



entremise



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.

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

Le 7 mai 2021



Introduction	4
Entremise	4
Qu'est-ce que l'occupation transitoire?	4
Notre histoire	4
Notre mission	5
Notre vision	5
Pourquoi un mémoire?	5
Commentaires généraux	5
L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial	6
La vacance immobilière: quelles sont les causes?	6
Accentuation de la vacance en temps de pandémie	6
Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer	6
Avantages de l'occupation transitoire	7
Développement d'un projet transitoire	7
Les étapes clés du développement	8
Enjeux et opportunités spécifiques à l'occupation transitoire dans les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial	9
Localisation des bâtiments: influence sur le marché	11
Pratiques innovantes et émergentes en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine industriel	12
Précédents internationaux de projet d'occupation transitoire dans les bâtiments industriels	12
Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées	17
Une phase transitoire pour un concours d'architecture d'un bâtiment industriel d'intérêt patrimonial	19
Nos recommandations	19
Conclusion	20
Bibliographie des ouvrages d'intérêt	21
Politiques publiques et plans d'action faisant la mention des usages ou de l'occupation transitoire	22



Introduction

Entremise souhaite débiter son mémoire en saluant le travail de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, la Ville de Montréal, de nos élu.e.s., conseiller.ère.s de ville et des professionnel.le.s et fonctionnaires qui ont grandement contribué aux réflexions portant sur l'élaboration d'une vision, d'orientations et d'outils de **mise en œuvre concernant la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial** montréalais dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, et ce, en cohérence avec l'adoption du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en 2015. Nous saluons également le processus consultatif permettant de consulter les citoyen.ne.s, les institutions, les entreprises et les organismes de la société civile sur ces orientations et nous espérons que les réflexions actuelles sauront inspirer l'ensemble des municipalités québécoises ayant, elles aussi, des ensembles industriels d'intérêt patrimonial sur leur territoire.

Entremise

Entremise est une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement (ESSA) qui conçoit, met en œuvre et opère des projets d'occupation transitoire aux côtés des acteurs publics, des propriétaires et des communautés. Notre équipe dynamique et passionnée est composée de spécialistes en architecture, urbanisme, communication, **patrimoine** et finance.

Ensemble nous offrons une expertise en immobilier durable, participatif et sensible au patrimoine bâti. Permettre à des entrepreneurs, des commerçants, des créateurs, des citoyens ou des organismes communautaires de redonner vie aux bâtiments vacants ou sous-utilisés en créant des milieux de vie inclusifs, voilà ce qui nous anime.

Qu'est-ce que l'occupation transitoire?

L'occupation transitoire est une stratégie immobilière agile qui consiste à occuper rapidement un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, contribuer à la vie locale et, pourquoi pas, préfigurer une vocation pérenne.

Notre histoire

Entremise est le fruit d'un projet social et entrepreneurial né en 2016 d'une collaboration entre un groupe de jeunes professionnel.le.s multidisciplinaires qui avaient chacun une passion pour faire la ville autrement. Mêlant l'architecture durable, la **conservation du patrimoine bâti** et les valeurs de justice sociale, ils ont développé le concept gagnant de « connecter des personnes sans espaces à des espaces sans personne ». Cette vision globale, ancrée fortement dans les théories du droit à la ville, guide encore le développement de notre organisme et de nos projets.



Notre mission

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 cœurs de villages et des artères commerciales, en plus d'ouvrir la voie à des projets collectifs novateurs.

Nous souhaitons souligner que cette mission guide toutes nos activités, projets et décisions d'entreprise.

Notre vision

L'équipe d'Entremise rêve de vivre dans une ville inclusive et durable, où les communautés et activités dans toute leur diversité prospèrent dans les quartiers centraux, et où les bâtiments existants sont valorisés et utilisés à leur plein potentiel.

Pourquoi un mémoire?

En regard à notre mission et la raison même d'exister d'Entremise, nous croyons qu'il était de notre devoir que de participer à cette consultation publique sur la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial montréalais, particulièrement concernant les ensembles qui sont vacants ou sous-utilisés. Ainsi, dans le cadre de ce mémoire, nous souhaitons contribuer aux réflexions selon les objectifs suivants:

- 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

Commentaires généraux

Entremise appuie les propositions de la Ville de Montréal, du Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que de la Division du patrimoine dans la vision et les grandes orientations présentées dans **Ensembles industriels d'intérêt patrimonial - Orientations proposées**. Nous souhaiterions cependant proposer une approche différente dans le processus de planification de mise en valeur des bâtiments industriels d'intérêt patrimonial, et ce, par la mise en œuvre de projets d'occupation transitoire parallèles aux études et activités de planification et de concertation. Ainsi, les usages transitoires permettraient de nourrir les réflexions et les démarches à même le site, tout en assurant une certaine veille et une surveillance de la qualité du cadre bâti.



Entremise souhaite aussi saluer la **proposition 4** mentionnant ceci: «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». Cette ouverture semble fort prometteuse et nous souhaitons alimenter les réflexions en la matière dans le présent mémoire en partageant des précédents internationaux de projets transitoires développés pour des ensembles industriels d'intérêt patrimonial et des précédents montréalais de projets d'occupation transitoire touchant autant les notions de patrimoine (Cité-des-Hospitalières) que la typologie industrielle (Projet Young et 4000 rue Saint-Patrick).

