



## RAPPORT D'ÉTUDE SUR LES ATELIERS D'ARTISTES

Par  
Groupe de travail sur les ateliers d'artistes  
Octobre 2012

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Sommaire exécutif</b>	1
<b>Introduction</b>	4
<b>PARTIE A ANALYSE DES BESOINS</b>	
1. L'ENVIRONNEMENT CULTUREL	
1.1 Les disciplines artistiques	8
1.2 L'écosystème culturel	9
2. LE PROFIL DE LA CLIENTÈLE	
2.1 Portrait sommaire	12
2.2 Caractéristiques socio-économiques	13
2.3 Les ateliers d'artistes	14
2.4 La problématique	16
<b>PARTIE B LE CADRE D'INTERVENTION</b>	
3. LE MODÈLE D'AFFAIRES	
3.1 La stratégie pour la région de Montréal	19
3.2 Les partenaires	19
4. LES OUTILS FINANCIERS	
4.1 Le capital privé	24
4.2 Le capital patient	25
4.3 La subvention directe	26
5. LES MESURES RÉGLEMENTAIRES	
5.1 Mesures de soutien à la rénovation	27
5.2 Programme d'exemption de taxes	29
5.3 La réglementation d'urbanisme	30
<b>PARTIE C LA MISE EN OEUVRE</b>	
6. LA STRATÉGIE D'INTERVENTION	
6.1 L'approche de travail	34
6.2 Le modèle financier	35
6.3 Les résultats attendus et les besoins financiers	37

---

<b>Conclusion</b>	39
-------------------	----

**PARTIE D ANNEXES**

<b>Annexe 1</b> : Liste des pistes d'intervention identifiées.	41
--	----

<b>Annexe 2</b> : Liste des participants au Groupe de travail sur les ateliers d'artistes.	43
--	----

**Crédits photo**

Photo de gauche : Atelier Cinquante, Martine Dionne / Clark

Photo de droite : Atelier Le Chat des artistes, Staub Studio

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

### LE MANDAT

Au mois d'avril 2012, à la lumière des priorités du Comité de pilotage et suite au budget 2012-2013 du gouvernement du Québec, le Secrétariat général de Montréal, métropole culturelle a mis sur pied un **Groupe de Travail sur les Ateliers d'Artistes (GTAA)** avec le mandat d'étudier et d'évaluer l'opportunité de soutenir financièrement l'aménagement d'ateliers d'artistes à Montréal et de faire des recommandations aux instances décisionnelles concernées.

Les travaux du **GTAA** ont permis d'élaborer 15 pistes d'intervention qui permettraient de freiner la vague migratoire des artistes et artisans hors des quartiers centraux de Montréal et de pérenniser une partie importante de leurs espaces de travail sujets aux changements de vocation ou à la spéculation.

### L'ENVIRONNEMENT CULTUREL

Le domaine culturel peut être regroupé au sein de sept (7) grands secteurs d'activités que sont les arts visuels et médiatiques, les métiers d'art, la littérature, les arts de la scène, la musique, le cinéma et les arts numériques. Dans la région de Montréal, on estime que 105 800 personnes travaillent dans le domaine culturel. De ce nombre, environ 13 400 sont des artistes et artisans.

À Montréal, le domaine culturel est constitué à 30 % de travailleurs autonomes. Il est représenté majoritairement par des femmes. Même si les travailleurs culturels jouissent en moyenne d'un haut taux de scolarité, leur salaire médian est inférieur à la moyenne de la population active montréalaise.

### LES ATELIERS D'ARTISTES

Aux fins des travaux du **GTAA**, on entend par atelier d'artiste un local non résidentiel occupé par un artiste ou par un artisan et qui lui permet spécifiquement de pouvoir créer, produire, répéter, faire une action en vue de réaliser une œuvre artistique ou des objets d'art. On observe que les artistes louent fréquemment des espaces dans des immeubles industriels en voie d'être transformés. Ils bénéficient d'un prix de loyer abordable souvent en deçà de leur valeur marchande.

On estime que les ateliers d'artistes montréalais occupent plus de 2 M de pieds carrés dont 1,1 M de p.c. sont occupés par des artistes et artisans des secteurs des arts visuels et des métiers d'art.

Ces ateliers se sont principalement développés dans les quartiers centraux de Montréal dans les axes du boulevard St-Laurent, du Canal de Lachine et de la voie ferroviaire du CP.

En 2012, ces secteurs sont de moins en moins accessibles aux artistes. Ceux-ci sont contraints de migrer hors des zones centrales. La problématique tient en grande partie du fait que la majorité des ateliers d'artistes sont loués à court terme (1 à 3 ans) souvent dans des immeubles industriels en attente de requalification.

Cette situation devient intenable lorsque les immeubles et les quartiers sont en phase de gentrification (embourgeoisement) et qu'ils subissent les contrecoups d'une spéculation immobilière notamment à cause de la conversion de ces immeubles en lofts résidentiels.

L'enjeu est de taille, il consiste à pérenniser une partie importante des espaces sujets aux changements de vocation ou à la spéculation. Le **GTAA** est d'avis que les artistes et artisans en arts visuels et en métiers d'art semblent être parmi les plus vulnérables.

## LE MODÈLE D'AFFAIRES

Le **GTAA** propose un modèle d'affaires qui permettrait de transférer un certain nombre d'ateliers d'un mode de détention ou en location à court terme (1 à 2 ans) vers un mode de détention permanent (acquisition) et de location à long terme (location de 20 à 30 ans). Pour ce faire, il suggère une stratégie à géométrie variable, c'est-à-dire : développer des projets ciblés d'acquisition d'immeubles tout en étant ouvert à des opportunités de marché pour des projets de location d'immeubles à long terme.

L'approche repose sur un partenariat d'affaires entre plusieurs parties prenantes qui sont d'une part les promoteurs privés, les organismes gestionnaires, la SHDM et les institutions financières privées, publiques et parapubliques et d'autre part, les administrations publiques (la Ville de Montréal et les gouvernements provincial et fédéral).

Le **GTAA** a identifié des pistes d'intervention pour financer les coûts de réalisation des projets d'ateliers d'artistes. En instaurant des partenariats avec les promoteurs privés, ceux-ci peuvent être incités à investir dans le développement d'ateliers d'artistes. Les immeubles dans les cas d'acquisition constituent des actifs importants qui peuvent être donnés en garantie à des prêteurs hypothécaires. Pour permettre de diminuer de façon significative le besoin en fonds publics dans le montage financier des projets, la création d'un nouvel outil de financement soit : un fonds destiné au prêt en capital patient pourrait s'avérer une solution gagnante. Lors du montage financier d'un projet, l'apport du financement public contribue au démarrage du projet. Cette aide n'est pas récurrente. Par ailleurs, elle permet de diminuer les charges financières découlant du financement privé et donc de maintenir les loyers abordables. Viennent enfin les mesures de réglementation d'urbanisme qui peuvent contribuer à développer, sécuriser, inciter et parfois même, imposer la présence d'ateliers d'artistes.

## LA STRATÉGIE D'INTERVENTION

Le **GTAA** cible prioritairement les ateliers occupés par les artistes en arts visuels et en métiers d'art. La stratégie repose sur la mixité d'occupation des immeubles. Environ 30 à 40 % des occupants seront constitués d'autres artistes et travailleurs culturels, entreprises et organismes culturels.

La stratégie vise une première phase d'intervention d'une durée de 5 ans portant spécifiquement sur le territoire de Montréal. En fonction des résultats obtenus lors de cette première phase, vue comme projet pilote, la stratégie pourra ensuite être adaptée et appliquée dans les centres urbains du Québec, selon les besoins, les enjeux et les contextes immobiliers propres à chacun. En fixant comme objectif qu'au cours de cette première période divers projets permettraient l'acquisition d'environ 200 000 p.c. et qu'un projet en voie de règlement résulterait en la location à long terme de 212 000 p.c., la stratégie d'intervention aurait alors porté fruit. Ainsi, en 2017, 550 000 pieds carrés (460 ateliers) d'espaces seraient sécurisés soit près de 47 % de l'objectif fixé.

Les simulations effectuées selon les deux modes d'intervention - acquisition/location - ont permis d'identifier les montants des investissements requis pour les projets développés à Montréal.

	Acquisition		Location à long terme		Total	
Partenaires locaux	5 %	1 053 891 \$			4 %	1 053 891 \$
Capital patient	20 %	4 215 564 \$	10%	765 069 \$	17 %	4 980 633 \$
Emprunt hypothécaire	20 %	4 215 564 \$			15 %	4 215 564 \$
Aide au démarrage (Subvention)	55 %	11 592 802 \$	90 %	6 885 621 \$	64 %	18 478 423 \$
		21 077 822 \$		7 650 690 \$	100 %	28 728 512 \$

Un apport en aide au démarrage des projets (subvention) de 18,5 M\$ est nécessaire. Cette somme représente 64 % des capitaux requis. Elle pourrait être fournie sur une période de 5 ans par les administrations publiques, selon des modalités à identifier.

## INTRODUCTION

### LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La problématique entourant l'implantation et la pérennité d'ateliers d'artistes et d'artisans sur le territoire montréalais est connue et reconnue par les acteurs et les partenaires du développement culturel montréalais. Ainsi, on retrouve, dans le Plan d'action 2007-2017 ayant émané du **Rendez-vous 2007**, un engagement qui concerne tous les partenaires du *Comité de pilotage* : « mettre au point un cadre d'intervention en matière d'espaces pour la création et la diffusion, en concertation avec les pouvoirs publics et le milieu des affaires »<sup>1</sup>.

Lors de la réunion du *Comité de pilotage Montréal, métropole culturelle* qui a eu lieu le 25 novembre 2011, il a été entendu que le dossier des ateliers d'artistes est l'une des priorités du Secrétariat général pour l'année 2012, particulièrement dans la perspective de l'évènement de mi-parcours du 26 novembre 2012, **Rendez-vous 2012**.

La composition même du *Comité de pilotage*, l'espace de travail et de collaboration qui lui est propre et la synergie qui s'y dégage sont autant d'éléments qui laissent entrevoir des solutions efficaces et pérennes de cette problématique montréalaise, certes, mais néanmoins québécoise.

Rappelons que le *Comité de pilotage Montréal, métropole culturelle* est composé de M. Simon Brault, président de Culture Montréal et président du Comité de pilotage, M<sup>me</sup> Helen Fotopulos, membre du comité exécutif de la Ville de Montréal, responsable de la Culture, du Patrimoine, du Design et de la Condition féminine, M<sup>me</sup> Diane Giard, première vice-présidente à la direction, Particuliers et Entreprises, Banque Nationale du Canada, M. Maka Kotto, ministre de la Culture et des Communications, M. Michel Leblanc, président et chef de la direction de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, M. Jean-François Lisée, ministre des Relations internationales, de la Francophonie et du Commerce extérieur et ministre responsable de la région de Montréal, l'honorable James Moore, ministre du Patrimoine canadien et des Langues officielles, l'honorable Christian Paradis, ministre de l'Industrie et ministre responsable pour le Québec, M. Javier San Juan, président-directeur général, L'Oréal Canada, M. Alexandre Taillefer, associé principal, XPND Capital, et M. Gérald Tremblay, maire de Montréal et président du *Rendez-vous 2012 – Montréal, métropole culturelle*. M<sup>me</sup> Manuela Goya agit à titre de Secrétaire générale du *Comité de pilotage de Montréal, métropole culturelle*.

