



**entremise**

## Présentation du mémoire «L'occupation transitoire : un moteur pour la réhabilitation des ensembles industriels d'intérêt patrimonial»

Dans le cadre de la Consultation publique | La mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports de la Ville de Montréal.

*Présentation du mémoire rédigé par*

**Marie-Josée Vaillancourt | B.A. | M. Urb,**

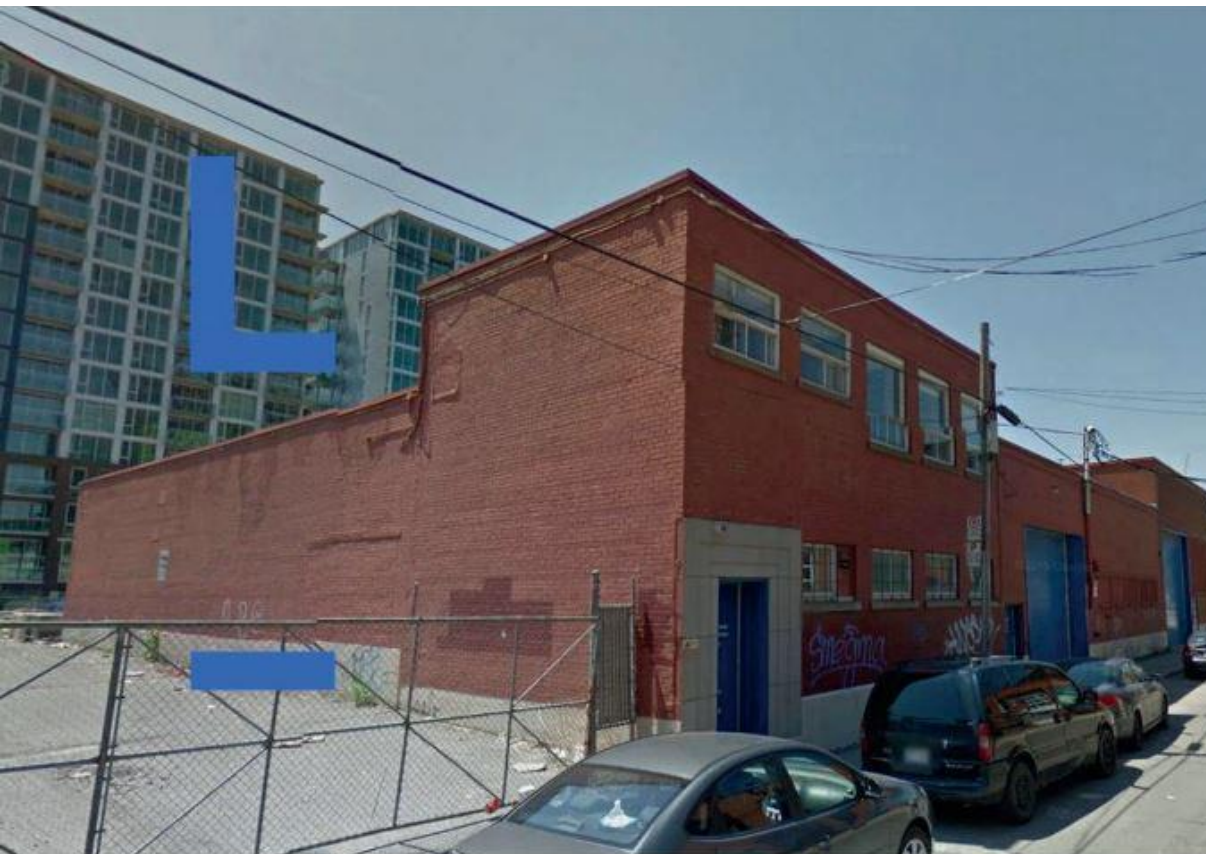
Chargée des communications et partenariats, Entremise

