



Synthèse

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



Montréal 

La présente synthèse de l'avis a été élaborée au cours de l'année 2017, soit la quatorzième année d'existence du Conseil jeunesse de Montréal, et a été adoptée par ses membres le 20 juin 2017.

CONSEIL JEUNESSE DE MONTRÉAL

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

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

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

ENSEMBLE DES MEMBRES

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

MEMBRES DU COMITÉ AVIS

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

COORDINATION

Geneviève Coulombe
Henri Scaboro (par intérim)

**RECHERCHE
ET RÉDACTION**

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

RÉVISION LINGUISTIQUE

Louise-Andrée Lauzière

**CONCEPTION
ET RÉALISATION**

Entremise
Le Séisme

Table des matières

Préambule _____	4	4. Vers l'urbanisme transitoire à Montréal : les grands défis _____	20
Introduction _____	5	5. Synthèse des exemples d'initiatives montréalaises _____	22
1. Synthèse de la méthodologie _____	9	6. Exemples d'initiatives internationales _____	26
2. Synthèse de la problématique de la vacance à Montréal _____	10	6.1 Initiatives inspirantes : synthèse des points à retenir des invité.es de Montréal transitoire	30
2.1 Une définition de la vacance pour Montréal	10	7. Recommandations à la Ville de Montréal au regard de ses champs de compétence _____	33
2.2 Un portrait incomplet et inaccessible de la vacance à Montréal	12	7.1 Recommandations	33
2.3 Les causes de la vacance à Montréal	13	7.2 Axes d'intervention	39
2.4 La vacance : des impacts négatifs	15	Remerciements _____	41
2.5 La vacance : des leviers d'action possibles	17	Bibliographie _____	42
3. Utiliser les espaces vacants : l'occupation temporaire et transitoire _____	18		

Préambule

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

En janvier 2016, à sa 29^e simulation du conseil municipal de Montréal, le Jeune Conseil de Montréal et ses participants ont adopté un règlement sur les espaces vacants. Ce sont quatre-vingts jeunes de 18 à 30 ans qui considéraient déjà la question des espaces vacants comme un des enjeux municipaux de l'heure¹.

La Ville de Montréal n'est pas en reste et conjugue ses efforts à cette volonté collective en faisant « appel à l'engagement et la créativité » de ses citoyen.nes pour assurer « la conservation et la mise en valeur du patrimoine montréalais »². La vaste consultation réalisée par la Division du patrimoine à travers ses *Entretiens d'avril* au printemps 2016, la tenue du Symposium

international *Montréal transitoire* en janvier 2017 et la présentation du *Projet de plan d'action en patrimoine 2017-2022* en février dernier réaffirment la volonté municipale de faire des bâtiments vacants un des grands enjeux au cœur du plan d'action qui devrait être adopté prochainement³.

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

Pour consulter la version complète de l'Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal: une perspective jeunesse :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=865796281696&_dad=portal&_schema=PORTAL

Introduction

En 1986, la Commission des biens culturels du Québec, prédecesseure du Conseil du patrimoine culturel du Québec, publie une étude sur les immeubles vacants ou incendiés. À cette époque, le phénomène de l'inoccupation et de l'abandon d'immeubles est déjà un enjeu d'importance nationale. Le nombre de bâtiments vacants, incendiés ou placardés à Montréal est alors évalué à 500, selon cette étude. Ce nombre est frappant par sa similarité avec les chiffres officiels des services de sécurité incendie, qui répertorient encore 500⁴ immeubles vacants à Montréal en 2009. Plus récemment, en 2016, nos recherches ont permis d'en dénombrer près de 900⁵, dont 121⁶ sont d'intérêt patrimonial. Bien que l'étude de 1986 soit principalement axée sur les bâtiments patrimoniaux, la problématique plus générale de la vacance y est clairement définie comme une menace pour les quartiers les plus anciens du territoire montréalais. Ainsi, les effets néfastes de l'inoccupation, de l'abandon et du non-entretien des espaces vacants sont une problématique dont on fait état, à Montréal, depuis des décennies, sans toutefois changer l'approche pour y faire face.

L'ancienne ambassade des États-Unis à Ottawa est l'un des nombreux exemples probants des limites de l'approche actuelle. Depuis 1998, la Commission de la capitale nationale paie environ 200 000 \$⁷ par année pour entretenir ce bâtiment complètement vacant. Avec les années, plusieurs possibilités de conversions du site ont été envisagées et en août 2016 une consultation publique a été lancée pour sonder l'opinion des Canadiens. Aujourd'hui, on compte 18 ans d'inoccupation et plusieurs millions de dollars

dépensés en entretien pour un bijou architectural dont personne ne peut profiter. Le directeur général de la colline Parlementaire d'Ottawa explique cette situation par la réponse suivante : «On attend la bonne grande idée⁸». Des recherches démontrent cependant que des lieux abandonnés, parfois oubliés et souvent considérés comme un paquet de problèmes du point de vue des organisations qui les administrent ou les développent, sont également les espaces les plus attrayants selon le point de vue de jeunes porteurs de projets qui aimeraient pouvoir profiter de l'entre-deux.

