement importants, les projets transitoires dépendent en grande partie d'un capital

social issu des réseaux sociaux et de l'économie circulaire, des sphères où les jeunes sont généralement mieux placés que les actrices et acteurs traditionnels. Finalement, les projets transitoires se caractérisent par des valeurs chères aux jeunes Montréalais.es : la coopération, l'expérimentation, la flexibilité, une attitude démocratique et une vision locale.

Les projets d'usages transitoires pour les espaces vacants avantagent donc les jeunes de manière marquée en leur permettant de contourner certaines barrières sur lesquelles ils et elles se heurtent. Ces initiatives offrent en effet aux gens ayant un minimum de ressources financières et un maximum de créativité de faire face aux exigences du marché de manière alternative afin de se procurer un espace de vie ou de travail, de créer, se divertir et se rassembler.

En bref, on juge l'arbre à ses fruits. Les projets transitoires réussissent partout internationalement sans la nécessité d'y associer de grands budgets, sans prises de risques excessives, en misant sur l'échelle micro, en répondant à des besoins locaux et en reposant sur une économie circulaire et collaborative. Élaborés organiquement sur la base de valeurs portées par la communauté, ils sont plus inclusifs que les processus de participation citoyenne traditionnelle, ce qui permet une collaboration entre un plus grand nombre de gens ; un véritable vivre ensemble.

Finalement, les projets transitoires sont autant des projets qui comblent des besoins à court terme que des catalyseurs de changement à long terme. Cela permet un développement urbain évolutif et flexible, et ce, en protégeant et mettant en valeur des espaces naturels et culturels montréalais souvent laissés à eux-mêmes.

2— Méthodologie

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

2.1 Mandat

Dans l'objectif de dresser le portrait du cadre théorique et réglementaire relatif aux bâtiments et terrains vacants de Montréal, de même que de documenter les différents enjeux relatifs à leur utilisation, le Conseil jeunesse de Montréal a sélectionné, à la suite d'un appel de candidature, l'expertise de l'organisme Entremise afin de rédiger le présent avis. Cette étude vise également à présenter des exemples de projets inspirants d'ici et d'ailleurs, et ce, dans une perspective souhaitant mettre de l'avant la jeunesse montréalaise.

Dans cette optique, le présent avis cherche aussi à faire une recension des projets initiés, créés et gérés par des jeunes de Montréal (12-30 ans). Toutefois, en explorant cette question plus amplement, nous nous apercevons que l'utilisation des bâtiments et des terrains vacants par des jeunes Montréalais.es se fait de manière informelle. Ceci explique qu'il existe peu de traces d'informations ou de moyens de contacter les jeunes impliqué.es de la sorte. Les jeunes restent très présent.es dans les projets analysés, même s'ils et elles n'en assurent pas toujours l'initiative ou la gestion. Manifestement, il semble exister un ensemble plus ou moins complexe de barrières compromettant le potentiel d'implication des moins de 30 ans quant à l'utilisation des espaces et des bâtiments vacants.

2.2 Équipe

Entremise est un organisme à but non lucratif fondé en 2016 et dont la mission est de rendre accessibles des espaces vacants pour des usages temporaires et transitoires à prix modique. Cette initiative poursuit l'objectif de valoriser le potentiel patrimonial, immobilier et environnemental des actifs faisant la richesse des communautés montréalaises. Le noyau de notre équipe de même que nos collaborateurs et collaboratrices possèdent une connaissance approfondie des enjeux inhérents à la problématique de la vacance et à l'utilisation d'espaces urbains.



La Maison Louis-Hippolyte-La Fontaine, monument historique national classé depuis 1988, vacant
 Crédit photo : <http://lapointe56.deviantart.com/art/Maison-La-Fontaine-Abandonnee-310328991>

2.3 Approche

Étape 1: Recherche documentaire et terrain

Cette étape consiste d'abord en une recherche documentaire menant à la synthèse des principaux enjeux de la vacance ainsi qu'à un portrait des usages transitoires à Montréal et ailleurs. Les documents utilisés sont variés et incluent à la fois des articles de presse, des films documentaires, des monographies, des articles scientifiques, des rapports et de la documentation officielle (charte, règlements, code, etc.). Dans un deuxième temps, une recherche terrain a été effectuée par le biais d'entrevues avec des actrices et acteurs locaux de deux approches distinctes.

Entrevues avec des usagers, des régulateurs ou des propriétaires de terrain ou de bâtiment vacant en utilisant la méthode de l'analyse situationnelle

L'analyse situationnelle est une méthode de recherche qualitative permettant aux chercheurs et chercheuses de développer une compréhension approfondie d'un enjeu, l'objectif étant de recommander par la suite des leviers d'intervention ciblés. Une situation est définie selon cette méthode comme étant un épisode interpersonnel complexe analysé dans son contexte plus large d'interrelations. Réalisée, entre autres, par le biais d'entrevues semi-dirigées, l'analyse situationnelle permet la collecte d'une multitude de points de vue à partir de différentes sources, faisant ressortir les problèmes et les solutions apportées par les différents acteurs et actrices.

Synthèse des entrevues réalisées entre le 3 février et le 23 février 2017

Projet	Type	Personnes contactées
Champ des possibles	Terrain	Caroline Magar, Coordonnatrice du développement, Les Amis du Champ des Possibles
		Louise-Hélène Lefebvre, Directrice, Direction de la culture, des sports, des loisirs, des parcs et du développement social de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Arpent Vert	Terrain	Simon Maltais et Simon Leclerc Résidents impliqués
		Mikael St-Pierre, Cofondateur, Lande
Centre du Plateau	Bâtiment	Cristina Romero, Chef de division, Direction de la culture, des sports, des loisirs, des parcs et du développement social de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Quartier Éphémère	Bâtiment	Caroline Andrieux, Fondatrice et directrice artistique, Quartier Éphémère et Fonderie Darling
		Clément Demers, Directeur général, Société AGIL

Étape 2: Analyse des résultats et formulation des hypothèses de recommandations

Lors de cette étape, d'une part, un rapport de synthèse a été créé rendant compte des discussions et des enjeux majeurs émanant de l'événement *Montréal transitoire*. D'autre part, les entrevues ont été compilées dans une grille d'analyse dans le but d'en faire ressortir les éléments clés permettant de développer des pistes de solution.

À la lumière des idées phares soulevées par nos recherches documentaires et de terrain, une série de recommandations ont été formulées afin d'esquisser les pistes d'action et les outils permettant de répondre aux enjeux relatifs aux espaces vacants à Montréal.



«Le projet pilote, c'est de l'indécision positive qui mène à l'action.»

JÉRÔME GLAD Cofondateur de La Pépinière

Étape 3: Validation des recommandations auprès d'expert.es, élaboration d'axes d'intervention et de choix des précédents

Deux séances de discussion ont ensuite été organisées avec divers expert.es afin d'évaluer et de discuter des recommandations. L'exercice visait à s'assurer que les recommandations soient des pistes de solution réalistes, qui répondent bien aux besoins de l'administration municipale et des autres parties prenantes impliquées dans ces nouvelles pratiques urbaines.

Tel qu'expliqué par Bruno Latour, sociologue, anthropologue et philosophe français : « Il est impossible de tout savoir avant d'agir. Il faut tenter de faire réussir quelque chose d'abord, apprendre de ce qui en ressort, avant d'essayer à nouveau et ainsi bâtir de manière incrémentale. C'est par cette approche que les cadres théorique et pratique s'enrichissent mutuellement. »¹³

Symposium sur les usages temporaires et transitoires

Une réflexion collective sur le déploiement de l'urbanisme transitoire dans la métropole a été développée par Entremise avec la Ville de Montréal. L'événement s'est déroulé le 26 janvier 2017 à l'Écomusée du fier monde.

L'une des idées clés confirmées lors de ce symposium est la distinction entre les usages transitoires et les usages temporaires. Alors que pour plusieurs le mot *temporaire* évoque une solution provisoire, le mot *transitoire* suggère quant à lui un moyen novateur d'arrimer l'économie et la culture à ces zones de transition vu leur aspect conjoncturel et éphémère. De plus en plus, des ressources intellectuelles et financières considérables sont investies dans ces phases d'entre-deux de sorte qu'une culture de transition est en train de se développer. Plusieurs réseaux de villes, internationalement, sont d'ailleurs en émergence afin de partager les bonnes pratiques, de trouver une viabilité organisationnelle à ces nouveaux modèles afin de faciliter leur étalonnage, de constituer un vivier de ressources et de servir de laboratoire d'expérimentation à travers le monde.

Pour consulter le rapport du symposium Montréal transitoire :
www.entremise.ca/ressources



3— La problématique de la vacance à Montréal

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

3.1 Une définition de la vacance pour Montréal

La notion de vacance est complexe et ses définitions académiques, légales ou autres sont multiples¹⁴. Il est donc approprié d'adopter une définition étendue qui mise plutôt sur le potentiel d'utilisation d'un espace que sur son état physique ou sur une échelle de temps. En quelques mots, la vacance touche aux bâtiments et terrains propres à l'occupation, mais inoccupés, peu importe la durée, et ce, pour des raisons variées.

Le présent avis présente la vacance comme étant aussi un entre-deux, soit une période de transition entre l'ancienne occupation et la nouvelle. Chaque espace est unique et se classe difficilement au sein d'une typologie architecturale ou d'usage. Il faudrait plutôt chercher à le classer selon le potentiel qui lui est propre.

La vacance apparaît ici comme une opportunité pour repenser l'approche de la métropole envers la planification urbaine puisque, sans un cadre adapté, les espaces vacants représentent des risques et des coûts élevés pour les propriétaires et la collectivité. Vivre ensemble, développer de manière durable et mettre en valeur le cadre bâti d'intérêt, c'est aussi apprendre à valoriser ce qui existe déjà. Le cadre réglementaire, juridique et fiscal ne devrait pas inviter les acteurs et actrices du développement urbain à voir les terrains et les bâtiments vacants existants comme des opportunités invitant à faire table rase. De plus, le terme *vacant* induit en erreur, car un espace n'est jamais totalement vide; les friches urbaines végétalisées, par exemple, constituent un potentiel écologique reconnu¹⁵.

Soulignons que l'avis porte majoritairement sur les terrains et bâtiments vacants, c'est-à-dire, occupables mais sans occupant. Au regard des politiques portant sur le développement durable et le patrimoine de la Ville de Montréal, les présentes recommandations pourraient également s'appliquer aux espaces sous-utilisés, c'est-à-dire partiellement occupés.



3.2 Un portrait incomplet et inaccessible de la vacance à Montréal

Bien que plusieurs initiatives récentes de recensement nous permettent d'avoir une meilleure idée de l'ampleur de la problématique des espaces vacants à Montréal, le portrait demeure incomplet et dispersé : certaines données sont publiques, d'autres privées, voire même inexistantes.

Selon les fondateurs de l'OBNL Lande qui facilite la réappropriation des terrains vacants par les citoyens et citoyennes, il existe plus de 25 km² de terrains vacants à Montréal¹⁶. Cela correspond à l'équivalent d'environ cent fois la superficie du Jardin botanique de Montréal. Un tiers des terrains vacants à Montréal sont publics, ils appartiennent soit à la Ville de Montréal, soit au gouvernement du Québec ou, dans une moindre proportion, au gouvernement fédéral et à des sociétés parapubliques¹⁷.

Selon les résultats découlant de l'étude de 2007 de la CMM *Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal*, il s'avère que près de 210 km² bruts de terrains vacants sont disponibles en zone non agricole (zone blanche) à des fins de développement urbain. Sur ces 210 km², près des deux tiers (127 km²) sont disponibles à des fins résidentielles alors que le reste (82 km²) l'est à des fins commerciales ou industrielles¹⁸.

16 et 17. Lande, 2016, p. 10. 18. Perspective grand Montréal, 2008, p. 1.

La problématique de la vacance à Montréal

Lors du dernier recensement, Montréal dénombrait officiellement 894 bâtiments abandonnés, dont 121 d'intérêt patrimonial¹⁹. Uniquement dans l'arrondissement de Ville-Marie, on compte au moins 43 bâtiments vacants recensés, un chiffre qui ne fait pas état des bâtiments partiellement occupés, et cela, même à un taux d'inoccupation s'élevant à 90 %. Parmi ceux-ci, soulignons la présence de plusieurs grands bâtiments hospitaliers excédentaires résultant de la construction du CHUM et du CUSM.

À partir de 2014, à la suite de la démolition de la maison Redpath, des données sur les bâtiments et terrains vacants ont été amassées, mais celles-ci ne sont toujours pas publiques. À ce jour, seul le portail H-MTL d'Héritage Montréal permet aux Montréalais.es d'avoir accès à des informations sur la vacance et de contribuer collectivement à enrichir une base de données sur les lieux vulnérables et non pas uniquement vacants. Bien que la Ville comporte 19 arrondissements, un seul, celui de Ville-Marie, octroie l'accès à ses données relatives aux bâtiments et aux terrains vacants par le portail des données ouvertes. Se trouvent également sur ce portail, des informations supplémentaires importantes, comme le statut de protection patrimoniale des bâtiments²⁰. L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a quant à lui mis en ligne une liste non exhaustive des bâtiments et terrains vacants sur son [site Web](#).

Le manque de données accessibles, couplé à leur faible qualité, n'a pas uniquement une incidence négative sur les promoteurs immobiliers ou les individus à la recherche d'espaces locatifs. On constate que cela a également pour effet de compromettre la communication entre les différents services de l'administration municipale. Par exemple, en novembre 2016, la CBC mettait en lumière le fait que le manque de données sur les immeubles vacants à Montréal pouvait mettre en danger la vie des pompiers²¹.

19. Renaud, 2016. 20. *Inventaire des bâtiments vacants – Planification pour la réhabilitation du cadre bâti du centre-ville*, 2016. 21. Hendry, 2016.



Un propriétaire peut s'inscrire sur un registre de bâtiments vacants de la Ville de Montréal, mais cette inscription n'est pas obligatoire. En plus, l'inscription est payante et son coût diffère selon les arrondissements. Ce registre est cependant un outil utile et pertinent à mettre de l'avant dans la perspective où les données sur la vacance deviennent plus accessibles et publiques. La Ville pourrait utiliser cet outil pour signaler les bâtiments ayant reçu un avis de détérioration.

Finalement, sur le plan des locaux commerciaux, il existait, avant 2003, une taxe locative sur les locaux inoccupés. Cependant, la Ville a par la suite instauré des certificats d'occupation commerciale pour remplacer la taxe locative et certifier qu'un usage commercial était conforme à la réglementation en place. Ces certificats, encore en vigueur aujourd'hui, ont comme objectif de récolter des informations sur la localisation du local commercial, le nombre d'étages, la nature de l'activité, l'occupation actuelle ou antérieure, ainsi que la date de début des activités. Malheureusement, ces données sont parcellaires et ne permettent pas de dresser un portrait complet de la vacance commerciale à Montréal, faute de moyens nécessaires pour en assurer la mise à jour. Notons aussi que cette mesure est faite manuellement, par les propriétaires, ce qui potentiellement compromet le nombre de répondant.es et la fiabilité des données.

RECOMMANDATIONS

1

Que la Ville de Montréal rassemble et mette à jour les données existantes (ex. : registre des édifices vacants de chaque arrondissement) et manquantes afin de compléter le portrait des espaces vacants et sous-utilisés (publics et privés) par la systématisation de l'inventaire entre les différents services et favorise la création d'un outil central qui harmonise les informations et les rend publiques, en suivant la politique de données ouvertes en vigueur.



Immeubles patrimoniaux de l'avenue de l'Esplanade qui s'effondre depuis plusieurs années | Crédit photo : Gabriel Deschambault

3.3 Les causes de la vacance à Montréal

Les espaces vacants apparaissent et disparaissent au gré des transformations de la ville. Sans avoir l'ambition d'analyser et d'exposer ici l'ensemble des causes engendrant la vacance chronique, on observe de façon générale que dans plusieurs grandes villes postindustrielles, des facteurs socioéconomiques récurrents contribuent à maintenir des taux d'inoccupation élevés. La restructuration économique, l'étalement urbain et la décroissance démographique sont souvent cités comme des facteurs déterminants²². De plus, comme la construction et le développement sont souvent des processus longs et coûteux, plusieurs espaces vacants s'inscrivent dans la ville à long terme. Les facteurs qui provoquent la vacance sont donc multiples et certains sont particuliers à la situation montréalaise.

3.3.1 Les pressions foncières et la spéculation

Les taxes foncières ont un grand rôle à jouer dans la problématique de la vacance à Montréal. La dépendance de la Ville à cette source de revenus semble favoriser l'émergence de cycles de détérioration-destruction-reconstruction souvent longs et affectant de manière défavorable la vitalité urbaine. Si les taxes foncières devaient être une incitation au propriétaire pour développer, elles ne semblent pourtant pas toujours jouer ce rôle. Par exemple, dans le cas d'un bien patrimonial, l'incitation semble d'autant plus faible que les coûts associés à la requalification sont souvent plus élevés.