Les grandes orientations proposées par la Ville de Montréal semblent extrêmement prometteuses, mais nous souhaitons tout de même apporter des éléments de réflexions complémentaires aux intentions d'usages transitoires comme outils de protection et de mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial qui pourront certainement nourrir les orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité dans une approche dite «micro» ou à échelle humaine.

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

L'occupation transitoire de bâtiments vacants ou sous-utilisés est une pratique immobilière émergente au Québec. Elle comporte de nombreux bénéfices pour les municipalités, en plus de contribuer à la réhabilitation du patrimoine bâti délaissé.

La vacance immobilière: quelles en sont les causes?

La cause de la vacance immobilière des ensembles industriels débutent principalement avec le départ de l'usage d'origine du bâtiment. Le marché immobilier conventionnel induit que pour changer d'usage il est souvent plus simple de démolir et de reconstruire. En effet, introduire un nouvel usage dans un bâtiment existant pose de grands défis: 1) la mise aux normes coûteuse et complexe pour adapter un nouvel usage à un bâtiment existant et 2) l'adaptation à l'existant, aux contraintes spatiales et patrimoniales est parfois complexe. Lorsque les usages d'origine quittent, les bâtiments restent donc presque inmanquablement vacants pour plusieurs années, car même si un projet de réhabilitation est en cours, sa planification, son financement et sa réalisation s'échelonnent sur un temps très long qui se compte en années.

Accentuation de la vacance en temps de pandémie

Le phénomène de la vacance est d'autant plus important à l'heure actuelle où les structures immobilières culturelles et commerciales, les bureaux et les restaurants ont été chamboulés par des fermetures obligatoires, l'imposition du télétravail et une baisse importante de l'achalandage. Ces nouvelles réalités et les changements potentiels que pourraient nous réserver les prochaines décisions des instances publiques complexifient grandement les



besoins actuels et futurs en immobilier et favorisent l'inoccupation. La flexibilité, l'agilité et l'innovation sont donc des alliés dans la revitalisation de ces espaces délaissés.

Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer

De façon générale, lorsque l'on mesure les multiples impacts de la vacance, nous constatons que les coûts réels de cette inoccupation sont en grande partie transférés à la société. Par exemple, il est prouvé que l'abandon d'un édifice augmente les risques d'incendie, que cela génère une diminution du sentiment de sécurité et favorise l'augmentation des vols et du vandalisme dans le quartier où est situé le bâtiment vacant. Ce climat d'insécurité peut alors affecter la santé psychologique des résidents limitrophes. De plus, laisser un bâtiment vacant pendant un certain temps engendre normalement une dégradation exponentielle de ses composantes matérielles et, par conséquent, de son patrimoine. Cette dégradation peut ensuite mener à une diminution de la valeur socio-économique d'un secteur, rendant difficile la vente ou la valorisation du bâtiment délaissé. L'occupation transitoire apporte des solutions à ces enjeux.

Avantages de l'occupation transitoire

Que ce soit par l'implantation de boutiques éphémères, l'installation d'une exposition en vitrine ou l'aménagement d'un espace de travail partagé temporaire, l'occupation transitoire permet de réduire significativement les impacts de la vacance sur le tissu urbain et comporte plusieurs avantages:

- Création rapide d'un écosystème économique et culturel inédit
- Rayonnement du bâtiment et du quartier à l'échelle de la ville
- Occupation rapide et flexibilité 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 bâtiment¹

Somme toute, l'occupation transitoire est une option intéressante pour la réhabilitation et l'entretien à court terme du parc immobilier municipal vacant, des locaux commerciaux inoccupés ainsi que des bâtiments patrimoniaux délaissés. Cette approche immobilière innovante est aussi pertinente pour les citoyens, les PME, les artistes et groupes communautaires, car elle permet aux instances municipales de leur offrir des espaces abordables tout en leur donnant la possibilité de participer activement aux questions de réhabilitation du patrimoine bâti.

¹ L'exemple de la Fonderie Darling à Montréal qui était dans un premier temps un espace de médiation culturelle éphémère et qui est maintenant devenu un lieu d'exposition d'art contemporain avec des résidences pour artistes est des plus inspirants.



Développement d'un projet transitoire

Pouvant être réalisé à bas coût, le développement de ce type de projet demande toutefois certaines connaissances notamment en architecture, urbanisme, participation citoyenne, patrimoine, finance et gestion de projet. Un gestionnaire intermédiaire ou un opérateur ayant les expertises nécessaires peut alors entamer la réalisation du projet d'occupation transitoire selon les 4 étapes clés suivantes:

1. Une étude technique et financière pour valider des scénarios d'occupation viables économiquement.
2. L'activation du bâtiment et de son occupation, par le biais de la concertation locale, le développement de partenariats, le rayonnement du projet et la mise en place d'outils de co-gestion.
3. La gestion de l'occupation du bâtiment pour les occupations standards, ponctuelles et événementielles.
4. L'accompagnement du propriétaire vers la définition d'un projet pérenne pour son bâtiment le cas échéant ou la gestion du départ des occupants selon le scénario envisagé.

