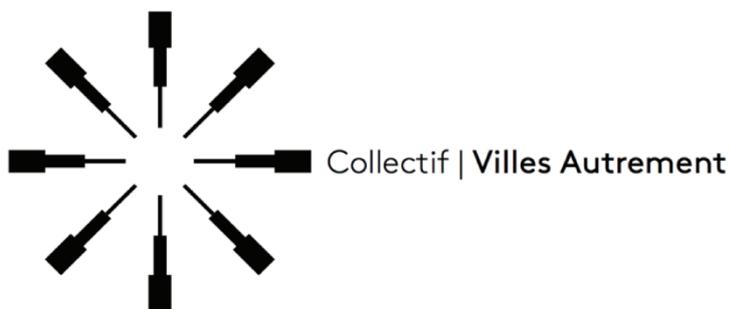


Espaces urbains vacants et urbanisme transitoire

Explorer le potentiel du transitoire pour
agir contre la vacance à Montréal



03

Mars 2021

Auteurs

Jérémy Diaz, direction de la recherche et doctorant en études urbaines (ESG-UQÀM)
 Marie Réveillé, stagiaire et étudiante en second cycle en géographie (UQÀM)
 Juliette Marinelli-Côté, stagiaire et étudiante en premier cycle en géographie (UQÀM)
 Sylvain Lefebvre, supervision scientifique et professeur au département de géographie (UQÀM)

Remerciements

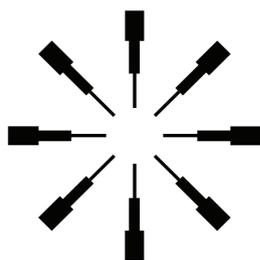
Un remerciement à Mourad Djaballah, cartographe au département de géographie (UQÀM).

Un remerciement aux étudiants qui ont participé à l'élaboration de l'inventaire de la vacance :
 Anne-Marie Blondin, Myriam Chouinard, Jessika Comeau, Kateri Marchand, Juliette Marinelli-Côté, Marie Réveillé et Patrick Tremblay.

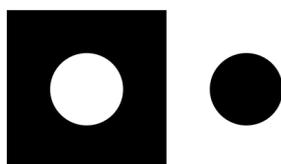
Un remerciement à l'équipe d'Entremise qui nous a soutenu dans la mise en œuvre de cette recherche : Mallory Wilson, Philémon Gravel, Marie-Josée Vaillancourt et Victor Malherbe.

Enfin, nous remercions le Conseil de Recherches en Sciences Humaines du Canada (CRSHC) qui a subventionné cette recherche partenariale entre le Collectif Villes Autrement et Entremise.

Qui sommes-nous ?



Fondé à l'Université du Québec   Monr al, le Collectif Villes Autrement (CVA) est un réseau de chercheurs et de collaborateurs dédié à l'étude de courants émergents et de tendances innovatrices en urbanisme et en aménagement du territoire. Nous travaillons avec des organisations publiques, privées et communautaires qui expérimentent de nouvelles pratiques, les aidant à structurer et à évaluer leurs projets tout en implantant une stratégie de recherche adaptée à leur besoin.



Entremise est un organisme d'économie sociale qui conçoit, met en œuvre et opère des projets immobiliers collectifs aux côtés des acteurs publics, des propriétaires immobiliers et de la communauté.