En fait, le calcul des taxes foncières à Montréal favorise dans certains cas la détérioration, la vacance ou l'abandon des bâtiments et terrains,

et ce, sans considération pour la vitalité urbaine ou pour l'intérêt patrimonial. Calculées selon la valeur de la propriété et de ses composantes, les taxes foncières diminuent donc lorsque l'immeuble qui s'y trouve se détériore ou devient vacant puisque la valeur de celui-ci diminue. En ce sens, le ou la propriétaire bénéficie d'une baisse de taxes foncières lors de l'abandon de l'immeuble. Soulignons que si l'immeuble situé sur le terrain ne représente aucune valeur au départ, comme certains magasins à grande surface, le propriétaire est encore moins incité à investir pour l'entretenir ou à l'occuper à long terme.

Dans le cas des bâtiments à valoriser, tels que les sites patrimoniaux, les défis sont d'un autre ordre. Si le propriétaire améliore la condition de son bien immobilier, cela se traduit alors par une augmentation de sa valeur au moment de la réévaluation, donc à une augmentation de ses taxes foncières. Si cette hausse ne s'accompagne pas de revenus supplémentaires, le propriétaire n'a ainsi aucun incitatif à améliorer ou rénover son bien. Au contraire, cette personne serait même incitée à laisser le bâtiment se détériorer puisque les dépenses annuelles augmentent avec sa rénovation et s'additionnent aux coûts des travaux. Ce mécanisme met en péril le sort des bâtiments d'intérêt patrimonial pour lesquels le revenu potentiel n'est pas à même de couvrir l'ensemble des coûts d'entretien ou de réhabilitation, comme le démontrent les cas récurrents d'incendie criminel et de démolition de bâtiments patrimoniaux à Montréal.

Faute de mesures fiscales ou réglementaires fortes, les propriétaires peuvent en effet laisser leur terrain vacant dans l'attente d'une transaction ou d'un développement qui leur sera plus profitable. On observe toutefois que des changements économiques ou contextuels peuvent être catalyseurs d'action et d'innovation, comme le démontre le cas du développement de l'ancien quartier industriel du faubourg des Récولlets (aujourd'hui la Cité du Multimédia).

22. Magar, 2015.

Quartier Éphémère

À Montréal, la récession qui a sévi dans les années 1990 a joué un grand rôle dans l'utilisation des terrains et espaces vacants. Plusieurs lieux au centre-ville ont été particulièrement affectés, dont le Centre de commerce mondial et le 1000 de la Gauchetière. La valeur de ces terrains s'est effondrée, les banques ne voulaient plus prêter aux propriétaires, ce qui a empêché le commencement d'éventuels projets. Sans locataire, ni projet à venir, beaucoup d'espaces sont ainsi devenus vacants. D'un autre côté, la crise a permis l'utilisation d'espaces vacants, comme ce fut le cas de la Fonderie Darling à l'époque.

Arpent Vert

Le processus de démarrage a été très long. De plus, le changement de statut d'une friche publique à un lieu citoyen n'a pas été bien transmis aux cols bleus. Un camion de neige est arrivé un jour sur le terrain déjà aménagé et l'a recouvert de neige. Le terrain a ensuite été utilisé pour entreposer des débris provenant de la démolition d'un bâtiment adjacent. Il a été très difficile d'obtenir un canal de communication entre la Ville et les citoyen.nes qui voulaient signaler ces incidents.

SIMON MALTAIS

Résident impliqué

3.3.2 Les aléas administratifs et réglementaires

Le temps est le pire ennemi d'un site vacant puisque les impacts de la vacance, comme la dégradation du bâti, progressent exponentiellement. La taille de l'appareil administratif de la Ville de Montréal et la multiplication de services et de sociétés connexes impliqués dans l'immobilier ne sont pas sans entraîner des délais importants. Aussi importantes sont les couches successives des règlements de zonage, du code du bâtiment, des mesures de sécurité et de santé, et des politiques de conservation du patrimoine, celles-ci agissent aussi comme des obstacles à la mise en place de solutions qui pourraient être rapides, flexibles et innovantes en ce qui a trait à la problématique de la vacance²³.

À titre d'exemple, le chapitre 2 du titre 2 du Règlement sur le civisme, le respect et la propreté de l'arrondissement Ville-Marie de 2007 (CA-24-085) concerne directement les comportements liés à l'utilisation du domaine public.

L'article 27, de ce règlement, traite de l'interdiction de planter des arbres, arbustes ou plantes sur le domaine public à moins d'une ordonnance du conseil d'arrondissement. Le promoteur d'un projet de jardin devrait donc s'assurer d'intégrer dans son plan une demande d'autorisation de cultiver des plantes sur le domaine public ou trouver un moyen de contourner ce règlement²⁴.

Parallèlement, la Ville de Paris a créé un nouveau dispositif permettant à chacun.e des citoyen.nes d'agir pour végétaliser sa ville. Depuis juin 2015, les citoyen.nes peuvent demander en ligne un permis visant à végétaliser le domaine public. Ce permis leur est délivré en quelques jours seulement, ce qui offre une possibilité d'action rapide et flexible sur les espaces vacants en ville.

23. Bishop et Williams, 2012, p. 215. 24. Lande, 2016, p. 15.



3.3.3 Les mutations et déplacements des fonctions urbaines

La révolution des modes de travail, de consommation et de style de vie observée dans les pays postindustriels induit la problématique de la vacance des espaces commerciaux et industriels au sein des villes. Selon les auteurs de *The Temporary City*, il apparaît que la majorité de ces espaces ne retrouveront plus jamais leur fonction d'origine²⁵. Les exigences de l'économie actuelle restent incompatibles avec les biens immobiliers vacants, au sens où le marché fait pression sur ceux-ci afin d'induire une productivité et un rendement élevés. Le capital est hautement flexible, alors que les cycles d'usage des bâtiments restent lents et immuables²⁶.



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

DINU BUMBARU Héritage Montréal

Nous sommes dans une ère d'urbanisme où on conçoit pour répondre aux besoins du marché, dans un temps donné, sans se doter d'une vision portant sur l'usage ou sur la durabilité à long terme, comme nous le démontre le développement à la pièce de plusieurs édifices à condominiums, ce qui nous différencie des périodes antérieures à l'époque moderne à Montréal (1950-1970)²⁷.

«Ces facteurs, une fois conjugués, créent un impact négatif certain sur les secteurs de la ville, surtout les plus anciens, là où nous retrouvons en grand nombre des immeubles vacants²⁹.»

RECOMMANDATIONS

2

Que la Ville de Montréal commande une étude indépendante sur les effets directs et indirects des pressions foncières et de la spéculation sur le tissu urbain afin de créer des mesures appropriées pour réduire les effets néfastes sur les sites d'intérêt culturel.



Démolition de la Maison Redpath en 2014 | Crédit photo : Archives/Journal de Montréal

4— La vacance : les impacts et leviers d'action

Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse

La problématique de la vacance est complexe puisque ses effets sont cumulatifs. Plus le temps passe, plus les bâtiments et terrains non entretenus se dégradent. Cette dégradation entraîne des dangers, des nuisances et des coûts élevés pour les propriétaires et pour la collectivité montréalaise. En effet, la présence de tels espaces tend à diminuer le sentiment de sécurité d'un quartier, ainsi que sa vitalité sociale et économique, elle entraîne aussi la dégradation du patrimoine naturel et bâti. Les espaces vacants sont des lieux qui permettent l'appropriation, mais aussi l'errance²⁹. Le climat d'insécurité existant dans les zones affectées par la vacance peut affecter la santé physique et psychologique des résident.es limitrophes³⁰.



«Il y a deux types de risques pour le propriétaire: ceux associés à l'image et ceux associés à la condition intrinsèque du bâtiment.»

CLÉMENT DEMERS

Directeur général, Société AGIL

4.1 Impacts sur la santé et la sécurité urbaine

Les propriétés abandonnées contribuent ainsi au cercle vicieux de la dégradation de l'environnement urbain. Les locataires et les propriétaires évitent d'entretenir ou de réhabiliter leur propriété tant que le sentiment d'insécurité est omniprésent. Soutenant cette position, une étude menée aux États-Unis a rapporté que les services policiers enregistraient 3,2 fois plus d'appels reliés à la drogue, 1,8 fois plus d'appels reliés au vol et deux fois plus d'appels pour des crimes violents dans les quartiers abritant des immeubles abandonnés et non sécurisés que dans les quartiers sans immeuble vacant³¹. Des espaces abandonnés sont aussi plus souvent le théâtre de crimes violents comme des meurtres ou des agressions sexuelles³². D'autre part, les administrateurs ne semblent pas vouloir répondre à ces enjeux sociaux tant que la présence des immeubles abandonnés ternit l'image du quartier.

La réhabilitation des espaces urbains délabrés a fait ses preuves dans la réduction du taux de crimes violents. Plus précisément, il apparaît que le verdissement des terrains vagues aide les résident.es à se sentir en sécurité et réduit le nombre de crimes rapportés aux services policiers³³. En 2015, le *Urban Studies Journal* publiait une étude conjointe menée cinq ans auparavant par les services forestiers américains et l'organisme communautaire *Youngstown Neighborhood Development Corporation*. Cette étude indiquait que deux types d'interventions sur les terrains vagues ont un effet réducteur sur les actes criminels, et plus particulièrement sur ceux à caractère violent. La première intervention, la stabilisation, se décrit comme le nettoyage et le verdissement par les citoyen.nes. L'étude démontre l'aspect non négligeable de la réduction du nombre de cambriolages dans les maisons environnantes. La deuxième intervention, soit la réutilisation par la communauté, présente des effets importants de réduction du nombre d'agressions³⁴. Youngstown, dans l'état de l'Ohio, et d'autres villes américaines ont donc créé des programmes centralisés et faciles d'accès auxquels sont rattachées des exigences pour soumettre un projet. Cette manière de fonctionner permet aussi de filtrer les projets moins sérieux et de garantir un système d'appel d'offres équitable pour tou.tes.

4.2 Impacts sur les adolescent.es

Les propriétés inoccupées comportent plusieurs risques pour les jeunes. Effectivement, on observe une corrélation entre l'inoccupation et la délinquance (vandalisme, drogue, etc.). Les bâtiments vacants peuvent servir de refuge pour les jeunes fugueurs et fugueuses et sont attrayants pour les enfants ayant peu de protection parentale³⁵. Par exemple, considéré comme un bâtiment à caractère patrimonial, le Théâtre Snowdon, situé dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, fut victime d'un incendie criminel. Qui plus est, les trois jeunes auteurs de cet incendie ne voyaient aucun problème à partager leur exploit avec l'application Snapchat.

La Canada Malting, ancienne malterie abandonnée, est également un site prisé par les jeunes explorateurs urbains. Selon le blogue *Urbex playground*: « Malgré l'accès limité à l'édifice, l'endroit est tout de même très visité. Il y a de nombreux graffitis qui recouvrent la moindre parcelle de murs disponibles, mais lors de nos trois visites, nous n'étions jamais seuls. D'ailleurs, des jeunes d'environ 13-14 ans semblaient avoir adopté l'endroit comme terrain de jeu. Visiblement à l'aise dans ce labyrinthe, ils couraient d'une pièce à l'autre, refusant de prendre les précautions les plus élémentaires afin d'éviter des accidents. Ce n'est donc qu'une question de temps avant qu'un accident arrive³⁶. »

4.3 Impacts économiques

Les bâtiments placardés et abandonnés nuisent à la vitalité d'un quartier et affectent son image. Les pertes économiques directes engendrées par la non-utilisation des espaces et immeubles vacants entraînent des pertes de revenu substantielles pour la collectivité. Tous ces mètres carrés, dans leur état actuel, sont évalués à une valeur dépréciée et rapportent un strict minimum en taxes et en redevances diverses³⁷. Malheureusement, aucune étude économique n'existe sur le sujet, même si cet exercice théorique serait réalisable en s'appuyant sur le rôle d'évaluation ou sur celui des valeurs locatives³⁸.

En plus de générer des entrées de fonds minimales, la non-utilisation des espaces entraîne des coûts pour l'ensemble de la collectivité et pour les propriétaires. Premièrement, les prix de vente des maisons diminuent aux alentours des sites vacants³⁹. La proximité d'un tel site peut entraîner une baisse des valeurs foncières du quartier pouvant atteindre 18 %⁴⁰. Le coût des primes d'assurance des propriétés limitrophes peut augmenter de 5 à 10 %, et les propriétaires se voient même parfois dans l'impossibilité d'être assurés⁴¹. Même si l'inoccupation engendre un risque matériel différent de celui d'une structure occupée, le terme vacant n'est pourtant pas défini dans les nombreux contrats d'assurance provinciaux⁴².



Locaux vacants du Boul. Saint-Laurent, 2015 | Crédit photo: Isabelle Bergeron

Du côté des entrepreneurs et des investisseurs, les coûts occasionnés pendant une période d'inoccupation (assurance, sécurité, etc.) mènent à une diminution de l'entretien du site. Les coûts sont d'autant plus importants si le bâtiment devient le lieu d'activités illégales, ou s'il entraîne un certain nombre de problèmes occasionnant des freins au développement ou à la revente. À l'heure actuelle, il existe peu d'incitatifs permettant d'assurer que les propriétaires entretiennent et sécurisent leur bâtiment durant une période d'inoccupation. De plus, de récentes études démontrent que la période d'inoccupation est, la plupart du temps, sous-estimée par les propriétaires.

Par conséquent, il n'est pas inhabituel que ces derniers attendent les conditions idéales avant d'investir le lieu, et ce, sans aucune pénalité relativement aux effets négatifs affectant le voisinage durant l'inoccupation.

4.3.1 Les artères commerciales

En octobre 2016, *La Presse* titrait que « Montréal "représente un désert commercial" ». Cette annonce faisait écho au fait qu'un local sur quatre est vacant sur plusieurs des artères clés de la métropole. En mars 2015, le réseau de télévision CBC avait préalablement rapporté des faits similaires et le reportage pointait du doigt les propriétaires négligents. Tous deux soulignaient le fait qu'à ce jour, aucun règlement n'exige que les propriétaires soient responsables de trouver des locataires pour leurs locaux vacants.



La rue Saint-Denis et la vacance

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, directrice de la SDC Saint-Denis, 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.

4.4 Impacts écologiques

Héritage Montréal estime que, depuis 1960, près de 55 000 bâtiments ont été démolis à Montréal⁴³. Ces démolitions, faites par vagues massives ou à la pièce, ont profondément marqué le paysage de la ville. Ultérieurement, la reconstruction des sites démantelés a eu également des impacts significatifs en termes environnementaux. Selon le Green Preservation Lab, du National Trust for Historic Preservation aux États-Unis, il faut mesurer l'empreinte écologique de chaque nouvelle construction par la somme d'énergie requise pour l'extraction des ressources, le transport des matières premières, la transformation de celles-ci, la production des matériaux de construction, leur transport vers les terrains à bâtir et l'acheminement des débris de construction ou de démolition vers les sites d'enfouissement et de recyclage. Cela peut donc prendre jusqu'à 80 ans pour qu'un nouveau bâtiment, même s'il est 30 % plus efficient énergétiquement que la moyenne, compense l'empreinte écologique laissée par le processus de construction. Notons qu'en 2013, 35 % des déchets enfouis au Québec provenaient du secteur de la construction et de la démolition. Aujourd'hui, c'est plus clair que jamais : le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà.

Rappelons qu'au Québec, la *Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020* stipule que « les ministères et organismes sont invités à considérer la préservation du patrimoine bâti et naturel ainsi que la rénovation des bâtiments existants avant d'opter pour la construction de nouveaux édifices [...] Et, lorsque cela est possible, à favoriser la multifonctionnalité des bâtiments⁴⁴. »

4.5 Impacts sur le patrimoine culturel vulnérable

D'entrée de jeu, il faut se rappeler que les sites patrimoniaux ont été conçus à des époques où les habitudes et les normes étaient différentes, ce qui ajoute des défis supplémentaires au changement d'usage de ceux-ci. En effet, les défis de l'adaptation et les coûts de la réhabilitation, combinés à un manque de volonté politique et aux lacunes dans la réglementation, font en sorte qu'un grand nombre de sites patrimoniaux à Montréal sont aujourd'hui vacants.

Pourtant, un site abandonné perd de son prestige et de son caractère. Sa dégradation mène la plupart du temps à sa démolition et nuit à la reconnaissance de son utilité et de sa valeur potentielle pour l'ensemble des Montréalais.es. La dégradation affecte aussi son potentiel d'occupation et de rentabilité à l'avenir. La durée d'inoccupation et l'absence d'occupant.es accélèrent la détérioration et augmentent significativement les coûts de restauration ou de réhabilitation.