Les étapes clés du développement

Étude technique et financière

Tout d'abord, il faut définir la capacité du bâtiment à recevoir une occupation temporaire grâce à la réalisation d'un audit technique spécifique à l'occupation transitoire. Cette étude technique et financière, contrairement aux études de faisabilité conventionnelle, pose la question de ce qu'il est possible de faire en fonction de l'état du bâtiment, de la réglementation et des opportunités d'usage. Si les projets de requalification conventionnels tentent souvent d'adapter le bâtiment à un nouvel usage déjà défini, l'occupation transitoire tente de faire l'inverse: soit trouver les occupants les plus adaptés au bâtiment existant. Cet audit permet donc de faire une proposition pour une mise aux normes minimale avec un cahier des charges qui garantira un accès sécurisé et adéquat au bâtiment. Un modèle de viabilité financière est ensuite effectué pour valider les paramètres des travaux et de l'occupation afin d'assurer la faisabilité économique du projet transitoire.

Activation du bâtiment

Ensuite, lorsque les résultats de l'étude sont concluants, une planification de la mise en œuvre peut être entamée incluant des ateliers participatifs avec la collectivité, la réalisation de plans d'aménagement, la mise en place de cadres de gestion et d'occupation, la rédaction d'un modèle d'affaires et son montage financier, le développement de partenariats ainsi que le développement d'une identité permettant de faire rayonner le projet.

Gestion de l'occupation

Suite à cela, il faut mettre en œuvre et opérer l'occupation transitoire par la sécurisation et l'entretien du bâtiment, un appel à candidatures, la coordination de la communauté d'occupants



si nécessaire, la mise en place d'une gouvernance interne, la réalisation des aménagements pour les locataires ainsi que l'administration des lieux (gestion des assurances, certificats d'occupation, etc.).

Accompagnement vers un projet pérenne

Pour finir, il est possible d'accompagner le propriétaire vers la réalisation d'un projet pérenne le cas échéant et de coordonner la transition ou le déménagement avec les occupants. La réalisation d'une évaluation du projet sous forme de bilan permettant de faire rayonner les impacts positifs de l'usage transitoire est aussi suggérée.

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

Le zonage des secteurs industriels est très peu adapté à l'expérimentation d'usages, à la cohabitation de différents secteurs d'activité. Par exemple, il est difficile de développer un projet permettant des usages multiples tels que des activités culturelles, communautaires, industrielles, etc. Cependant, cette mixité est possible. Nous pouvons d'ailleurs le constater avec l'exemple de la mixité d'usages des Forges de Montréal qui ont un usage industriel cohabitant avec un espace d'exposition et un bureau.

2: Concertation de plusieurs occupants pour un même site

De par la typologie, les bâtiments industriels sont souvent conçus pour recevoir un seul exploitant. Si cet exploitant occupe un espace industriel, il aura à gérer une large superficie. L'occupation transitoire mise sur la cohabitation entre plusieurs occupants qui proviennent potentiellement de différents secteurs d'activités. Là où un bâtiment industriel de grande envergure peine à trouver un exploitant ayant besoin de l'ensemble de l'espace, l'occupation transitoire offre la possibilité de regrouper plusieurs petits occupants permettant, à eux tous, d'occuper tout l'espace. C'est donc une opportunité, mais aussi un défi de taille: regrouper une trentaine d'acteurs de différents milieux, organiser leur aménagement et coordonner leur cohabitation demande du temps et de l'énergie. De multiples précédents internationaux et locaux ont démontré que cette cohabitation est toutefois possible, voire désirable, mais elle nécessite le soutien d'un acteur intermédiaire.

3: Négociation avec le propriétaire

Le milieu immobilier industriel est très différent des milieux commerciaux ou résidentiels. Il a sa logique et ses propres réseaux. L'occupation transitoire peut donc rapidement être perçue comme une stratégie futile, marginale et inutile par les propriétaires immobiliers industriels. Il est



donc important de sensibiliser les propriétaires, notamment par des incitatifs tels qu'une taxe sur la vacance, et de développer des contrats d'occupation transitoire type pour faciliter la tâche aux potentiels occupants et aux porteurs de projets.

Les opportunités

1: Une typologie propice à l'expérimentation

La typologie architecturale la plus répandue pour les bâtiments industriels est une grande aire de plancher avec très peu de cloisonnement et une bonne hauteur sous plafond. Cette typologie se prête particulièrement bien à l'occupation transitoire, car elle pose très peu de contraintes spatiales et permet d'expérimenter différents usages et différentes cohabitations. Cette typologie se prête aussi très bien à des usages plus marginaux qui peinent souvent à trouver leur place dans le marché conventionnel. Les ateliers d'artiste en sont un bon exemple.