---

<sup>1</sup> Extrait de la **Proposition de cadre d'intervention - Ateliers d'artistes**, Culture Montréal, 16 juin 2010.

## LE MANDAT

Au mois d'avril 2012, le ministre des Finances, dans le cadre du budget 2012-2013 du gouvernement du Québec, souhaite la mise en place d'un groupe de travail chargé d'évaluer l'opportunité de soutenir financièrement les ateliers d'artistes à Montréal. Le Secrétariat général de *Montréal métropole culturelle* dirige et coordonne la mise sur pied de ce groupe de travail qui est composé de représentants d'Ateliers créatifs, du Chantier de l'économie sociale et de sa Fiducie, de Culture Montréal, de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, du ministère de la Culture et des Communications, du Secrétariat à la Métropole (relevant maintenant du ministère du Conseil exécutif), de la Direction de la culture et du patrimoine de la Ville de Montréal, ainsi que de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) (voir annexe 2).

Les représentants du ministère du Patrimoine canadien, participent au *Groupe de travail* à titre d'observateurs et sur la base de leur présence au *Comité de pilotage* et de leur expérience passée, dans la réalisation du projet du Chat des artistes.

Le *Groupe de travail* a pour mandat :

- D'explorer certaines hypothèses de travail afin de s'assurer du bien-fondé des mesures éventuelles; pour enrichir la réflexion commune, il est entendu de consulter des experts dans le domaine.
- D'analyser les approches innovantes déjà existantes, autant à Montréal qu'ailleurs en Amérique du Nord et proposer des avenues qui permettront l'implantation des solutions fiables et durables et qui mettront à contribution l'ensemble des partenaires.

Il est alors prévu que le rapport du *Groupe de travail* sera déposé lors de la rencontre du Comité de pilotage pré-événement 2012, au mois de novembre.

## LE RAPPORT D'ÉTUDE

Le présent rapport est divisé en quatre parties, il présente quinze (15) pistes d'intervention pour l'atteinte des objectifs de l'étude :

### La partie A :

Elle brosse un tableau des disciplines artistiques, de l'écosystème culturel montréalais et du profil socio-économique des artistes et artisans. Elle fait état de la situation des ateliers d'artistes à Montréal, de leur localisation et des difficultés auxquels sont confrontés leurs occupants.

**La partie B :**

Elle présente une stratégie d'intervention qui permettrait de pérenniser un grand nombre d'ateliers d'artistes. Elle présente les parties prenantes sur qui repose la stratégie d'intervention, de même que les outils financiers et les mesures règlementaires nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie.

**La partie C :**

Elle décrit les modèles d'affaires et financiers qui permettront de réaliser la stratégie. Elle propose une approche où l'on combine l'utilisation du capital privé au soutien public pour l'acquisition et la location à long terme d'espaces de travail pour les artistes. Elle fait état de la répartition des besoins financiers requis pour réaliser la stratégie.

**La partie D :**

Elle présente un sommaire des pistes d'intervention identifiées ainsi que la liste des membres et autres participants au ***Groupe de travail sur les ateliers d'artistes***.



---

PARTIE A

**ANALYSE DES BESOINS**

## 1 L'ENVIRONNEMENT CULTUREL

L'univers des disciplines artistiques est très varié tant par le spectre qu'il couvre que par le profil des intervenants qui y œuvrent. Ainsi, dans le but de circonscrire son champ d'études, le Groupe de Travail sur les Ateliers d'Artistes (**GTAA**) a cru bon de broser un tableau de cet environnement.

### 1.1 LES DISCIPLINES ARTISTIQUES

L'environnement culturel est très vaste. Les projets d'ateliers d'artistes comportent une mixité de disciplines que nous regroupons dans les domaines suivants :

#### **Arts visuels et médiatiques :**

Le domaine des arts visuels se définit par la production d'œuvres originales de recherche, d'exploration ou d'expression, unique ou d'un nombre limité d'exemplaires, exprimées par la peinture, la sculpture, les arts imprimés, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, l'installation, la performance, les arts numériques, les arts interactifs, l'art sonore, la vidéo d'art, les arts interdisciplinaires, la recherche architecturale ou toute autre forme d'expression de cette nature.

#### **Métiers d'art :**

Le domaine des métiers d'art se définit par la production d'œuvres originales, uniques ou en exemplaires limités, destinées à une fonction utilitaire, décorative ou d'expression et exprimées par l'exercice d'un métier relié à la transformation du bois, du cuir, des textiles (incluant la mode), des métaux, des silicates ou de toute autre matière.

#### **Littérature :**

Le domaine de la littérature inclut la création et la traduction d'œuvres littéraires originales, exprimées par le roman, le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou toute œuvre écrite de même nature.

#### **Arts de la scène :**

Selon l'Association des professionnels des arts de la scène du Québec (APASQ), les arts de la scène sont des disciplines artistiques pratiquées qui comprennent le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse, la variété, la performance, les arts du cirque ou autre manifestation artistique ou multidisciplinaire scénique.

**Musique :**

Ce domaine inclut directement tous les secteurs de la création, de la production, de la diffusion, de la recherche et de l'éducation musicale, de l'enregistrement où l'artiste conserve le contrôle éditorial et créatif de son œuvre.

**Cinéma :**

Le cinéma et la vidéo sont définis comme mode d'expression artistique dans la réalisation d'œuvres cinématographiques ou vidéos indépendants, où l'artiste conserve le contrôle éditorial et créatif de son œuvre.

**Arts numériques :**

Ce domaine inclut les secteurs du jeu interactif, les applications numériques de divertissement, la production d'animation et d'effets visuels sur support numérique (TV, tablette, téléphone portable, ordinateur) où l'artiste conserve le contrôle éditorial et créatif de son œuvre.

**1.2 L'ÉCOSYSTÈME CULTUREL**

Pour l'ensemble des domaines artistiques précités, une multitude d'intervenants culturels jouent un rôle qui contribue à la chaîne de création de valeur de la création artistique, mais tous ne sont pas spécifiquement désignés comme étant des artistes.

Pour des fins de compréhension mutuelle et d'arrimage, nous proposons les définitions suivantes :

**Artiste - individu :**

Nous nous inspirons des définitions proposées par le Conseil des arts et des lettres du Québec (CALQ), la Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et la Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma.

Selon les définitions retenues, l'**Artiste** doit répondre à certains critères:

- se déclare artiste professionnel, émergent ou en début de parcours artistique ;
- crée des œuvres ou pratique un art à son propre compte ou offre ses services, moyennant rémunération, à titre de créateur ou d'interprète;
- diffuse ou interprète publiquement des œuvres dans des lieux ou un contexte reconnu par les pairs.

**Artisan - individu :**

Nous nous inspirons de la définition du Conseil des métiers d'art du Québec pour définir le terme **Artisan**. Celui-ci doit répondre à certains critères:

- se déclare artiste, artisan créateur professionnel, ou émergent en métiers d'art;
- crée des œuvres pour son propre compte (preuve de capacité de créer des œuvres originales uniques ou en multiples exemplaires);
- crée des œuvres qui sont exposées, produites, publiées, représentées en public ou mises en marché par un diffuseur physique ou Web ;
- a des témoignages de reconnaissance comme professionnel en métiers d'art par une mention d'honneur, une récompense, une publication sur Internet, un prix, une bourse, une sélection par un jury, etc.

**Travailleur culturel – individu :**

Toute personne travaillant dans le secteur culturel (pour un organisme culturel, une micro entreprise créative, un organisme de service ou comme travailleur autonome) représenté dans les domaines des arts visuels et médiatiques, des métiers d'art, des arts de la scène, de la littérature, de la musique, du cinéma et de la télévision, du design de mode et de costumes et/ou des arts numériques et dont le mandat touche la production, la création, la formation, la conservation, la distribution, la diffusion, le soutien, l'éducation et la promotion de ces domaines.

**Organisme culturel à but non lucratif :**

Toute personne morale qui est constituée légalement en organisme à but non lucratif et dont la mission a une portée culturelle qui répond aux critères du ministère de la Culture, des Communications (MCC), du Conseil des arts et des lettres du Québec (CALQ), du Conseil des arts de Montréal (CAM), du Conseil des arts du Canada (CAC), de la Société de développement des entreprises culturelles (SODEC), de la Bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ), du Programme montréalais d'action culturelle de la Ville de Montréal, du Programme de partenariat culture et communauté de la Ville de Montréal.

**Association, micro et petite entreprise ou coopérative culturels :**

Toute association, micro-entreprise (moins de 5 employés salariés à temps plein) ou coopérative qui œuvre dans les domaines suivants : arts visuels, métiers d'art, arts de la scène, littérature, cinéma et télévision, musique, design de mode et de costumes et/ou arts numériques et dont le mandat touche à la production, la création, la formation, la conservation, la distribution, l'éducation, la diffusion, le soutien et la promotion de ces domaines.

**Loyer abordable :**

À combien s'élève le prix d'un loyer abordable ?

À Montréal, on observe fréquemment que les artistes qui occupent des espaces dans des immeubles industriels en voie d'être transformés bénéficient d'un prix de loyer qu'on peut qualifier de « loyer transitoire ». Ces immeubles en attente de requalification permettent aux artistes de payer un loyer abordable souvent en deçà de leur valeur marchande.

Si l'on prend comme exemple la ville de Londres, dans le cadre des mesures visant les ateliers d'artistes, la réglementation municipale applicable définit le loyer abordable comme étant 30% de la valeur du marché. Le marché de Montréal étant très différent de celui de Londres, le pourcentage devra assurément être différent, sans doute de l'ordre de 60% à 75% de la valeur du marché selon le quartier et le type de bâtiment.

Au-delà de la méthode choisie, le loyer payable par les artistes devra permettre d'atteindre une viabilité financière pour chacun des projets d'ateliers d'artistes. Ainsi, le montage financier particulier à chacun des projets aura une incidence majeure sur le coût du loyer pour les artistes, selon le ratio de subventions, de fonds de capital patient, de prêt hypothécaire institutionnel et de fonds de développement locaux. Enfin, le pourcentage de l'immeuble qui peut être loué à un prix plus élevé à des travailleurs culturels et à la pleine valeur du marché aux autres travailleurs et entreprises créatives aura aussi une incidence sur le prix du loyer offert aux artistes. L'objectif ultime étant d'offrir aux artistes des loyers qui sont abordables.

Ainsi pour les projets existants en 2012, un loyer abordable pour les artistes est estimé entre 7,50\$ à 9,00\$ le p.c. brut, avant taxes.

**Atelier d'artistes :**

Le **GTAA**, suite au travail d'analyse réalisé préalablement par d'autres organisations sur le terrain, a choisi d'adopter la notion d'atelier d'artistes qui exclut les lieux d'habitation. Il s'agit donc de tout local ou lieu fermé occupé par un artiste ou par un artisan et qui lui permet spécifiquement de pouvoir créer, produire, répéter, faire une action en vue de réaliser une œuvre artistique ou des objets d'art en tant que locataire, propriétaire ou copropriétaire. La gestion de cet espace est généralement individuelle, mais peut être collective (regroupement formel ou informel d'artistes et artisans).