Le vandalisme, en plus d'être dommageable pour le site et ses composantes, témoigne de manière évidente de la vacance. Si les portes ou fenêtres sont forcées, le bâtiment est d'autant plus vulnérable aux intempéries. L'ouverture du bâtiment crée aussi une forme d'invitation pour les occupant.es malintentionnés, ce qui accroît les risques d'activités illégales à l'intérieur.

Les incendies, criminels ou involontaires, sont aussi un risque. Le Service de sécurité incendie de Montréal associe la vacance à un risque de niveau 4, soit le plus haut de l'échelle. En 2016 seulement, plus de six bâtiments patrimoniaux vacants ont dû être démolis en raison d'incendies majeurs. L'incendie menace aussi le contexte adjacent et les propriétés limitrophes en raison de la densité en milieu urbain.

À la hausse depuis plusieurs années, le vol de matériaux réutilisables et de construction affecte tout autant la vulnérabilité des bâtiments. Dans le cas plus particulier des bâtiments patrimoniaux, le vol de matériaux revendables peut signifier la perte d'un artefact culturel irremplaçable : le mobilier, un objet d'art ou la machinerie, par exemple. Certains éléments architecturaux fixent, comme les manteaux de cheminée, les boiseries, les calorifères en fer forgé, sont quelquefois inédits et construits sur mesure pour le bâtiment⁴⁵.

4.5.1 La négligence entraînant la démolition

Certaines propriétés patrimoniales sont légalement protégées de la démolition. Cependant, les propriétaires d'immeubles peuvent pallier cette protection en laissant délibérément le site se dégrader jusqu'à ce qu'il devienne dangereux. Une fois ciblés officiellement comme une menace à la sécurité publique, la municipalité ou le gouvernement peuvent être tenus responsables s'ils n'agissent pas en démolissant l'immeuble en question. Ce subterfuge permet aux propriétaires de contourner les règlements en matière de patrimoine et de reconstruire sur un site qui autrement ne serait pas disponible⁴⁶. Les prix associés aux terrains non bâtis, considérés comme des denrées rares, sont très élevés comparativement à ceux des terrains bâtis. La pratique s'avère donc rentable même si la dégradation complète de l'immeuble prend plusieurs années.

On peut citer en exemple le cas de la maison Redpath en 2014 et de l'ancien centre de détention et d'immigration ukrainienne, en 2015, deux bâtiments patrimoniaux montréalais démolis pour cause de dégradation majeure⁴⁷ : « La maison Redpath a finalement été démolie le 19 mars 2014, après des années de négligence de la part de ses propriétaires. Pour justifier la démolition de cette maison, on a invoqué l'argument démagogique employé dans de nombreux cas depuis 40 ans : la sécurité du public. Cet argument avait pourtant été réfuté en 2010 dans une étude effectuée par un ingénieur de la Ville de Montréal et revalidé en 2014 à la demande du ministre de la Culture, Maka Kotto. Cette étude conclut que les éléments de structure en maçonnerie étaient en bon état⁴⁸. »

L'argument de la sécurité publique peut être instrumentalisé dans l'autre sens. Prenons l'exemple d'un bâtiment commercial de style victorien construit au 20^e siècle et situé au coin du boulevard Saint-Laurent et de l'avenue des Pins : le dénouement fut très différent. En effet, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a également utilisé l'argument de la sécurité publique en 2011 en invoquant la question de la sécurité pour les piétons. L'objectif alors poursuivi était d'inciter, voire de forcer le propriétaire, à restaurer son bâtiment en lui accordant un délai de 300 jours. Bien que les outils réglementaires et juridiques existants permettent ce type d'action, ils demeurent néanmoins sous-utilisés par l'administration municipale.

Quartier Éphémère

La Fonderie Darling est un exemple de revitalisation patrimoniale où les concepts du renouveau urbain et de l'occupation temporaire s'entrecroisent. L'organisation Quartier Éphémère s'est établie en 1994 dans un ancien entrepôt situé au 16 de la rue Prince, à Griffintown. Mise gratuitement à la disposition des citoyen.nes par la Ville de Montréal, par l'initiative SIMPA, l'organisation y exploita une salle d'exposition ainsi que des ateliers d'artistes jusqu'en 1999. Sa présence dans un ancien quartier industriel délaissé répondait alors à son mandat visant à revitaliser les zones urbaines périphériques par l'entremise d'activités artistiques. Les nombreux projets *in situ* réalisés ont grandement participé à la diffusion de l'art dans ce quartier⁴⁹. En 1997, Quartier Éphémère organisa également l'exposition *Panique au Faubourg*, une série d'installations artistiques dans des bâtiments abandonnés de l'ancien faubourg des Récollets. Ce projet a été l'un des leviers ayant ensuite donné naissance à la Fonderie Darling telle qu'on la connaît aujourd'hui.

CAROLINE ANDRIEUX Fondatrice et directrice artistique, Quartier Éphémère et Fonderie Darling

49. Fonderie Darling, 2013.



Le cas des écoles à Montréal

La Commission scolaire de Montréal (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, commissaire indépendante à la CSDM, 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. 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).

4.6 Leviers d'action municipale existants

« Il ne semble pas, à l'heure actuelle, que la Ville de Montréal manque de moyens pour intervenir; tout au plus, une meilleure harmonisation dans l'application desdits règlements serait souhaitable⁵⁰. »

Normalement, la réglementation du Code civil du Québec tempère les excès du libre marché. Ces principes encadrent la notion de propriété privée et le droit d'usage d'un bien par son propriétaire. Cependant, jusqu'où vont ces droits dans les cas d'abandon significatif? Du côté juridique, la Ville de Montréal peut, en théorie, par les pouvoirs étendus que lui confère sa charte, intervenir sur la problématique de la vacance bien que les actionnaires aient le pouvoir décisionnel dans le cas des compagnies privées. Nous pourrions ici nous questionner sur la manière dont les citoyen.nes se positionnent vis-à-vis de la vacance des bâtiments et la disparition effrénée de leur patrimoine.

Dans le cas des sites patrimoniaux, le droit de propriété ne devrait guère permettre qu'on en dispose avec négligence. L'intérêt collectif et le bien commun devraient avoir préséance dans la valorisation du respect et de la protection d'un patrimoine qui illumine notre environnement commun en soulignant l'héritage du temps. Quand un propriétaire ne peut ou ne veut plus assumer ses responsabilités, c'est à la collectivité de prendre le relais, d'accompagner, de soutenir ou de contraindre.

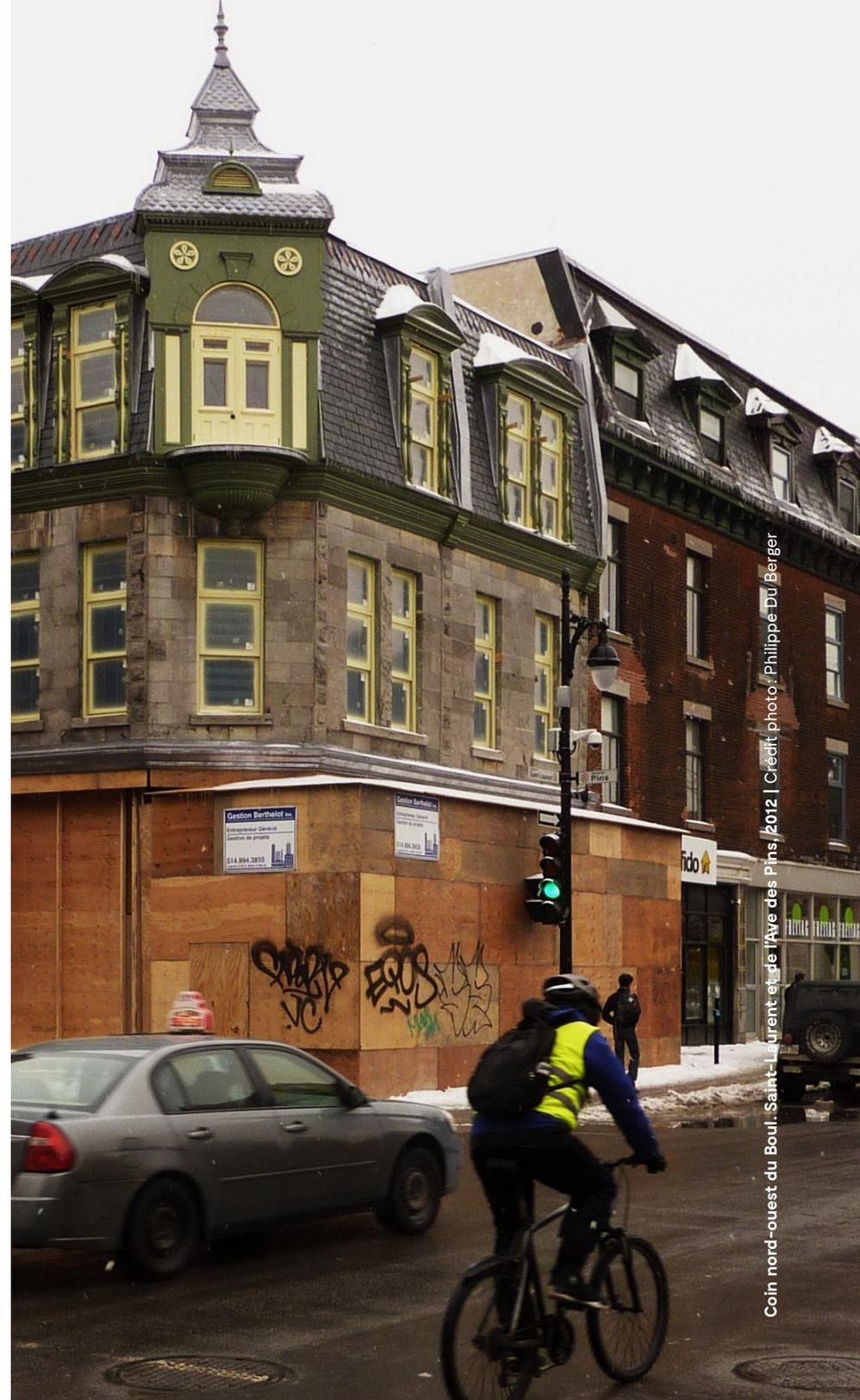
La Ville de Montréal dispose de plusieurs outils pour favoriser l'utilisation et l'entretien des bâtiments vacants. Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments stipule que : « Par les normes et les mesures qu'elle aura mises en vigueur, une municipalité pourra contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et forcer les propriétaires de bâtiments à entretenir leurs propriétés⁵¹. » Le principal pouvoir habilitant en ce sens se retrouve à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)⁵².

Au-delà du règlement sur l'occupation et l'entretien et de la Charte de la Ville, chaque conseil d'arrondissement peut fixer des normes et des règlements relatifs à l'entretien des terrains privés⁵³. Ainsi, certains arrondissements incluent dans leurs règlements des dispositions concernant la propreté des terrains privés. Par exemple, l'arrondissement de Ville-Marie a décidé de les intégrer à l'intérieur du Règlement sur le civisme, le respect et la propreté⁵⁴. Si les mentions relatives à l'entretien des terrains privés sont à peu près similaires pour tous les arrondissements, une réelle uniformisation de ceux-ci ainsi que des dispositifs concernant plus précisément les terrains vacants aurait pour conséquence de clarifier les normes d'entretien et d'occupation.

La vacance : les impacts et leviers d'action

Même si plusieurs se réjouissent de l'arrivée potentielle de nouveaux leviers législatifs pour la Ville de Montréal à l'intérieur du projet de loi 121, l'application des règlements apparaît plus complexe dans la mise en œuvre. Les règlements sur l'entretien sont difficiles à faire appliquer puisque, faute d'incitatifs ou de volonté, les autorités n'utilisent pas les outils à leur disposition visant à empêcher un.e propriétaire d'être négligent. Déjà aux prises avec des ressources manquantes, la Ville est victime d'une culture sociopolitique qui tend à les diminuer plus encore. Comment réussir, dans ce contexte, à appliquer des règlements exigeant un minimum de sécurité et d'entretien des espaces vacants à Montréal ?

Lors du symposium Montréal transitoire en janvier 2017, l'un des enjeux majeurs soulevés par les expert.es était celui des incitatifs fiscaux présentement incapables de répondre à la problématique de la vacance. Ainsi, l'idée d'établir des mesures réglementaires et fiscales plus adaptées à la réalité a plusieurs fois été mentionnée : augmentation des taxes plutôt qu'une diminution pour les sites vacants, permis d'inoccupation obligatoire, règlement sur l'entretien et l'occupation consolidé et appliqué, priorisation et protection de sites patrimoniaux dans le développement, statut particulier attribué aux projets temporaires, etc., sont autant de mesures variées qui pourrait encourager l'utilisation et la réappropriation d'espaces existants.



RECOMMANDATIONS

3

Que la Ville de Montréal consulte les pratiques des usagers et usagères et étudie la qualité de la biodiversité dans les terrains vacants publics afin de prioriser la mise en valeur des espaces existants où la nature et la biodiversité sont considérées comme une valeur par la communauté, à défaut de créer de nouveaux espaces aménagés à grands coûts.

4

Que la Ville de Montréal agisse en propriétaire exemplaire et se dote d'une politique municipale qui priorise la prise en charge des bâtiments patrimoniaux vacants et sous-utilisés avant d'en louer ou d'en construire des nouveaux.

5

Que la Ville de Montréal s'engage à développer davantage la notion de valeur sociale et la diversité de perspective historique dans l'application de la grille d'évaluation des sites patrimoniaux municipaux, en cohérence avec le mouvement international actuel de conservation du patrimoine qui mise sur l'implication et la sensibilisation des communautés concernées.

6

Que, pour ses actions en matière d'utilisation des espaces vacants, la Ville de Montréal priorise les secteurs et les bâtiments d'intérêt patrimonial, qui sont à la fois à risque de dégradation et jugés importants puisque identitaires par les Montréalais.es, autant par la jeunesse que par des expert.es.

7

Que la Ville de Montréal consolide et renforce les mesures fiscales afin de décourager la négligence, l'abandon et la démolition des immeubles d'intérêt culturel (ex. : l'inscription obligatoire au registre central des bâtiments vacants).

8

Que la Ville de Montréal clarifie les normes et uniformise les règlements d'entretien de bâtiments et terrains vacants et qu'elle se dote d'outils adéquats pour les appliquer, notamment en ce qui trait aux sites d'intérêt culturel.

Les enfants jouent sur le site du Bâtiment 7, Arrondissement du Sud-Ouest, 2017 | Crédit photo: Jamie Leblanc — maquina.ws



5— Utiliser les espaces vacants : l'occupation temporaire et transitoire

Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse

L'occupation, temporaire ou partielle, est une solution à la vacance ayant fait ses preuves⁵⁵. Dans de nombreux cas, une utilisation temporaire est possible sans qu'il soit nécessaire d'apporter des modifications majeures ou coûteuses, comme c'est le cas pour les interventions permanentes. En effet, certaines utilisations temporaires ne nécessitent pas d'avoir un bâtiment entièrement fonctionnel ou un terrain formellement aménagé. Cependant, l'occupation réduit les impacts directs de la vacance sous plusieurs aspects.



« On est dans l'âge
de l'accès. »

CAROLINE DE JESSEY

SNCF Immobilier

Amélioration de la sécurité

L'occupation permet de décourager la délinquance, de dissuader l'occupation illégale et ses risques inhérents, dont les incendies. La surveillance implicite et les activités des occupant.es réduisent les risques de criminalité et peuvent sensibiliser la ou le propriétaire à l'activité suspecte dans les environs.

Amélioration de l'état

Dans bien des cas, un simple nettoyage général permet de rendre un espace utilisable. Une fois l'espace approprié par la population, notamment les gens associés aux sphères créatives, l'espace devient dynamique et convivial. Plusieurs exemples démontrent que l'apport citoyen et communautaire a fait ses preuves dans la valorisation d'espaces abandonnés. Par exemple, les Amis du Champ des Possibles, dans l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ont effectué plusieurs corvées de nettoyage sur le site, augmentant son potentiel d'utilisation.

Amélioration de la perspective à plus long terme

Les espaces occupés et entretenus sont attrayants et dynamiques, ce qui rend leur image considérablement plus positive que celle d'un espace vacant. Cela permet aux acheteurs, acheteuses ou locataires potentiels de voir l'espace comme vivant, vibrant, et cela donne une meilleure idée des perspectives d'utilisation sur la durée.

55. Historic England, 2011, p. 9-10.

Diminution de la dégradation

Ailleurs à travers le monde, l'expression « entretien par l'occupation » est souvent utilisée. Une fois l'espace occupé et chauffé, les problèmes d'entretien sont davantage susceptibles d'être signalés et peuvent être traités plus rapidement. Un entretien régulier s'effectue alors grâce aux occupants. Cette forme d'entretien permet d'empêcher l'escalade des coûts de réparation ou de restauration et évite l'altération inutile de la trame urbaine.