**Philémon Gravel | B. Arch. | M. Arch.**

Directeur général + Cofondateur, Entremise

**Marianne Lemieux Aird | B. Design env. | M. Design env.**

Recherchiste-analyste, Entremise

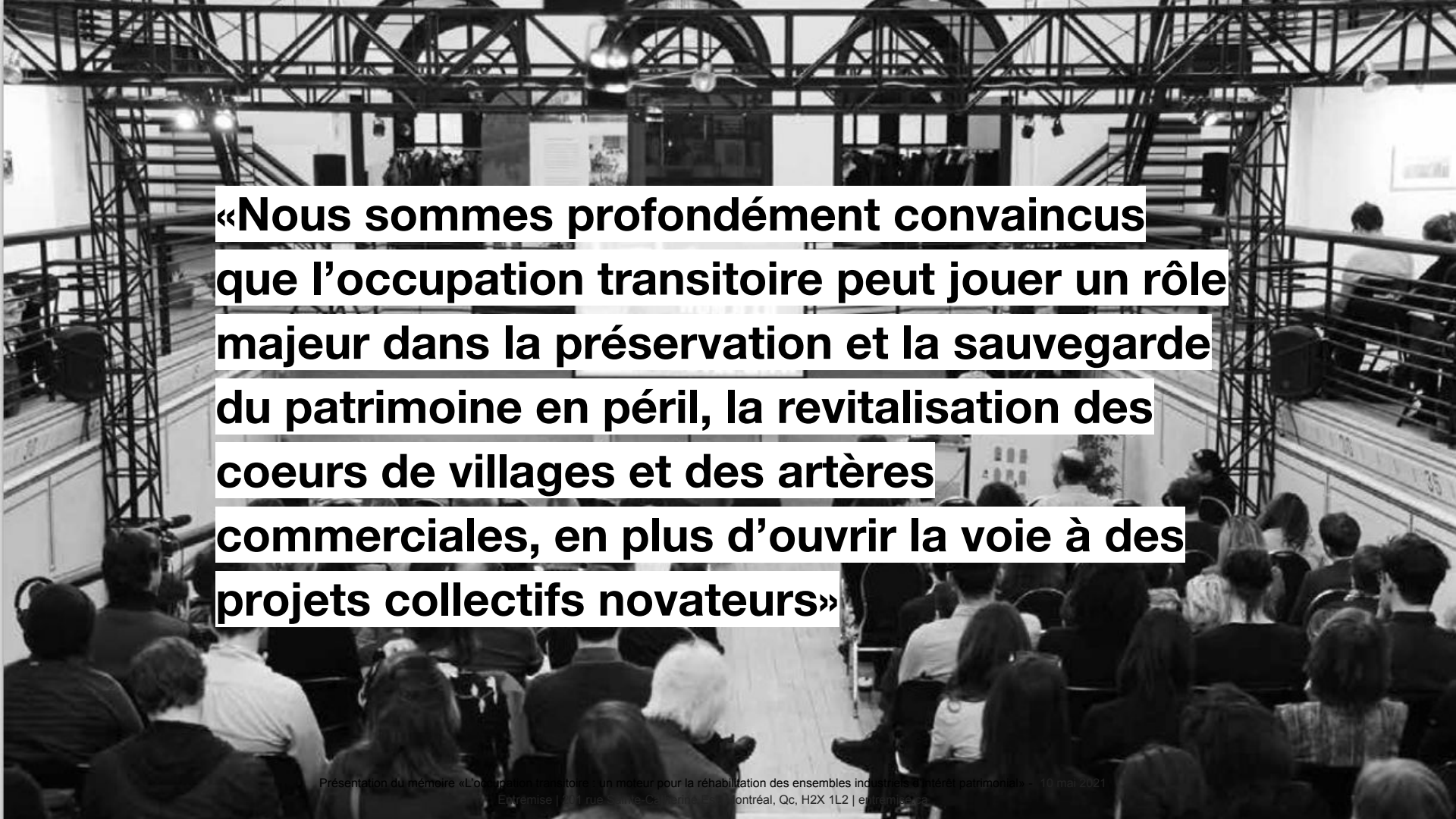


- **Présentation Entremise**
  - **Pourquoi un mémoire et une présentation?**
  - **Commentaires généraux**
  - **L'occupation transitoire: *moteur de réhabilitation des ensembles industriels***
  - **Enjeux et opportunités**
  - **Localisation**
  - **Précédents internationaux**
  - **Précédents Montréalais**
  - **Nos recommandations**
  - **Conclusions**
- Point sur les politiques publiques et plans d'action de la Ville*



**Entremise transforme les espaces vacants et sous-utilisés en actifs communs pour des villes plus justes, durables et résilientes.**





**«Nous sommes profondément convaincus  
que l'occupation transitoire peut jouer un rôle  
majeur dans la préservation et la sauvegarde  
du patrimoine en péril, la revitalisation des  
coeurs de villages et des artères  
commerciales, en plus d'ouvrir la voie à des  
projets collectifs novateurs»**

# Pourquoi un mémoire?

- **Pousser plus loin les réflexions** sur l'occupation transitoire à titre de porteurs de projet et expert en la matière
- **Partager notre expertise** pour alimenter les réflexions des élu.e.s, gestionnaires, urbanistes et conservateurs.trices du patrimoine