2: Une plus grande adaptation aux éléments patrimoniaux industriels

Pour les bâtiments qui n'entrent pas dans la typologie simple et ouverte citée plus haut, les défis de requalification sont majeurs. On pense ici au «bâtiment machine» pour lesquels la spatialité de ces bâtiments industriels rend compte d'une chaîne de production très précise. La transformation du malt (Canada Malting Co.) ou la construction de structures de pont (Dominion Bridge Company) en sont des exemples probants. Les éléments caractéristiques patrimoniaux de ces bâtiments sont souvent ceux-là mêmes qui les rendent si difficiles à requalifier et à réhabiliter. L'occupation transitoire, par son agilité et sa quête de solution multiple, permet d'adresser ces questions et de trouver des usages, des idées et des projets qui prendront ces contraintes comme des opportunités.

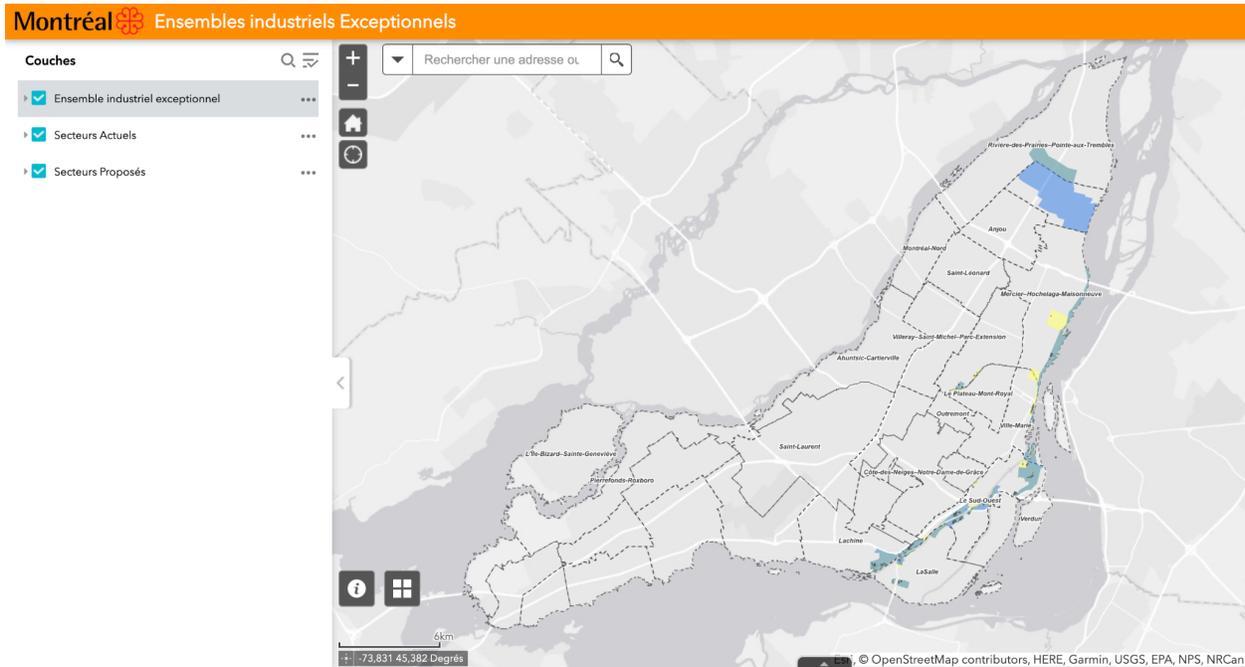
3: Un cycle de transformation plus lent

Les sites industriels sont souvent de très grande envergure. Leur cycle de transformation se déploie donc sur le moyen long terme. La période de vacance de ces bâtiments est alors beaucoup plus longue que d'autres typologies architecturales comme celle des artères commerciales par exemple. Bien que la longue période du cycle de vacance pose beaucoup d'enjeux en termes de dégradation et d'abandon, cette période d'inoccupation offre une grande opportunité au projet transitoire, car les occupants peuvent s'installer sur de longue période et ce temps long permet de structurer et potentiellement de transformer la vocation transitoire en projet pérenne. Un exemple inspirant serait le projet *NDSM* à Amsterdam aux Pays-Bas (voir p.11), un projet temporaire qui s'est pérennisé dans un ancien atelier de construction navale.



Localisation des bâtiments: influence sur le marché

Carte de caractérisation sommaire des ensembles industriels d'intérêt patrimonial sur le territoire de l'agglomération de la Ville de Montréal



Source: [site de la Ville de Montréal](#)

Si l'on observe la carte de caractérisation sommaire des ensembles industriels d'intérêt patrimonial sur le territoire de l'agglomération de la Ville de Montréal identifiant les 46 ensembles industriels exceptionnels ainsi que les secteurs d'intérêt actuels et proposés, on constate que ces derniers sont localisés majoritairement dans les secteurs centraux de l'agglomération. Bien que la Commission est spécifiée que certains ensembles industriels d'intérêt patrimoniaux soient difficiles d'accès, cette spatialisation est tout de même importante à souligner, car un bâtiment situé dans un quartier central plus densément peuplé, près d'activités et éléments d'attractions suscitant un fort achalandage facilite grandement le développement de projet d'occupation temporaire ou transitoire. En effet, la demande et l'intérêt des porteurs de projets à occuper ces espaces est plus prononcé que dans les secteurs excentrés. Évidemment, cette analyse sera contextuelle selon chaque bâtiment, mais la notion d'une localisation dans un secteur central facilitant l'occupation transitoire nous semblait importante à souligner.