Réduction des frais d'exploitation

La responsabilité du paiement des factures de services publics, comme les frais d'assurance, peut être transférée au locataire ou à l'occupant. Par ailleurs, même si l'utilisation temporaire peut générer des revenus de location, on constate que ses autres bienfaits surpassent de loin les revenus potentiels de ce type d'usage.

Reconnaissance de la valeur patrimoniale

Les valeurs patrimoniales, qu'elles soient historiques, architecturales, contextuelles, sociales ou autres, n'émergent pas d'elles-mêmes. Si personne n'utilise ou encore ne fréquente les sites portant les traces de notre mémoire, il est possible que ces valeurs restent latentes. De plus, les organismes en culture et patrimoine sont de plus en plus à la recherche des moyens d'attirer de nouveaux auditoires et de sensibiliser la population aux enjeux culturels. Les occupations temporaires d'espaces patrimoniaux permettent des usages qui sont hors des possibilités normalement considérées, en plus de motiver les communautés locales à protéger, interpréter et s'engager envers ces lieux de nouvelles manières.



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

CAROLINE DE JESSEY

SNCF Immobilier

Arpent Vert

Quand c'était un terrain vacant, personne n'osait y aller. Une pancarte de Lande est apparue et cela a déclenché des réunions entre voisins. Il y a maintenant des gens qui y vont juste pour flâner, se faire bronzer ou lire, et les enfants y vont pour jouer.

SIMON MALTAIS Résident impliqué

Quartier Éphémère

Lorsque les occupants paient des taxes foncières ainsi que d'hydroélectricité, en même temps qu'ils paient un loyer modique et qu'ils assurent une présence dans l'immeuble, il s'agit là d'une solution idéale pour les propriétaires.

CLÉMENT DEMERS Directeur, Société AGIL



5.1 L'urbanisme transitoire: une façon de *faire la ville* en plein essor

Le mouvement vers l'urbanisme transitoire a débuté au cœur des années 1970, notamment en Europe de l'Ouest, et est devenu de plus en plus central dans les processus d'urbanisme à travers le monde. Depuis, un nombre croissant de projets qualifiés de temporaires ou transitoires a été déployé dans le monde. Plusieurs phénomènes populaires comme les places publiques éphémères, les ruelles vertes et les jardins communautaires incarnent ce mouvement au sein de Montréal.

Les usages transitoires sont une solution à fort potentiel répondant à la problématique de la vacance et permettant la définition de nouveaux usages. Une pluralité d'individus et d'organisations s'est peu à peu intéressée à cette stratégie visant à développer de nouveaux modèles d'usage des espaces vacants, résidentiels, institutionnels, commerciaux, événementiels, artistiques ou mixtes.

Les multiples variations de l'urbanisme transitoire, les projets qui en ont découlé et leur potentiel à réinventer la ville postindustrielle ont été explorés de manière approfondie par un groupe berlinois, *Urban Catalyst*, dans une étude réalisée pour le compte de l'Union européenne sur plus de dix ans (2000).

5.2 De temporaire à permanent

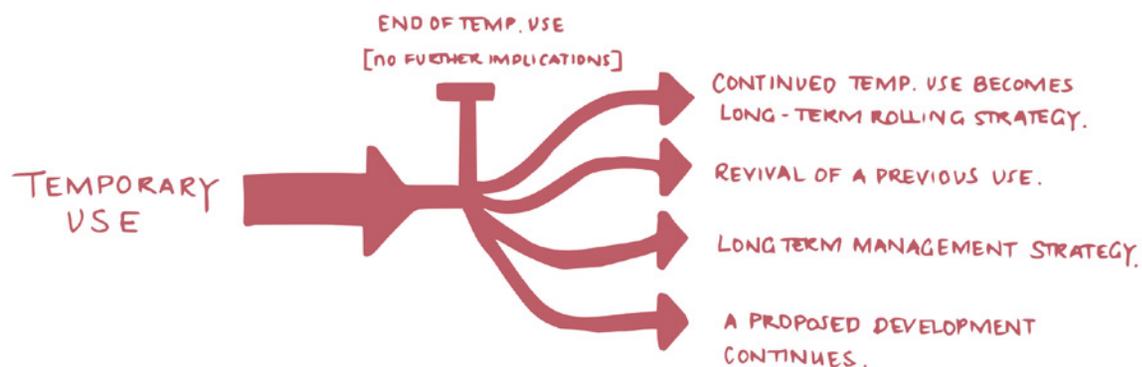
Un projet temporaire est, par définition, un projet dont la durée est limitée et qui ne se définit pas uniquement en termes d'horizon temporel. En ce sens, certains projets temporaires durent des semaines, alors que d'autres se déploient sur plusieurs années. On comprend donc que c'est plutôt l'intention qui définit l'aspect temporaire d'une action. Dans cet ordre d'idées, la clé réside dans la compréhension des intentions, des facteurs de réussite et des modalités liés à sa finalité par les initiateurs ou initiatrices d'un projet (population, urbanistes, administrations ou investisseurs et investisseuses).

Les interventions temporaires ont quatre caractéristiques principales. D'abord, elles sont réalisées à petite échelle et peuvent croître par étapes. Deuxièmement, elles disposent d'un budget relativement modeste, ce qui en réduit les risques financiers. Troisièmement, elles impliquent de manière considérable les usagers et usagères en inspirant le changement⁵⁶. Enfin, les usages temporaires se vivent dans des structures dites informelles. Ces structures sont, dans la plupart des cas, constituées par une part majoritaire de capital social et se trouvent alors autogérées par les communautés. L'approche mise de l'avant est donc d'abord et avant tout progressive et flexible⁵⁷.

D'ailleurs, les usages temporaires sont souvent une porte d'entrée pour une occupation plus durable. L'expérimentation des usages temporaires encourage la participation, contribuant alors à une amélioration de la perception de l'espace urbain par les collectivités. Au-delà des multiples effets positifs immédiats, l'usage temporaire a aussi le potentiel de stimuler la créativité et l'imagination afin de restructurer un site de manière permanente.

À travers de petits projets, il est possible d'amener les communautés à se mobiliser et à se rassembler, créant à la fois des collectivités plus fortes et plus résilientes. Il est donc important d'impliquer les citoyens en amont du processus⁵⁸.

Schéma: *The potential outcomes of temporary use* | Crédit photo: Lilian Tuohy Main



58. Conseil jeunesse de Montréal, 2016.

Quartier Éphémère

Les usages temporaires ont été une occasion de sensibiliser la population aux changements urbains drastiques qui avaient lieu dans un ancien quartier industriel patrimonial. Les usages temporaires sont devenus un levier de transition vers un usage permanent qui a donné lieu à un projet phare en matière de réhabilitation patrimoniale : la Fonderie Darling.

CAROLINE ANDRIEUX Fondatrice et directrice artistique, Quartier Éphémère et Fonderie Darling

Champ des Possibles

C'était une série de petites interventions qui ont permis de développer un sentiment d'appropriation et de collaboration chez les citoyen.nes. Beaucoup de jeunes sont intéressés par le projet du Champ des Possibles mais comment faciliter leur inclusion ? Cela reste un défi.

CAROLINE MAGAR Coordinatrice du développement, Les Amis du Champ des Possibles

5.3 Une nouvelle forme d'implication citoyenne

Les usages temporaires répondent aux besoins locaux et culturels, ou simplement aux besoins des citoyen.nes d'échanger. La cohabitation existante au sein de ces espaces est donc à la base du sentiment d'appartenance à un projet collectif. De cette forme d'expression publique, et par la redéfinition de l'espace urbain, une nouvelle forme de citoyenneté voit le jour⁵⁹. Cette implication citoyenne s'arrime à une responsabilisation et à une volonté accrue de contribuer à l'essor des communautés par la participation publique. L'implication citoyenne présentement à l'œuvre ouvre les portes sur le débat de l'aménagement urbain, ce qui induit de nouvelles manières de réfléchir la ville.

Dans le livre *The Temporary City*, les auteurs démontrent que les pré-occupations des citoyen.nes font naître un plus grand engagement⁶⁰. Si tel est le cas, il n'est alors pas surprenant que les processus de planification issus de l'approche descendante, qui agissent à grande échelle et à long terme, ne prennent pas en compte les intérêts locaux des communautés qui s'inscrivent dans le court terme et sont ancrées dans le temps présent. En outre, les citoyen.nes motivés souffrent d'une impuissance frustrante, car la plupart des processus existants, comme les consultations publiques actuelles, minimisent leur implication réelle et la prise de décision⁶¹. Les initiatives de l'urbanisme transitoire contribuent à un changement plus fondamental concernant les relations entre le développement formel et informel (ou « *top-down* et *bottom-up* »). Il s'agit là d'une occasion de répondre aux changements à venir dans les rôles que les expert.es devront porter dans la démocratisation des processus actuels.

La question portant sur la place de l'expert.e dans l'aménagement urbain se pose alors. Au sein de ce nouvel organigramme, l'expert.e n'apparaît pas comme l'interprète, mais un facilitateur, un agent essentiel à la création de liens, d'opportunités, d'interaction et d'engagement⁶².

En d'autres termes, les espaces vacants renferment un potentiel d'auto-nomisation pour les communautés avoisinantes. Leur utilisation est particulièrement intéressante pour les jeunes, dans l'optique où l'on considère que ceux-ci ont moins de moyens et que ces infrastructures existent déjà. Les jeunes peuvent ainsi créer des projets qui leur tiennent à cœur et qui sont directement liés aux besoins de leur communauté. L'importance de donner accès légalement à ces espaces devient ainsi un enjeu de bien-être et d'épanouissement pour les résident.es d'autant plus lorsqu'il s'agit de populations vulnérables. En l'absence d'une politique municipale, il convient de considérer le cadre réglementaire afin de gérer l'utilisation de ces espaces.

Un manque d'espaces végétalisés développés et maintenus peut, aux yeux de plusieurs, apparaître comme un symptôme apparent de la négligence municipale. Cette idée résulte du manque d'informations qu'ont les citoyen.nes sur les moyens dont ils disposent afin de façonner la ville. Les quartiers ne peuvent changer que lorsque les résident.es perçoivent ces espaces comme des opportunités : « Rappelons qu'à Montréal, il existe actuellement 25 km² de terrains vacants. Considérant que 43 % des Montréalais habitent dans ce qui est considéré comme étant un désert alimentaire, c'est-à-dire un lieu où l'accès à des fruits et légumes frais à moins de cinq minutes de marche de la maison n'est pas possible, et que ces 25 km² de terrains vacants pourraient produire jusqu'à 140 000 kilos de légumes par année, nous pourrions alors envisager une production permettant de répondre aux besoins criants en nourriture à même le potentiel qu'offrent les espaces vacants de Montréal⁶³.

Par ailleurs, des milliers de citoyen.es travaillent actuellement ensemble au sein des villes, tant au plan national qu'international, et démontrent que l'autonomie communautaire peut se positionner en tant que force ayant le potentiel de gérer collectivement les ressources. Cette approche préconise le fait que les communautés n'accordent plus la même importance aux administrations publiques, qui, par conséquent, perdent progressivement leur statut en tant que référence équitable. Dès lors, l'accès aux terres permet aux communautés de gérer les choses par et pour elles-mêmes afin de se maintenir collectivement⁶⁴.

5.3.1 Nouveaux organismes intermédiaires ou structures organisationnelles

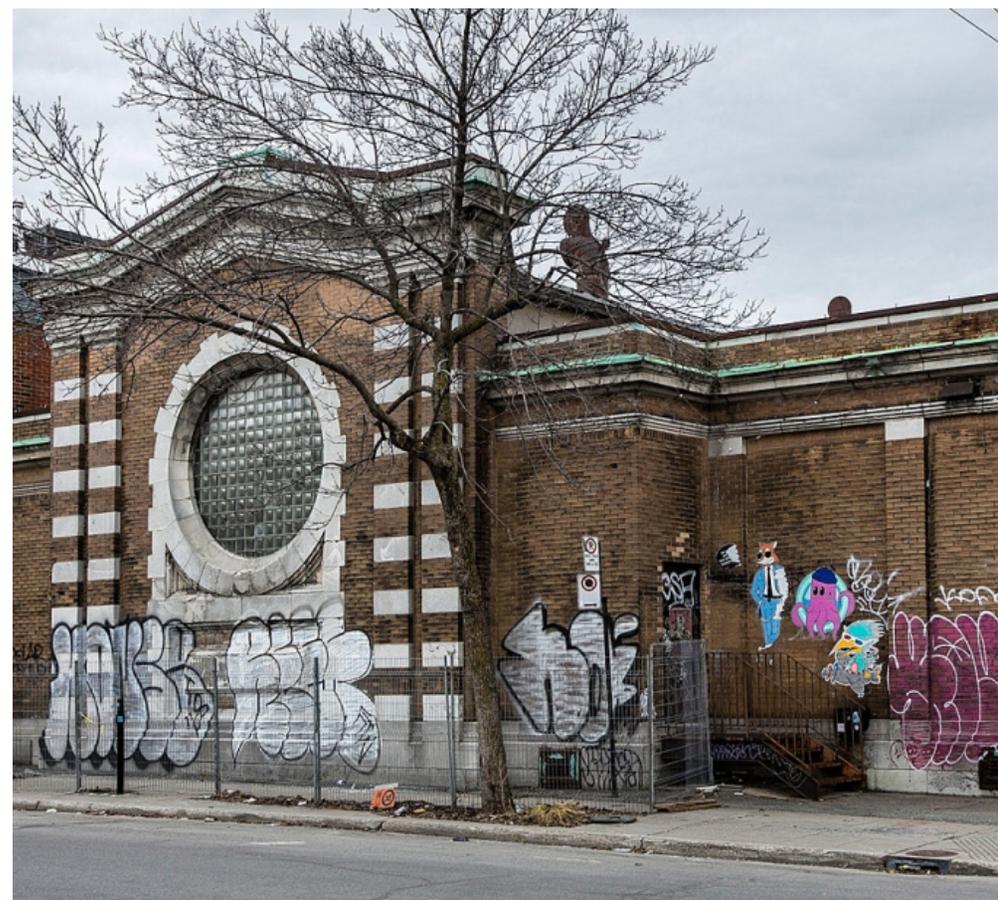
D'entrée de jeu, confier ces opérations à un intermédiaire présentant à la fois les connaissances et la souplesse relative aux interventions temporaires permet de pallier les lacunes observées en cette matière chez les grands propriétaires. L'arrivée d'usages temporaires et transitoires en tant que stratégie transversale fait ressortir le besoin de nouveaux modes d'organisations intermédiaires ou de structures organisationnelles adéquates. Celles-ci permettent d'accompagner de manière efficiente les acteurs clés dans la mise en œuvre de ces nouvelles pratiques urbaines.

Le Bain Saint-Michel, immeuble patrimonial en voie de restauration, est un bon exemple de nouvelles structures organisationnelles. Il sera mis à la disposition d'organismes communautaires responsables d'en maximiser les usages. Ce modèle de cogestion de l'espace permet un partage des ressources nécessaires à l'animation du bâtiment en augmentant l'offre communautaire destinée aux citoyen.nes des quartiers environnants.

64. Voicu et Been, 2008.

Le Bain Saint-Michel, sur la rue Saint-Dominique

Crédit photo: Édouard Plante-Frêchette, Archives La Presse



Le Centre du Plateau

Le processus était beaucoup plus long que ce qu'on pensait. Nous réfléchissions à une prise officielle des locaux en janvier par les organismes choisis, mais ce sera finalement en mars. Nous avons sous-estimé le travail en amont de préparation du terrain et de mise en place d'une équipe disponible pour répondre aux questions. Nous avons dû croiser les priorités de l'arrondissement avec nos souhaits, faire un choix de types d'organisations et cibler des domaines plus précis: sport, loisirs, culture. Créer l'offre a suscité beaucoup plus de demandes qu'on ne pensait. On a créé un monstre!