## 2 LE PROFIL DE LA CLIENTÈLE

### 2.1 PORTRAIT SOMMAIRE

Le **GTAA** a initié un chantier qui au fil du temps permettra d'améliorer la connaissance et de mettre à jour les données connues sur la clientèle des ateliers d'artistes non seulement pour la région de Montréal, mais aussi pour l'ensemble du Québec. En attendant ces résultats, nous avons dressé un portrait à partir des données statistiques connues et des résultats de diverses études réalisées au cours des 10 dernières années.

Selon le recensement canadien de 2001<sup>2</sup>, la région de Montréal comptait 97 800 emplois dans le secteur culturel. Ces emplois sont occupés par des artistes, artisans, travailleurs culturels ainsi que par des employés d'OBNL et d'entreprises culturelles pour l'ensemble des disciplines artistiques dont il est fait mention à la section précédente. Ces emplois comptent pour à peu près 5,5 % de la population active de la région de Montréal. En tenant compte de cette proportion et sachant que le recensement de 2006<sup>3</sup> indique que Montréal compte une population active de 1,93 million de personnes, on peut donc estimer que le nombre d'emplois dans le secteur culturel pour la région de Montréal atteint **105 800 personnes**.

Ce ne sont pas tous ces travailleurs qui sont ciblés par le projet d'ateliers d'artistes. Pour mieux circonscrire la clientèle ciblée, nous avons retenu la définition plus limitative retenue par l'étude de Hill Stratégies<sup>4</sup>. C'est ce que présente le **tableau 1** ci-dessous :

**Tableau 1**  
**Données de base sur la clientèle ciblée**

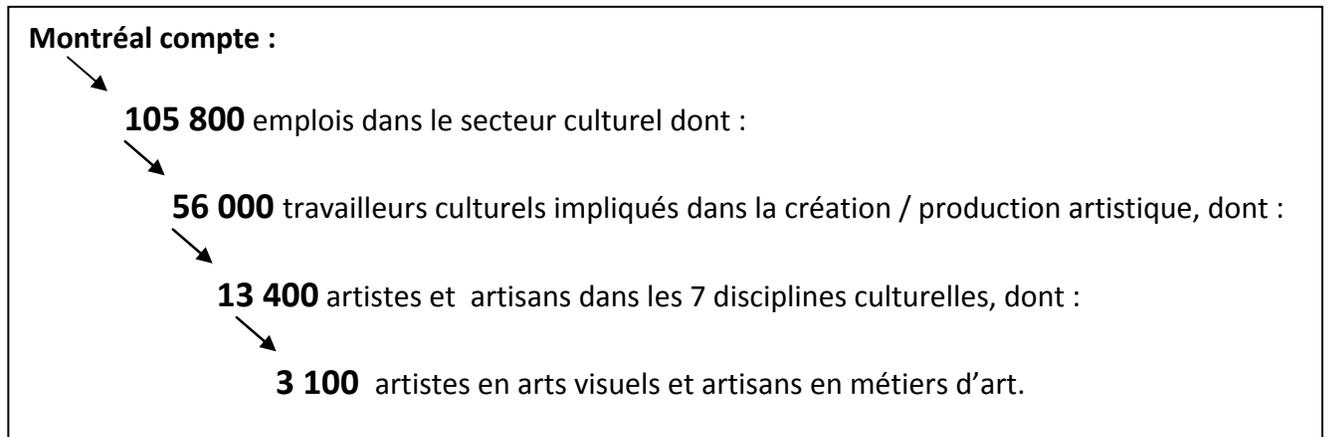
Recensement de 2006	Ensemble du Québec	Montréal
Travailleurs culturels	160 000	56 000
Artistes/artisans, toutes disciplines artistiques	30 200	13 400
Artistes en arts visuels	3 400	1 509
Artisans en métiers d'arts	3 100	1 375
	<b>6 500</b>	<b>2 884</b>
Extrapolation 2011 (+ 9%)	<b>7 085</b>	<b>3 144</b>

<sup>2</sup> Statistiques Canada. Régions métropolitaines de recensement constituant des grappes culturelles, octobre 2004.

<sup>3</sup> Statistiques Canada. Bulletin d'information, population active par région métropolitaine, recensement de 2006.

<sup>4</sup> Hill Stratégies Cartographie des artistes et des travailleurs culturels dans les grandes villes du Canada, février 2010.

- Les travailleurs culturels engagés dans la création artistique sont environ 160 000 au Québec et 56 000 à Montréal. Pour cette ville, ils occupent près de 53 % des emplois du secteur culturel.
- D'une manière plus ciblée par le **GTAA**, les principaux occupants d'ateliers sont les artistes en arts visuels et les artisans en métiers d'art. À Montréal, leur nombre est présentement estimé à 3 100 personnes.



## 2.2 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Il est difficile d'établir un profil socio-économique spécifique des artistes en arts visuels et artisans en métier d'art de la région de Montréal. Toutefois, Statistiques Canada<sup>5</sup> nous livre des données qui portent sur l'ensemble des travailleurs culturels montréalais. Ces données traduisent les tendances lourdes du secteur :

- Le salaire médian des personnes qui œuvrent dans le secteur culturel est de 21 100 \$ comparativement à 33 800 \$ en moyenne dans l'ensemble de la population active. On estime que ce salaire médian est nettement plus bas chez les artistes et artisans, soit environ 15 000 \$.
- Les employés du secteur culturel constituent 5,5 % de la population active de Montréal.
- Les travailleurs culturels ont un niveau de scolarité supérieur à la moyenne canadienne de la population active. Malgré ce haut niveau de scolarité, le secteur culturel montréalais compte un plus haut taux de chômage que la moyenne de la population active.

<sup>5</sup> **Idem 1**

- La population active de Montréal compte plus d'hommes que de femmes alors que pour le secteur culturel, les femmes sont en plus grand nombre.
- Le secteur culturel est constitué à 30 % de travailleurs autonomes comparativement à 6,5 % en moyenne dans la population active.

**Comparativement à la moyenne de la population active montréalaise le secteur culturel c'est:**

- (+)** de femmes.
- (+)** haut niveau de scolarité.
- (+)** de chômeurs, emplois précaires et emplois à temps partiel.
- (+)** de travailleurs autonomes.
- (-)** bien rémunéré.

## 2.3 LES ATELIERS D'ARTISTES

### *Les espaces occupés*

Tel qu'indiqué précédemment, le **GTAA** étudie actuellement les caractéristiques propres aux ateliers d'artistes pour Montréal, sans toutefois ignorer l'ensemble du Québec.

En recoupant les données de l'étude de Hill stratégie<sup>6</sup> avec d'autres analyses, on estime que les artistes en arts visuels et les artisans en métiers d'art à Montréal occupent des espaces d'environ **1, 1 M de pieds carrés**. C'est ce que présente le **tableau 2**.

**Tableau 2**  
**Ateliers d'artistes**  
**arts visuels et métiers d'art**

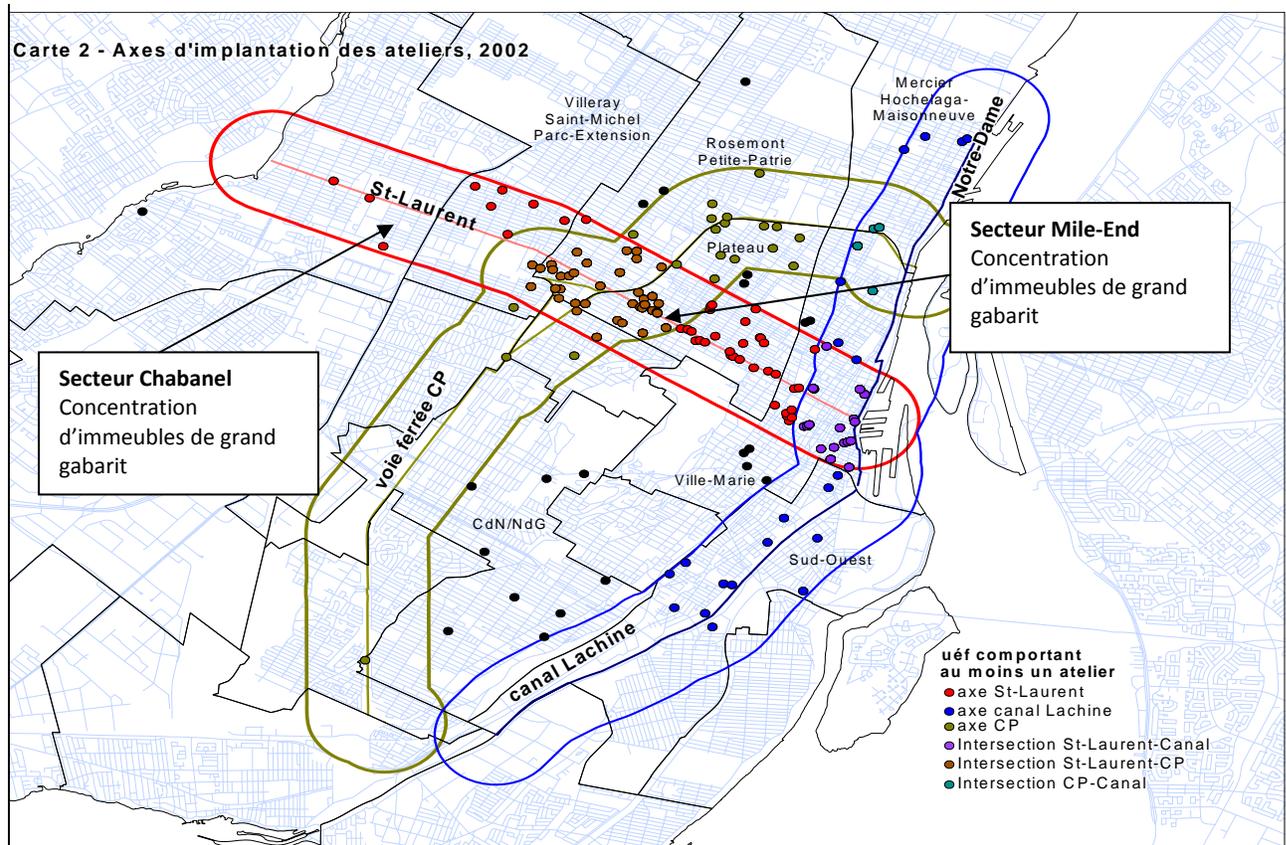
2011	Ensemble du Québec	Montréal
<b>Artistes et artisans (arts visuels et métiers d'art)</b>	7 085	3 144
Pieds carrés moyen par espace de travail	340	340
<b>Total des pieds carrés à usage d'ateliers</b>	<b>2 408 900</b>	<b>1 068 850</b>
Nombre d'ateliers (3,5 artistes / atelier)	2 024	898
Grandeur moyenne 1 atelier	1 190	1 190

Les espaces occupés doublent lorsqu'on inclut la mixité des disciplines artistiques. Ainsi, nous pouvons estimer que les ateliers d'artistes montréalais occupent plus de 2 M de pieds carrés d'espaces.