Table des matières

4

Contexte et problématique

17

Une démarche
méthodologique exploratoire

22

Un inventaire des espaces
urbains vacants

30

Agir sur la vacance :
l'urbanisme transitoire

45

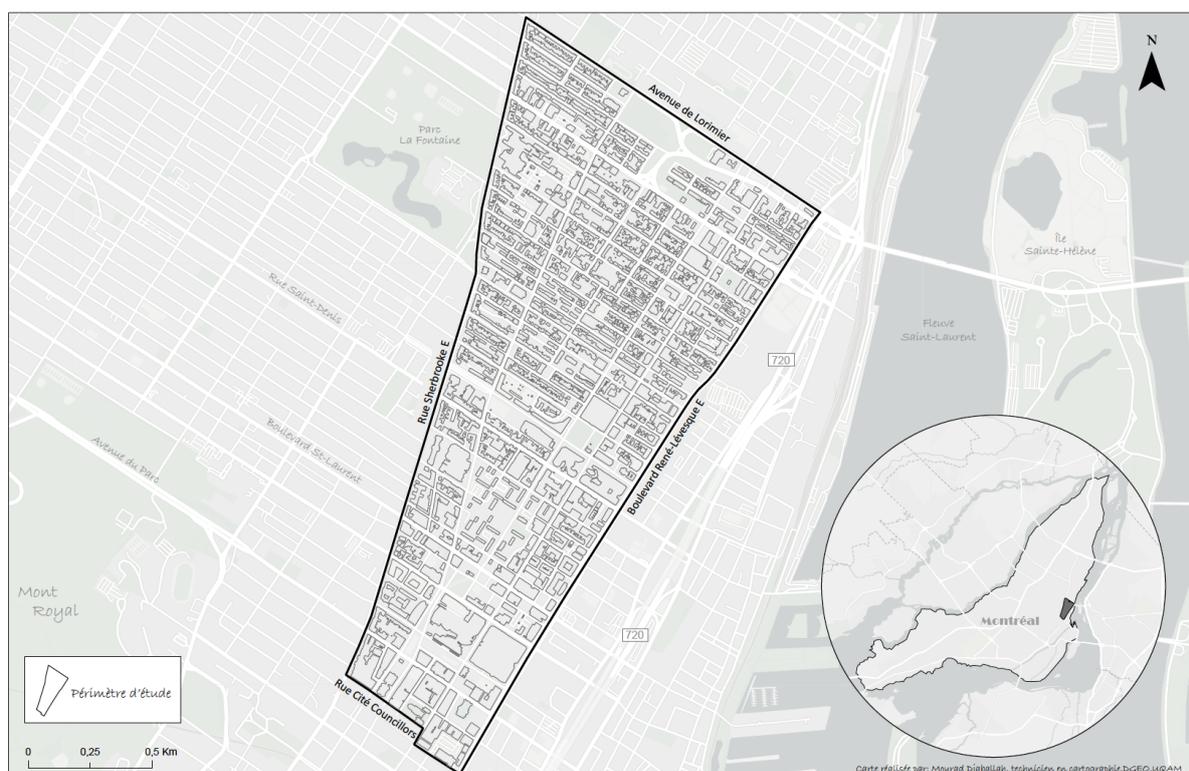
Conclusion et pistes d'action

48

Bibliographie

1. Contexte et problématique

Ce rapport présente les résultats du projet de recherche « **Une vision transitoire pour Montréal** » qui consistait en une approche originale visant, dans un premier temps, à développer un inventaire exhaustif de tous les sites vacants (espaces, locaux, bâtiments) dans un périmètre stratégique au centre de Montréal. Dans un second temps, nous souhaitons entreprendre une démarche inclusive invitant des acteurs territoriaux à identifier les enjeux de ce secteur d'étude tout en explorant la façon dont des formes d'occupations transitoires¹ d'espaces urbains vacants pourraient répondre aux besoins de la population locale.



2/ Carte 1. Périmètre d'étude du projet de recherche
Réalisé par : Mourad Djaballah, technicien en cartographie, GEOLAB, Département de Géographie, UQAM (2020)

¹ L'urbanisme transitoire peut se définir comme l'occupation provisoire d'espaces publics ou privés, préfigurant un aménagement permanent ou durable. Pour en savoir plus, nous invitons le lecteur à lire les fiches thématiques du Collectif Villes Autrement : <https://sac.uqam.ca/.../448-fiches-thematiques-autour-des?fbclid=IwAR1NfR09J-7fdwXuuGgT9KtjP8gTCdPoNk1p3gqXVew25d94Ze14PvNf3lw>

1.1 L'observation quotidienne de la vacance

L'idée de cette recherche est née de l'observation quotidienne de l'inoccupation d'un nombre croissant d'espaces urbains autour de l'Université du Québec à Montréal. Au cours de notre recherche, la pandémie de la COVID-19 a augmenté l'ampleur de la vacance exacerbant ses effets négatifs et accélérant les mutations économiques et sociales dans ce secteur. Cet événement récent a renforcé notre conviction d'établir les bases d'un renouvellement de notre connaissance des formes diverses de la vacance afin de poser les fondements d'un travail plus long à mener sur une problématique urbaine qui risque de perdurer.



3/ Photographies d'espaces vacants urbains autour de l'UQÀM
Source : CVA, octobre – novembre, 2020

1.2 Les espaces urbains vacants : un objet aux contours difficiles à cerner

Quelques définitions...