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

Précédents internationaux de projet d'occupation transitoire dans les bâtiments industriels

Malgré certains enjeux, il existe plusieurs stratégies de mise en valeur des bâtiments industriels patrimoniaux à l'international qui ont été développées grâce à l'occupation temporaire ou transitoire. Parfois les projets ont conservé leur caractère temporaire et parfois, cette phase d'expérimentation a permis de faire une transition vers un projet pérenne. En voici quelques exemples:

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



Source: <https://www.ndsm.nl/>



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



Source: <https://lesusines.fr/>

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

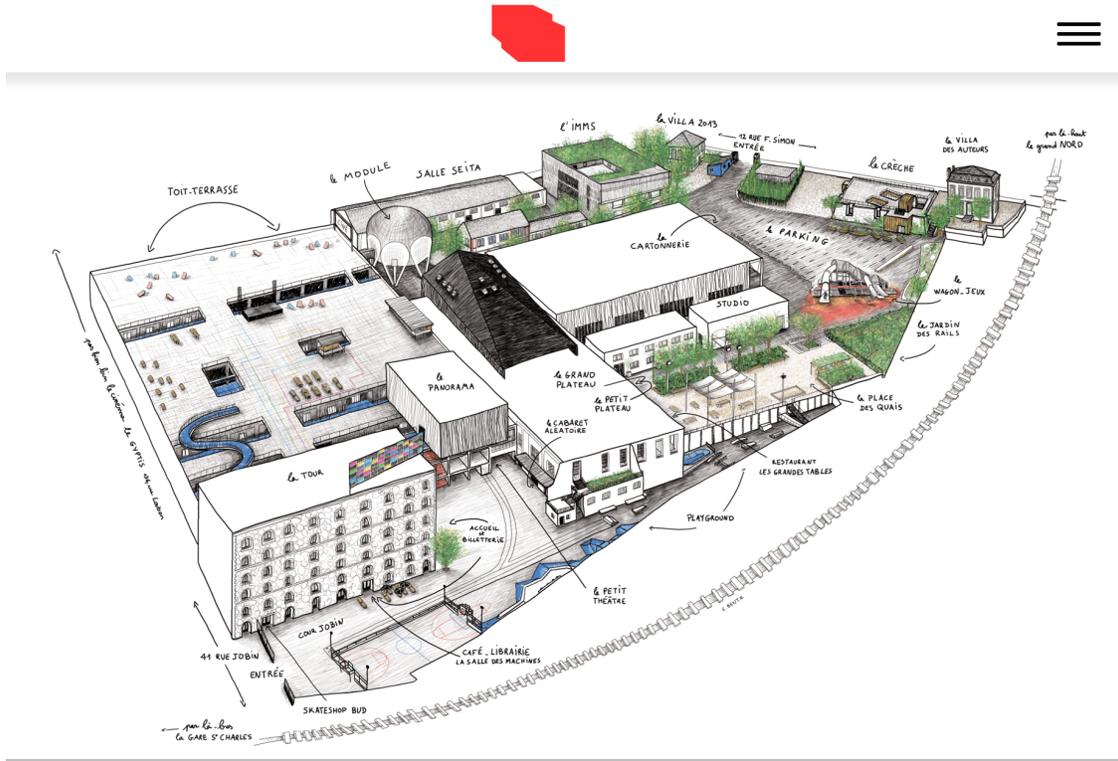


Source: <https://www.pohjalatehas.ee/>

Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



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



Source: <https://www.lafriche.org/>

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



Source: <http://hangardukanaal.be/>

Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



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



Source: <https://laconditionpublique.com/>

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



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

Source: <https://laconditionpublique.com/>

Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



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



Source: <https://laconditionpublique.com/>

9- **Le pavillon du Docteur Pierre**. Ancienne usine de dentifrice, Nanterre, France. Transitoire.



Source: <http://www.soukmachines.com/le-pavillon>

Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



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



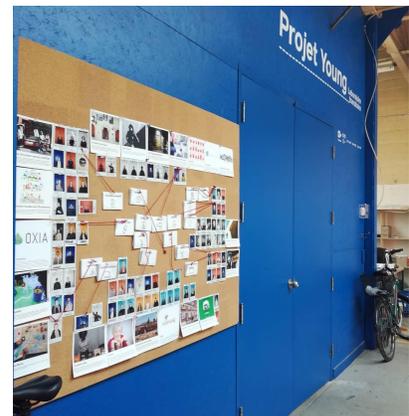
Source: <http://www.soukmachines.com/le-pavillon>

Précédents Montréalais de projet d'occupation transitoire et leurs retombées

Comme démontré avec les précédents internationaux, l'occupation transitoire de bâtiments vacants permet de réhabiliter le patrimoine et de réaliser des projets collectifs concrets ayant des retombées positives pour la collectivité. Cette pratique peut devenir un puissant outil de développement immobilier pour les propriétaires ainsi qu'un vecteur de dynamisation et de renforcement pour la communauté riveraine. Afin d'appuyer ce propos, voici quelques exemples montréalais:

Projet Young - Laboratoire transitoire - Griffintown

En partenariat avec la Ville de Montréal, la Fondation McConnell, la Maison de l'innovation sociale (MIS) et Entremise, ce premier projet pilote d'occupation transitoire a permis à 35 organismes d'occuper 12 000 pi² durant 22 mois dans un **bâtiment industriel** qui était vacant depuis 7 ans.



Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



Espace Ville Autrement - Ville-Marie

Entremise a revitalisé 3 500 pi2 dans un pavillon de l'Université du Québec à Montréal qui était vacant depuis 23 ans, permettant ainsi à 5 organismes et entreprises de louer un espace de travail partagé abordable au centre-ville de Montréal pour une période transitoire de 5 ans.



Courtepointe - Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles

En partenariat avec la Société de développement Angus, Entremise met à disposition plusieurs locaux vacants situés sur une artère commerciale dévitalisée en vue de réactiver le secteur. Ces espaces transitoires ont permis des usages ponctuels tels qu'un marché éphémère de Noël, des expositions et des espaces de réunion pour la collectivité. À terme, ils réuniront des organismes, entrepreneurs, commerçants et artistes afin d'occuper plus de 8000 pi2 disponibles, et ce, pour une période transitoire minimale d'un an.



Cité-des-Hospitalières - Plateau-Mont-Royal

Réalisé en partenariat avec la Ville de Montréal et Entremise, le projet transitoire de la Cité-des-Hospitalières permettra d'ouvrir à la collectivité montréalaise près de 65 000 pi2 sous-utilisés d'un magnifique ensemble conventuel patrimonial. En parallèle, cette occupation transitoire permettra aussi de bonifier la planification du projet pérenne de mise en valeur envisagé par la Ville.



Une phase transitoire pour un concours d'architecture d'un bâtiment industriel d'intérêt patrimonial

Projet Commun Accord - «Reinventing Cities» | C40

Entremise a coordonné avec ses collaborateurs; Civiliti, NOS Architectes Inc, ERA Architectes, Encore Heureux architectes, Conseil des métiers d'art du Québec, A3B, PRO-VERT SUD-OUEST, L.McComber Ltée, L2C Experts-Conseils Inc, EBC Civil Building Mining et Cameron Stiff, la participation au concours «Reinventing Cities» 2020 qui portait sur le site et le **bâtiment patrimonial industriel** du 4000 rue Saint-Patrick dans l'arrondissement du Sud-Ouest. La proposition d'un projet d'occupation transitoire pour requalifier le site a été sélectionnée pour la phase 1 du concours et a donc convaincu le jury que le processus transitoire est une voie viable dans la mise en valeur de notre patrimoine industriel.

Nos recommandations

Encore une fois, nous souhaitons saluer le travail de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports, des élu.e.s et professionnel.le.s de la Ville de Montréal dans ce processus de consultation auprès de la population, les institutions, les entreprises et organismes de la société civile afin que nous puissions donner notre opinion sur les propositions de la Ville de Montréal concernant les orientations pour la conservation et la mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial du territoire montréalais. Nous profitons ainsi de cette tribune pour formuler des recommandations spécifiques à notre expertise afin de contribuer aux efforts de mise en valeur de notre patrimoine industriel montréalais:

1. Nous recommandons à la Ville de Montréal de développer des projets pilotes et ainsi faire partie des précédents internationaux exemplaires de projets d'occupation transitoire collectifs et porteurs pour la métropole et leur quartier d'insertion.
2. Nous recommandons à la Ville de Montréal de mettre à profit ses forces vives et les professionnels du milieu de l'urbanisme 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. Nous recommandons à la Ville de mettre en place des projets pilotes en fonction des typologies de bâtiment industriel, car les défis et opportunités ne sont pas les mêmes pour une ancienne brasserie (la Molson par exemple) que pour un atelier de fabrication textile.
4. Nous recommandons la mise en place d'un programme incitatif pour les propriétaires par la mise en place d'une taxe sur la vacance permettant de justifier financièrement les occupations transitoires.
5. Nous recommandons à la Ville de Montréal de 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

La vacance ne doit pas être perçue comme un problème collatéral du développement immobilier conventionnel, mais plutôt comme l'opportunité de développer des projets immobiliers plus inclusifs, durables et résilients selon une méthodologie qui a récemment fait ses preuves ici, et depuis longtemps à l'international: l'occupation transitoire.

En attendant les étapes de développement pour la mise en œuvre du projet permanent, l'occupation transitoire de bâtiments industriels d'intérêts patrimoniaux vacants ou sous-utilisés permet de redonner vie au patrimoine immobilier à très court terme. Une municipalité qui développe ce type de projet agit à titre de leader proactif dans la gestion de son patrimoine, et ce, au bénéfice des citoyens et résidents de sa localité.