- **Promouvoir les pratiques innovantes et émergentes** en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine et de planification territoriale urbaine



# Pourquoi une présentation?

- Permet de **vulgariser des concepts** parfois opaques ou moins connus comme l'occupation transitoire
- Pouvoir **répondre aux questions** des élu.e.s siégeant sur cette commission
- **Continuer le dialogue** avec la Ville de Montréal, les citoyen.ne.s et la société civile en général



# Commentaires généraux

- **Appuie** les propositions de la Ville de Montréal
- Souhaite **proposer une approche différente** dans le processus de planification par la mise en œuvre de projets d'occupation transitoire parallèles aux études et activités de planification et de concertation
- Salue la **proposition 4**:

«Certains ensembles industriels d'intérêt exceptionnel sous-occupés ou vacants dont la Ville de Montréal est propriétaire devraient faire l'objet d'une démarche d'urbanisme transitoire si les conditions sont réunies».





# L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial

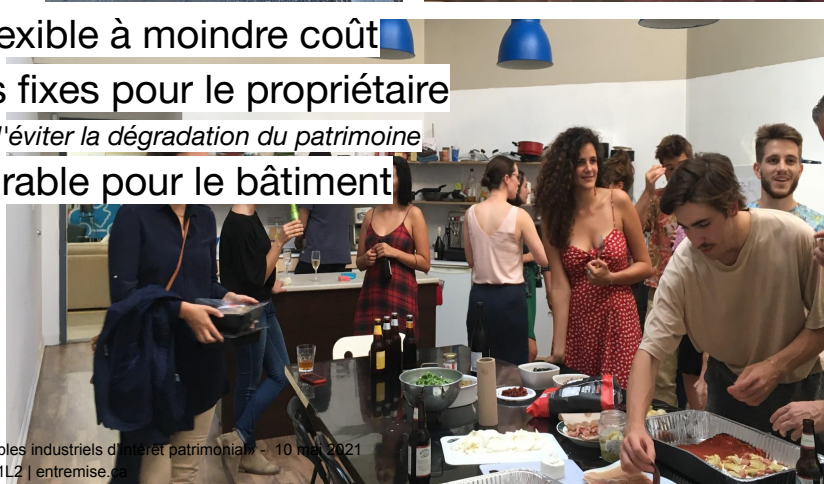
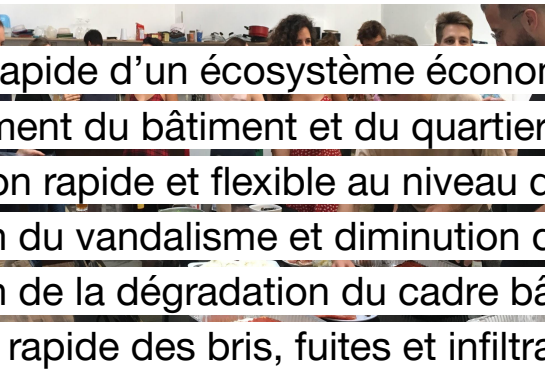
- La vacance immobilière: quelles sont les causes?
- Accentuation de la vacance en temps de pandémie
- Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer
- **Avantages de l'occupation transitoire**
- Développement d'un projet transitoire
- Les étapes clés du développement