La vacance qualifie des espaces ayant diverses caractéristiques physiques et sociales dans le temps. Selon Nadia Arab et Yoan Miot, les espaces vacants désignent « des espaces abandonnés non utilisés ou sous-utilisés, qui ont été construits et ont fait l'objet d'une activité dans le passé, ou pas » (2021, p.85). Cette définition souligne la difficulté de cerner l'objet de recherche. Parler des espaces urbains vacants relève à la fois d'espaces bâtis ou non bâtis qui ont fait l'objet d'une activité avant d'être utilisés ou sous-utilisés, mais aussi de parcelles jamais bâties ou d'espaces n'ayant jamais été occupés. Sans évoquer certains bâtiments ou locaux qui sont partiellement vacants c'est-à-dire avec une quantité variable de surface qui reste inoccupée (Myers et Wyatt, 2004). Enfin, évoquons la différence entre la vacance et l'abandon qui est parfois trompeuse. L'abandon d'un bien immobilier désigne la perte des droits d'un propriétaire qui a cessé de remplir ses responsabilités (paiement de taxes, entretien de son bien). Cependant, l'abandon ne signifie pas toujours que l'édifice est vacant : les locataires peuvent toujours l'occuper ou des squatters peuvent y vivre sans autorisation (Alexander et Powell, 2011). Il ne semble pas y avoir de consensus sur une définition opérationnelle partagée par l'ensemble des recherches travaillant sur la vacance urbaine.

Un intérêt croissant des collectivités, une connaissance scientifique qui se développe

Comme le soulignent Luke Drake, Beth Ravit et Laura Lawson (2015), les définitions de la vacance ont été orientées en fonction des objectifs du projet d'inventaire des acteurs impliqués. Depuis la crise économique de 2008, et plus récemment la pandémie de la COVID-19, la présence d'espaces inoccupés a connu un intérêt renouvelé de la part des pouvoirs publics. À Montréal, cet intérêt s'est matérialisé par une vaste démarche de consultation publique du 10 décembre 2019 au 4 février 2020 sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales² d'une part. Et, d'autre part, par l'activisme d'organisations en économie sociale et solidaire spécialisées dans l'aménagement. Ces organisations militent en faveur de préoccupations environnementales. Leurs activités visent à donner une nouvelle valeur au foncier existant et invitent au développement de dispositifs et de pratiques pour réactiver ces espaces délaissés, intentionnellement ou pas. Du côté de la recherche, les études sur les espaces urbains vacants restent encore peu nombreuses alors que le besoin social semble grand. Néanmoins, plusieurs avancées ont été réalisées sur la compréhension plus fine des raisons et des effets de la vacance urbaine ces dernières années.

² Pour aller plus loin :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6877,143367936&_dad=portal&_schema=PORTAL

1.3 Causes et conséquences de la vacance urbaine

Des causes multiples

Traditionnellement, deux facteurs sont avancés pour expliquer la présence d'espaces urbains vacants : l'obsolescence du bâti (consommation énergétique, aménagements intérieurs inadaptés, superficie insuffisante, dégradations multiples) et le déclin urbain. Dans un récent ouvrage collectif, plusieurs contributeurs appelaient à nuancer ces explications en mettant de l'avant de nouvelles causalités de la vacance urbaine : le rôle joué par les acteurs intermédiaires du marché immobilier dans le maintien et le développement de la vacance, certains effets démographiques, la baisse de l'urbanisation (phénomène de rétrécissement urbain), l'influence des cadres juridiques et réglementaires ou encore des choix de politiques publiques favorisant des quartiers urbains au détriment d'autres espaces moins dynamiques (Arab et Miot, 2021).

De nombreuses conséquences sociales et économiques

Sur le plan des conséquences, la concentration d'espaces urbains vacants génère divers problèmes économiques (pertes de revenus des propriétaires, affaiblissement des valeurs foncières et immobilières, baisse des rentrées fiscales), sociaux (hausse des incendies et de la criminalité, dégradation de la qualité du cadre de vie, effets négatifs sur la santé et le bien-être physique, mental, social et économique des personnes) et urbains (effets d'entraînement négatifs sur les autres biens immobiliers adjacents, dépréciation de l'image d'un quartier, dégradation du bien lui-même).

Les causes comme les conséquences de la vacance urbaine appellent à un approfondissement de notre connaissance sur la production d'espaces urbains vacants et de leur rôle dans le système urbain afin de nourrir l'action des acteurs publics et privés.