La quête de la permanence et de la grande idée phare, qui parfois n'arrive jamais, est profondément ancrée dans les idéaux classiques en architecture et en urbanisme, et par conséquent dans la manière dont nous planifions la ville. Des couches successives de réglementations rigides, en urbanisme et dans le code du bâtiment, par exemple, ont consolidé progressivement les barrières du droit à la ville⁹; du droit d'investir, du droit de tout Montréalais ou Montréalaise engagé et entrepreneur à imaginer son environnement. Les processus administratifs lourds et la réglementation peu flexible agissent aujourd'hui comme freins à l'innovation quant à l'usage de l'espace urbain et à l'accès à des espaces abordables pour les communautés vulnérables.

Les outils issus de l'approche descendante et encore en vigueur à Montréal sont plus adaptés à des contextes de croissance urbaine stable, à des conditions socioéconomiques prédictibles

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

Il existe, sans aucun doute, pour chaque bâtiment vacant ou terrain vague un réseau complexe d'acteurs et d'actrices ayant chacun.e ses propres intentions, aptitudes et dispositions. En conséquence, lorsqu'un espace est vacant, c'est-à-dire dans un état de transition, il est particulièrement vulnérable aux pressions et contestations concernant les usages¹⁰. Ces tiraillements émanent aussi bien des propriétaires, des gouvernements, des porteurs et porteuses de projets, que des usagers et usagères temporaires. À l'inverse, parfois, faute d'un cadre réglementaire adapté, d'autres personnes peuvent se les approprier à des fins illégales, des activités qui diminuent le sentiment de sécurité des communautés adjacentes et qui nuisent à l'expérience des résident.es, ainsi que des visiteurs et visiteuses.

Comme l'évolution contemporaine de Montréal a mené à une formalisation marquée des pratiques professionnelles et de la réglementation en lien avec l'espace urbain, les défis auxquels nous faisons face aujourd'hui, comme la problématique de la



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

CAROLINE DE JESSEY

SNCF Immobilier

10. Foster et Iaione, 2015.

vacance, requièrent des stratégies d'intervention beaucoup plus flexibles et adaptées au contexte actuel; des solutions visant non seulement à faciliter de nouveaux développements, mais surtout à optimiser et valoriser ce qui existe déjà. Montréal n'est pas un produit fini et elle ne le sera jamais, une myriade de processus et de décisions interconnectés en font une ville en constante évolution et en constante transition. L'utilisation des espaces vacants se doit donc d'être réfléchie en conséquence.

Montréal transitoire : une stratégie pour les jeunes

Selon plusieurs études, les personnes impliquées dans les projets transitoires existant à travers le monde sont principalement de jeunes adultes, généralement bien éduqués et porteurs, porteuses de projets entrepreneuriaux, récréatifs ou sociaux¹¹. De plus, faute de moyens de financement importants, les projets transitoires dépendent en grande partie d'un capital social issu des réseaux sociaux et de l'économie circulaire, des sphères où les jeunes sont généralement mieux placés que les actrices et acteurs traditionnels. Finalement, les projets transitoires se caractérisent par des valeurs chères aux jeunes Montréalais. es: la coopération, l'expérimentation, la flexibilité, une attitude démocratique et une vision locale.

Les projets d'usages transitoires pour les espaces vacants avantageant donc les jeunes de manière marquée en leur permettant de contourner certaines barrières sur lesquelles ils et elles se heurtent. Ces initiatives offrent en effet aux gens ayant un

minimum de ressources financières et un maximum de créativité de faire face aux exigences du marché de manière alternative afin de se procurer un espace de vie ou de travail, de créer, se divertir et se rassembler.

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

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

11. Oswald, Overmeyer, Misselwitz, 2013.



1— Synthèse de la méthodologie

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

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

La méthode utilisée par Entremise s'appuie sur une recherche documentaire combinée à une recherche terrain. Cette dernière inclut deux outils : des entrevues auprès d'acteurs et d'actrices montréalais portant sur l'utilisation des espaces vacants et l'organisation d'un symposium : « Montréal transitoire » (26-27 janvier 2017). L'analyse croisée de ces données a permis de formuler des recommandations, qui ont été enrichies par des discussions avec des expert.es divers.

Pour consulter le rapport du symposium *Montréal transitoire* :

www.entremise.ca/ressources

2— Synthèse de la problématique de la vacance à Montréal

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

2.1 Une définition de la vacance pour Montréal

La notion de vacance est complexe et ses définitions académiques, légales ou autres sont multiples¹². Aux fins de l'avis, il est donc approprié d'adopter une définition étendue qui mise sur le potentiel d'utilisation d'un espace plutôt que sur son état physique ou sur une échelle de temps. La vacance touche aux bâtiments et terrains propres à l'occupation, mais inoccupés, peu importe la durée, et ce, pour des raisons variées. L'avis présente la vacance comme étant un entre-deux, soit une période de transition entre l'ancienne occupation et la nouvelle.

La vacance apparaît ici comme une opportunité pour repenser l'approche de la métropole envers la planification urbaine puisque, sans un cadre adapté, les espaces vacants représentent des risques et des coûts élevés pour les propriétaires et la collectivité. Vivre ensemble, développer de manière durable et mettre en valeur le cadre bâti d'intérêt, c'est aussi apprendre à valoriser ce qui existe déjà. Le cadre réglementaire, juridique et fiscal ne devrait pas inviter les acteurs et actrices du développement urbain à voir les terrains et les bâtiments vacants existants comme des occasions de faire table rase.

12. Règlement sur la subvention aux débiteurs de la taxe foncière générale imposée sur les unités d'évaluation admissibles (exercice 2009).