CRISTINA ROMERO

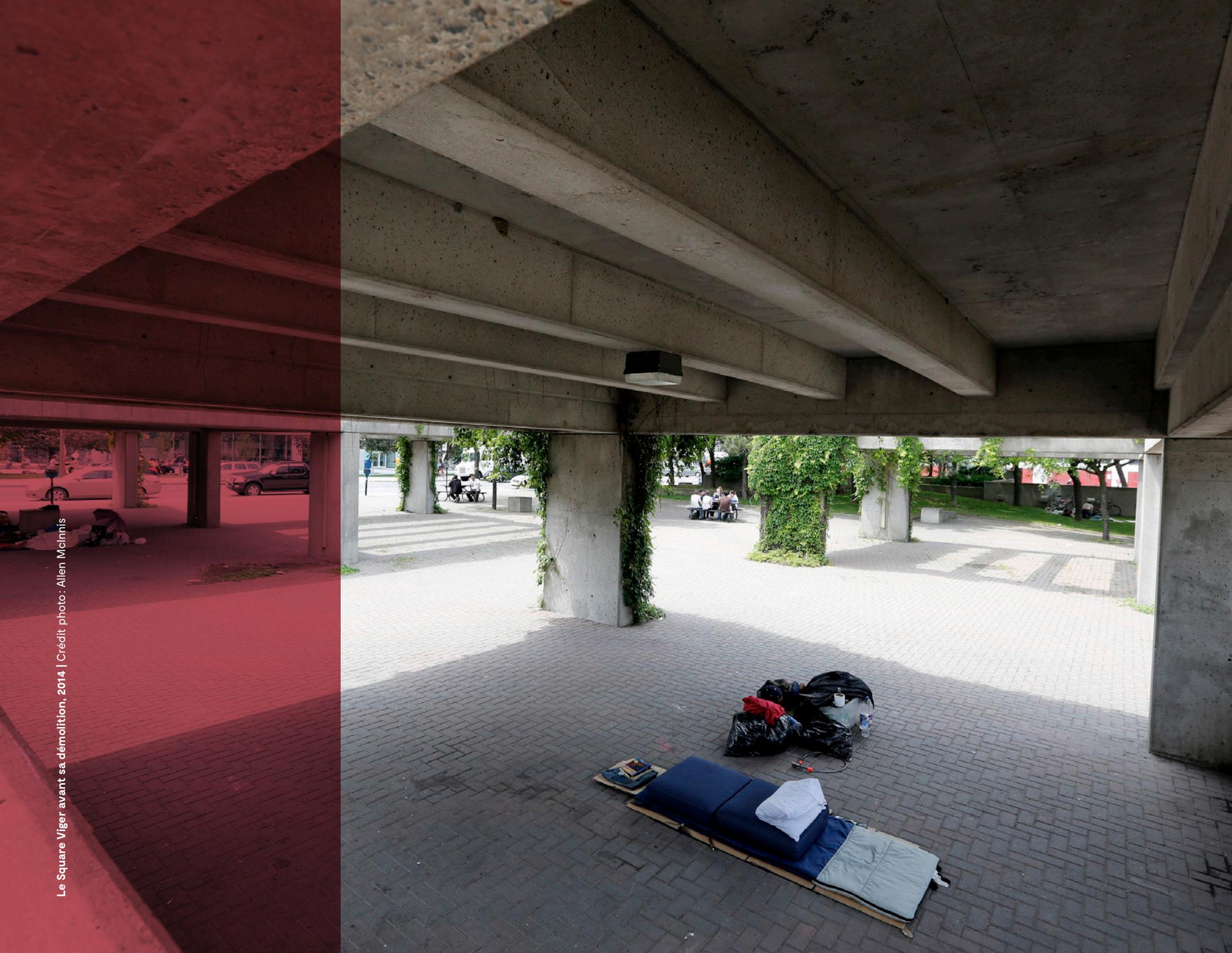
Chef de division, Direction de la culture, des sports, des loisirs, des parcs et du développement social
de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal



Favoriser l'inclusion

Selon Dorothee de Collason, chargée du projet Ville Inclusive chez Exeko, 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 ».

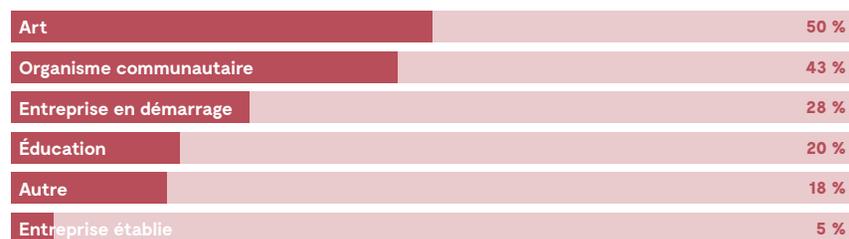
Le Square Viger avant sa démolition, 2014 | Crédit photo: Allen McInnis



5.4 Comblen les besoins en espaces abordables et transitoires

À ce jour, Entremise a reçu une cinquantaine de demandes de la part d'individus et de groupes en recherche d'un espace abordable en ville, et ce, sans même avoir fait d'appel de candidatures formel. Un questionnaire a été créé dans le but de répertorier les besoins de ces usagers potentiels et de constituer une base de données. Voici les réponses à quelques questions posées qui soulignent les besoins en matière d'espaces non seulement abordables et accessibles, mais aussi dans une optique de courte durée.

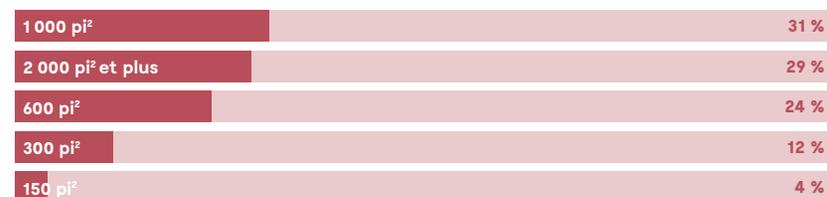
Qu'est-ce qui décrit le mieux les activités de votre organisation ?



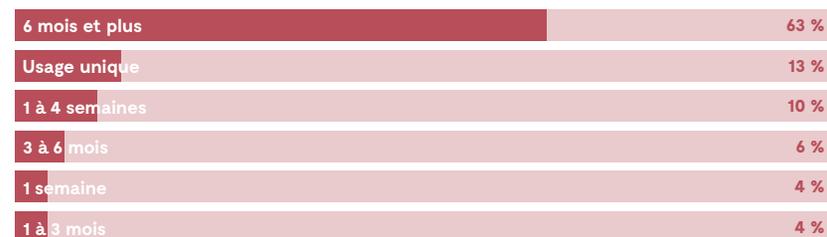
Quelle serait la fréquence d'utilisation ?



Quel est votre besoin en terme d'espace ?



Combien de temps souhaitez-vous occuper l'espace ?



Êtes-vous prêt à cohabiter avec d'autres usagers





Une approche par la culture

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, directrice générale de Culture Montréal, 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.

5.5 Une stratégie reconnue pour la protection du patrimoine culturel

L'organisation Historic England, responsable de plus de 400 sites historiques en Grande-Bretagne, affirme que la meilleure manière de protéger un bâtiment est de le garder occupé, et ce, même si son usage est partiel ou temporaire⁶⁵.

Si, d'une part, plusieurs emblèmes du patrimoine bâti et culturel se voient affectés par la problématique de la vacance, d'autre part, la valeur et le potentiel de réutilisation citoyenne de ces sites lève le voile sur de nombreux défis à venir. Malgré ces défis, on considère aujourd'hui que les lieux patrimoniaux s'adaptent bien aux usages temporaires. En effet, au fil du temps, l'occupation s'est révélée un outil de protection du patrimoine bâti reconnu parmi de nombreuses chartes : chartes internationales de l'ICOMOS, Charte de Burra de 2013, Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO, Charte de Venise, depuis 1964.

Il faut toutefois souligner que l'adaptation des sites d'intérêt culturel peut, dans certains cas, compromettre leur essence. Mais la recherche de l'usage le plus approprié peut facilement entraîner la dégradation du lieu. Les usages transitoires peuvent en effet être une solution gagnante pour tout le monde, à condition que les occupants soient conscients des valeurs patrimoniales associées aux lieux et de la façon de l'occuper sans compromettre son essence.

En mars dernier, lors des entretiens sur les bâtiments patrimoniaux vacants et vulnérables organisés par la division du patrimoine de la Ville de Montréal, plus de 120 experts ont été consultés. Les usages temporaires et transitoires ont été reconnus parmi l'une des cinq grandes idées transversales. Les usages temporaires et transitoires y sont mentionnés à trois reprises. D'abord, on prévoit l'autorisation et l'encadrement de l'occupation temporaire des bâtiments municipaux afin d'assurer leur entretien. Parmi les moyens de mise en œuvre, certaines actions ont déjà été amorcées par l'événement Montréal transitoire : prendre connaissance de l'expérience étrangère en matière d'usages transitoires, étudier les possibilités de transposition au contexte montréalais et instaurer des mesures facilitatrices pour encourager ce type d'usages dans les bâtiments vacants. Pour ce qui est des mesures de suivi et indicateurs de résultats, on y suggère le nombre d'expériences d'usages transitoires en gestion durable et, le cas échéant, le nombre de projets permanents induits par ces nouvelles pratiques.

65. Historic England, 2011.

RECOMMANDATIONS

9

Que la Ville de Montréal s'engage à identifier des services comme porte d'entrée à la ville-centre et aux arrondissements, notamment : la Division du patrimoine de la Ville de Montréal, les Directions de la culture, des sports, des loisirs et du développement social dans les différents arrondissements, pour encadrer et faciliter des projets citoyens autour des espaces vacants publics et pour reconnaître les initiatives citoyennes structurantes déjà existantes à Montréal.

10

Que la Ville de Montréal établisse des priorités claires et transparentes sur le sujet de l'utilisation transitoires des bâtiments et terrains vacants ou sous-utilisés afin de produire un guide ou une boîte à outils, facilement compréhensible et axé sur des images, pour encourager une culture de transition pour les espaces vacants à Montréal portée par une diversité d'intervenant.es, y compris les jeunes.

11

Que la Ville de Montréal soutienne financièrement les projets citoyens par un bureau central responsable qui préleverait 1 % des budgets des grands projets publics, à l'image de la politique provinciale sur l'art public, afin de multiplier les petits projets participatifs et inclusifs.

12

Que la Ville de Montréal continue de développer et de favoriser l'émergence de nouveaux modèles organisationnels facilitant l'inclusion des jeunes (12-30 ans) dans les processus d'urbanisme à Montréal (ex. : la cogestion du Champ des Possibles).

13

Que la Ville de Montréal se dote d'un guide de bonnes pratiques, facilement compréhensible et axé sur les images, afin d'encadrer les utilisations transitoires des sites patrimoniaux publics et privés, mettant l'emphase sur les principaux risques et les manières d'y faire face, dans une perspective de conservation.

14

Que la Ville de Montréal appuie financièrement la formation d'un réseau d'expertise locale et internationale autour de l'urbanisme transitoire afin de favoriser l'échange de connaissances et de savoirs, la mise à disposition d'outils et de ressources, et le listage des projets créés.



6— Vers l'urbanisme transitoire à Montréal : les grands défis

Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse

Le Canada Malting, immeuble industriel sur les abords du Canal Lachine abandonné, 2008 | Crédit photo: @notsamjetsam





Réunion dans une église convertie en espace communautaire dans l'Arrondissement du Sud-Ouest | Crédit photo : Le Salon 1861

6.1 Les obstacles de nature humaine

L'idée de valoriser le patrimoine bâti ou végétal, au sens large du terme, est celle de valoriser ce qui existe déjà afin d'en préserver la valeur. Cependant, pour être considérée, cette valeur doit être comprise de la part des parties impliquées et même renforcée par des mécanismes réglementaires, législatifs et fiscaux. Les terrains et les bâtiments vacants ne sont pas une opportunité pour faire table rase. « La présence d'une certaine diversité de végétation dans ces espaces est importante. Comme nous vivons dans une grande ville imperméable, la présence de végétation existante a une valeur qu'on doit mieux reconnaître, mieux respecter et mieux protéger⁶⁶ ».

Au cœur d'un espace aussi densément construit que celui des villes, la présence de vide que constituent les espaces vacants se révèle hautement significative pour les jeunes générations en quête de liberté. Pour ces jeunes, fréquenter les terrains vacants peut être une occasion de se recueillir, de prendre du temps pour soi, de contempler le paysage, de développer son sens critique et de réfléchir à l'avenir de nos villes. En effet, ces terrains constituent à la fois des témoins du passé et des leviers stimulants pour le futur. Il faut donc accepter le vide qu'ils représentent tout comme les opportunités d'innovation qu'ils sont à même d'offrir⁶⁷.

Dans le cas des bâtiments, on comprend de mieux en mieux l'importance sociale et culturelle qu'un site apporte à la collectivité et l'empreinte écologique attribuée à sa construction originale. Toutefois, même si certains usages informels peuvent être bénéfiques, ils ne sont pas encore bien reconnus et sont souvent découragés par l'administration municipale, ce qui empêche la participation d'une grande diversité d'actrices, acteurs urbains.

L'un des plus grands défis est donc de démontrer aux promoteurs publics et privés les avantages réels de conserver ces sites d'intérêt, tant à des fins d'investissement à long terme que pour l'effet sur la communauté locale, observable à court terme. Pour ce faire, il faut favoriser la communication et mieux sensibiliser les propriétaires aux valeurs du patrimoine bâti et naturel. L'élaboration d'outils ciblés en fonction du site à occuper – documenter la typologie, les composantes architecturales à préserver, le contexte, la communauté environnante, etc. –, dresser le profil du propriétaire et des occupants potentiels permettrait de favoriser le développement des usages temporaires et transitoires comme une stratégie de revitalisation de choix.



Le Village au Pied-du-Courant | Crédits photo: Jean-Michel Seminaro — La Pépinière



«Certaines choses fonctionnent, d'autres pas. Ça fait partie de l'expérimentation. Il faut oser. L'accessibilité est primordiale dans ce domaine. Si l'urbanisme transitoire se transforme en quelque chose de coûteux, l'exclusion va réapparaître.»

CAROLINE DE JESSEY SNCF Immobilier

6.2 Les barrières logistiques

6.2.1 Le cadre légal

Les baux temporaires avec préavis de courte durée ne sont pas légalement interdits, mais ils sont peu utilisés dans la pratique. Une des raisons les défavorisant est le coût supplémentaire qu'ils induisent. Les baux temporaires demandent effectivement plus de gestion à cause du taux de roulement plus grand. Pour les acteurs publics, cela implique l'embauche de plus de fonctionnaires dans un contexte où les municipalités sont aux prises avec des ressources limitées. Du côté du privé, les propriétaires préfèrent aussi avoir des locataires fiables à long terme. Les propriétaires sont aussi tentés de refuser la signature de baux temporaires pour éviter de rater une occasion de signer un bail de longue durée, synonyme d'un gain plus important. On observe quand même aujourd'hui une hausse des propriétaires se spécialisant dans les baux temporaires. La tendance vers les boutiques éphémères en témoigne.

Les baux temporaires doivent contenir des modalités de location et des conditions de préavis claires. Un bail d'un an, renouvelable avec un préavis de trois mois est un excellent point de départ. Les deux parties doivent trouver leur compte dans l'accord afin de bâtir une relation solide de confiance l'une envers l'autre. Dans les cas où les propriétaires craignent que les locataires ne veuillent pas partir à la fin du projet, l'embauche d'un.e intermédiaire bien informé sur les risques potentiels peut favoriser une bonne communication entre les deux parties.

La complexité des démarches d'assurances est aussi un obstacle important⁶⁸. Afin d'intervenir ou tenir un événement dans le domaine public, il est obligatoire de se munir d'une assurance de responsabilité civile. Les primes d'assurances dépendent de détails contextuels, notamment du type d'activité, de l'achalandage ou du type de propriété. Si les signataires ont besoin d'être assurés contre tout type de dommages, les primes s'avèrent trop élevées pour la majorité des organismes communautaires et culturels intéressés par les usages temporaires. Dans ces cas de figure, la présence d'un tiers parti est primordiale et celle d'un régulateur qui comprend le contexte et peut servir à orienter les groupes citoyens habilement⁶⁹.

Pour le Village au Pied-du-Courant, La Pépinière (organisme porteur) assume les frais d'assurances tout en permettant à certains partenaires, comme les organismes Jeunes Marins Urbains et la bibliothèque LAAT (Lieu d'arts, d'architectures et de territoires) d'en profiter. Le Village au Pied-du-Courant sert alors de terre d'accueil pour des initiatives qui peinent à trouver d'autres sites⁷⁰.

Pour les terrains publics, la jurisprudence au Canada est très claire, selon Mistaya Hemingway de Conscience urbaine. Même si la jurisprudence démontre que la Ville de Montréal ne peut demander une deuxième assurance sur les terrains publics qui lui appartiennent, tous les citoyens qui souhaitent y tenir un événement sont obligés de se conformer administrativement à cette exigence. C'est une demande clairement exigée, et ce, dans tous les arrondissements. Souvent, cette assurance est très chère et peut décourager les interventions citoyennes. Compléter le permis d'occupation d'un terrain vacant de la Ville de Montréal n'est pas simple pour la plupart des gens. Aussi, c'est compliqué puisque l'on doit fournir plusieurs informations sur la nature exacte de ce qui sera fait sur le terrain. Dans le cas de processus de création, il est parfois difficile de savoir spécifiquement ce qui sera réalisé⁷¹.



Le cas de Gestion immobilière 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, présidente de Gestion immobilière Quo Vadis, 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.

6.2.2 Le cadre réglementaire

L'un des obstacles majeurs est la question de la gouvernance et la complexité des interactions entre les différents paliers gouvernementaux. Dans un document proposant des pistes de solutions sur l'adaptation de la réglementation sur les terrains vacants à Montréal, l'organisme Lande écrit: « Le cadre réglementaire de la Ville de Montréal a très peu de portée sur l'utilisation temporaire des espaces ».