1.4 L'urbanisme transitoire : aperçu du potentiel de traitement de la vacance d'espaces urbains

Parmi les dispositifs d'action pour lutter contre les espaces urbains vacants, nous nous sommes particulièrement intéressés dans le cadre de cette recherche à l'urbanisme transitoire appréhendé comme une pratique urbanistique émergente pour agir sur l'immobilier vacant.

Les projets d'occupation transitoire³ englobent toutes les initiatives qui visent à réactiver de façon provisoire les terrains, les locaux ou les bâtiments inoccupés

³ Notre partenaire Entremise envisage les projets transitoires comme des stratégies alternatives de développement immobilier qui peuvent être complémentaires aux stratégies de développement immobilier conventionnelles. Dès le début de l'occupation transitoire, il peut y avoir une intention de structurer une proposition ou un projet pérenne. L'occupation transitoire se situe dans une double logique de valorisation et de préfiguration. C'est là que réside la distinction entre les projets d'occupation éphémères et les projets d'occupation transitoire. Par conséquent, la vacance est, selon eux, un symptôme de l'incapacité du marché

lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou durant la période nécessaire à la réalisation d'un projet urbain ou immobilier. Il peut permettre de répondre à des besoins spécifiques d'un territoire en soutenant la réalisation de projets locaux qui ne trouvaient pas d'espaces jusque là. Ces projets transitoires peuvent alors instaurer une relation gagnant-gagnant pour l'ensemble des parties prenantes, pour le propriétaire des espaces vacants, pour les porteurs de projet et pour les acteurs territoriaux.

Tableau 1

Avantages des parties prenantes au sein d'un projet d'occupation transitoire

Avantages pour les propriétaires	Avantages pour les occupants	Avantages pour le territoire
<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les frais de gestion ou du portage foncier (taxes foncières, gardiennages, sécurisations, entretiens, chauffage) ; - Sécuriser le bien immobilier par l'occupation ; - Tester le marché immobilier et valoriser un foncier vacant en augmentant l'attractivité du site dans une démarche immobilière innovante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Disposer de locaux à coûts réduits ; - Réduire les coûts de fonctionnement en mutualisant certaines dépenses entre les occupants ; - Participer à des lieux collectifs et dynamiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des activités économiques, culturelles et sociales ; - Répondre à des enjeux de développement du territoire ; - Créer de nouveaux usages dans des temporalités jusque-là inexploitées ; - Accompagner la réalisation d'un projet urbain ; - Enclencher un processus de revitalisation ou freiner un processus de dévitalisation d'un secteur.
Avantages pour l'édifice		
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les meilleurs usages en fonction du potentiel et de l'état du bâtiment (qui respecteront également sa valeur patrimoniale si applicable) ; - Réduire les risques de dégradation liés à l'inoccupation en assurant une présence sur les lieux. 		

Source : adapté de la démarche gagnant/gagnant de l'Agence Interscalaire⁴

immobilier conventionnel à requalifier certains bâtiments pour diverses raisons.

⁴ Pour visiter leur site : <https://agence-intercalaire.com/missions/une-demarche-gagnant-gagnant>

L'urbanisme transitoire permet à la fois de répondre à un besoin immédiat d'espaces pour des organisations locales et/ou d'expérimenter et de préfigurer l'usage futur de l'espace investi durant le temps de l'occupation. De ce fait, les projets d'occupations transitoires sont des espaces de liberté qui explorent de nouvelles formes de vivre et d'habiter les lieux. Difficiles à définir en amont du projet, leur nature est d'être ouverts sur l'imprévu pour construire le possible à venir.

Cinq usages typiques de l'occupation transitoire

Cependant, en dépit de son caractère expérimental, nous avons pu distinguer cinq catégories d'usages soutenus par des projets d'occupations temporaires et transitoires. Ce constat repose sur une liste détaillée de près de 60 cas répertoriés.

- Des usages liés à la création artistique et à la diffusion culturelle ;
- Des usages liés au développement commercial et économique ;
- Des usages liés à l'hébergement et au logement ;
- Des usages liés à des activités communautaires, récréatives et sportives ;
- Des usages liés à la végétalisation et à l'agriculture urbaine.

Ces catégories ne sont pas définitives, mais permettent d'avoir une idée sur le spectre des possibilités d'usages dans la réactivation transitoire d'espaces⁵. Nous présentons, ici, un florilège d'occupations temporaires et transitoires d'espaces urbains vacants pour présenter leur potentiel d'activation d'espaces sous-utilisés par ces formes provisoires d'occupation.