## Avantages de l'occupation transitoire

- Création rapide d'un écosystème économique et culturel inédit
- Rayonnement du bâtiment et du quartier à l'échelle de la ville
- Occupation rapide et flexible au niveau des ententes de location
- Réduction du vandalisme et diminution des risques d'incendie
- Réduction de la dégradation du cadre bâti
- Repérage rapide des bris, fuites et infiltration
- Possibilité d'une mise à niveau rapide et flexible à moindre coût
- Possibilité de remboursement des charges fixes pour le propriétaire *permettant de justifier l'entretien minimal du bâtiment et donc d'éviter la dégradation du patrimoine*
- Opportunité d'identification d'un usage durable pour le bâtiment



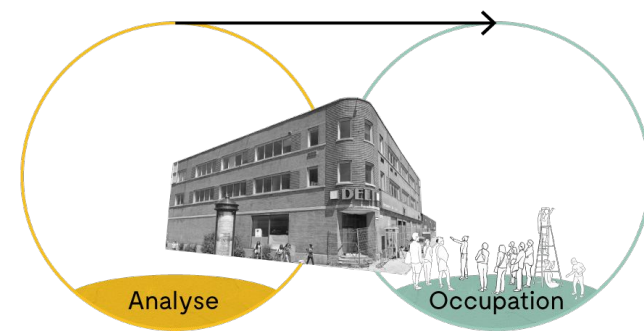
# Enjeux et opportunités spécifiques à l'occupation transitoire dans les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial

## Les enjeux du transitoire en contexte industriel

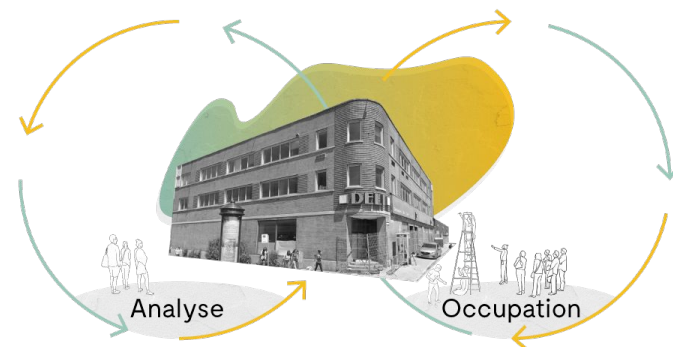
- 1: Zonage très peu adapté
- 2: Concertation de plusieurs occupants pour un même site
- 3: Négociation avec le propriétaire

## Les opportunités

- 1: Une typologie propice à l'expérimentation
- 2: Une plus grande adaptation aux éléments patrimoniaux industriels
- 3: Un cycle de transformation plus lent