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

2.2 Un portrait incomplet et inaccessible de la vacance à Montréal

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

Selon les fondateurs de l'OBNL Lande qui facilite la réappropriation des terrains vacants par les citoyens et citoyennes, il existe plus de 25 km² de terrains vacants à Montréal¹³. Un tiers des terrains vacants à Montréal sont publics, ils appartiennent soit à la Ville de Montréal, soit au gouvernement du Québec ou, dans une moindre proportion, au gouvernement fédéral et à des sociétés parapubliques¹⁴.

Lors du dernier recensement, Montréal dénombrait officiellement 894 bâtiments abandonnés, dont 121 d'intérêt patrimonial¹⁵. Uniquement dans l'arrondissement de Ville-Marie, on compte au moins 43 bâtiments vacants recensés, un chiffre qui ne fait pas état des bâtiments partiellement occupés, et cela, même à un taux d'inoccupation s'élevant à 90 %.

Le manque de données accessibles, couplé à leur faible qualité, n'a pas uniquement une incidence négative sur les promoteurs immobiliers ou les individus à la recherche d'espaces locatifs. On constate que cela a également pour effet de compromettre la communication entre les différents services de l'administration municipale. Par exemple, en novembre 2016, la CBC mettait en lumière le fait que le manque de données sur les immeubles vacants à Montréal pouvait mettre en danger la vie des pompiers¹⁶.

2.3 Les causes de la vacance à Montréal

Les espaces vacants apparaissent et disparaissent au gré des transformations de la ville. À Montréal, les situations de vacance chronique sont notamment dues à des pressions foncières et spéculatives, des aléas administratifs et réglementaires, ainsi que des mutations et déplacements de fonctions urbaines.

Dans ce contexte, les taxes foncières ont un rôle important à jouer et la dépendance de la Ville à cette source de revenus semble favoriser l'émergence de cycles de détérioration–destruction–reconstruction souvent longs et affectant de manière défavorable la vitalité urbaine. Faute de mesures fiscales ou réglementaires fortes ou d'actions concrètes, on observe en effet que les propriétaires peuvent être incités à laisser leur propriété vacante pendant plusieurs années, et ce, dans l'attente d'une situation qui leur sera plus profitable.

La taille de l'appareil administratif de la Ville de Montréal et la multiplication de services et de sociétés connexes impliqués dans l'immobilier entraînent également des délais importants. Soulignons que les couches successives des règlements de zonage, du code du bâtiment, des mesures de sécurité et de santé, et des politiques de conservation du patrimoine freinent parfois la mise en place de solutions rapides, flexibles et innovantes en ce qui a trait à la problématique de la vacance¹⁷.

À Montréal, la pratique de l'urbanisme évolue. Nous passons d'une vision moderniste, où l'on conçoit pour répondre aux besoins du marché dans un temps donné, à une vision portant sur l'usage ou sur la durabilité à long terme. Ce constat est d'autant plus important que la révolution des modes de travail, de consommation et de style de vie observée redistribue les fonctions et les usages, ainsi que concourt à amplifier la problématique de la vacance.

17. Bishop et Williams, 2012, p. 215.



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

2.4 La vacance : des impacts négatifs

Les impacts négatifs de la vacance se ressentent partout sur la vie urbaine. Cela inclut une diminution du sentiment de santé et de sécurité, des risques élevés pour les adolescent.es, des pertes de revenu pour la collectivité, des coûts importants pour les propriétaires, le non-respect des objectifs en développement durable, un déclin des artères commerciales ainsi que la destruction de la richesse du patrimoine montréalais.

Ainsi, le climat d'insécurité existant dans les zones de vacance chronique peut affecter la santé physique et psychologique des résident.es limitrophes. Le sentiment d'insécurité a aussi un effet d'entraînement : tant qu'il est présent, les locataires et les propriétaires ne se sentent pas obligés d'entretenir ou de réhabiliter leur propriété.

On observe une corrélation entre l'inoccupation et la délinquance (vandalisme, drogue, etc.). Les bâtiments vacants peuvent servir de refuge pour les jeunes fugueurs et fugueuses. Ils sont également attirants pour les enfants ayant peu de protection parentale¹⁸. L'exploration urbaine par des jeunes et leur utilisation des immeubles vacants comme terrain de jeu peuvent entraîner des accidents graves.



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

DINU BUMBARU Héritage Montréal

18. Minnis, 2016.

Les pertes économiques directes engendrées par la non-utilisation des espaces et immeubles vacants entraînent des pertes de revenus substantielles pour la collectivité. Tous ces mètres carrés, dans leur état actuel, sont évalués à une valeur dépréciée et rapportent un strict minimum en taxes et en redevances diverses¹⁹. En plus de générer des entrées de fonds minimales, la non-utilisation des espaces entraîne des coûts pour l'ensemble de la collectivité et pour les propriétaires. La proximité d'un tel site peut entraîner une baisse des valeurs foncières du quartier pouvant atteindre 18 %²⁰.

En matière de développement durable, c'est plus clair que jamais : le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà. La reconstruction induit des impacts significatifs sur le plan environnemental. Cela peut prendre jusqu'à 80 ans pour qu'un nouveau bâtiment, même s'il est 30 % plus efficace énergétiquement que la moyenne, compense l'empreinte écologique laissée par le processus de construction. Notons qu'en 2013, 35 % des déchets enfouis au Québec provenaient du secteur de la construction et de la démolition.