« Il ressort que vouloir se réapproprier un terrain vacant qui appartient à la Ville pour y réaliser un projet temporaire est une tâche qui demande une certaine connaissance du partage des pouvoirs entre la ville-centre et les arrondissements, ainsi que des responsabilités des différents services à chaque niveau de l'organisation municipale. [...] Dans le cas des programmes de réappropriation temporaire, les états jouent un rôle important dans l'élaboration d'une politique visant à pallier une problématique qui dépasse la capacité financière des villes et demande, en conséquence, une collaboration et une coordination avec des instances gouvernementales supérieures⁷². »

Dans plusieurs grandes villes, internationalement, lorsque la municipalité est propriétaire du terrain, il est maintenant possible de faire une demande d'utilisation temporaire en ligne. L'occupation est donc permise et même encouragée, tout en conservant les droits de propriété et d'utilisation permanente.



« 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. Il serait pertinent de réfléchir plutôt sur les zones grises du domaine réglementaire. »

Si le zonage fixe des normes s'applique uniformément, d'autres règlements permettent une certaine flexibilité. Il s'agit des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), sur les usages conditionnels, sur les projets particuliers d'urbanisme (PPU), sur les dérogations mineures ou sur les projets particuliers de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ceux-ci confèrent un pouvoir discrétionnaire et donc permettent une certaine latitude dans les décisions, latitude qui ne va pas assez loin en matière d'usages de courte durée. Les demandes de permis sont courantes dans les arrondissements où la réglementation est plus stricte, comme le Plateau-Mont-Royal, et les délais peuvent ralentir significativement un projet. Ces projets ne nécessitent que rarement un changement de zonage. Cependant, lorsqu'un changement d'usage est accepté, le permis, une fois délivré, confère au lieu un droit acquis à l'occupation désignée, ce qui complexifie la question des usages temporaires. Il faudrait donc que la Ville de Montréal réfléchisse à l'intégration de mesures dérogatoires particulières ou à des permis spéciaux d'occupation temporaire avec une échéance à plus court terme, qui n'auraient pas préséance sur les droits acquis.

La mise aux normes des bâtiments pour les usages temporaires est aussi un obstacle, surtout pour les usages de courte durée. Pourtant, il existe des façons créatives de mettre aux normes un bâtiment et de satisfaire aux obligations relatives à la sécurité. La CNESST en parle comme d'un « dispositif administratif permettant de s'adresser à l'autorité compétente pour faire valoir une conception différente, sous forme d'une demande de mesure différente⁷³ ». Des exemples réussis à Montréal et ailleurs les illustrent.

La décontamination est aussi un enjeu de taille. Les contraintes liées à la contamination des sols ou des bâtiments engendrent plusieurs frustrations pour les potentiels occupants temporaires. Les coûts astronomiques associés à ce processus dépassent même, dans certains cas, la valeur marchande du bâtiment ou du terrain visé⁷⁴.

Dans une étude, Pierre Legendre, conseiller au service des travaux publics de l'environnement de la Ville de Montréal, révèle que 4 200 hectares (42 km²), soit environ 60 % de tous les terrains vacants de l'île de Montréal, sont potentiellement contaminés. L'étude du phénomène de la contamination des sols sur l'île de Montréal est relativement récente et les résultats que l'on possède sont fragmentaires. L'inventaire complet des sites contaminés n'existe pas et il est difficile de tracer un portrait exact de la situation⁷⁵.

Caroline Magar, coordonnatrice des Amis du Champ des Possibles, confirme que beaucoup de terrains sont contaminés à Montréal, d'après les standards de la Ville ; c'est d'ailleurs le cas du Champ des Possibles. Ainsi, dans le cas de terrains contaminés, si on souhaite développer des projets de verdissements ou d'agriculture urbaine, il faut planter dans des bacs, ce qui n'est pas nécessairement une option écologique. La réalité toxicologique est très complexe et peu comprise. Lors des entrevues réalisées par Entremise, plusieurs répondant.es ont mentionné la possibilité de décontamination alternative comme solution potentielle.

Quartier Éphémère

La mise en commun des forces de chacun, c'est primordial, de travailler ensemble pour faire que ça marche. Le service des pompiers a été d'une grande aide, permettant à Quartier Éphémère d'atteindre les objectifs sécuritaires de façon créative.

CAROLINE ANDRIEUX Fondatrice et directrice artistique, Quartier Éphémère et Fonderie Darling

RECOMMANDATIONS

15

Que la Ville de Montréal s'engage à réduire les freins administratifs, réglementaires et techniques directement reliés à l'émergence et à la mise en place des usages transitoires à Montréal, en mettant de l'avant des actions telles que :

- Faciliter l'accès aux mesures compensatoires et créer un cadre de mise aux normes destiné aux usages transitoires.
- Faciliter l'accès à des permis d'occupation transitoire et étudier la notion du zonage temporaire pour favoriser le dynamisme des sites en transition, en complémentarité avec le plan d'urbanisme.
- Formaliser un modèle de convention d'occupation temporaire des lieux publics avec l'objectif d'assurer une équité entre les rôles et les responsabilités de la Ville et ceux d'usagers et usagères temporaires, y compris les jeunes.
- Consolider des partenariats afin d'élargir et rendre plus compréhensibles les polices d'assurance disponibles aux organismes et individus œuvrant dans des espaces publics.
- Commander une étude indépendante afin de définir les risques réels, plutôt que les risques perçus, de la contamination des terrains et des bâtiments à Montréal dans le but d'encourager des solutions de décontamination, et ce, par des partenariats innovants entre les administrations publiques, les propriétaires et la société civile.

16

Que la Ville de Montréal mette en place une série de projets pilotes, en incluant les jeunes dans les processus, afin d'alimenter la réflexion relative aux cadres administratifs réglementaire et technique à adopter pour encourager les projets transitoires, et ce, en portant une attention particulière à :

- Réduire les effets néfastes liés à un transfert des utilisateurs et utilisatrices, et soutenir la pérennisation par phase d'usages structurants à plus long terme.
- Promouvoir la diversité d'usagers, usagères et d'usages : jeunes, personnes âgées, entreprises en démarrage, professionnel.les indépendant.es, populations minorisées et marginalisées.



La place devant le 77 Rue Bernard | Crédit photo : Vivre le patrimoine

7— Exemples d'initiatives montréalaises

Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse

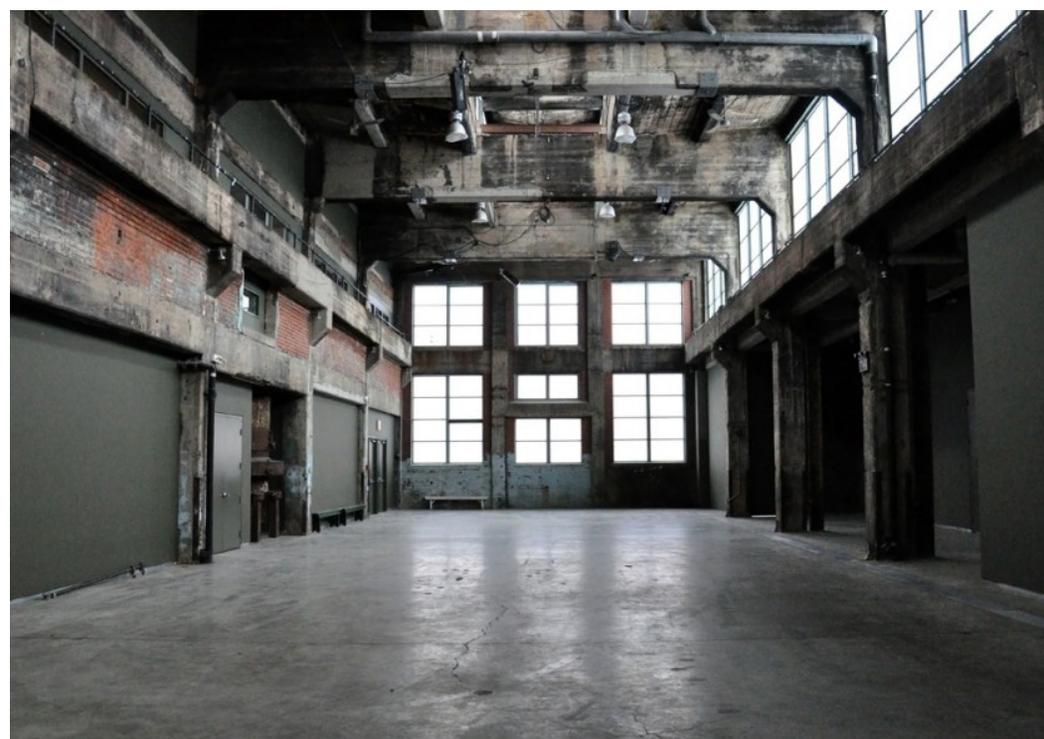
7.1. Quartier Éphémère : la ville au service de l'art

fonderiedarling.org/mission.html

Quartier Éphémère s'est établi en 1994 dans un ancien entrepôt de la rue Prince, à Griffintown. Mise gratuitement à la disposition des citoyen.nes par la Ville de Montréal, l'organisation y exploita une salle d'exposition ainsi que des ateliers d'artistes jusqu'en 1999. Sa présence dans un ancien quartier industriel délaissé répondait alors à sa mission visant à revitaliser les zones urbaines périphériques par l'entremise d'activités artistiques.

Les nombreux projets *in situ* réalisés ont grandement participé à la diffusion de l'art dans ce quartier⁷⁶. En 1997, Quartier Éphémère organisa également l'exposition *Panique au Faubourg*, une série d'installations artistiques dans des bâtiments abandonnés de l'ancien faubourg des Récollets. Ce projet a été l'un des leviers ayant ensuite donné naissance à la Fonderie Darling telle qu'on la connaît aujourd'hui. Ainsi, les nombreux projets temporaires réalisés *in situ*, la reconversion de la fonderie et « les nombreuses activités artistiques y prenant place ont marqué l'imaginaire et fortement influencé la perception et l'évolution du faubourg des Récollets⁷⁷ ».

C'est après avoir mis en lumière le potentiel de la fonderie que Quartier Éphémère apprend que le bâtiment doit être démolit. L'organisme demande à la Ville de Montréal, alors propriétaire du bâtiment, un an de sursis pour développer un projet pour le site. Quartier Éphémère occupera la fonderie en y installant d'abord une roulotte de chantier. Le groupe réussira finalement à réunir suffisamment de partenaires et de ressources pour éviter la démolition, rénover le bâtiment, en faire son quartier général en 2006 et transformer le site en un pôle de création et de résidences artistiques baptisé *La Fonderie Darling*.



Grâce à la collaboration de la Ville, notamment par l'adoption d'un statut d'édifice patrimonial pour la fonderie en 2001, au soutien financier octroyé par les gouvernements provincial et fédéral et par des partenaires privés, totalisant une somme de 4 millions de dollars, le projet a vu le jour. La réhabilitation s'est orchestrée en deux phases distinctes. Le bâtiment public a été cédé en 2002 par la Ville par un bail à long terme. Le bâtiment privé, propriété d'artistes, a par la suite été rénové et acquis par l'organisme⁷⁸.

7.2. Les Amis du Champ des Possibles: d'une friche à une réserve de biodiversité urbaine

amisduchamp.com/a-propos

Le Champ des Possibles (CDP) est un projet citoyen d'appropriation et de gestion d'une friche urbaine rayonnant à la fois en tant qu'espace public vert et réserve de la biodiversité urbaine. Le CDP est un terrain vague d'une superficie d'environ un hectare et demi (15 000 m²). Il s'agit en fait d'une ancienne gare de triage ferroviaire démantelée et à l'abandon depuis 40 ans. Le terrain est maintenant colonisé par la faune et la flore urbaine offrant ainsi un vaste espace vert dans un quartier dense de Montréal: le Mile-End⁷⁹.

Depuis un moment déjà, ce lieu est à la fois utilisé comme espace vert par la communauté et comme raccourci entre le Mile-End et la station de métro Rosemont. En 2006, la Ville de Montréal annonçait un plan de revitalisation du secteur Saint-Viateur Est, au cœur du Mile-End et à proximité du CDP. Ce plan prévoyait la réaffectation du CDP en une cour de voirie municipale. Les résident.es et les membres du comité des citoyen.nes du Mile-End se mobilisent pour s'opposer au sort prévu pour l'espace par la Ville. Ils et elles obtiennent gain de cause. L'organisme Les Amis du Champ des Possibles (ACDP) est créé et est par la suite mandaté pour cogérer l'espace conjointement avec la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal). ACDP a été fondé afin de représenter les intérêts des citoyen.nes et leur vision pour l'avenir de l'espace. L'organisme poursuit l'élaboration de propositions sur l'usage de cet espace vert et un plan de préservation de la biodiversité urbaine. C'est aujourd'hui l'habitat d'une centaine d'espèces animales et végétales, mais aussi un parc, un endroit de prédilection pour les artistes et un lieu de contemplation⁸⁰.

⁷⁹ et ⁸⁰. Les Amis du Champ des Possibles, [s. d.].



7.3. Lande: la création de nouveaux lieux publics

landemtl.com/qui-sommes-nous

Lande facilite la réappropriation permanente ou temporaire des terrains vacants montréalais par les citoyen.nes. L'organisme aide à révéler le potentiel de ces espaces pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers centraux montréalais. Lande croit que tout le monde peut et doit contribuer à la transformation de la Ville. À ce titre, il aide les gens à se réapproprier Montréal afin de créer des communautés plus vivantes et inclusives. Lande met à disposition une carte interactive où il est possible de répertorier un terrain vacant près de chez soi et de signaler son intérêt à participer à la transformation de ce terrain en jardin collectif, en espace vert ou en terrain de jeu. Lande forme des groupes de résident.es et les accompagne dans la transformation de terrains vacants⁸¹.

Le projet Arpent Vert prend place sur un petit terrain vacant d'un arpent dans l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve jusque-là rempli de déchets. C'est à l'été 2015 qu'une petite pancarte est installée en plein milieu d'une friche ceinturant les propriétés situées au coin des rues Lafontaine et Valois. La réponse des habitant.es du quartier se fait rapidement. Un comité de bénévoles a d'abord organisé une grande corvée de nettoyage pour ensuite entamer une véritable démarche d'occupation. La route a été parsemée d'embûches et qualifiée de casse-tête bureaucratique⁸². « Une chance que l'organisme Lande était derrière nous⁸³ », confie un bénévole.

C'est grâce à l'implication des élu.es de l'arrondissement que le permis d'occupation a été octroyé. Des employé.es de la Ville sont venus répandre de la terre, permettant aux citoyen.nes de planter des bulbes et des plantes offerts par l'organisme Sentier Urbain. « Déjà, juste avec la verdure et l'ajout de mobilier urbain, l'Arpent vert est devenu une place de rassemblement [...] Des gens y arrêtaient cet été pour manger leur crème glacée, lire un livre, les enfants jouaient ensemble⁸⁴ ».

Crédit photo: Lande



81. Lande, [s. d.]. 82, 83 et 84. Hacker, [s. d.].

7.4. La Pépinière : la mise en valeur d'espaces extérieurs existants

pepiniere.co

La Pépinière a d'abord été fondée pour occuper un grand hangar à 80 % vide, situé à l'arrière de la Biscuiterie Viau, dans Hochelaga-Maisonneuve, un espace immense, modulable, dans lequel l'organisme songeait à démarrer une pépinière d'entreprises, un incubateur pour du micro-entrepreneuriat. Après plusieurs mois sans avancement, La Pépinière a décidé de réorienter sa mission et de viser l'aménagement d'espaces extérieurs puisque les obstacles semblaient moins grands pour ce faire. En jouant plutôt sur le terrain de la réglementation événementielle, il était possible d'essayer des choses avec une grande liberté et une certaine rapidité, même lorsque la réglementation en place n'était pas adaptée aux usages proposés. Concrètement, voici des projets portés par La Pépinière.

Les Jardins Gamelin sont un projet qui inclut une grande terrasse publique avec vente d'alcool. D'un point de vue réglementaire, c'est impossible d'avoir un permis d'alcool permanent. La solution réside dans un permis événementiel permettant la vente d'alcool quatre jours par semaine pendant cinq mois. Bien que le projet soit davantage saisonnier qu'événementiel, ce flou juridique permet l'atteinte des objectifs et contribue à faire des Jardins Gamelin un lieu de rendez-vous estival privilégié.

Le Village au Pied-du-Courant est une plage de sable saisonnière, aux abords de la rue Notre-Dame, entre les rues Parthenais et Fullum, formant un grand terrain de jeu pour adultes et enfants. Lorsqu'on y place une balançoire ou une installation ludique de pneus, les normes prévues pour les aménagements d'aires de jeu ne s'appliquent pas. La Pépinière a ainsi la liberté de proposer une aire de jeu informelle, inspirée des aventures *playgrounds*, ce qui fait le bonheur de tou.tes.