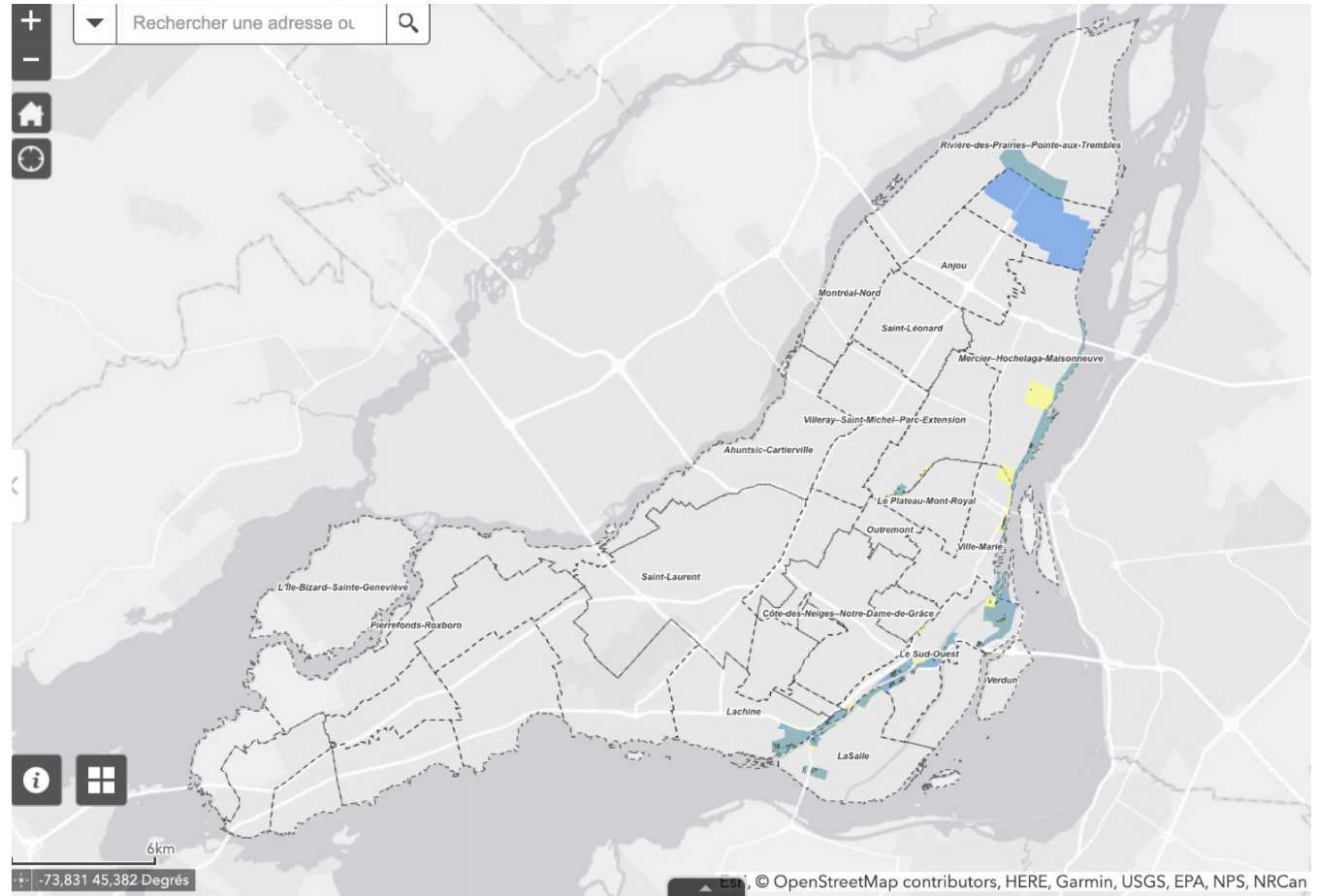


Processus traditionnel



Processus transitoire

# Localisation des bâtiments: influence sur le marché



# Pratiques innovantes et émergentes en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine industriel



**Quelques précédents internationaux de projet  
d'occupation transitoire dans les bâtiments  
industriels**

**Quelques précédents Montréalais de projet  
d'occupation transitoire et leurs retombées**

# Précédents internationaux

1- **NDSM**. Ancien atelier de construction navale, Amsterdam, Pays-Bas. Projet temporaire qui s'est pérennisé.



# Précédents internationaux

2- **Les Usines**. Friche industrielle, Ligugé, France. Temps long.