D'ailleurs, la *Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020* stipule que « les ministères et organismes sont invités à considérer la préservation du patrimoine bâti et naturel ainsi que la rénovation des bâtiments existants avant d'opter pour la construction de nouveaux édifices [...]»²¹

En matière de patrimoine, les défis de l'adaptation et les coûts de la réhabilitation, combinés à un manque de volonté politique et aux lacunes dans la réglementation, font en sorte qu'un grand nombre de sites d'intérêt à Montréal sont aujourd'hui vacants. La dégradation de ces sites affecte fortement leur valeur réelle et perçue, pendant que l'absence d'occupant.es accélère la détérioration et augmente significativement les coûts de restauration à venir, même si certaines propriétés patrimoniales sont légalement protégées de la démolition. Malgré tout, les propriétaires peuvent contourner cette protection légale en laissant délibérément le site se dégrader jusqu'à ce qu'il devienne dangereux pour la sécurité du public.

2.5 La vacance : des leviers d'action possibles

La Ville de Montréal dispose de plusieurs outils pour favoriser l'utilisation et l'entretien des bâtiments et terrains vacants. Notons par exemple le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)²², la Charte de la Ville de Montréal et les pouvoirs relevant des conseils d'arrondissements. Pourtant, ces outils semblent être difficiles à mettre en pratique. D'autre part, la loi 121 sur l'autonomie de la métropole pourrait être un futur levier d'action. Mais aux prises avec des ressources manquantes, la Ville est victime d'une culture sociopolitique qui tend à les diminuer plus encore. La question qui s'impose : comment réussir à appliquer des règlements exigeant un minimum de sécurité et d'entretien des espaces vacants à Montréal en tenant compte des droits des propriétaires ?

22. Guide *La prise de décision en urbanisme*, 2010.



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

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

L'occupation temporaire ou partielle est une solution à la vacance ayant fait ses preuves²³. En Europe, par exemple à Londres, Berlin, Amsterdam et Paris, cette pratique est généralisée et reconnue. L'urbanisme transitoire est un mouvement important qui prend de plus en plus d'ampleur à Montréal comme ailleurs dans le monde. Il permet l'implication citoyenne et la mise en place de cadres pour consolider des projets ascendants structurants.

Dans de nombreux cas, une utilisation temporaire ou transitoire est possible sans modifications majeures ou coûteuses, comme c'est le cas pour les interventions permanentes. L'occupation réduit les impacts directs de la vacance pour plusieurs aspects. L'utilisation des bâtiments patrimoniaux vacants est aussi synonyme de préservation et engendre une plus grande reconnaissance de la valeur patrimoniale. Pour les propriétaires d'espaces vacants, leur utilisation constitue une amélioration de la sécurité et de l'entretien ainsi qu'une réduction des frais d'exploitation et une augmentation de la perspective d'occupation à plus long terme. Pour les usagers et usagères, cette occupation représente une opportunité pour de nouveaux espaces de travail et de création, l'amélioration des conditions de vie en ville et un moyen d'implication communautaire.

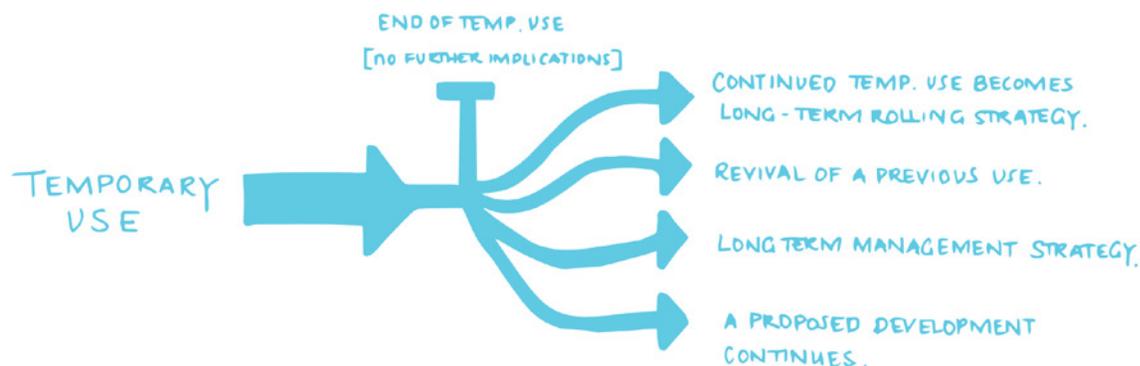
23. Historic England, 2011, p. 9-10.

Les usages temporaires peuvent en effet répondre aux besoins locaux et culturels, ou simplement aux besoins des citoyen.nes d'échanger. La cohabitation au sein de ces espaces est à la base du sentiment d'appartenance à un projet collectif. Par cette forme d'expression publique et cette redéfinition de l'espace urbain, une nouvelle forme de citoyenneté voit le jour²⁴. Cette implication citoyenne s'arrime à une responsabilisation et à une volonté accrue de contribuer à l'essor des communautés par la participation publique. L'implication citoyenne présentement à l'œuvre ouvre les portes sur le débat de l'aménagement urbain, ce qui induit de nouvelles manières de réfléchir la ville.



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

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



CLÉMENT DEMERS

Directeur général, Société AGIL

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

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



Dans l'*Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal: une perspective jeunesse*, sont relevés certains défis qui apparaissent de façon récurrente lors des projets d'usage temporaire à Montréal.