<sup>6</sup> Idem 3

## La localisation des ateliers

Comme le souligne Culture Montréal dans son rapport d'analyse sur les ateliers d'artistes<sup>7</sup>, les artistes et artisans ont tendance à se regrouper là où les conditions économiques du marché sont les plus favorables. C'est le premier critère de choix d'un emplacement. Il s'agit souvent d'anciens bâtiments industriels ou commerciaux localisés dans des secteurs en quête d'une nouvelle vocation. Un relevé effectué par l'INRS<sup>8</sup> a permis de tracer la cartographie des axes d'implantation des ateliers d'artistes.



On constate que depuis 2002, les axes de développement se sont maintenus soit : le boulevard St-Laurent, le Canal de Lachine et la voie ferroviaire du CP. C'est à l'intérieur de ces axes que le portrait a substantiellement changé. En effet, en 2006, l'étude de Daniel Arbour<sup>9</sup> révélait que le Faubourg aux Récollets et la Cité du multimédia n'étaient plus des lieux accessibles. Il évoquait un déplacement des artistes vers Pointe-Saint-Charles, la Petite Italie et le secteur Saint-Viateur Est.

<sup>7</sup> Culture Montréal. *Proposition de cadre d'intervention pour le développement d'ateliers d'artistes et d'artisans sur le territoire montréalais, juin 2010.*

<sup>8</sup> Ville de Montréal. *Les ateliers d'artistes: Mesures de soutien, scénarios de gestion et incitatifs à l'implantation et à la consolidation des lieux de création à Montréal.*

<sup>9</sup> Daniel Arbour et ass. *Ateliers d'artistes et artisans, diagnostic et plan d'action pour la ville de Montréal. 2006.*

Or, on constate qu'en 2012, ces nouveaux secteurs sont déjà de moins en moins accessibles aux artistes. Ceux-ci sont contraints de migrer hors des zones centrales. Selon un relevé récent de l'organisme Pied Carré<sup>10</sup>, les ateliers d'artistes migrent vers l'axe nord du boulevard St-Laurent et vers les secteurs Est et Ouest du Canal de Lachine. Ce relevé semble donc confirmer l'exode des artistes hors du centre-ville.

En 2010, le Groupe Altus<sup>11</sup> a recensé à Montréal, 31 immeubles de plus de 200 000 p.c. Cette étude a identifié deux concentrations d'immeubles de grand gabarit : Le secteur Chabanel où les artistes sont peu présents et le secteur Mile-End où l'on retrouve une grande communauté. Ce dernier secteur a attiré des investissements majeurs de promoteurs immobiliers.

### **Les conditions de location**

Encore là, les données sur les conditions de location des ateliers d'artistes sont fragmentaires. Toutefois, un sondage récent effectué par la firme IFACT<sup>12</sup> auprès des artistes ayant des ateliers dans le secteur Saint-Viateur Est nous livre des données intéressantes :

- La durée des baux est assez disparate. Toutefois, la tendance générale est l'établissement de baux de courte durée (1 an) avec ou sans option de renouvellement.
- Le prix moyen des loyers tend à être plus élevé pour les locaux de petite surface (500 p.c.) que pour les plus grands espaces. La fourchette varie entre 4,98 \$ et 17,73 \$ le pied carré. Le prix moyen est de 7,23 \$ le pied carré.
- La majorité des loyers sont sujets à des augmentations annuelles qui oscillent de 5 % à plus de 20 %.

## **2.4 LA PROBLÉMATIQUE**

La problématique de l'exode des artistes hors des quartiers centraux est présente dans la plupart des grandes villes à travers le monde que ce soit à Londres, Berlin, New York, Toronto, etc. À Montréal, la pérennité de certains secteurs des trois grands axes géographiques (St-Laurent, CP et Lachine) des ateliers d'artistes est menacée.

<sup>10</sup> Pied Carré : *Portrait socio-économique des artistes et artisans*, relevé effectué pour le compte de la ville de Montréal, Oct. 2012.

<sup>11</sup> Groupe Altus : *Recensement des immeubles industriels de grand gabarit*, Montréal, mars 2010.

<sup>12</sup> I FACT : *Recensement des artistes et des travailleurs culturels du secteur Saint-Viateur Est, Montréal 2010*.

La problématique tient en grande partie au fait que la majorité des ateliers d'artistes sont loués à court terme (1 à 3 ans) souvent dans d'anciens immeubles industriels en attente de requalification. Ces artistes ont souvent des conditions économiques précaires. Ils sont ainsi très vulnérables aux augmentations des coûts de loyer lors des renouvellements de baux. Cette situation devient intenable lorsque les immeubles et les quartiers sont en phase de gentrification (embourgeoisement) et que les artistes subissent les contrecoups d'une spéculation immobilière notamment à cause de la conversion de ces immeubles en lofts résidentiels. Ils sont alors contraints de déménager dans les quartiers limitrophes.

Le **GTAA** est d'avis que les 3 100 artistes et artisans en arts visuels et en métiers d'art semblent être parmi les plus vulnérables. Présentement, ils occupent près de 1 million de pieds carrés d'espaces de travail sur le territoire de Montréal.

L'enjeu est de taille, il consiste à pérenniser une partie importante des espaces sujets aux changements de vocation ou à la spéculation. Plutôt que d'intervenir au cas par cas et en réaction à des situations de crise, un cadre d'intervention sur plusieurs années permettrait de planifier et de mettre en place une série d'outils qui assureraient un développement continu, efficace, viable et durable afin de sécuriser le développement des ateliers d'artistes, c'est-à-dire :

- un important besoin d'outils de financement et de capitalisation;
- l'importance de la réglementation municipale comme outil d'intervention;
- l'importance de tenir compte des outils d'urbanisme que propose la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et qui seront reconduits dans la nouvelle Loi sur l'urbanisme, le développement du territoire et du développement durable;
- l'importance de la fiscalité comme incitatif ou mode de soutien;
- la participation du secteur privé à ce développement;
- la présence et la reconnaissance d'organismes à but non lucratif comme gestionnaires de projets immobiliers;
- la présence et la reconnaissance d'organismes de soutien et d'information pour les artistes et les artisans;
- la nécessité de l'atteinte d'une viabilité financière pour chacun des projets;
- l'implication des artistes et des artisans, ainsi que de la communauté dans les projets.

**PARTIE B**

**LE CADRE D'INTERVENTION**

### 3. LE MODÈLE D'AFFAIRES

#### 3.1 LA STRATÉGIE POUR LA RÉGION DE MONTRÉAL

Comment pérenniser 1 à 2 millions de pieds carrés d'espaces de travail utilisés en grande partie par des artistes et artisans en arts visuels et en métiers d'art et principalement localisés dans les 3 grands axes délimités par la rue St-Laurent, la voie de chemin de fer du CP et le Canal de Lachine?

La stratégie d'intervention identifiée par le **GTAA** est la suivante :

##### ***Piste # 1***

**Transférer un certain nombre d'ateliers d'un mode de détention en location à court terme (1 à 2 ans) vers un mode de détention permanent (acquisition) ou vers la location à long terme (location de 20 à 30 ans).**

Pour ce faire, le **GTAA** propose une stratégie à géométrie variable, c'est-à-dire : développer des projets ciblés d'acquisition et de location à long terme d'immeubles tout en étant ouvert à des opportunités de marché.

#### 3.2 LES PARTENAIRES

La stratégie repose sur un partenariat d'affaires entre plusieurs parties prenantes qui sont d'une part les promoteurs privés, Ateliers créatifs, la SHDM et les institutions financières privées publiques et parapubliques et d'autre part, les administrations publiques (Ville de Montréal et gouvernements provincial et fédéral).

##### ***Ateliers créatifs***

Fondé en 2007, Ateliers créatifs est un OBNL qui œuvre à contrer l'exode des artistes des quartiers centraux de Montréal. Sa mission est de soutenir la création en développant et pérennisant des lieux qui y sont dédiés; notamment en offrant en location des espaces de travail abordables, adéquats et exempts des risques liés à la spéculation immobilière aux artistes, artisans et organismes culturels.

Cet organisme a déjà à son actif quelques réalisations, dont Le Chat des artistes, Le CouturOscope ainsi que le projet de partenariat avec l'organisme Pied carré dans le projet Allied Properties. Ateliers créatifs, en tant que gestionnaire spécialisé pour les ateliers d'artistes, développe ainsi une expertise pointue en ce domaine ; la mise en place et l'application de critères élevés en terme de gestion et d'évaluation de projets lui donnent aussi une crédibilité et une reconnaissance auprès de ses partenaires tant institutionnels que gouvernementaux.

Le **GTAA** croit souhaitable que :

### **Piste # 2**

#### **Les organismes tels Ateliers créatifs :**

- **Soient considérés comme les partenaires privilégiés pour développer des projets immobiliers à Montréal destinés à des ateliers d'artistes en acquérant des immeubles, louant à long terme des espaces et/ou en gérant des projets immobiliers.**
- **Bénéficient d'un appui financier afin de les aider à s'acquitter de leur mandat.**

### **Société d'habitation et de développement de Montréal**

La SHDM a pour mission de contribuer au développement économique et social de la Ville de Montréal au moyen notamment d'interventions immobilières structurantes. La SHDM jouit d'une grande expertise dans le développement et la gestion de projets immobiliers à Montréal. Son expertise a largement été mise à contribution pour l'élaboration de la stratégie identifiée par le **GTAA**.

Nous avons tôt fait de constater que la SHDM pouvait agir à titre de conseiller et de partenaire d'affaires pour le développement d'ateliers d'artistes. Ce partenariat pourrait prendre diverses formes : acquérir des immeubles à des fins de transfert futur à un organisme culturel gestionnaire, acquérir des immeubles – avec ou sans partenaire – dans le cadre de projets spécifiques, ou encore, fournir du soutien technique pour l'évaluation des projets.

À cet égard, deux projets de collaboration entre la SHDM et Ateliers créatifs pour fins d'acquisition immobilière ont récemment été mis en branle. Ces deux projets n'ont pu être complétés, même si l'un d'eux est susceptible de resurgir. Le fait que des transactions n'aient pu être conclues s'explique en partie par le dynamisme actuel du marché de l'investissement immobilier à Montréal et de la forte demande qui en découle pour les immeubles industriels dans les secteurs centraux bien desservis.

Dans le cadre de ces deux projets, Ateliers créatifs a identifié des immeubles disponibles (ils n'étaient pas affichés publiquement pour être vendus) et propices à l'aménagement d'ateliers d'artistes en nombre suffisant pour justifier la mobilisation des acteurs, soit au total plus de 300 000 pieds carrés dans les deux projets réunis. La SHDM et Ateliers créatifs ont procédé à l'analyse préliminaire de ces projets et ont engagé les démarches en vue d'en faire l'acquisition. Les frais d'analyse des projets ont été entièrement assumés par la SHDM.