LES USINES PORTENT UN PROJET AUDACIEUX  
RENOVER 2 HECTARES D'UNE ANCIENNE FRICHE INDUSTRIELLE



LABORATOIRE D'EXPÉRIMENTATION  
ÉCONOMIQUE ET SOCIAL



FABLAB



RECHERCHE ET CRÉATION  
ARTISTIQUE



DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
PATRIMOINE ET TOURISME

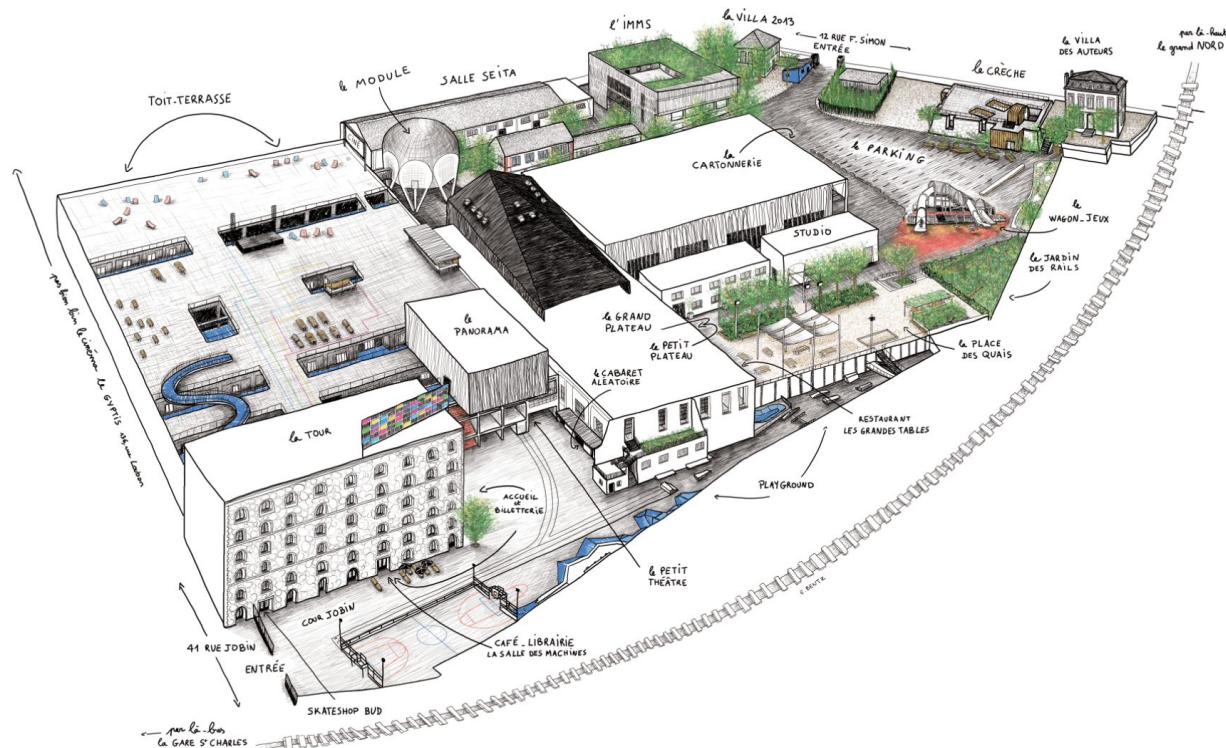
# Précédents internationaux

3- **Pohjala Tehas**. Ancienne usine de produits en caoutchouc, Tallin, Estonie.  
Temps long.



# Précédents internationaux

4- **La friche la belle de mai**. Ancienne manufacture de tabac, Marseille, France. Projet temporaire qui s'est pérennisé.





# Précédents internationaux

5- **Hangar du Kanaal**. Hangar vacant, Anderlecht, Belgique. Transitoire.



# Précédents internationaux

6- **La condition publique**. Industrie de conditionnement du textile. Roubaix, France. Temps long.