⁵ À noter que de nombreux projets d'occupation transitoire encouragent une pluralité d'usages au sein d'un même lieu. Ils ouvrent un espace de dialogue et de concertation entre différents acteurs issus de divers milieux pour construire un projet commun.

1.4.1 Des usages liés à la création artistique et à la diffusion culturelle



GAST, ANVERS, Belgique

Pendant quatre mois, un bâtiment du XVI^e siècle a accueilli des activités culturelles et des artistes en résidence. Le Collectif Co.Labs, responsable de l'opération, a sondé la population sur ses souhaits et ses besoins concernant l'animation des lieux au préalable.

Source :

https://zdes.spbu.ru/images/WP_Nenko_Perevozkina_11.pdf



MÜSZI, BUDAPEST, HONGRIE

Des artistes se sont installés en urgence dans un grand magasin vacant depuis plusieurs années pour mener à bien un projet de représentation. Ils ont finalement transformé les lieux de façon durable, en un espace communautaire et de performances ainsi qu'en ateliers.

Source : <http://muszi.org/?lang=en>



PLANTAGE 9, BREMEN, ALLEMAGNE

Alors qu'elle projette d'y construire une route, la ville de Brême devient propriétaire du bâtiment Plantage 9. Son agence dédiée au développement de projets d'occupation transitoire le loue à une trentaine d'artistes et artisans. Finalement, le bâtiment sera vendu à ses occupants constitués en association.

Source : <http://plantage9.de/>



ZUNDA GARDEN, RIGA, ESTONIE

Le collectif Free Riga a été fondé en 2015 devant le manque d'espace dédié à la scène culturelle et au regard du nombre de projets de construction interrompus par la crise de 2008. Elle a notamment investi une friche industrielle au bord de l'eau, une ancienne fabrique de tracteurs. Le hangar accueille des concerts et de nombreuses activités culturelles estivales.

Source :

<https://www.facebook.com/ZUNDAarzs/about/>

1.4.2 Des usages liés au développement commercial et économique



POP UP SHOPS, MILWAUKEE, ÉTATS-UNIS

La Ville de Milwaukee met à la disposition de jeunes entrepreneurs des commerces vacants pour des opérations pop-up (programme d'incubation de petits projets commerçants) afin d'encourager le lancement d'entreprises issues de la communauté afro-américaine.

Source : <https://www.wuwm.com/economy-business/2018-08-30/pop-up-shops-in-milwaukee-give-entrepreneurs-a-chance-utilize-empty>



TESTEUR DE COMMERCE, PARIS, FRANCE

Société d'économie mixte de la Ville de Paris, la Semaest est spécialisée dans la revitalisation du commerce et de l'artisanat de proximité. Son programme, le Testeur de commerce, vise à soutenir la création de boutiques pérennes à Paris, et en particulier d'activités innovantes ou à impact positif, engagées pour la solidarité ou la planète pour une durée de quelques semaines à quelques mois.

Source : <https://www.semaest.fr/testeur-de-commerce/>



FIELD, BRIGHTON, ROYAUME-UNI

Dans le cadre d'un développement immobilier mixte d'envergure, le promoteur londonien U+I a transformé de façon temporaire une base militaire et sa caserne désaffectées en un espace de *co-working*. En 2016, huit entrepreneurs locaux ont été accueillis. Des animations incluant le voisinage se sont tenues tout au long de l'occupation des lieux. Les jeunes pousses ont été re-localisées en 2018 avec l'appui du promoteur.

Source : <http://fieldbtn.com/about/>



ZOHO, ROTTERDAM, PAYS BAS

Planifiée sur dix ans, le projet Zoho visait la revitalisation d'un ensemble de bâtiments et d'immeubles des années 1950 en vue d'une vente par son propriétaire. Un promoteur a mis sur pied une cogestion par les organisations occupantes et une animation des lieux par des événements dédiés aux professionnels de l'aménagement et faisant la promotion du *slow urbanism*. Devant le succès de l'opération, la révision du mandat a été envisagée.

Source : <https://zohorotterdam.nl/over-zoho/>

1.4.3 Des usages liés à l'hébergement et au logement



LES GRANDS VOISINS, PARIS, FRANCE

Une centaine de personnes ont été accueillies dans trois centres d'hébergement gérés par l'association Aurore au village urbain des Grands Voisins (2015 - 2020). Déployé dans un ancien hôpital, le projet d'occupation temporaire a préparé le développement mixte d'un éco-quartier sur le site.