De plus, cette pratique innovante participe à la démocratisation du patrimoine bâti en facilitant son accès auprès des citoyens et contribue au rayonnement des villes à l'échelle régionale, voire même internationale. En effet, on recense de multiples exemples inspirants de partenariats entre des gestionnaires de projets transitoires et des municipalités ou institutions publiques aux États-Unis, en Europe (France et Belgique), en Allemagne et en Angleterre².

À l'heure où on se questionne sur l'avenir du patrimoine bâti québécois et sur les défis de revitalisation des artères commerciales de proximité, il est impératif de se tourner vers des pratiques innovantes afin de valoriser les actifs commerciaux et patrimoniaux de nos municipalités. L'urbanisme transitoire offre une avenue concrète pour valoriser nos bâtiments sous-utilisés et ainsi offrir des «espaces sans personnes à des personnes sans espace».

Dans le cadre de cette consultation, 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.

En terminant, nous souhaitons offrir notre entière collaboration aux commissaires de cette présente commission, aux propriétaires des ensembles industriels d'intérêt patrimoniaux et aux professionnels de la Ville de Montréal dans la poursuite des réflexions portant sur la vision et les orientations en matière de mise en valeur des ensembles industriels d'intérêt patrimonial montréalais.

² Plateau Urbain (France): <https://www.plateau-urbain.com/termine>, Communa (Belgique) <http://www.communa.be/lieux/>, Entremise (Canada): <https://entremise.ca/nos-realizations>, Meanwhile Spaces (Angleterre): <https://www.meanwhilespace.com/>, No Longer Empty (États-Unis): <https://www.nolongerempty.org/>.

Mémoire «L'occupation transitoire : un moteur de revitalisation urbaine pour les ensembles industriels d'intérêt patrimonial
Entremise | 201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal, Qc | entremise.ca



Bibliographie des ouvrages d'intérêt

Lilian Tuohy Main (2014, August). Temporary Use - A Potential Strategy for Historic Buildings At Risk, MSc Dissertation, Architectural Conservation, *The University of Edinburgh*.

Entremise (2016). Mémoire OCPM - Réduction de la dépendance aux énergies fossiles: «Connecter des espaces sans personne et des personnes sans espace».

Conseil jeunesse de Montréal et Entremise (2017). Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal : une perspective jeunesse, *Ville de Montréal*.

Entremise et Ville de Montréal (2017). Rapport d'événement : Montréal transitoire: «Réflexion collective sur les usages temporaires dans les bâtiments vacants». *Entremise et Ville de Montréal*.

Entremise (2019, 15 janvier). Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur les locaux vacants sur les artères commerciales pour la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, *Ville de Montréal*.

Entremise (2021). [Rapport d'activités 2019-2020](#).

Marie-Josée Vaillancourt (2021). Pénurie de place en service de garde, «L'occupation transitoire - un moteur de revitalisation urbaine par Entremise». *Magazine URBA*, pp. 28-31.

Valérie Levée (2021, printemps). Contribuer au mieux-vieillir, «Occupation temporaire ou transitoire Préserver un bâtiment, bâtir une communauté», *Esquisse*, magazine de l'Ordre des architectes, printemps 2021, pp. 22-24.

Taïka Baillargeon(2018, automne). Prendre le relais, «Montréal Transitoire: Une nouvelle façon de penser et d'habiter la ville», *Urbanité*, automne 2018, pp.. 34-35.

Taïka Baillargeona, Jérémy Diaz (2020). L'urbanisme transitoire à Montréal : entre innovation et préservation. Dossier spécial. Revue *Organisations & Territoires* • Volume 29 • No 2 • 2020.



Politiques publiques et plans d'action faisant la mention des usages ou de l'occupation transitoire

Depuis 2017, la Ville de Montréal souhaite encourager l'usage transitoire ou temporaire afin de répondre aux enjeux de la vacance. Vous trouverez des mentions à cet effet dans le Plan de relance économique de Montréal (2020), les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (2020) portant sur les artères commerciales, plusieurs plans de développement économique (2018) et le Plan d'action en patrimoine (2017). Elles sont détaillées ci-dessous:

1. **Ville de Montréal (2021). Plan Climat 2020-2030 - Pour une ville inclusive, résiliente et carboneutre.** [En ligne.](#)
 - **Action 1:** Mobiliser la communauté montréalaise pour mener la transition écologique dans tous les quartiers p.46
 - Pour encourager ces initiatives locales, Montréal : instaurera des lieux ouverts, notamment en tirant profit de l'approche d'urbanisme transitoire.
 - **L'urbanisme transitoire : l'exemple du Projet Young**
 - «L'urbanisme transitoire sera inscrit dans le prochain plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal et participera ainsi à la réalisation de la transition socioécologique par l'expérimentation de nouvelles formes de collaboration publique–communautaire, tels que les communs (forme d'usage et de gestion collective d'un lieu ou de ressources).» p.47

2. **Ville de Montréal (2020). «Une impulsion pour la métropole : agir maintenant», Plan de relance économique de Montréal.** [En ligne.](#)
 - **Axe 1 :** Mettre le commerce au cœur de la relance (5,6 M\$)
 - Mesure 5. Favoriser l'**occupation temporaire ou transitoire** des locaux vacants p.53
 - **Axe 3 :** Réinventer le développement économique du territoire (10,5 M\$)
 - Mesure 16. **Appuyer des projets d'occupation transitoire** p.64