Si l'immeuble avait été acquis, la SHDM aurait développé, en collaboration avec Ateliers créatifs, un plan prévoyant la prise en charge de la gestion immobilière et des aménagements par Ateliers créatifs et, éventuellement, le rachat de l'immeuble par celui-ci.

La SHDM demeure à l'affût d'occasions d'acquisition qui pourraient apporter une solution aux enjeux de précarité en matière d'ateliers pour artistes.

### **Piste # 3**

- **Les initiatives récentes de la SHDM pour l'acquisition d'immeubles à des fins d'ateliers d'artistes et son engagement à mobiliser ses ressources pour apporter des solutions à la précarité en matière d'ateliers d'artistes pourraient être soutenues par la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec.**
- **Afin de soutenir les initiatives d'acquisition immobilières de la SHDM et de ses partenaires dans un contexte de haut risque et de complexité accru (montage financier complexe, coûts d'acquisition des immeubles en croissance, spéculation immobilière), un fonds dédié aux études de préfaisabilité, à la recherche et au développement de modèles de partenariats pourrait être mis en place afin de créer un climat plus propice à la mobilisation des ressources de la SHDM pour des projets spécifiques d'acquisition.**

### **Les administrations publiques**

L'effort concerté de la Ville de Montréal et des gouvernements constitue un maillon essentiel à une stratégie pour le développement des ateliers d'artistes. D'entrée de jeu, la Ville de Montréal assume un leadership au niveau des orientations en matière de développement urbain et de la place que peuvent y occuper les ateliers d'artistes. Ces orientations doivent par la suite se traduire par des interventions spécifiques au niveau des arrondissements. D'ailleurs, le projet Allied Properties est un bel exemple de concertation entre la ville centre, l'arrondissement du Plateau Mont-Royal et le milieu artistique.

Au niveau gouvernemental, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire s'apprête à modifier la loi sur l'aménagement du territoire et à reconduire l'essentiel des outils. Or, plusieurs des outils dont a besoin la Ville de Montréal pour favoriser le développement des ateliers d'artistes découlent de cette loi. Le ministère de la Culture et des Communications ainsi que le ministère du Patrimoine canadien disposent de programmes qui dans une action concertée permettent de supporter financièrement le développement des ateliers d'artistes.

### **Les promoteurs immobiliers**

Dans l'écosystème immobilier, les promoteurs privés sont des intervenants de premier plan. Ils s'inscrivent dans une approche globale de développement urbain. Les arrondissements doivent être au cœur de cette démarche. C'est à eux que revient la responsabilité d'inspirer les promoteurs pour qu'ils développent des concepts qui font une place aux ateliers d'artistes.

À cet égard, le **GTAA** est d'avis qu'il est souhaitable de :

#### **Piste # 4**

**Favoriser la synergie entre la Ville de Montréal, les arrondissements, les organismes gestionnaires tels Ateliers créatifs pour l'instauration de partenariats avec les promoteurs privés afin qu'ils contribuent au développement d'ateliers d'artistes.**

Les consultations effectuées auprès de promoteurs immobiliers ont démontré que la plupart d'entre eux sont peu informés des multiples avantages à maintenir dans leurs immeubles une vaste communauté de travailleurs créatifs et d'ateliers d'artistes. Cela dit, certaines initiatives privées se sont avérées des succès. Mentionnons notamment le complexe Dompark ainsi que le Complexe du Canal de Lachine, deux projets développés par la société Quo Vadis. Ces projets ont inspiré les travaux du **GTAA** et peuvent servir d'exemple à d'autres promoteurs.

La stratégie identifiée par le **GTAA** mise entre autres sur l'implication des promoteurs privés pour des projets d'ateliers d'artistes.

#### **Piste #5**

##### **Une forme variée de partenariats tels:**

- **Location à long terme par des promoteurs privés d'espaces dédiés à des ateliers d'artistes et gérés par Ateliers créatifs.**
- **Acquisition en partenariat avec des promoteurs privés, d'espaces destinés à y aménager des ateliers d'artistes.**
- **Mandat confié à des organismes tels Ateliers créatifs pour la gestion et le développement d'espaces destinés à y aménager des ateliers d'artistes, etc.**
- **Donation, vente au prix coutant ou inférieur, d'espaces devant par la suite être utilisés à des fins d'ateliers d'artistes.**

Un premier projet de partenariat entre la Ville de Montréal, Ateliers créatifs, l'organisme Pied Carré et la société Allied Properties est en train de prendre racine dans le quartier du Mile-End dont voici les principaux paramètres :

Allied Properties est un développeur immobilier présent dans plusieurs grandes villes canadiennes. Cette entreprise est propriétaire d'immeubles situés au 5455 et 5445 De Gaspé à Montréal qu'elle souhaite transformer en espaces locatifs. Or, depuis plus de 12 ans, près de 400 artistes, artisans et travailleurs culturels occupent près de 180 000 p.c. dans ces immeubles. Le projet d'Allied Properties risquait d'entraîner leur éviction. Conscients de la valeur d'une présence des artistes dans le quartier, les dirigeants de l'arrondissement ont décrété un moratoire sur tout développement d'espaces de plus de 500 mètres carrés.

Tout en bénéficiant des services-conseils de la SHDM, Ateliers créatifs et Pied Carré en sont venus à une entente avec Allied Properties qui propose de réserver plus de 200 000 p.c. d'espaces destinés à des ateliers d'artistes, et ce, pour une durée de 30 ans. Le loyer de base des ateliers serait inférieur à la valeur du marché et Ateliers créatifs serait le gestionnaire de ce projet. Toutefois, pour être viable, ce projet requiert un investissement en fonds publics d'environ 7,2 M\$, cette somme devant servir notamment à financer le coût d'aménagement des locaux.

### ***Les institutions financières***

Les fonds publics doivent agir en complémentarité des projets d'acquisitions d'immeubles et d'aménagement d'ateliers d'artistes. Heureusement, les immeubles dans les cas d'acquisition constituent des actifs importants qui peuvent être donnés en garantie à des prêteurs hypothécaires. Au cours des dernières années, certaines institutions financières ont appuyé des projets d'ateliers d'artistes. Parmi celles-ci notons, la Caisse Desjardins de la Culture ainsi que la Fiducie du Chantier de l'économie sociale. Cette dernière joue un rôle stratégique dans le montage des structures financières des projets puisqu'elle complète le financement par des prêts de rang inférieur aux autres institutions financières.

À noter que pour certains projets de grande envergure, plus d'une institution financière pourrait être présente. Les organismes gouvernementaux (Investissement Québec, SODEC) et différents partenaires d'investissement en économie sociale (CDEC, RISQ, Filaction, Fiducie du Chantier de l'économie sociale etc.) pourraient aussi être appelés à s'impliquer en complément du montage financier.

## 4. LES OUTILS FINANCIERS

S'il est urgent de multiplier le nombre de projets d'ateliers d'artistes sur le territoire montréalais, il apparaît comme également pressant de diversifier les sources de capitalisation offertes aux porteurs de projets d'ateliers d'artistes, car les gouvernements ne peuvent à eux seuls en assumer les coûts de réalisation. Plusieurs outils financiers apparaissent nécessaires.

### 4.1 LE CAPITAL PRIVÉ

L'apport de capital privé est une variable importante dans les structures financières des projets. Habituellement un acquéreur est appelé à investir un montant suffisant pour réduire les charges financières découlant des emprunts bancaires. En contrepartie, l'investisseur est en droit d'espérer un rendement sur son investissement et il fixe le prix des loyers en conséquence. Dans le cas présent, le modèle économique est un peu altéré puisque l'objectif premier est d'assurer aux locataires un coût de loyer abordable.

Cela dit, le modèle d'affaires des ateliers d'artistes devra s'adapter aux réalités économiques du marché immobilier. À cette fin, les investisseurs devront pouvoir bénéficier de mesures qui compensent pour l'absence de rendement financier. Entrent donc en ligne de compte, les mesures réglementaires que pourraient mettre de l'avant les administrations publiques. L'expérience d'autres grandes villes dont New York, Londres et Toronto propose des mesures qui portent notamment sur :

- Le traitement fiscal des donations d'immeubles;
- La dérogation aux règlements d'urbanisme, si un projet inclut des ateliers d'artistes;
- La mise en place d'incitatifs fiscaux au niveau d'une réduction des taxes foncières;
- Les programmes d'encouragement à la rénovation.

Soulignons que les organismes acquéreurs d'immeubles tels Ateliers créatifs pourront bâtir au fil des ans une équité sur les immeubles dont ils détiendront la propriété. Ces immeubles pourront alors être refinancés et le capital réinvesti dans de nouveaux projets accroissant d'autant la part du capital autonome aux structures financières des projets futurs.

Enfin, il faut noter aussi que l'investissement privé sera sollicité dans la mise en place de la capitalisation initiale d'un fonds de capital patient, ce qui viendra épauler les efforts du gouvernement à cet égard.

## 4.2 LE CAPITAL PATIENT

Tel qu'indiqué précédemment, les projets d'acquisition d'édifices abritant des ateliers d'artistes se heurtent à l'absence d'équité notamment pour faire des mises de fonds, à la difficulté d'obtenir du financement et surtout, à l'accès limité au capital des investisseurs privés.

Pour permettre la viabilité financière des projets d'ateliers d'artistes, la création d'un fonds de capital patient devient très importante, permettant entre autres, de diminuer de façon significative le besoin en fonds publics dans le montage financier des projets. En effet, la création d'un nouvel outil de financement, soit un fonds destiné au prêt en capital patient pourrait s'avérer une solution gagnante. Un tel produit financier pourrait jouer un rôle de levier appréciable et avoir un impact positif sur le nombre de projets réalisables grâce au financement public, tout en permettant aux porteurs de projets de maintenir les coûts locatifs à un niveau abordable pour les artistes.

On parle ici d'un fonds hybride dont la capitalisation initiale proviendrait en partie d'un prêt sans intérêt de 15 ans du gouvernement du Québec et en partie d'apports provenant d'investisseurs privés. Les sommes investies dans les projets d'ateliers d'artistes le seraient au taux de rendement commandé par les investissements privés, ceci dans le but de dégager les marges de manœuvre nécessaires pour opérer ce fonds et mitiger les risques de pertes sur le capital investi par le gouvernement.

Comme dans tout projet immobilier, les coûts de location des ateliers d'artistes sont la résultante de 3 composantes : les charges d'exploitation (entretien, chauffage, taxe, gestion), l'apport de subvention et les coûts de réalisation du projet qui se traduisent par des frais financiers (i.e. prêt hypothécaire). Si nous supposons la mise en place d'une gestion efficiente des immeubles, nous pouvons présumer que les charges d'exploitation sont fixes ou facilement prévisibles. La marge de manœuvre dont le promoteur dispose afin de fixer le taux de location des unités est donc une modulation des subventions à obtenir en regard des frais financiers encourus (prêt hypothécaire et autres sources de capitalisation). C'est là que le prêt en capital patient démontre toute sa pertinence. En ayant recours à un prêt en capital patient, le promoteur reporte une forte proportion des frais d'intérêts et le remboursement complet du capital à la fin du terme de 15 ans ; ce qui permet une réduction des investissements publics sous forme de subvention. Pour le « subventionneur » public, la combinaison subventions directes/prêt à capital patient lui permet de réaliser un nombre plus important d'ateliers d'artistes, au regard de la réduction de la proportion des subventions allouées pour chaque projet.