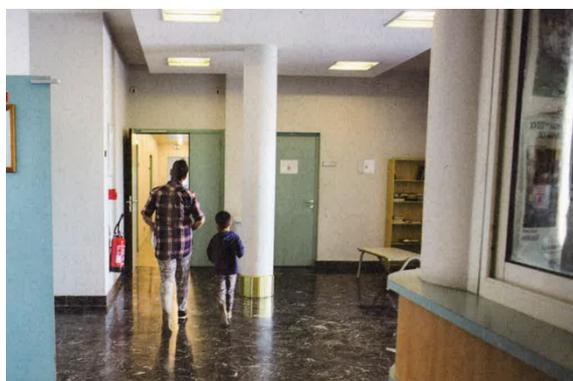
Source : <https://lesgrandsvoisins.org/>



L'AUTRE SOIE, VILLEURBANNE, FRANCE

En 2018 a eu lieu le lancement de l'occupation transitoire du foyer Jeanne d'Arc, un ancien bâtiment industriel à Villeurbanne près de Lyon. Il s'agit d'un projet mixte de logements sociaux et d'activités économiques et culturelles.

Source : <https://www.cco-villeurbanne.org/a-propos/larayonne2023/le-cco-a-lautre-soie/>



ANCIEN CAMPUS DE L'ENSICA, TOULOUSE, FRANCE

En 2019, l'ancienne résidence universitaire de l'École Nationale Supérieure d'Ingénieurs de Constructions Aéronautiques (ENSICA) a été reconverti en un centre d'hébergement d'urgence pour accueillir 220 personnes en situation d'itinérance.

Source : <http://www.siao35.fr/medias/files/ash-n-3120-des-batiments-publics-desaffectes-pour-sortir-de-la-rue.pdf>



CARPENTER SHELTER, ALEXANDRIA, ÉTATS-UNIS (2018)

À Alexandria, l'organisation Carpenter Shelter a reconverti une partie vacante d'un centre commercial en centre d'hébergement temporaire afin d'offrir 60 lits à des personnes et des familles en situation de précarité.

Source : <https://www.nytimes.com/2018/06/13/business/macys-homeless-shelter.html>

1.4.4 Des usages liés à des activités communautaires, récréatives et sportives



BOW MARKET, SOMMERVILLE, ÉTATS-UNIS

L'organisme à but non lucratif Culture House a ouvert un espace communautaire décrit comme un salon pour la communauté permettant aux familles locales d'expérimenter des activités ludiques et récréatives : bibliothèques, balançoires, trampolines, etc.

Source : <https://culturehouse.cc/pop-ups/#>



L'ALLÉE DU KAAI, BRUXELLES, BELGIQUE

Une occupation transitoire menée par Bruxelles Environnement et sous la coordination de l'organisme à but non lucratif Toestand a permis d'offrir au public des activités culturelles, sportives et sociales sur une ancienne friche industrielle. Le site était visé par une vaste opération de requalification et l'occupation temporaire était planifiée pour 5 années

Source : <https://toestand.be/fr/projets/alleedukaai>



GODSBANEN/INSTITUTE FOR X, AARHUS, DANEMARK

Dans l'attente du développement d'un *hub* créatif sur une ancienne friche ferroviaire, l'organisation créative Bureau Detour a été mandatée pour implanter un projet d'occupation transitoire. Le site regroupe dans différents entrepôts des ateliers d'artistes, d'artisans et d'entrepreneurs en résidence en auto-gestion.

Source : <https://institutforx.dk/>



QUARTYARD, SAN DIEGO, ÉTATS-UNIS

Développé par des étudiants en architecture, le projet visait à créer un espace de rencontre pour les résidents du centre-ville. Reconduit au fil du temps, le parc urbain existe depuis cinq ans. Il accueille de nombreuses activités culturelles autour de containers recyclés. Le premier site ayant été vendu après trois années d'occupation, le projet a été relocalisé.

Source : <https://quartyardsd.com/story/>

1.4.5 Des usages liés à la végétalisation et à l'agriculture urbaine



PRINZESSINNENGARTEN, BERLIN, ALLEMAGNE

À l'été 2009, l'organisation Nomadisch Grün a lancé le projet pilote Prinzessinnengärten (Jardins de princesse) sur la Moritzplatz à Berlin, un site qui était en friche depuis plus d'un demi-siècle. Le site a été nettoyé. Des potagers biologiques ont été aménagés.