Le manque de clarté quant aux rôles et responsabilités

Les baux temporaires avec préavis de courte durée sont peu utilisés dans la pratique pour formaliser la relation entre les propriétaires et les usagers et usagères. Les baux temporaires doivent contenir des modalités de location et des conditions de préavis claires. Les deux parties doivent trouver leur compte dans l'accord afin de bâtir une relation solide de confiance l'une envers l'autre. Dans les cas où les propriétaires craignent que les locataires ne veuillent pas partir à la fin du projet, l'embauche d'un.e intermédiaire bien informé sur les risques potentiels peut favoriser une bonne communication entre les deux parties.

La complexité des démarches

Compléter le permis d'occupation d'un terrain vacant de la Ville de Montréal n'est pas simple pour la plupart des gens. Même si la jurisprudence au Canada démontre que la Ville de Montréal ne peut demander une deuxième assurance sur les terrains publics qui lui appartiennent, tous les citoyen.nes qui souhaitent y tenir un événement sont obligés de se conformer administrativement à cette exigence²⁵. Si les signataires ont besoin d'être assurés contre tout type de dommages, les primes s'avèrent trop élevées pour la majorité des organismes communautaires et culturels intéressés par les usages temporaires. Dans ces cas de figure, la présence d'un tiers parti est primordiale et peut servir à orienter les groupes citoyens habilement²⁶.

Les couches successives de réglementation

Elles ont été conçues en privilégiant l'idée de la permanence dans la façon de penser et de planifier la ville. L'un des obstacles majeurs est la question de la gouvernance et la complexité des interactions entre les différents paliers gouvernementaux. En contraste, dans plusieurs grandes villes à l'international, lorsque la municipalité est propriétaire du terrain, il est possible de faire une demande d'utilisation temporaire facilement en ligne. L'occupation est donc permise et même encouragée, tout en conservant les droits de propriété et d'utilisation permanente.

Les freins aux changements d'usages

Il existe des obstacles importants en matière de mise à niveau et de changement de zonage, notamment pour les usages de courte durée. Pourtant, il existe des façons créatives de mettre aux normes un bâtiment pour satisfaire aux obligations relatives à la sécurité. Le zonage nécessiterait quant à lui des mesures dérogatoires particulières ou des permis spéciaux d'occupation temporaire à court ou moyen terme, qui n'auraient pas préséance sur les droits acquis.

La méconnaissance liée à la décontamination

La réalité toxicologique est très complexe et peu comprise. Les contraintes liées à la contamination des sols ou des bâtiments engendrent donc plusieurs frustrations pour les potentiels occupant.es. Les coûts astronomiques associés à ce processus dépassent même, dans certains cas, la valeur marchande du bâtiment ou du terrain visé²⁷.

5— Synthèse des exemples d'initiatives montréalaises

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

Malgré les enjeux et défis associés aux usages temporaires, on recense certaines initiatives inspirantes à Montréal.

Quartier éphémère : la ville au service de l'art

<http://fonderiedarling.org/mission.html>

Quartier Éphémère s'est établi en 1994 dans un ancien entrepôt de la rue Prince, à Griffintown. Mise gratuitement à la disposition des citoyen.nes par la Ville de Montréal, l'organisation y exploita une salle d'exposition ainsi que des ateliers d'artistes jusqu'en 1999. Sa présence dans un ancien quartier industriel délaissé répondait alors à sa mission visant à revitaliser les zones urbaines périphériques, en proie aux pressions foncières, par l'entremise d'activités artistiques. Grâce à des interventions artistiques ponctuelles, le projet a finalement donné naissance à la Fonderie Darling, un centre d'art contemporain et de résidences d'artistes d'importance internationale.

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

<https://amisduchamp.com/a-propos>

Le Champ des Possibles (CDP) est un projet citoyen d'appropriation et de gestion d'une friche urbaine (ancienne gare de triage ferroviaire) visant la conservation de la biodiversité rayonnant à la fois en tant qu'espace public vert et réserve de la biodiversité urbaine. Le terrain est maintenant colonisé par la faune et la flore urbaines offrant ainsi un vaste espace vert dans le Mile-End, un quartier dense de Montréal²⁸. L'organisme Les Amis du Champ des Possibles (ACDP) est mandaté pour cogérer l'espace conjointement avec la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal). L'ACDP a été fondé afin de représenter les intérêts et la vision des citoyen.nes pour l'avenir de l'espace. L'organisme poursuit l'élaboration de propositions sur l'usage de cet espace vert et d'un plan de préservation de la biodiversité urbaine.

Lande : la création de nouveaux lieux publics

<http://www.landemtl.com/qui-sommes-nous>

Lande facilite la réappropriation permanente ou temporaire des terrains vacants montréalais par les citoyen.nes. L'organisme aide à révéler le potentiel de ces espaces pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers centraux montréalais. Lande croit que tout le monde peut et doit contribuer à la transformation de la Ville. À ce titre, il aide les gens à se réapproprier Montréal afin de créer des communautés plus vivantes et inclusives. Lande met à disposition une carte interactive où il est possible de répertorier un terrain vacant près de chez soi et de signaler son intérêt à participer à la transformation de ce terrain en jardin collectif, en espace vert ou en terrain de jeu. Lande forme des groupes de résident.es et les accompagne dans la transformation de terrains vacants²⁹.