**Piste # 6**

- **Mettre sur pied un fonds de capital patient pour permettre le financement de projets immobiliers destinés à des ateliers d'artistes. Ce fonds pourrait être constitué de 3 volets :**
  1. **Analyse de faisabilité et pré démarrage de projets,**
  2. **Financement intérimaire,**
  3. **Financement à long terme des projets.**
- **Confier à la Fiducie du Chantier de l'économie sociale le mandat de mise en place et de gestion d'un tel fonds.**

**4.3 LA SUBVENTION DIRECTE**

Lors du montage financier d'un projet, l'apport du financement public contribue au démarrage du projet. Cette aide n'est pas récurrente. Par ailleurs, elle permet de diminuer les charges financières découlant du financement privé et donc de maintenir les loyers abordables.

Le **GTAA** constate que les programmes existants de financement public ne sont pas adaptés aux besoins des ateliers d'artistes. Les critères d'admissibilité sont souvent contraignants et ne permettent pas la réalisation d'un nombre suffisant de projets porteurs pour le milieu. Or, ce soutien public demeure d'une importance capitale pour la réalisation de projets collectifs d'ateliers d'artistes. Sans aide publique, la plupart des projets ne pourraient être financièrement viables, car les loyers deviendraient dès lors inaccessibles aux membres de la communauté artistique.

Pour soutenir le développement d'ateliers d'artistes, le **GTAA** croit souhaitable :

**Piste # 7**

- **L'harmonisation et l'adaptation des interventions publiques, notamment en rendant admissible les organismes gestionnaires à but non lucratif.**

## 5. LES MESURES RÉGLEMENTAIRES

Outre la subvention directe qui vise l'acquisition d'immeubles et les travaux de mise aux normes pour les ateliers d'artistes, d'autres formes d'aide peuvent aussi jouer un rôle essentiel et déterminant dans l'atteinte de la viabilité financière des projets d'ateliers. Ces mesures visent à réduire les frais d'exploitation liés au fonctionnement une fois le projet démarré, permettant ainsi, de maintenir les loyers abordables.

### 5.1 MESURES DE SOUTIEN À LA RÉNOVATION

La Ville de Montréal a notamment mis en place deux programmes de soutien à la vitalité économique. Ces programmes s'adressent aux propriétaires d'immeubles commerciaux et industriels :

- Programme PR@M COMMERCE

Ce programme permet au propriétaire d'un immeuble commercial situé sur une artère commerciale désignée de bénéficier d'une subvention pour la rénovation de la façade de l'immeuble. La subvention couvre le tiers de la valeur des travaux, jusqu'à un maximum possible de 83 000\$ selon certains critères (nombre de commerces dans l'immeuble, façade de plus de 30 m, etc.).

Les ateliers d'artistes ne sont pas couverts par ce programme. Par ailleurs, si on voulait adapter ce programme aux ateliers d'artistes en visant, par exemple, les travaux de mise aux normes plutôt que la rénovation de façade, la subvention maximale de 83 000 \$ serait nettement insuffisante pour financer le coût de ce type de travaux. À titre d'exemple, les dépenses de mise aux normes du Chat des artistes (34 000 p.c.) se sont élevées à plus de 1 M\$.

- Programme PR@M INDUSTRIE

Ce programme permet aux propriétaires d'immeubles non résidentiels répondant à certains critères (territoire désigné, plus de 50 000 p.c., plus de 3 étages, etc.) de bénéficier pendant 5 ans, d'un remboursement de la taxe foncière qui résulte de l'augmentation de la valeur foncière suite à des travaux de rénovation, ou de mise aux normes. Le programme prévoit un remboursement de 100 % de l'augmentation de taxe au cours des 3 premières années puis de 80 % à la 4e année et à 60 % à la 5e année.

Les immeubles occupés majoritairement par des ateliers d'artistes ont droit à une mesure plus avantageuse. En effet, ils bénéficient d'un remboursement à 100% de l'augmentation de taxe pour une période de 5 ans.

Le **PR@M INDUSTRIE** a le mérite de contribuer à une réduction temporaire des dépenses d'opération des immeubles et du même souffle d'aider au maintien de loyers abordables. Toutefois, ce programme vient à échéance le 31 décembre 2012. Il est en cours d'évaluation et il pourrait être renouvelé sous une nouvelle mouture.

Le **GTAA** y voit une opportunité d'adapter ces programmes aux besoins des ateliers d'artistes.

#### **Piste # 8**

**L'élaboration d'un PR@M- ATELIER (sur le modèle du Pr@m Commerce) pour la rénovation des ateliers d'artistes. Le plafond de la contribution pourrait être relevé afin de tenir compte de la nature des travaux à réaliser pour la mise aux normes des immeubles.**

#### **Piste # 9**

**Dans le cas d'un immeuble détenu par un OBNL ou une coopérative : la reconduction du programme PR@M INDUSTRIE assortie de mesures bonifiées pour les ateliers d'artistes c'est-à-dire :**

- **Application du programme PR@M INDUSTRIE sur une durée de 10 ans (plutôt que 5 ans), visant un remboursement de 100 % de l'augmentation des taxes suite aux travaux, pour tout immeuble industriel de plus de 50 000 p.c. comptant au moins 3 étages et situé dans une zone désignée et dont plus de 50 % des espaces sont des ateliers d'artistes.**

#### **Piste # 10**

**Afin d'inciter les promoteurs privés à inclure des ateliers d'artistes dans leurs immeubles, la mesure précédente (piste # 9) pourrait s'appliquer à la condition que :**

- 1. 30 % des espaces soient des ateliers d'artistes,**
- 2. Que les baux en vigueur visant les ateliers d'artistes soient d'une durée minimale de 15 ans.**

## 5.2 PROGRAMME D'EXEMPTION DE TAXES

Il existe actuellement deux outils qui permettent aux ateliers d'artistes de bénéficier d'une exemption de taxes foncières :

- Loi sur la fiscalité municipale (art. 243.1 et ss.)

Selon cette loi, seuls sont éligibles actuellement les organismes à but non lucratif œuvrant en création ou en diffusion : cela exclut d'une part les artistes individuels ainsi que les organismes de gestion qui sont propriétaires ou gestionnaires d'immeubles abritant des ateliers d'artistes.

- Loi sur les compétences municipales (art. 92 et ss.)

En vertu de cette loi, toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxes aux artistes professionnels au sens de la Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs (chapitre S-32.01) et aux artistes au sens de la Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma (chapitre S-32.1).

En vertu de ce même article, toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme de réhabilitation de l'environnement et accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conforme à ce programme.

Le **GTAA** constate que les deux lois précitées ne permettent pas aux gestionnaires d'ateliers d'artistes tels Ateliers créatifs, de bénéficier des mesures d'exemption de taxes foncières.

### ***Piste # 11***

**Une modification de la Loi actuelle permettrait d'inclure les gestionnaires d'ateliers d'artistes qui seraient reconnus selon certains critères, comme utilisateurs de l'immeuble et les rendre admissibles à une exemption de taxe pour l'ensemble des ateliers à usage exclusif. Cette modification nécessiterait cependant l'adhésion préalable et le soutien des différentes unions municipales et des municipalités concernées.**

### ***Piste # 12***

**Explorer l'application des pouvoirs que confère l'article 92 de la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., chapitre C-47.1)**

Le cas du Chat des artistes permet d'illustrer l'impact d'une éventuelle exemption de taxes foncières sur le prix des loyers. Les travaux de mise aux normes de l'immeuble ont entraîné une augmentation de 100 % des taxes foncières. Comme cet immeuble est détenu par Ateliers créatifs, celui-ci ne peut présentement bénéficier de l'exemption des taxes foncières puisqu'il ne fait pas directement de la création ou de la diffusion.

- Taxes foncières payables avant les travaux de rénovation : 45 000\$ / an (1,49\$ le p.c.)
- Taxes foncières payables après les travaux de rénovation : 80 000\$ / an (2,64\$ le p.c.)

Comme le prix moyen (tout inclus) des loyers au Chat des artistes est d'environ 11,25 \$ le p.c., une exemption des taxes foncières de 2,64 \$ le p.c. aurait signifié une réduction de près de 23 % du prix du loyer.

### 5.3 LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

La réglementation constitue un instrument qui peut servir à développer, sécuriser, inciter et parfois même, imposer la présence d'ateliers d'artistes. Les outils en matière de réglementation d'urbanisme permettent de fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) offre aux municipalités plusieurs avenues qui leur permettent d'agir selon une réglementation à caractère discrétionnaire plutôt que normative. Ces outils sont, entre autres :

- Règlement sur les usages conditionnels,
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et
- Programme particulier d'urbanisme (PPU).

Le règlement sur les usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois.

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. Elle relève du « zonage par projet », car, à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique actuelle. En quelque sorte, l'effet serait le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui.

C'est par l'entremise de ce règlement que l'arrondissement Le Plateau Mont-Royal a été en mesure d'intervenir auprès de la société Allied Properties qui a fait l'acquisition du 5455 et 5445 De Gaspé à Montréal.

Quant au PPU, le conseil municipal peut adopter un tel programme pour une partie de son territoire. Dans le cas d'intégration d'ateliers d'artistes dans un secteur particulier, la municipalité pourrait adopter un PPU afin de confirmer la vocation artistique et culturelle d'un secteur de la ville en y privilégiant un développement relié à la culture et aux arts, et en définissant les activités principales et complémentaires génératrices d'emplois et d'animation.

Ce règlement serait alors appuyé par un diagnostic sur la problématique de l'implantation d'ateliers d'artistes et de services connexes dans un secteur précis de la ville. La planification du développement de ce secteur serait accompagnée d'une réglementation qualitative qui servirait de base de négociation avec les promoteurs des projets dans ce secteur.

Les différents instruments d'urbanisme déjà présents dans la LAU, qui seront reconduits dans la Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU), offrent aux municipalités, une grande flexibilité dans la planification et le contrôle du développement de leur territoire.

Cette instrumentation ne désigne pas directement les exigences pour le développement de certaines activités, mais constitue un coffre à outils qui ne demande qu'à être utilisé selon les objectifs spécifiques établis par la municipalité, dont le développement de secteurs favorisant l'établissement d'ateliers d'artistes.

Le **GTAA** constate que les arrondissements ont jusqu'ici peu utilisé les mécanismes prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour favoriser le développement d'ateliers d'artistes.

#### **Piste # 13**

**Une démarche de sensibilisation et d'information auprès des dirigeants d'arrondissements quant aux possibilités qu'offrent les règlements de la LAU permettrait de les inciter à intégrer des projets d'ateliers d'artistes à leurs plans d'aménagement urbain et de réagir avec célérité à des situations spécifiques.**

#### **Piste # 14**

**Outre ces instruments d'urbanisme qui agissent plus spécifiquement au niveau des arrondissements, des orientations plus globales pour les ateliers d'artistes et même sur le développement culturel peuvent être abordées au niveau du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.**

Enfin, un survol de ce qui a été développé dans d'autres grandes villes à travers le monde, notamment à Londres, Berlin, Chicago, Toronto, Vancouver, permet de constater que des mesures réglementaires spécifiques aux ateliers d'artistes ont permis des interventions qui ont porté fruit au fil des ans. Certaines de ces mesures spécifiques accordent des « dérogations » aux règlements municipaux permettant par exemple à un promoteur de déroger aux normes de densité pour peu que des ateliers d'artistes soient inclus au projet.