Source : <https://prinzessinnengarten.net/about/>



POP UP GRANBY PARK, DUBLIN, IRLANDE

Le collectif d'artistes Upstard a développé en partenariat avec la municipalité de Dublin, un parc éphémère au mois de septembre 2013. Entièrement développé par des citoyens bénévoles avec des matériaux recyclés, il occupait un terrain vacant initialement dédié à la construction de logements sociaux. Il a notamment regroupé un jardin, un café social, des espaces de jeux pour enfants. De nombreux événements y ont été organisés.



DE CEUVEL, AMSTERDAM, PAYS-BAS

De 2012 à 2014, une ancienne friche industrielle contaminée a fait l'objet d'un mandat de revitalisation menée par une firme d'architectes grâce à un processus de végétalisation, des technologies vertes et une architecture originale : d'anciennes coques de bateaux ont été récupérées auprès de la population pour créer des bureaux et des ateliers destinés à des entreprises sociales et créatives.

Source : <http://www.spaceandmatter.nl/de-ceuvel>



PLA BUITS, BARCELONE, ESPAGNE

Développé par la Ville de Barcelone, le programme Pla Buits en 2013, vise à impliquer la société civile dans la définition et la gestion de projets sur des terrains vacants. Un concours a été lancé pour une occupation d'une durée de 1 à 3 ans renouvelable de neuf terrains initialement destinés à du logement, des infrastructures publiques ou des parcs. Toujours en vigueur, le programme regroupe aujourd'hui essentiellement des jardins.

Source : <https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/pla-buits>

1.5 L'urbanisme transitoire : un dispositif innovant en développement à Montréal

À Montréal comme dans d'autres métropoles, cette pratique urbanistique émergente s'est peu à peu imposée comme un outil de préfiguration urbaine et d'innovation sociale afin de lutter contre la vacance, de réhabiliter des bâtiments, d'expérimenter et de faire cohabiter de nouveaux usages pour donner accès à des espaces sous-utilisés à différents types d'acteurs, y compris les plus vulnérables.

Un pilote : le Projet Young

En 2017, avec Entremise, la Maison de l'Innovation Sociale et la Fondation McConnell, la Ville de Montréal s'est aussi positionnée en tant que propriétaire exemplaire, en participant au premier projet d'urbanisme transitoire : le Projet Young, à Griffintown. Pendant 22 mois, ce projet pilote a permis d'accueillir une vingtaine d'organisations dans un bâtiment municipal vacant entre 2018 et 2019.

En partenariat avec Entremise, le Collectif Villes Autrement a mené l'étude d'impacts du Projet Young dans son quartier d'insertion⁶. Cette étude a révélé la nécessité de mieux ancrer territorialement le projet d'occupation transitoire pour générer des retombées positives au-delà des occupants temporaires du lieu.

C'est ainsi qu'a émergé l'idée de développer une stratégie plus globale à l'échelle d'un territoire élargi pour penser la façon dont l'urbanisme transitoire peut être considéré comme un mode de traitement des espaces vacants selon des logiques variées de valorisation, de préfiguration et d'expérimentation.



4/ Le bâtiment inoccupé au 204, rue Young avant le lancement du projet d'occupation transitoire Projet Young (2018 – 2020).
Source : Entremise, 2018

⁶ Diaz, J., Baillargeon, T. et Lefebvre, S. (2020). Le Projet Young à Griffintown. Mesure d'impacts d'un projet d'urbanisme transitoire à Montréal. Montréal : Service aux collectivités, UQÀM, 33 p. [En Ligne] https://sac.uqam.ca/upload/files/Rapport_ProjetYoung.pdf

1.6 Les objectifs de la recherche

Cette recherche-action visait à explorer le potentiel de l'urbanisme transitoire pour lutter contre les effets néfastes de la vacance.

Trois sous-objectifs en découlaient :

- (1) produire une connaissance contextuelle et approfondie de la situation de la vacance sur le territoire d'intervention,
- (2) se doter d'une base de données sur les espaces urbains vacants
- (3) impliquer les forces vives de la communauté dans l'émergence d'une ambition commune pour le secteur et l'utilisation du potentiel des sites vacants.

En somme, l'idée était de mieux comprendre comment il était possible de faire de la concentration d'espaces urbains vacants, une opportunité de développement local en investissant stratégiquement les vides par des occupations transitoires.

Les sections suivantes détaillent la démarche méthodologique et les résultats de notre recherche.