29. Lande, [s. d.].

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

<http://www.pepiniere.co>

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



6— Exemples d'initiatives internationales

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



26

Camelot Europe Grande-Bretagne, France, Allemagne

uk.cameloteurope.com

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



Renew Newcastle

Newcastle, Australie

renewnewcastle.org

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



Living Streets

Gand, Belgique

leefstraat.be

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



Hidden Door Festival

Édimbourg, Écosse

<http://hiddendoorblog.org>

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



KAAPALI (The Cable Factory)

Helsinki, Finlande

<http://www.kaapelitehdas.fi/en/kaapelitehdas>

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



Boutiques éphémères

Camden Town, Londres

<http://renewnewcastle.org>

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



Brixton Market Village

Londres

<https://brixtonmarket.net/brixton-village/>

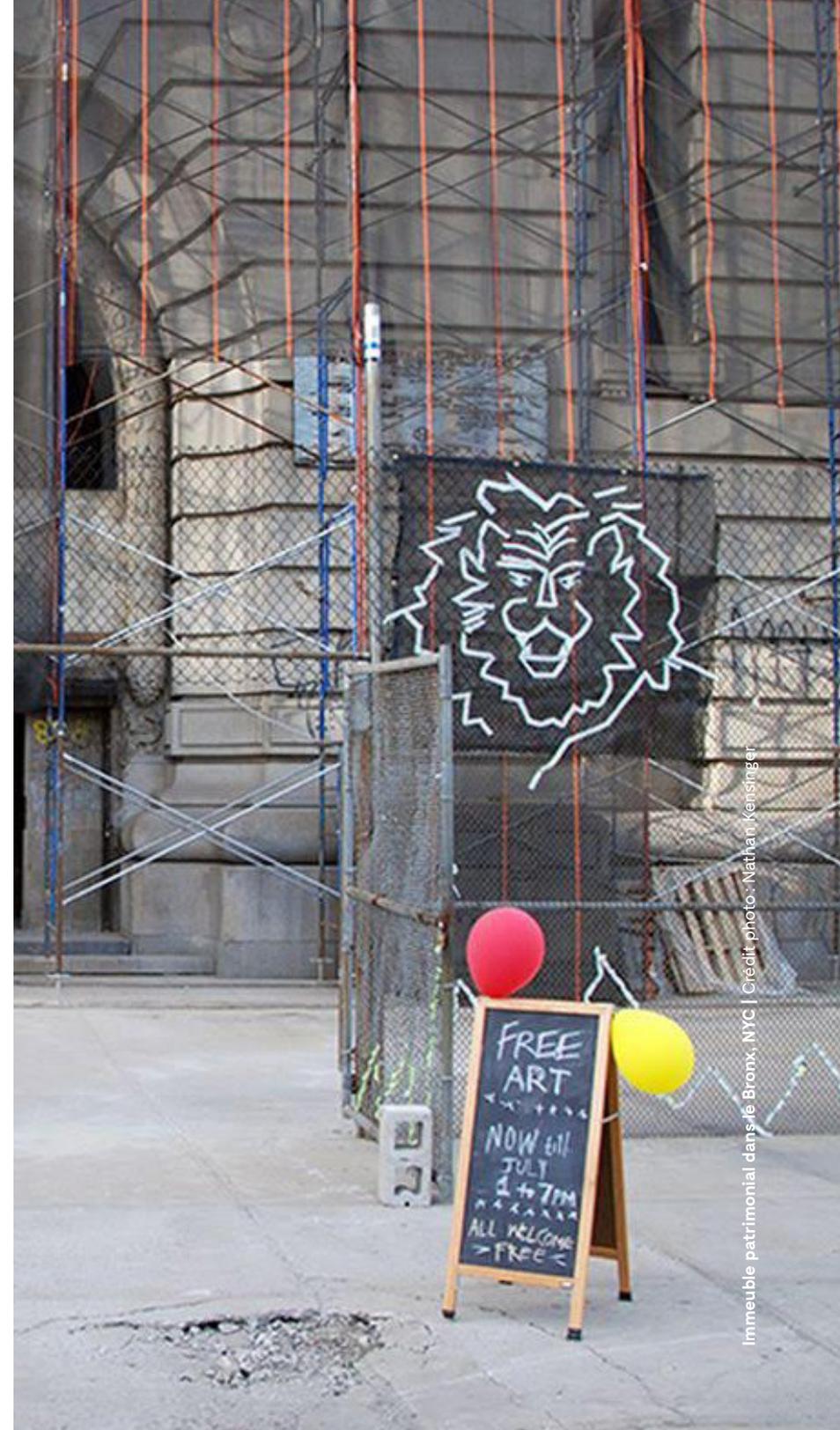
La stratégie de location temporaire de *Brixton Market Village* a donné une seconde vie à l'ancien marché patrimonial de Granville Arcade à Londres. L'initiative a conduit à une protection plus durable des lieux et a sensibilisé les acteurs locaux. Le marché est aussi devenu le centre d'une économie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

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

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

nolongerempty.org

L'action de *No Longer Empty* a débuté après la crise financière de 2008, dans un contexte où plusieurs institutions appréciées des New-Yorkais.es étaient abandonnées. En commençant par des gestes simples, l'organisme a progressivement amené l'action artistique au cœur des édifices. Il a constaté une réelle demande pour ce genre de projets. Les projets se déroulent en plusieurs phases de délibérations et de réflexion. L'organisme met en lien les communautés et révèle leurs histoires par l'intermédiaire de l'art dans les immeubles vacants.