2. **Ville de Montréal (2020). Recommandation de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation suite à la Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales** [En ligne.](#)
 - **Recommandation 9.** Faciliter les initiatives **d'occupation temporaire ou transitoire.** p.13

3. **Ville de Montréal (2018). «Vivre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat:** [En ligne.](#)
 - **Stratégie:** Diversification commerciale des artères p.22
 - **Action:** «Soutenir les initiatives **d'occupation ponctuelle et transitoire des locaux vacants** pour expérimenter et tester de nouvelles activités commerciales» p.22



- **Stratégie:** Soutien à la communauté d'affaires pendant les chantiers et à la relance des artères commerciales après les chantiers p.28
 - **Action:** «Favoriser la diversification commerciale en mettant en valeur les occasions d'affaires, notamment en appuyant financièrement le démarrage de commerces ciblés et en **soutenant des initiatives d'occupation transitoire des locaux vacants**» p.28

- 4. **Ville de Montréal (2018). «Entreprendre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat. [En ligne.](#)**
 - **Stratégie:** Accélération de la commercialisation p.27
 - **Action associée à la stratégie :** «Accélérer la commercialisation en offrant aux entreprises montréalaises la possibilité **d'utiliser de manière temporaire des espaces vacants (commerces, bâtiments, terrains)**» p.27

- 5. **Ville de Montréal (2018). «Créer Montréal», Plan d'action en design. [En ligne.](#)**
 - **Stratégie:** Ouverture de la commande municipale en design et en architecture p.24
 - **Action associée à la stratégie:** «Accompagner les services et les arrondissements dans leurs projets en priorisant ceux qui favorisent l'accès à la relève en design et en architecture (ex. : programme d'implantation des rues piétonnes et partagées, **occupations temporaires des bâtiments vacants**) et qui sont atypiques, c'est-à-dire pour lesquels une culture de la qualité en design n'est pas encore établie» p.24

 - **Définition de l'occupation temporaire et transitoire de espaces vacants:** «Démarche de valorisation, délimitée dans le temps, des espaces laissés vacants au profit d'activités entrepreneuriales, culturelles et communautaires» p.34

- 6. **Ville de Montréal (2018). «Tisser Montréal», Plan d'action en innovation sociale. [En ligne.](#)**
 - **Stratégie:** Innovation pour soutenir les solutions porteuses p.30
 - **Action associée à la stratégie :** «Soutenir l'identification de nouvelles solutions immobilières pour les OBNL et les coopératives (accès à l'immobilier collectif, fiducies d'utilité sociale, **occupation transitoire**, etc.)» p.30

- 7. **Ville de Montréal (2018). «Bâtir Montréal», Plan d'action en développement économique du territoire (2018-2022). [En ligne.](#)**
 - **Introduction des principes qui soutiennent l'action municipale:** « soutenir les projets de **valorisation du cadre bâti et des terrains vacants** qui ont un potentiel de développement. » p.18.

- 8. **Ville de Montréal (2017). «Soutenir l'élan», Plan d'action de la Stratégie centre-ville. [En ligne.](#)**
 - **Action prioritaire: 6. APPUYER LA RECONVERSION D'ENSEMBLES INSTITUTIONNELS MAJEURS**



- **Action:** «Établissement de mesures facilitatrices pour encourager les usages transitoires ou temporaires dans les bâtiments vacants.»
 - **Cible:** Encourager l'occupation transitoire des ensembles institutionnels inoccupés. pp.34-36

 - **Action prioritaire: 8. PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI DU CENTRE-VILLE:** «Au chapitre de l'entretien du cadre bâti, les bâtiments inoccupés et les tours d'habitation construites entre 1950 et 1970, dont plusieurs affichent des signes de détérioration, seront une priorité pour la Ville. **Des mesures pour dissuader de l'inoccupation des bâtiments et pour encourager les usages transitoires seront développées.**» p.41
9. **Ville de Montréal (2017). «S'ancrer dans L'identité urbaine montréalaise», Plan d'action en patrimoine 2017-2022. [En ligne.](#)**
- **Action 1: Agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaires**
 - **1.2 Les biens municipaux**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Autoriser et encadrer l'occupation temporaire des bâtiments municipaux afin d'assurer leur entretien, notamment en y réalisant le premier projet pilote du Laboratoire transitoire» p.27

 - **Action 2: Assurer la mise en valeur du patrimoine de proximité**
 - **2.2 L'entretien et l'inoccupation**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Prendre connaissance de l'expérience ailleurs dans le monde 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» p.35
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Partager, dans le cadre de l'Observatoire et sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire»
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Favoriser l'occupation temporaire des bâtiments vacants comme stratégie d'entretien, de conservation et de requalification» p.35

 - **Action 4 Diffuser la connaissance et encourager la reconnaissance**
 - **4.1 Les outils numériques**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Partager, sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire» p.52