---

PARTIE C

LA MISE EN OEUVRE



## 6 LA STRATÉGIE D'INTERVENTION

### 6.1 L'APPROCHE DE TRAVAIL

Tel qu'indiqué précédemment, les pistes d'intervention proposées par le **GTAA** ciblent prioritairement les ateliers occupés par les artistes en arts visuels et en métiers d'art. Ceux-ci occupent à Montréal environ 1 million de pieds carrés.

La stratégie repose sur la mixité d'occupation des immeubles. Ainsi, les clientèles ciblées ne seront pas les seuls occupants des sites développés. Environ 30 à 40 % des occupants seraient constitués d'autres artistes, de travailleurs culturels, d'organismes et d'entreprises culturels. Sur le plan de la synergie, la mixité favorise les échanges entre les disciplines artistiques. Dans le plan de développement, la mixité permet l'ajout d'un usage (que nous avons nommé « affaires ») à une valeur locative plus élevée en regard du marché. La présence de tels locataires vient en fait « subventionner » en quelque sorte les ateliers d'artistes, générant des revenus plus élevés. Ce revenu supplémentaire augmente la capacité d'assumer des frais financiers, diminuant donc le ratio des fonds publics dans le montage financier.

La stratégie vise une première phase d'intervention d'une durée de 5 ans. Au cours de cette phase, la présence d'organismes de gestion tels Ateliers créatifs permettra de développer et de maintenir une expertise de gestion professionnelle. De plus, graduellement au fil des projets développés, une certaine équité se dégagera pouvant servir de levier financier pour le développement d'autres projets.

Dans le cadre d'une location à long terme auprès d'un propriétaire privé, la présence d'un organisme (Ex: Ateliers créatifs) comme seul locataire et gestionnaire permettra au propriétaire de diminuer ses coûts et donc de diminuer le prix des loyers. L'organisme deviendra aussi un interlocuteur privilégié auprès des diverses instances gouvernementales, associations, ou groupes, en raison de sa connaissance pointue du milieu et de ses besoins. Il pourra ainsi agir à titre de consultant en soutien à d'autres organismes et promoteurs de projets semblables.

Bref, au cours de cette première phase de 5 ans, les partenaires au projet auront été en mesure de valider l'approche de travail, de développer les outils financiers et d'harmoniser les programmes gouvernementaux. Cette approche permettra de faire évoluer et d'adapter le modèle d'intervention à la mesure des besoins et à la lumière des résultats obtenus.

## 6.2 LE MODÈLE FINANCIER

Deux modes d'intervention sont possibles pour sécuriser à long terme les ateliers d'artistes. Il s'agit de l'acquisition (incluant le bail emphytéotique) et la location à long terme. Ainsi, en tenant compte de la réalité des immeubles montréalais, trois types de projets peuvent être réalisés :

- I. Acquisition d'immeubles de moyen gabarit entre 75 000 p.c. et 200 000 p.c.;
- II. Acquisition d'immeubles de petit gabarit entre 30 000 p.c. et 75 000 p.c.;
- III. Location à long terme, espaces dans des immeubles de petit, moyen ou grand gabarit.

Chacun de ces types de gabarit a des caractéristiques différentes en termes de capacité de mixité d'usage, de montage financier et de coût d'exploitation. Le choix de l'un ou l'autre des modes d'intervention est souvent affaire d'opportunité de marché.

Les tableaux ci-dessous présentent les paramètres utilisés pour effectuer les simulations financières ainsi que les résultats obtenus.

**Tableau 3**  
**Données de base utilisées pour élaborer les modèles**

Données	Prix
Prix d'achat moyen considéré pour Montréal	55 \$ / p.c.
Coût standard des travaux de mise aux normes (« base building ») en situation d'acquisition	52 \$ / p.c.
Coût standard des travaux en situation de location long terme	20 \$ / p.c.
Loyer abordable	7,50 \$ à 9,00 \$ (brut)

**Tableau 4**  
**Acquisition d'un immeuble de moyen gabarit de 120 000 pc**

Coût du projet, acquisition moyen gabarit		Financement acquisition moyen gabarit	
Usage mixte: artiste 60%, affaires 40 % 36 espaces de 2 000 p.c., 180 artistes / artisans			
Coût moyen acquisition	55 \$ par p.c.	<b>Dettes</b>	
Coût moyen travaux	52 \$ par p.c.	Emprunt hypothécaire	2 989 663 \$ 22%
Immeuble moyen gabarit	120 000 p.c.	<b>Prêt en quasi équité</b>	
		Partenaires locaux	407 681 \$ 3%
<b>Immobilier</b>		<b>Apport &amp; capitalisation</b>	
Acquisition	6 600 000 \$	Apport du milieu	271 788 \$ 2%
Mise aux normes	6 240 000 \$	Subventions	7 474 157 \$ 55%
Frais afférents	328 000 \$	Fonds de capital patient (6%)	2 446 088 \$ 18%
Fonds de roulement	421 376 \$		
<b>Total</b>	<b>13 589 376 \$</b>	<b>Total</b>	<b>13 589 376 \$</b>

**Tableau 5**  
**Acquisition d'un immeuble de petit gabarit de 40 000 pc**

Coût du projet, acquisition petit gabarit		Financement acquisition petit gabarit	
Usage mixte: artiste 70%, affaire 30%			
23 espaces de 1 200 p.c., 92 artistes / artisans			
Coût moyen acquisition	55 \$ par p.c.	<b>Dettes</b>	
Coût moyen travaux	52 \$ par p.c.	Emprunt hypothécaire	784 217 \$ 17%
Immeuble Grand gabarit	40 000 p.c.	<b>Prêt en quasi équité</b>	
<b>Immobilier</b>		Partenaires locaux	138 391 \$ 3%
Acquisition	2 200 000 \$	<b>Apport &amp; capitalisation</b>	
Mise aux normes	2 080 000 \$	Apport du milieu	92 261 \$ 2%
Frais afférents	190 000 \$	Subventions	2 767 824 \$ 60%
Fonds de roulement	143 040 \$	Fonds de capital patient (6%)	830 347 \$ 18%
<b>Total</b>	<b>4 613 040 \$</b>	<b>Total</b>	<b>4 613 040 \$</b>

Le scénario de location à long terme présenté au **tableau 6** est basé sur le projet Allied Properties précédemment cité. Au terme de la durée du bail de 30 ans, l'apport combiné du propriétaire (en réduction du coût des loyers par rapport à leur valeur du marché) et de celui de la communauté artistique locataire (sous forme de loyers payés pendant 30 ans) sera de l'ordre de 75 M\$. La subvention requise de 6,9 M \$ pour le démarrage du projet représente donc environ 8,4% du total des contributions au projet.

**Tableau 6**  
**Location à long terme (30 ans) d'un immeuble de grand gabarit de 212 000 pc**

Coût du projet		Financement du projet	
Travaux de base sur le projet :	4 664 000 \$	Fonds de capital patient :	765 069 \$ 10 %
Améliorations locatives de base :	2 544 000 \$	Subventions :	6 885 621 \$ 90 %
Fonds de roulement au démarrage :	442 690 \$		
<b>Total:</b>	<b>7 650 690 \$</b>	<b>Total :</b>	<b>7 650 690 \$ 100 %</b>

Toute stratégie de développement peut intégrer ces deux modes d'intervention (acquisition, location à long terme), d'autant plus que la location à long terme, pourvu qu'un loyer de base relativement bas soit accordé, permet aux promoteurs privés de participer à la mise en place d'une partie de la solution pour sécuriser les ateliers d'artistes. Cependant, cette solution est temporaire, et au bout du terme, les ateliers seront à nouveau mis en péril face à la valeur des prix du marché. Il faut donc apporter une grande attention aux scénarios possibles en tenant compte de cette réalité, et favoriser l'acquisition d'immeubles plutôt que la location à long terme.

### 6.3 LES RÉSULTATS ATTENDUS ET LES BESOINS FINANCIERS

Selon les plus récents relevés, 87 % des baux pour les ateliers d'artistes sont présentement des baux à court terme. Seulement 13 % sont des locaux sécurisés par des baux à long terme ou par des immeubles détenus par des organismes, tels : Le Chat des artistes et Le St-Phonic.

Si nous fixons comme objectif, qu'au cours des cinq prochaines années, divers projets permettraient l'acquisition de 197 000 p.c. et que d'autres projets résulteraient en la location à long terme de 212 000 p.c., la stratégie d'intervention aurait alors porté fruit.

Ainsi selon les hypothèses précitées, en 2017, environ 47 % du 1 million de pieds carrés d'espaces ciblés seraient sécurisés soit près de 550 000 p.c. (460 ateliers), retirant ainsi de la précarité environ 408 989 pc d'espaces. C'est ce que présente le **tableau 7**.

**Tableau 7**  
**Impact du plan d'intervention (5 ans)**

	2012		2017		Ajout (Retrait)	
	%	Pi.Ca.	%	Pi.Ca.	Pi.Ca.	Nombre
Baux court terme	87 %	929 899	53 %	617 107	<b>(312 792)</b>	<b>(263)</b>
Baux long terme	2 %	21 377	20 %	233 377	<b>212 000</b>	<b>178</b>
Propriété (et emphytéose)	11 %	117 573	27 %	314 562	<b>196 989</b>	<b>166</b>
		1 068 850 pc		1 165 046 pc		

Pour atteindre les résultats présentés au **tableau 7** il a été nécessaire de paramétrer les outils financiers afin que :

- Les projets soient viables financièrement;
- La structure de coût des projets soit la plus basse possible afin d'atteindre l'objectif de loyer abordable (7,50 \$ à 9,00 \$ p.c. brut, avant taxes);
- Permettre à chaque projet d'être en mesure de rembourser les dettes contractées.

Les simulations effectuées ont permis d'identifier la structure financière applicable aux deux modes d'intervention ainsi que les montants des investissements requis. C'est ce que présente le **tableau 8**.

**Tableau 8**  
**Structure financière du plan d'intervention (5 ans)**

	Acquisition		Location à long terme		Total	
Partenaires locaux	5 %	1 053 891 \$			4 %	1 053 891 \$
Capital patient	20 %	4 215 564 \$	10 %	765 069 \$	17 %	4 980 633 \$
Emprunt hypothécaire	20 %	4 215 564 \$			15 %	4 215 564 \$
Aide au démarrage (Subvention)	55 %	11 592 802 \$	90 %	6 885 621 \$	64 %	18 478 423 \$
		21 077 822 \$		7 650 690 \$	100 %	28 728 512 \$

Le **GTAA** est d'avis que ce plan de développement permettrait de pérenniser environ 460 ateliers d'artistes à Montréal.