# Précédents internationaux

7- **Wonder**. Ancienne usine de piles électriques, Saint-Ouen, France, Temporaire.



Ce jour-là, au Wonder, c'est menuiserie et camaraderie / Crédits : Juliette Surcouf

# Précédents internationaux

8- **Le Wip**. Ancienne usine de la Société Métallurgique de Normandie, Colombelles, France. Temps long.



Les espaces ▾

Les valeurs

Les événements

Le Blog

Les wipers



## Un lieu et une histoire

Ce lieu, la Grande Halle, qui fut la friche de l'atelier électrique de la Société Métallurgique de Normandie a été le facteur déclencheur de l'histoire et a rassemblé derrière un unique objectif : la faire revivre.

# Précédents internationaux

9- [Le pavillon du Docteur Pierre](#). Ancienne usine de dentifrice, Nanterre, France. Transitoire.



# Précédents internationaux

10- **La Halle Papin**. Ancienne usine de pneus et d'outillage mécanique, Paris, France. Transitoire.



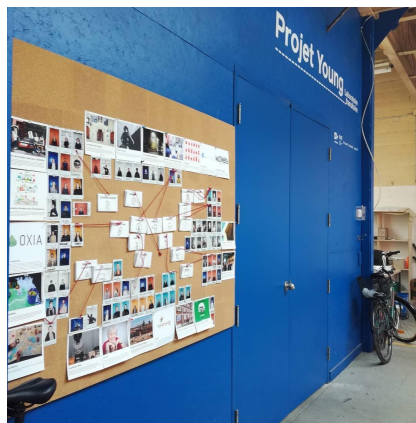
# Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées

## Projet Young - Laboratoire transitoire - Griffintown

- Ville de Montréal
- Fondation McConnell
- Maison de l'innovation sociale (MIS)
- Entremise

## En chiffre

- 35 organismes occupants
- 12 000 pi<sup>2</sup>
- 22 mois dans un **bâtiment industriel** qui  
était vacant depuis 7 ans.



# Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées

## Espace Ville Autrement - Ville-Marie

- Université du Québec à Montréal
- Entremise
- Collectif Villes Autrement

## En chiffre

- 3 500 pi<sup>2</sup> dans un pavillon de l'UQAM
- Vacant depuis 23 ans
- 5 organismes et entreprises louent un espace de travail partagé abordable au centre-ville de Montréal
- Période transitoire de 5 ans





# Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées

Courpointe -

Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles

- Société de développement Angus
- Arrondissement RDPPAT
- Association des commerçants
- PME MTL Est-de-l'Île

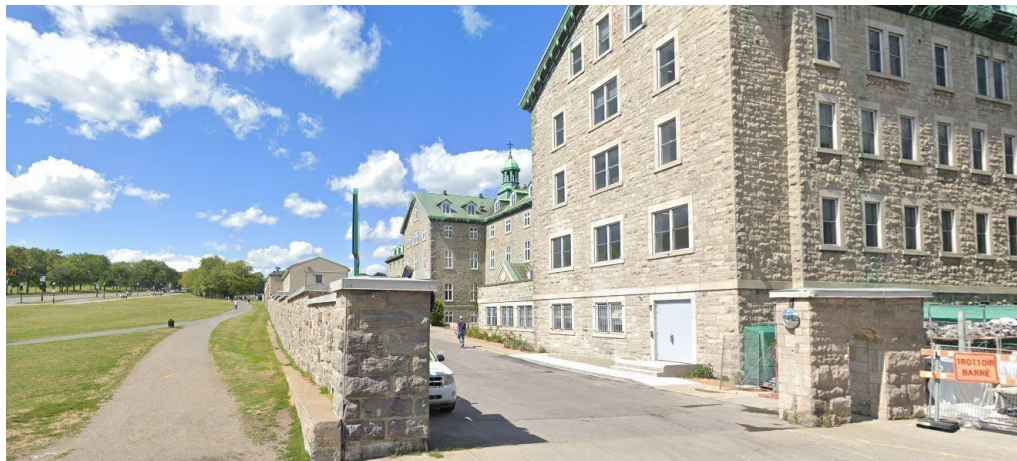
En chiffre

- 8000 pi2 disponibles
- 6 organismes et commerçants
- 1 marché de Noël
- 1 murale
- Développement d'une communauté



# Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées

Cité-des-Hospitalières - Plateau-Mont-Royal



Projet Commun Accord - «Reinventing  
Cities» | C40



Porteur de projet



Équipe

civiliti

L. McComber™  
architecture ouverte

A3B

ERA

pro-vert  
SUD-OUEST

Agir pour une  
collectivité durable

GMAQ  
Conseil des  
métiers d'art  
du Québec



ENCORE  
HEUREUX

nōs

EBC

CIVIL  
BUILDING  
MINING

LCC  
L'ART ET LE MÉTIER

# Nos recommandations

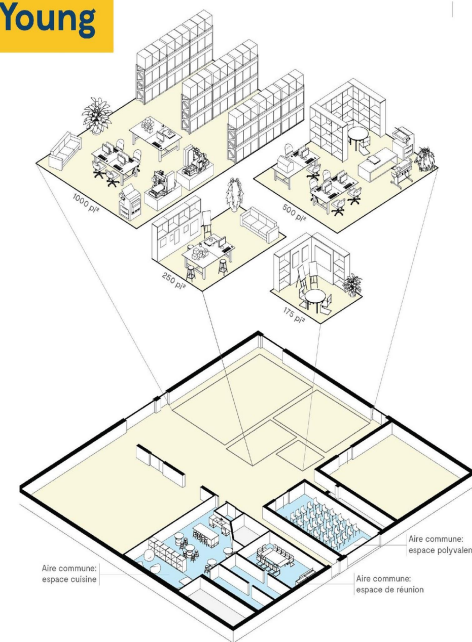
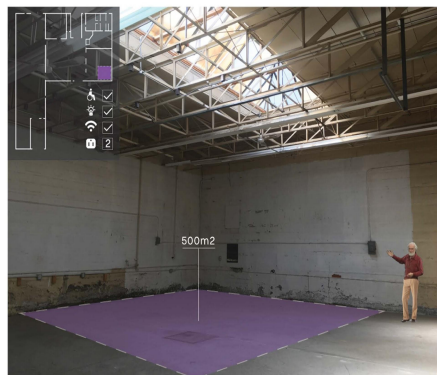
1. **Développer des projets pilotes** et ainsi faire partie des précédents internationaux exemplaires
2. **Mettre à profit les forces vives et les professionnels du milieu de l'urbanisme de la Ville de Montréal** afin de proposer des modèles réglementaires innovants en matière de zonage afin de permettre la modification et l'adaptation de ceux-ci à la réalité du transitoire.
3. **Mettre en place des projets pilotes spécifiquement en fonction des typologies de bâtiment industriel**
4. La mise en place d'un **programme incitatif** pour les propriétaires par la mise en place d'une **taxe sur la vacance**
5. **Faciliter l'expérimentation en amont de la planification** afin de nourrir les réflexions *in situ*, et ce, au fur et à mesure que le projet se peaufine et se développe afin d'être ancré dans son contexte d'implantation.



# Conclusion

Entremise réitère que l'occupation transitoire a le potentiel de faire émerger non pas une solution, mais des centaines de solutions, spécifiquement adaptées à leur contexte et à leur bâtiment. **La planification de toutes réhabilitations des ensembles industriels d'intérêt patrimonial doit d'abord et avant tout permettre l'expérimentation** puis la planification éclairée en fonction de ce qui aura été appris lors des phases d'expérimentation, d'étude, de consultation, participation, mise en œuvre et opération.

## Le Projet Young



# Plans et politiques et recommandations

## faisant la mention des usages ou de l'occupation transitoire