Aux Jardinerias, situées au pied du Stade olympique, la présence des usages transitoires joue un rôle dans la transformation progressive du Parc olympique en permettant l'animation de l'esplanade autrement déserte. La première année, un grand bac à sable y a été aménagé, jouxtant une dalle de béton octogonale servant de scène ou de piste de danse.

Les bâtiments éphémères construits sur les sites sont considérés comme des installations artistiques (par exemple : la serre des Jardins Gamelin) et non pas comme des constructions permanentes. Bien que les plans requièrent généralement l'approbation d'un ingénieur, le sceau d'architecte n'est pas nécessaire. Les constructions n'ont pas à respecter les normes strictes du code du bâtiment, coûteuses, démesurées et inadaptées aux projets de ce type.

PIED

DU

COURANT

8 — Exemples d'initiatives internationales

**Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse**

8.1 Des initiatives inspirantes en quelques mots

8.1.1 La ville réimaginée : des stratégies à grande échelle

Camelot Europe, Grande-Bretagne, France, Allemagne

uk.cameloteurope.com

Le groupe Camelot est un courtier immobilier communautaire qui gère plusieurs locaux et bâtiments vacants de grande valeur patrimoniale en Europe en proposant la protection par occupation. Les personnes qui cherchent un logement peuvent soumettre leur candidature afin d'habiter dans les espaces proposés par Camelot. Elles paient un loyer moins élevé que le prix courant puisque le bail est temporaire et la location conditionnelle à certaines restrictions sur le nombre de visiteurs en même temps et les animaux de compagnie, par exemple.

Renew Newcastle, Newcastle, Australie

renewnewcastle.org

L'organisme à but non lucratif *Renew Newcastle* (Newcastle, Australie) utilise sur des périodes plus ou moins longues des locaux commerciaux vacants, désaffectés ou en attente de réaménagement. Il loue ces espaces à des artistes, des porteurs de projets culturels ou des organismes communautaires en attendant la revente des locaux ou une occasion de location à long terme. Le centre-ville et le quartier historique de Newcastle étaient en déclin depuis plusieurs décennies et souffraient d'un taux de vacance élevé. Cette initiative a contribué à la revitalisation de ces secteurs par l'installation de nombreux entrepreneurs et entrepreneuses en art, en culture et en économie sociale.



Living Streets, Gand, Belgique

leefstraat.be

Living Streets est une expérience en site propre ayant lieu chaque année, durant deux mois. On permet aux habitant.es de transformer leur rue en s'inspirant de leur endroit écologique rêvé. Chacun de ces laboratoires vivants explore un aspect du paradigme du nouvel urbanisme, les propositions font moins de place à la voiture et plus pour les interactions sociales. *Living Streets* est une initiative portée par une centaine de citoyen.nes prenant place dans des dizaines de rues. En coopération avec les acteurs locaux et les services municipaux, les citoyen.nes réfléchissent aux moyens de s'assurer que les nouvelles rues et nouveaux quartiers soient conçus avec l'approbation de tout le monde. L'expérimentation a connu un franc succès à Gand et d'autres villes européennes souhaitent s'en inspirer.

8.1.2 La ville créative : les contributions des milieux culturel et artistique



Hidden Door Festival, Édimbourg, Écosse

hiddendoorblog.org

Neuf jours par année, le festival de musique et d'arts *Hidden Door* s'installe sur un site vacant classé patrimoine mondial par l'UNESCO à Édimbourg. Les sites de patrimoine mondial peuvent être complexes à revitaliser dans une optique contemporaine. Cette initiative, de pair avec d'autres grands festivals d'arts tels que les biennales de Venise et d'Australie, démontre le pouvoir et la motivation des communautés artistiques en ce qui trait à la revitalisation de sites complexes.



KAAPALI (The Cable Factory), Helsinki, Finlande

www.kaapelitehdas.fi/en/kaapelitehdas

Le plus grand centre culturel de Finlande (5 000 m²) est logé dans une ancienne usine de câbles. Sachant que le site était peu à peu destiné à la vacance, son propriétaire, Nokia télécommunications, a décidé de louer, à prix modique, des espaces destinés à des usages créatifs. En 1987, une fois le potentiel du site démontré, la Ville de Helsinki et l'entreprise Nokia ont collaboré au développement permanent du site et à sa transformation en espace culturel multifonctionnel.

8.1.3 Marchés temporaires : réimaginer les artères historiques



Boutiques éphémères, Camden Town, Londres

camdentownunlimited.com

En 2006, la SDC *Camden Town Unlimited* (CTU) fait l'expérience des boutiques éphémères. CTU s'engage alors à offrir un contrat aux propriétaires, incluant : une couverture d'assurance, des loyers très bas et des baux d'une période maximale de six mois. Ces conditions permettent aux petits commerces et entreprises de développer des concepts innovants intégrant une valeur sociale ajoutée.



Brixton Market Village, Londres

brixtonmarket.net/brixton-village

La stratégie de location temporaire de *Brixton Market Village* a donné une seconde vie à l'ancien marché patrimonial de Granville Arcade à Londres. L'initiative a conduit à une protection plus durable des lieux et a sensibilisé les acteurs locaux. Le marché est aussi devenu le centre d'une économie locale forte en raison d'une stratégie débutée par l'offre de locaux gratuits pour une période de trois mois destinés à des activités variées.

8.2 Initiatives inspirantes : points à retenir des invité.es de Montréal transitoire

8.2.1 *No Longer Empty*: mettre en lien les immeubles vacants et les communautés par l'intermédiaire de l'art à New York

Le contexte du projet

Que représente concrètement le fait d'agir dans un espace qui a été abandonné depuis quelque 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 krach 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, selon 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*

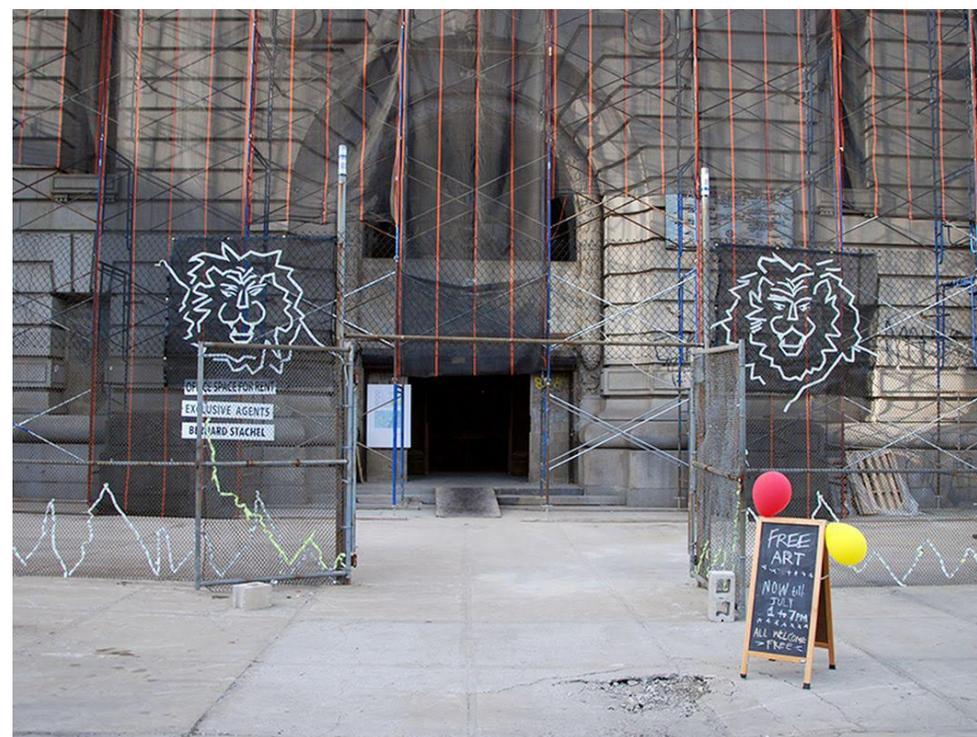
Qu'ils soient réalisés dans de grands espaces ou dans d'autres au caractère plus intime, certains projets mettent en relation l'art avec des besoins précis. *We are more than ourselves*, conçu en partenariat avec un organisme de dons de sang, a exploré le sens de différents types de circulation dans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



«*Empty is an opportunity.*
[le vide est
une opportunité] »

CAROL STAKENAS

Directrice, No longer Empty



Immeuble patrimonial dans le Bronx, NYC | Crédit photo: Nathan Kensinger



8.2.2 Plateau Urbain : la mise à l'échelle de l'urbanisme temporaire à Paris

En France, il y a 8,3 millions de mètres² en situation de vacance depuis plus de cinq ans. Dans la région de l'Île-de-France, on compte 2,9 millions de mètres² non utilisés. Plateau Urbain orchestre la mise à disposition des bâtiments vacants par intérim pour les communautés. Les fondateurs de Plateau Urbain affirment qu'ils n'ont rien inventé et que des projets similaires existaient déjà, leur fournissant une bonne source d'inspiration. L'objectif est surtout de rendre la démarche plus courante. L'organisme s'est réjoui de constater la volonté de rendre des espaces accessibles à des personnes classées « hors marché », leur permettant de rester au centre-ville au lieu d'être contraintes de déménager en périphérie. Plateau Urbain s'est également associé avec des organismes communautaires complémentaires à son modèle.

Leur point de départ était de miser sur les propriétaires d'espaces inutilisés. Le dialogue a commencé avec certains d'entre eux, sans choisir un bâtiment en particulier. Plateau Urbain travaille sur quelques mètres carrés ou sur plusieurs hectares, à très court ou à long terme. Dans son travail, l'association ne fait pas de marge sur l'utilisation. Son approche veut révéler les coûts liés à un bâtiment vide sans valeur marchande et proposer des usages pour pallier l'augmentation des coûts. Plateau Urbain a contribué à générer un laboratoire 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 et usagères potentiels pour chaque lieu. Au moment même où la convention d'occupation temporaire est créée, il se met déjà à la recherche de locataires. Ensuite, la sélection doit se faire rapidement. S'il arrive que le bâtiment se retrouve trop longtemps sans occupant.e, les prix gonflent et le lieu perd son accessibilité.

Plateau Urbain est arrivé avec des arguments simples basés sur un modèle économique fort ainsi qu'un cadre juridique et technique solide. Il s'est ainsi acquis une dizaine de membres bienfaiteurs. La présence de membres issus du milieu de l'immobilier traditionnel augmente la confiance en l'urbanisme transitoire. En 2016, Plateau Urbain a lancé un site Web où l'on compte plus de 1 100 inscrits pour 8 000 m² de surface vacante. La demande est si grande que l'organisme réussit à remplir des immeubles de 1 500 m² en une douzaine de jours. Le site Web devient un outil d'analyse territorial pour les collectivités ou les propriétaires privés. Son rôle varie entre celui de consultant, d'accompagnateur, de porteur de projet et de gestionnaire. Chaque projet doit être local et avoir sa propre identité.

Dans l'exemple du projet des Grands Voisins, dans le 14^e arrondissement, la mairie de Paris devait transformer l'ancien ensemble hospitalier de Saint-Vincent-de-Paul (plus de 20 000 m²) en un écoquartier. C'est ainsi que Plateau Urbain a pris en charge le projet. L'occupation mêle logements pour personnes vulnérables, espaces pour les acteurs associatifs et les acteurs économiques (*start-ups*) et ateliers d'artiste. Cette expérience réussie démontre la possibilité d'une cohabitation des usages et des personnes sur un même site.

8.2.3 Société nationale des chemins de fer français (SNCF) : redéfinir le rôle des grands propriétaires publics par les sites artistiques temporaires en France

La SNCF constitue le deuxième plus important propriétaire d'immeubles en France, après l'État. Elle est propriétaire de 20 000 hectares fonciers et de 26 000 bâtiments dont la moyenne avoisine 74 ans. Elle conçoit son actif matériel comme un capital de l'ADN ferroviaire de France. Depuis 150 ans, la SNCF a développé un large patrimoine immobilier. SNCF Immobilier a trois missions : moderniser et optimiser les lieux pour le service ferroviaire, valoriser et développer les lieux inutilisés aux fins ferroviaires et développer des logements pour les cheminots.

Depuis 2015, SNCF Immobilier a initié une démarche d'occupation artistique dans ses espaces inutilisés. 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; et le mieux-être urbain – le projet doit favoriser l'appréciation des sites et le bien-être de ses usagers et usagères.

Le projet pilote *Ground Control* a été développé afin de faire revivre un ancien entrepôt datant du XVIII^e siècle. Il s'agit d'un réel lieu de vie à caractère alternatif. Sur quatre mois d'animation, *Ground Control* a reçu 400 000 visiteurs et visiteuses. Par cette initiative, la SNCF a démontré le potentiel de rassemblement des espaces revitalisés, ce qui lui a permis de se démarquer comme un acteur du développement urbain. La place du ferroviaire dans l'imaginaire collectif a été un des facteurs incontestables du succès. Indépendamment de la qualité esthétique des projets, un réel souci de dialogue avec les acteurs et actrices du milieu ancré dans une convention d'occupation temporaire a donné une couleur bien particulière au projet.

Depuis *Ground Control*, un nouveau modèle de projet culturel a émergé dans les gares, bien loin du modèle publicitaire, s'inscrivant dans une dynamique d'échange et de partage. Ceci cadre bien avec la valeur d'usage des gares qui correspond à des lieux d'échange par excellence. La culture apparaît ici comme un formidable levier pour révéler le potentiel des sites. Finalement, le projet des friches ferroviaires a contribué à changer la perception que le public a de la SNCF, faisant d'elle un acteur urbain au service du mieux vivre ensemble.

La SNCF n'avait pas fait de projets avant les sites artistiques temporaires, elle s'est donc lancée dans l'aventure d'une manière spontanée parce que cette stratégie s'imposait d'elle-même. Certaines choses ont fonctionné, d'autres non, mais cela fait partie de l'expérimentation. Selon elle, il faut oser. La SNCF a par ailleurs trouvé des solutions à beaucoup de problèmes grâce à la qualité de la relation avec les porteurs de projet. Certains projets échappent même partiellement à la réglementation, avec des risques mesurés.

En amont de la réalisation, une pétition citoyenne a été créée remettant en cause la non-protection des droits de propriété intellectuelle des artistes sur les sites. Le cahier des charges dérangeait, car il n'était pas assez créatif, la protection était maximale pour la SNCF, mais trop contraignante pour les porteurs de projet potentiels. Étant donné que ce n'était pas une œuvre de commande, il fallait créer un tout nouveau modèle.



9— Sommaire des recommandations à la Ville de Montréal au regard de ses champs de compétence

Avis sur l'utilisation des espaces vacants
à Montréal: une perspective jeunesse

9.1. Recommandations

Optimiser, intégrer et ouvrir les données sur les espaces vacants et sous-utilisés

1

Que la Ville de Montréal rassemble et mette à jour les données existantes (ex. : registre des édifices vacants de chaque arrondissement) et manquantes afin de compléter le portrait des espaces vacants et sous-utilisés (publics et privés) par la systématisation de l'inventaire entre les différents services et favorise la création d'un outil central qui harmonise les informations et les rend publiques, en suivant la politique de données ouvertes en vigueur.



Prioriser, protéger et mettre en valeur le tissu urbain d'intérêt culturel existant

2

Que la Ville de Montréal commande une étude indépendante sur les effets directs et indirects des pressions foncières et de la spéculation sur le tissu urbain afin de créer des mesures appropriées pour réduire les effets néfastes sur les sites d'intérêt culturel.

3

Que la Ville de Montréal consulte les pratiques des usagers et usagères et étudie la qualité de la biodiversité dans les terrains vacants publics afin de prioriser la mise en valeur des espaces existants où la nature et la biodiversité sont considérées comme une valeur par la communauté, à défaut de créer de nouveaux espaces aménagés à grands coûts.

4

Que la Ville de Montréal agisse en propriétaire exemplaire et se dote d'une politique municipale qui priorise la prise en charge des bâtiments patrimoniaux vacants et sous-utilisés avant d'en louer ou d'en construire des nouveaux.

5

Que la Ville de Montréal s'engage à développer davantage la notion de valeur sociale et la diversité de perspective historique dans l'application de la grille d'évaluation des sites patrimoniaux municipaux, en cohérence avec le mouvement international actuel de conservation du patrimoine qui mise sur l'implication et la sensibilisation des communautés concernées.

6

Que, pour ses actions en matière d'utilisation des espaces vacants, la Ville de Montréal priorise les secteurs et les bâtiments d'intérêt patrimonial, qui sont à la fois à risque de dégradation et jugés importants puisque identitaires par les Montréalais.es, autant par la jeunesse que par des expert.es.