**Piste # 15**

**Un apport en aide au démarrage des projets (subvention) de 18,5 M \$ est nécessaire. Cette somme pourrait être fournie sur une période de 5 ans par les administrations publiques, selon des modalités à identifier.**

Tel que le démontre le fonctionnement actuel du Forum des équipements culturels, la séquence d'intervention des partenaires publics n'est pas linéaire. En effet, pour une année donnée, ils peuvent intervenir à des niveaux financiers différents et sur des projets différents. Le succès repose sur la concertation entre les gestionnaires de programmes.

Enfin, en ce qui a trait au capital patient, il est important de rappeler que la somme de 4,9 M\$ (tableau 8) se compose en partie d'un investissement provenant de source privée au montant de 1,5M\$ le solde provenant d'un prêt sans intérêt du gouvernement du Québec.

## CONCLUSION

Dans le cadre de leurs travaux, les membres du **GTAA** se sont donnés comme objectif, d'élaborer une stratégie d'intervention qui ferait appel à l'ensemble des parties prenantes impliquées au développement des ateliers d'artistes. Les pistes d'intervention identifiées mettent à contribution les promoteurs privés, les institutions financières, les gestionnaires de fonds de capital patient, les organismes qui ont pour vocation le développement des ateliers d'artistes ainsi que les administrations publiques.

La stratégie d'intervention porte dans un premier temps sur un horizon de 5 ans et vise spécifiquement le territoire de Montréal; au cours de cette période, les pistes d'intervention pourraient être mises en place progressivement et ajustées à la lumière des résultats obtenus. Certaines des pistes auraient un effet immédiat alors que d'autres nécessiteraient des adaptations au cadre règlementaire existant. Cette première étape permettra ainsi de bien évaluer la portée et l'efficacité de la stratégie d'intervention et d'y apporter les ajustements requis en cours de route. Suite à cette démarche, et selon la qualité des résultats obtenus, la stratégie pourra être adaptée et appliquée ailleurs sur le territoire du Québec selon le contexte propre à chaque ville ou municipalité visée.

Le plan financier présenté pour cette première phase s'appuie sur un véritable partenariat privé/public. Il requiert des investissements totaux d'environ 29 M \$, dont une contribution financière des administrations publiques d'environ 18,5 M \$ soit 64 % de l'ensemble des investissements requis. Au terme de cette période de 5 ans, environ 47 % de la cible des 1 million de pieds carrés d'espaces dédiés à des ateliers d'artistes serait atteinte. Accélérer le rythme d'intervention signifierait davantage de contributions financières des administrations publiques.

Cet effort concerté de pérennisation des ateliers d'artistes ne s'arrêterait donc pas au terme de cette première période de 5 ans. Au fil du temps, les outils d'intervention seraient améliorés, de nouveaux projets seraient élaborés, non seulement à Montréal, mais aussi dans d'autres centres urbains du Québec.

PARTIE D

ANNEXES

## **ANNEXE 1**

### **LISTE DES PISTES D'INTERVENTION IDENTIFIÉES**

**Afin de pérenniser 1 à 2 millions de pieds carrés d'espaces de travail utilisés par des artistes et artisans :**

#### ***Piste # 1***

**Transférer un certain nombre d'ateliers d'un mode de détention en location à court terme (1 à 2 ans) vers un mode de détention permanent (acquisition) ou vers la location à long terme (location de 20 à 30 ans).**

#### ***Piste # 2***

**Les organismes tels Ateliers créatifs :**

- **Soient considérés comme les partenaires privilégiés pour développer des projets immobiliers à Montréal destinés à des ateliers d'artistes en acquérant des immeubles, louant à long terme des espaces et /ou en gérant des projets immobiliers.**
- **Bénéficient d'un appui financier afin de les aider à s'acquitter de leur mandat.**

#### ***Piste # 3***

**Pour permettre à la SHDM de jouer un rôle pivot dans le développement de projets :**

- **Les initiatives récentes de la SHDM pour l'acquisition d'immeubles à des fins d'ateliers d'artistes et son engagement à mobiliser ses ressources pour apporter des solutions à la précarité en matière d'ateliers d'artistes pourraient être soutenues par la ville de Montréal et le gouvernement du Québec.**
- **Afin de soutenir les initiatives d'acquisition immobilières de la SHDM et de ses partenaires dans un contexte de haut risque et de complexité accru (montage financier complexe, coûts d'acquisition des immeubles en croissance, spéculation immobilière), un fonds dédié aux études de préfaisabilité, à la recherche et au développement de modèles de partenariat pourrait être mis en place afin de créer un climat plus propice à la mobilisation des ressources de la SHDM pour des projets spécifiques d'acquisition.**

#### **Piste # 4**

**Favoriser la synergie entre la ville de Montréal, les arrondissements, les organismes gestionnaires tels Ateliers créatifs pour l'instauration de partenariats avec les promoteurs privés afin qu'ils contribuent au développement d'ateliers d'artistes.**

#### **Piste # 5**

**L'implication des promoteurs privés dans des projets d'ateliers d'artistes peut revêtir diverses formes telles :**

- **Location à long terme par des promoteurs privés d'espaces dédiés à des ateliers d'artistes et gérés par Ateliers créatifs.**
- **Acquisition en partenariat avec des promoteurs privés, d'espaces destinés à y aménager des ateliers d'artistes.**
- **Mandat confié à des organismes tels Ateliers créatifs pour la gestion et le développement d'espaces destinés à y aménager des ateliers d'artistes.**
- **Donation, vente au prix coutant ou inférieur d'espaces devant par la suite être utilisés à des fins d'ateliers d'artistes.**

#### **Piste # 6**

**Afin de réduire le montant de l'aide gouvernementale aux projets d'ateliers d'artistes :**

- **Mettre sur pied un fonds de capital patient pour permettre le financement de projets immobiliers destinés à des ateliers d'artistes. Ce fonds pourrait être constitué de 3 volets :**
  1. **Analyse de faisabilité et pré démarrage de projets,**
  2. **Financement intérimaire,**
  3. **Financement à long terme des projets.**
- **Confier à la Fiducie du Chantier de l'économie sociale le mandat de mise en place et de gestion d'un tel fonds.**

#### **Piste # 7**

**Une action concertée requiert :**

- **L'harmonisation et l'adaptation des interventions publiques, notamment en rendant admissible les organismes gestionnaires à but non lucratif.**

**Afin de permettre aux ateliers d'artistes de bénéficier des programmes de soutien à la vitalité économique mis en place par la Ville de Montréal :**

***Piste # 8***

**L'élaboration d'un PR@M - ATELIER (sur le modèle du Pr@m Commerce) pour la rénovation des ateliers d'artistes. Le plafond de la contribution pourrait être relevé afin de tenir compte de la nature des travaux à réaliser pour la mise aux normes des immeubles.**

***Piste # 9***

**Dans le cas d'un immeuble détenu par un OBNL ou une coopérative : la reconduction du programme PR@M INDUSTRIE assortie de mesures bonifiées pour les ateliers d'artistes c'est-à-dire :**

- **Application du programme PR@M INDUSTRIE sur une durée de 10 ans (plutôt que 5 ans), visant un remboursement de 100 % de l'augmentation des taxes suite aux travaux, pour tout immeuble industriel de plus de 50 000 p.c. comptant au moins 3 étages et situé dans une zone désignée et dont plus de 50 % des espaces sont des ateliers d'artistes.**

***Piste # 10***

**Afin d'inciter les promoteurs privés à inclure des ateliers d'artistes dans leurs immeubles, la mesure précédente (piste # 9) pourrait s'appliquer à la condition que :**

1. **30 % des espaces soient des ateliers d'artistes,**
2. **Que les baux en vigueur visant les ateliers d'artistes soient d'une durée minimale de 15 ans.**

***Piste # 11***

**Pour permettre aux gestionnaires d'ateliers d'artistes de bénéficier des mesures d'exemption de taxes foncières.**

**Une modification de la Loi actuelle permettrait d'inclure les organismes gestionnaires d'ateliers d'artistes qui seraient reconnus selon certains critères, comme utilisateurs de l'immeuble et les rendre admissibles à une exemption de taxe pour l'ensemble des ateliers à usage exclusif. Cette modification nécessiterait cependant l'adhésion préalable et le soutien des différentes unions municipales et des municipalités concernées.**

**Afin d'inciter les arrondissements à utiliser davantage les mécanismes prévus à La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour favoriser le développement d'ateliers d'artistes.**

***Piste # 12***

**Explorer l'application des pouvoirs que confère l'article 92 de la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., chapitre C-47.1)**

***Piste # 13***

**Une démarche de sensibilisation et d'information auprès des dirigeants d'arrondissement quant aux possibilités qu'offrent les règlements de la LAU permettrait de les inciter à intégrer des projets d'ateliers d'artistes à leurs plans d'aménagement urbain et de réagir avec célérité à des situations spécifiques.**

***Piste # 14***

**Outre ces instruments d'urbanisme qui agissent plus spécifiquement au niveau des arrondissements, des orientations plus globales pour les ateliers d'artistes et même sur le développement culturel peuvent être abordées au niveau du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.**

***Piste # 15***

**Pour supporter le plan de développement proposé :**

**Un apport en aide au démarrage des projets (subvention) de 18,5 M \$ est nécessaire. Cette somme pourrait être fournie sur une période de 5 ans par les administrations publiques, selon des modalités à identifier.**

---

**ANNEXE 2**  
**LISTE DES PARTICIPANTS AU GROUPE DE TRAVAIL SUR LES ATELIERS D'ARTISTES**

**MEMBRES DU COMITÉ**

**Hélène Binette**

Directrice, Direction de Montréal  
Ministère de la Culture et des Communications

**Jacques Charest,**

Directeur général  
Fiducie du Chantier de l'économie sociale

**Jean-Robert Choquet**

Directeur, Direction de la culture et du patrimoine  
Ville de Montréal

**Ginette Desmarais**

Adjointe à la direction et coordination des opérations  
Ministère de la Culture et des Communications

**Hubert De Nicolini**

Directeur du développement régional et métropolitain  
Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

**Claire Deronzier** (jusqu'au début septembre)

Sous-ministre à la Métropole  
Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

**Manuela Goya, Présidente du Groupe de travail**

Secrétaire générale  
Montréal, métropole culturelle

**Anne-Marie Jean**

Directrice générale  
Culture Montréal

**André Lavallée**

Secrétaire général associé à la région métropolitaine  
Ministère du Conseil exécutif

**Nancy Neamtan**

Présidente, directrice générale  
Chantier de l'économie sociale

**Patrick Pretty**

Coordonnateur de projet, Développement immobilier  
Société d'habitation et de développement de Montréal.

**Gilles Renaud**

Directeur général  
Ateliers créatifs

**Louis Vallée**

Sous-ministre adjoint  
Ministère de la Culture et des Communications

**Marie-Pier Veilleux**

Directrice, Développement, diversité métropolitaine  
Chambre de commerce du Montréal métropolitain

OBSERVATEUR

**Marc Lemay**

Directeur exécutif régional - Région du Québec  
Ministère du Patrimoine canadien

CONSEILLER EXTERNE

**Marcel Choquette**

Président  
MC Conseil inc.