Les Grands Voisins, Paris | Crédit photo : Plateau Urbain

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

plateau-urbain.com

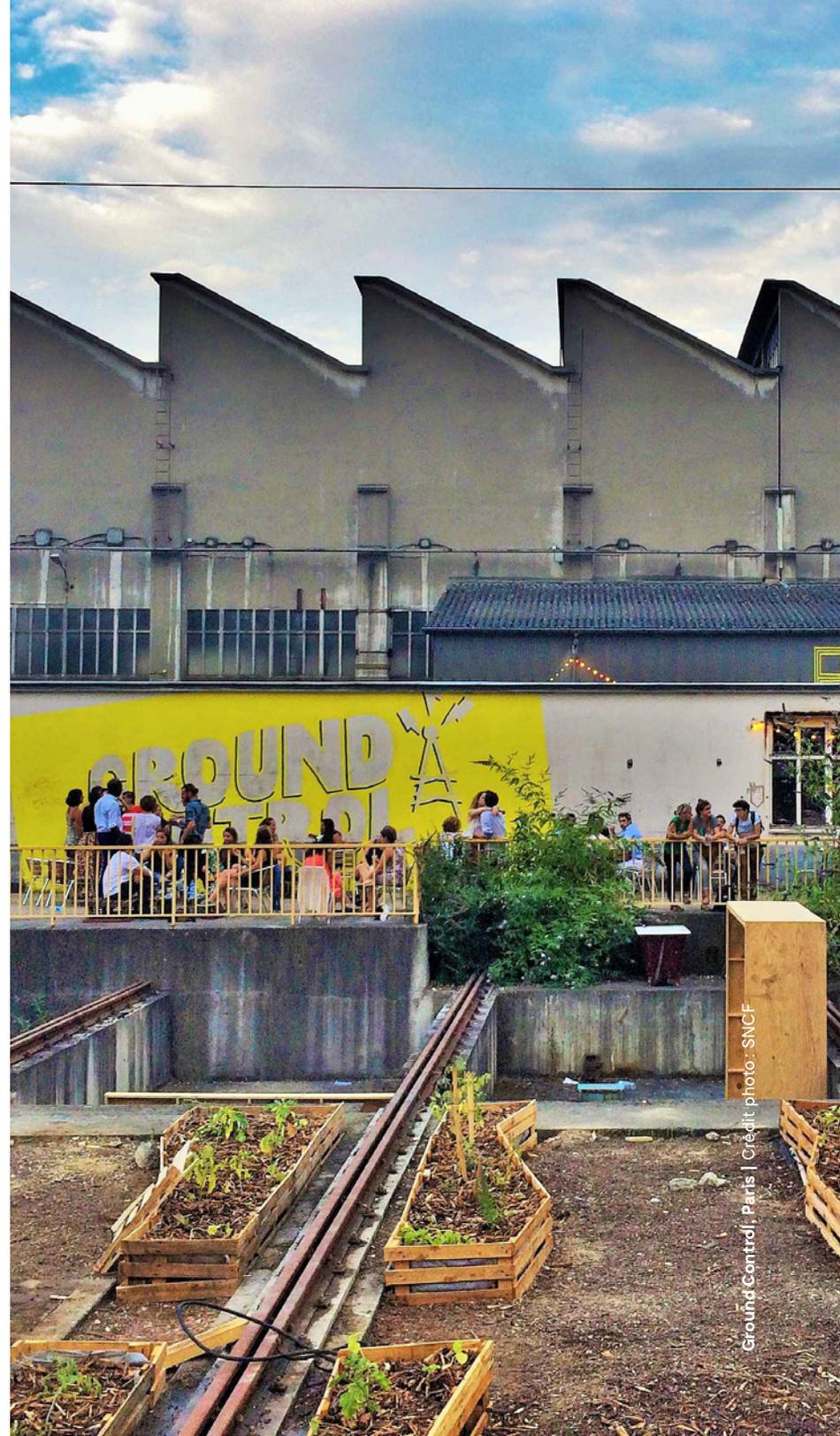
En France, il y a 8,3 millions de mètres² en situation de vacance depuis plus de cinq ans. Dans la région de l'Île-de-France, on compte 2,9 millions de mètres² non utilisés. Plateau Urbain chapeaute par intérim la mise à disposition des bâtiments vacants pour les communautés. Les fondateurs de Plateau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

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

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

sitesartistiques.sncf.com/fr/challenges/challenge

La Société nationale des chemins de fer français (SNCF) constitue le deuxième plus important propriétaire d'immeubles en France, après l'État. Elle est propriétaire de 20 000 hectares fonciers et de 26 000 bâtiments dont la moyenne d'âge avoisine 74 ans. Depuis 150 ans, la SNCF a développé un large patrimoine immobilier. En 2015, SNCF immobilier a initié une démarche d'occupation artistique dans ses espaces inutilisés. La sélection des projets se fait selon trois critères: l'identité – chaque projet sélectionné tient compte des particularités et de l'histoire du site; l'inclusion – le projet doit offrir des opportunités de rassemblement et de regroupement pour l'ensemble de la population et le mieux-être urbains – le projet doit favoriser l'appréciation des sites et le bien-être de ses usagers et usagères.



7— Recommandations à la Ville de Montréal au regard de ses champs de compétence

En lien avec son mandat de conseiller le maire et le comité exécutif sur toutes les questions relatives aux jeunes, le Conseil jeunesse de Montréal propose, à travers cet avis, seize recommandations et trois axes d'intervention.