7

Que la Ville de Montréal consolide et renforce les mesures fiscales afin de décourager la négligence, l'abandon et la démolition des immeubles d'intérêt culturel (ex. : l'inscription obligatoire au registre central des bâtiments vacants).

8

Que la Ville de Montréal clarifie les normes et uniformise les règlements d'entretien de bâtiments et terrains vacants et qu'elle se dote d'outils adéquats pour les appliquer, notamment en ce qui trait aux sites d'intérêt culturel.

Encourager et soutenir les initiatives portées par la communauté pour les espaces vacants et soutenir les acteurs intermédiaires émergents en urbanisme transitoire

9

Que la Ville de Montréal s'engage à identifier des services comme porte d'entrée à la ville-centre et aux arrondissements, notamment : la Division du patrimoine de la Ville de Montréal, les Directions de la culture, des sports, des loisirs et du développement social dans les différents arrondissements, pour encadrer et faciliter des projets citoyens autour des espaces vacants publics et pour reconnaître les initiatives citoyennes structurantes déjà existantes à Montréal.

10

Que la Ville de Montréal établisse des priorités claires et transparentes sur le sujet de l'utilisation transitoires des bâtiments et terrains vacants ou sous-utilisés afin de produire un guide ou une boîte à outils, facilement compréhensible et axé sur des images, pour encourager une culture de transition pour les espaces vacants à Montréal portée par une diversité d'intervenant.es, y compris les jeunes.

11

Que la Ville de Montréal soutienne financièrement les projets citoyens par un bureau central responsable qui préleverait 1 % des budgets des grands projets publics, à l'image de la politique provinciale sur l'art public, afin de multiplier les petits projets participatifs et inclusifs.

12

Que la Ville de Montréal continue de développer et de favoriser l'émergence de nouveaux modèles organisationnels facilitant l'inclusion des jeunes (12-30 ans) dans les processus d'urbanisme à Montréal (ex. : la cogestion du Champ des Possibles).

13

Que la Ville de Montréal se dote d'un guide de bonnes pratiques, facilement compréhensible et axé sur les images, afin d'encadrer les utilisations transitoires des sites patrimoniaux publics et privés, mettant l'emphase sur les principaux risques et les manières d'y faire face, dans une perspective de conservation.

14

Que la Ville de Montréal appuie financièrement la formation d'un réseau d'expertise locale et internationale autour de l'urbanisme transitoire afin de favoriser l'échange de connaissances et de savoirs, la mise à disposition d'outils et de ressources, et le listage des projets créés.

Créer un cadre adapté aux usages transitoires des espaces vacants ou sous-utilisés

15

Que la Ville de Montréal s'engage à réduire les freins administratifs, réglementaires et techniques directement reliés à l'émergence et à la mise en place des usages transitoires à Montréal, en mettant de l'avant des actions telles que :

- Faciliter l'accès aux mesures compensatoires et créer un cadre de mise aux normes destiné aux usages transitoires.
- Faciliter l'accès à des permis d'occupation transitoire et étudier la notion du zonage temporaire pour favoriser le dynamisme des sites en transition, en complémentarité avec le plan d'urbanisme.
- Formaliser un modèle de convention d'occupation temporaire des lieux publics avec l'objectif d'assurer une équité entre les rôles et les responsabilités de la Ville et ceux d'usagers et usagères temporaires, y compris les jeunes.
- Consolider des partenariats afin d'élargir et rendre plus compréhensibles les polices d'assurance disponibles aux organismes et individus œuvrant dans des espaces publics.
- Commander une étude indépendante afin de définir les risques réels, plutôt que les risques perçus, de la contamination des terrains et des bâtiments à Montréal dans le but d'encourager des solutions de décontamination, et ce, par des partenariats innovants entre les administrations publiques, les propriétaires et la société civile.

16

Que la Ville de Montréal mette en place une série de projets pilotes, en incluant les jeunes dans les processus, afin d'alimenter la réflexion relative aux cadres administratifs réglementaire et technique à adopter pour encourager les projets transitoires, et ce, en portant une attention particulière à :

- Réduire les effets néfastes liés à un transfert des utilisateurs et utilisatrices, et soutenir la pérennisation par phase d'usages structurants à plus long terme.
- Promouvoir la diversité d'usagers, usagères et d'usages : jeunes, personnes âgées, entreprises en démarrage, professionnel.les indépendant.es, populations minorisées et marginalisées.



Credit photo: Center for Urban Pedagogy - CUP

9.2. Axes d'intervention

Il sera difficile de répondre à toutes les questions relatives aux cadres technique et organisationnel à adopter pour encourager des projets d'usages transitoires sans mettre de l'avant l'importance des projets pilotes, orienter vers les axes d'intervention.



Axe d'intervention 1

Déployer des usages transitoires mixtes dans un bâtiment patrimonial public vacant (par ex. : hôpital excédentaire)

Étant donné que :

- la Ville est propriétaire de plusieurs bâtiments patrimoniaux vacants ;
- la Ville se doit d'être exemplaire dans sa façon de gérer les bâtiments dont elle est propriétaire ;
- les bâtiments de valeur patrimoniale sont davantage à risque lorsque vacants ;
- un bâtiment patrimonial comprend une série de défis particuliers lors d'une transition d'un usage régulier à un autre ;
- ces bâtiments publics ont été conçus et entretenus avec de l'argent public, il est donc approprié qu'ils soient utilisés par la population.

Axe d'intervention 2

Déployer une série d'usages temporaires dans les locaux vacants d'une artère commerciale en difficulté (ex. : la rue Fleury est à Montréal-Nord)

Étant donné que :

- plusieurs artères commerciales affichent un niveau d'inoccupation élevé pouvant atteindre près de 25 % ;
- la présence de vitrines vacantes est un signe de dévitalisé économique pouvant sérieusement affecter la valeur foncière réelle et perçue du secteur ;
- les sociétés de développement commercial constituent un acteur intermédiaire prometteur déjà en place ;
- il existe un programme de soutien financier à l'amélioration du dynamisme économique des artères en difficulté (PRAM – Artères en chantier) ;
- les locaux commerciaux peuvent également être utilisés à des fins non commerciales temporairement et sans difficulté.

Axe d'intervention 3

Multiplier la mise à disposition des bâtiments et terrains municipaux sous-utilisés (ex. : espaces de bureau, salles de conférence, etc.)

Étant donné que :

- un bâtiment ou terrain sous-utilisé peut comporter des défis moins grands qu'un bâtiment ou terrain entièrement vacant ;
- l'appel de candidatures pour les locaux du Centre du Plateau a été plus grand que ce que pouvait offrir ce seul site (plus que 400 réponses) ;
- certains départements d'arrondissement responsables des loisirs, des parcs et du développement communautaire manifestent un intérêt particulier afin de faciliter les usages temporaires ;
- ces bâtiments et terrains publics ont été conçus et entretenus avec de l'argent public, il est donc approprié qu'ils soient utilisés par la population.

Remerciements

Les participant.es des entretiens
d'analyse de situation

Les membres de l'équipe
de la Division du patrimoine

Maude Léonard
chargée de projets l'Enclume

Hélène Santoni
Coop Les Passerelles
et collaboratrice d'Entremise

Maxime David et Gabriel Jasmin
Le Séisme et collaborateur d'Entremise

Bibliographie

ADAM, Richard (janvier 1986). *Étude exploratoire sur les immeubles vacants ou incendiés. Un problème de vacance*, Commission des biens culturels du Québec, 64 p.

AMIS DU CHAMP DES POSSIBLES (s. d.). *À propos*, (page consultée le 1er mars 2017) : [https://amisduchamp.com/a-propos/].

BISHOP, Peter, et Lesley WILLIAMS (2012). *The Temporary City*, Londres, Routledge, 256 p.

CENTER FOR COMMUNITY PROGRESS (2005). *Vacant Properties: The True Costs to Communities*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.communityprogress.net/publications-pages-396.php].

COMMISSION DES NORMES, DE L'ÉQUITÉ, DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL (2016). *Prévention par secteur: Construction. Demande de mesure différente*, (page consultée le 1er mars 2017) : [http://www.csst.qc.ca/prevention/secteur/construction/Pages/demande-mesure-differente.aspx]

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2007). *Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal*, Montréal, 102 p.

CONSEIL JEUNESSE DE MONTRÉAL (2016). *La question des espaces vacants – Compte-rendu de l'événement*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_fr/media/documents/espaces-vacants_sept_2016.pdf].

DUMOUCHEL, Jarold (2016). *La vieille usine de la Canada Malting – Le spot le plus connu à Montréal*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.urbex-playground.com/fr/urbex/la-vieille-usine-de-la-canada-malting].

FLETCHER, Thandi (7 octobre 2011). « Upkeep for vacant embassy costs Ottawa over \$1M », *National Post*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://news.nationalpost.com/news/canada/up-keep-for-vacant-embassy-costs-ottawa-over-1m].

FONDERIE DARLING (2013). *Mission*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://fonderiedarling.org/mission.html].

FOSTER, Sheila R., et Christian IAIONE (2015). « The City as a Commons », *Yale Law & Policy Review*, vol. 34, n° 2, p. 281-349.

HACKER-B., Daphnée, et Camille LOPEZ, « 20 projets citoyens », *Le Montréal oublié*, (page consultée le 1er mars 2017) : [http://projects.huffingtonpost.ca/lieux/].

HAN, Hye-Sung (2013). *The Impact of Abandoned Properties on Nearby Property Values*, (page consultée le 4 avril 2017) : [www.researchgate.net/publication/271929557_The_Impact_of_Abandoned_Properties_on_Nearby_Property_Values].

HENDRY, Leah (1er novembre 2016). « How missing info on vacant buildings is risking the lives of Montreal firefighters », *CBC News*, (page consultée le 2 mars 2017) [http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/montreal-vacant-buildings-firefighters-list-1.3825944].

HÉRITAGE MONTRÉAL (2015) *InspirAction #9: Maison Redpath*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://www.heritagemontreal.org/plate-forme-h-mtl/?siteSlug=maison-redpath>].

HÉRITAGE MONTRÉAL (s. d.). *Recours à l'art comme usage transitoire*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://www.heritagemontreal.org/site/quartier-ephemere-et-fonderie-darling/>].

HISTORIC ENGLAND (2011). *Vacant Historic Buildings: An owner's guide to temporary uses, maintenance and mothballing*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<https://historicengland.org.uk/images-books/publications/vacanthistoricbuildings/>].

KONDO, Michelle, et al. (2015). « Effects of greening and community reuse of vacant lots on crime », *Urban Studies Journal*, p. 1-17, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.urbanhealthlab.org/uploads/2/3/2/0/23203352/urban_stud-2015-kondo-0042098015608058.pdf].

LANDE (s. d.). *Qui sommes-nous ?*, (page consultée le 1^{er} mars 2017) : [<http://www.landemtl.com/qui-sommes-nous/>].

LANDE (2016). *Réglementation sur les terrains publics vacants à Montréal – État de la situation et comparaison avec d'autres villes en Amérique du Nord*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.cremtl.qc.ca/sites/default/files/upload/reglementation_sur_les_terrains_publics_vacants_a_montreal_landemtl_2016.pdf].

LATOURE, B. (2007). « How to Think like a State », in *The Thinking State*, édité par Wim van de Donk, Scientific Council for Government Policy, The Hague, p. 19-32.

LAVALLÉE, Sophie (2006). *Les terrains contaminés au Québec: Quels sont les risques pour les prêteurs ?*, coll. Rapport Bourgogne, (page consultée le 1^{er} mars 2017) : [<http://www.cirano.qc.ca/pdf/publi-cation/2006rb-01.pdf>].

LEFEBVRE, Henri (1968). *Le droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos.

MAGAR, Caroline (2015). *Conception d'un cadre d'intervention pour la réhabilitation publique des friches urbaines végétalisées et contaminées de Montréal. Le cas du champ des possibles*, maîtrise en Architecture de paysage à l'Université de Montréal, (page consultée le 4 avril 2017) : [<https://amisduchamp.com/2016/08/27/travail-de-maitrise-sur-le-champ-des-possibles/>].

MEUNIER, Hugo (7 juin 2009). « Des épaves de plus en plus gênantes », *La Presse*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://www.lapresse.ca/actualites/montreal/200906/06/01-863767-des-epaves-de-plus-en-plus-genantes.php>].

MINNIS, Glenn (2016). « No Vacancy », *Canadian Underwriter*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://www.canadianunderwriter.ca/features/no-vacancy/>].

MONTRÉAL. (2017) *Montréal transitoire: Rapport d'événement*.

NIOSI, Laurence (lundi 21 mars 2016). « Budget fédéral: la priorité aux infrastructures, dit Coderre », *ICI-RadioCanada*, (page consultée le 1^{er} mars 2017) : [<http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/771650/budget-federal-infrastructures-coderre>].

NORMANDIN, Pierre-André, et Maxime BERGERON (6 octobre 2016). « Montréal "représente un désert commercial" », *La Presse*, (page consultée le 1^{er} mars 2017) [<http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201610/06/01-5027905-montreal-represente-un-desert-commercial.php>].

OSWALT, Philipp, Klaus OVERMEYER et Philipp MISSELWITZ (2013). *Urban Catalyst: The Power of Temporary Use*, Berlin, DOM Publishers, 384 p.

PERSPECTIVE GRAND MONTRÉAL (2008). *Bulletin de la communauté métropolitaine de Montréal*, n° 14, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/14_Perspective.pdf].

QUÉBEC (2017). *Guide La prise de décision en urbanisme, Outils de réglementation: Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, Affaires municipales et Occupation du territoire*, (page consultée le 7 mars 2017) : [<http://www.mamot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-loccupation-et-lentretien-des-batiments/>].

- QUÉBEC. «Charte de la Ville de Montréal», *Gazette officielle du Québec*, Chapitre C-11.4 Éditeur officiel du Québec, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/c-11.4#se:136_1].
- QUEBEC (2015). *Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-20*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.mdelcc.gouv.qc.ca/developpement/strategie_gouvernementale/strategie-DD.pdf].
- RENAUD, Daniel (28 décembre 2016). «Les incendies criminels liés à la mafia en nette hausse», *La Presse*, (page consultée le 4 avril 2017) : http://plus.lapresse.ca/screens/4884f80e-bd4f-4f1e-a049-2f859a50a948%7C_0.html.
- RESEARCH FOR DEMOCRACY (2001). *Blight Free Philadelphia – A Public-Private Strategy to Create and Enhance Neighborhood Value*, (page consultée le 4 avril 2017) : [https://astro.temple.edu/~ashlay/blight.pdf].
- RICHARDSON, Meg Corbett. (2008). *Demolition by Neglect: An Examination of Charleston's Ordinance*, Thèse de doctorat en conservation du patrimoine bâti, Clemson University, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://tigerprints.clemson.edu/all_theses/337/].
- ROSS, Catherine E., et John MIROWSKY (2001). «Neighborhood Disadvantage, Disorder, and Health», *Journal of Health and Social Behavior*, vol. 42, n° 3, p. 258-276.
- ST-JEAN, Guillaume (17 décembre 2014). «Patrimoine Montréalais : les pertes de 2014», *Spacing Montreal*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://spacing.ca/montreal/2014/12/17/patrimoine-montrealais-les-pertes-de-2014/].
- TUOHY MAIN, Lilian (2014). *Temporary Use – A Potential strategy for Historic Buildings at Risk, maîtrise en conservation du patrimoine*, Université d'Édimbourg, (page consultée le 4 avril 2017) : [https://issuu.com/liliantuohymain/docs/msc_final_online_single].
- VILLE DE MONTRÉAL (2017). *Projet de plan d'action en patrimoine 2017-2022. S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise* (document PowerPoint en format PDF), Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine, (page consultée le 16 juin 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOCCONSULT_20170329.PDF].
- VILLE DE MONTREAL (2004). *Règlement sur la subvention aux débiteurs de la taxe foncière générale imposée sur les unités d'évaluation admissibles, section 1* (Règlement n° 04-168), (page consultée le 4 avril 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service_fin_fr/media/documents/04-168-fr.pdf.]
- VILLE DE MONTREAL. (2016). *Inventaire des bâtiments vacants – Planification pour la réhabilitation du cadre bâti du centre-ville*, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division des permis et inspections, (page consultée le 2 mars 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BAT_VAC_2016.PDF].
- VILLE DE MONTRÉAL (2015). *Règlement sur le civisme, le respect et la propreté*, Arrondissement de Ville-Marie, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/ville-marie-%E2%80%93-%C3%A8glement-sur-le-civisme-le-respect-et-la-propret%C3%A9].
- VOICU, I., et V. BEEN (2008). «The Effect of Community Gardens on Neighboring Property Values» *Real Estate Economics*, vol. 36, n° 2, p. 241-283, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://furmancenter.org/files/publications/The_Effect_of_Community_Gardens.pdf].
- WIKIPEDIA. *Jeune conseil de Montréal*, (page consultée le 16 juin 2017) : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Jeune_Conseil_de_Montr%C3%A9al].