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

7.1. Recommandations

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

1

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

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

2

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

3

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

4

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

5

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

Recommandations à la Ville de Montréal au regard de ses champs de compétence

6

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

7

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

8

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





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

9

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

10

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

11

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

12

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

13

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

14

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

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

15

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

- Faciliter l'accès aux mesures compensatoires et créer un cadre de mise aux normes destiné aux usages transitoires.
- Faciliter l'accès à des permis d'occupation transitoire et étudier la notion du zonage temporaire pour favoriser le dynamisme des sites en transition, en complémentarité avec le plan d'urbanisme.
- Formaliser un modèle de convention d'occupation temporaire des lieux publics avec l'objectif d'assurer une équité entre les rôles et les responsabilités de la Ville et ceux d'usagers et usagères temporaires, y compris les jeunes.
- Consolider des partenariats afin d'élargir et rendre plus compréhensibles les polices d'assurance disponibles aux organismes et individus œuvrant dans des espaces publics.

- Commander une étude indépendante afin de définir les risques réels, plutôt que les risques perçus, de la contamination des terrains et des bâtiments à Montréal dans le but d'encourager des solutions de décontamination, et ce, par des partenariats innovants entre les administrations publiques, les propriétaires et la société civile.

16

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

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



7.2. Axes d'intervention

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

Axe d'intervention 1

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

Étant donné que :

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

Axe d'intervention 2

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

Étant donné que :

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

Axe d'intervention 3

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

Étant donné que :

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

Remerciements

Les participant.es des entretiens
d'analyse de situation

Les membres de l'équipe
de la Division du patrimoine

Maude Léonard
chargée de projets l'Enclume

Hélène Santoni
Coop Les Passerelles
et collaboratrice d'Entremise

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

Bibliographie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LANDE (2016). *Réglementation sur les terrains publics vacants à Montréal – État de la situation et comparaison avec d'autres villes en Amérique du Nord*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.cremtl.qc.ca/sites/default/files/upload/reglementation_sur_les_terrains_publics_vacants_a_montreal_lande_2016.pdf].

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

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

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

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

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

MINNIS, Glenn (2016). « No Vacancy », *Canadian Underwriter*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.canadianunderwriter.ca/features/no-vacancy/].
MONTRÉAL. (2017) *Montréal transitoire: Rapport d'événement*.

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

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

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

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

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

QUÉBEC. «Charte de la Ville de Montréal», *Gazette officielle du Québec*, Chapitre C-11.4 Éditeur officiel du Québec, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/c-11.4#se:136_1].

QUEBEC (2015). *Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-20*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/developpement/strategie_gouvernementale/strategie-DD.pdf].

RENAUD, Daniel (28 décembre 2016). «Les incendies criminels liés à la mafia en nette hausse», *La Presse*, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://plus.lapresse.ca/screens/4884f80e~bd4f-4f1e~a049-2f859a50a948%7C_0.html].

RESEARCH FOR DEMOCRACY (2001). *Blight Free Philadelphia – A Public-Private Strategy to Create and Enhance Neighborhood Value*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<https://astro.temple.edu/~ashlay/blight.pdf>].

RICHARDSON, Meg Corbett. (2008). *Demolition by Neglect: An Examination of Charleston's Ordinance*, Thèse de doctorat en conservation du patrimoine bâti, Clemson University, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://tigerprints.clemson.edu/all_theses/337/].

ROSS, Catherine E., et John MIROWSKY (2001). «Neighborhood Disadvantage, Disorder, and Health», *Journal of Health and Social Behavior*, vol. 42, n° 3, p. 258-276.

ST-JEAN, Guillaume (17 décembre 2014). «Patrimoine Montréalais : les pertes de 2014», *Spacing Montreal*, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://spacing.ca/montreal/2014/12/17/patrimoine-montrealais-les-pertes-de-2014/>].

TUOHY MAIN, Lilian (2014). *Temporary Use – A Potential strategy for Historic Buildings at Risk, maîtrise en conservation du patrimoine*, Université d'Édimbourg, (page consultée le 4 avril 2017) : [https://issuu.com/liliantuohymain/docs/msc_final_online_single].

VILLE DE MONTRÉAL (2017). *Projet de plan d'action en patrimoine 2017-2022. S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise* (document PowerPoint en format PDF), Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine, (page consultée le 16 juin 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOCCONSULT_20170329.PDF].

VILLE DE MONTREAL (2004). *Règlement sur la subvention aux débiteurs de la taxe foncière générale imposée sur les unités d'évaluation admissibles, section 1* (Règlement n° 04-168), (page consultée le 4 avril 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service_fin_fr/media/documents/04-168-fr.pdf].

VILLE DE MONTREAL. (2016). *Inventaire des bâtiments vacants – Planification pour la réhabilitation du cadre bâti du centre-ville*, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division des permis et inspections, (page consultée le 2 mars 2017) : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BAT_VAC_2016.PDF].

VILLE DE MONTRÉAL (2015). *Règlement sur le civisme, le respect et la propreté*, Arrondissement de Ville-Marie, (page consultée le 4 avril 2017) : [<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/ville-marie-%E2%80%93r%C3%A8glement-sur-le-civisme-le-respect-et-la-propret%C3%A9>].

VOICU, I., et V. BEEN (2008). «The Effect of Community Gardens on Neighboring Property Values» *Real Estate Economics*, vol. 36, n° 2, p. 241-283, (page consultée le 4 avril 2017) : [http://furmancenter.org/files/publications/The_Effect_of_Community_Gardens.pdf].

WIKIPEDIA. *Jeune conseil de Montréal*, (page consultée le 16 juin 2017) : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Jeune_Conseil_de_Montr%C3%A9al].