2. Une démarche méthodologique exploratoire

Pour répondre aux objectifs de la recherche, notre méthodologie reposait sur deux étapes : la constitution d'un inventaire des espaces urbains vacants dans le secteur d'étude puis la rédaction d'un diagnostic territorial participatif articulé autour de l'arrimage entre les enjeux locaux identifiés et les potentialités des occupations transitoires pour y répondre.

2.1 Répertorier les espaces vacants au sein d'un périmètre défini : un défi de taille

Notre démarche pour la constitution d'un inventaire des espaces urbains vacants dans le secteur d'étude était à la fois exploratoire (nous n'avions aucune certitude sur les jeux de données existants), transversale (nous souhaitions dépasser les catégories habituelles segmentant les types d'immobiliers vacants) et spatiale (nous voulions produire une information spatialisée sur la vacance).

La complexité de la récupération de données existantes

Notre revue de littérature sur les inventaires existants d'espaces vacants (cf. les fiches thématiques publiées par CVA) indiquait la nécessité de collecter deux sources de données complémentaires : la collecte de données existantes (données secondaires) et la production de nos propres données (données primaires). La combinaison de ces sources devait nous permettre d'avoir une « vue synoptique » (préciser ou expliquer) (Eanes and Ventura, 2015) de la situation sur le territoire délimité.

Nous avons été rapidement confrontés à la difficulté de trouver une information disponible, fiable et à jour. Des jeux de données accessibles existaient comme le fichier des bâtiments vacants⁷, celui répertoriant une centaine de terrains vacants ou non bâtis de l'arrondissement Ville-Marie⁸ ou, plus récemment, la carte interactive⁹

⁷ Ville de Montréal (2016). Inventaire des bâtiments vacants. Récupéré de : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BAT_VAC_2016.PDF

⁸ Ville de Montréal. (s.d.) Terrains à potentiel de développement. Récupéré de : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7317,142429880&_dad=portal&_schema=PORTAL

⁹ Pour visiter le site : <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#/main?mapcfg=-%20Vue%20d'ensemble>

de la Ville de Montréal qui propose une couche d'informations consultables sur les bâtiments vacants. Mentionnons également les inventaires participatifs disponibles en ligne tels que la plateforme de l'organisme Lande¹⁰ sur les terrains vacants ou certains bâtiments patrimoniaux vacants en danger répertoriés par Héritage Montréal¹¹. Or, ces inventaires ont été constitués selon des objectifs propres à leurs instigateurs. Ils localisaient des sites vacants, mais les informations étaient, le plus souvent, limitées¹².

Pour pallier les insuffisances de ces données pour nos propres fins, nous avons tenté de collecter d'autres données portant sur certains indicateurs de la vacance urbaine. Cette démarche était inspirée du travail de Wascalus et al. (2011) à Minneapolis. Face à l'absence d'une base de données sur la vacance résidentielle, ces chercheurs avaient collecté auprès d'organisations stratégiques des données géolocalisées sur plusieurs indicateurs comme l'absence ou la faible utilisation de l'eau, le signalement de vol, des impôts fonciers en souffrance, etc. L'agrégation de plusieurs jeux de données portant sur des indicateurs de la vacance résidentielle permettait l'identification de logements ayant une très grande probabilité d'être vacants. Dans la même veine, nous avons identifié plusieurs indicateurs de la vacance d'espaces urbains : absence ou faible utilisation de l'eau, de l'électricité ou du gaz, risque d'incendie élevé, vols de cuivre, saisies de propriétés, impôts fonciers et prêts hypothécaires en souffrance, avis de démolition. Pour obtenir des informations sur chacun de ces indicateurs, nous avons contacté neuf organisations pour obtenir ces informations. Nous avons essuyé six refus, deux absences de réponses et une réponse favorable. À la différence du contexte américain, il semble que les organisations montréalaises et québécoises soient moins enclines à produire ce type de données et/ou à les partager à des chercheurs. Les résultats très mitigés de cette première étape ne seront pas présentés dans la partie suivante portant sur l'inventaire des espaces urbains. Nous conservons, cependant, les données obtenues ainsi que les contacts identifiés en espérant développer ce protocole d'alimentation de la base de données.

¹⁰ Pour visiter le site : <https://landemtl.com/>

¹¹ Pour visiter le site : <https://memento.heritagemontreal.org/>

¹² Des informations sur l'identité du propriétaire, la durée et les raisons de la vacance, la superficie et l'état de l'édifice pourraient permettre de mieux saisir le phénomène de la vacance urbaine sur un territoire élargi.

Un exemple inspirant : NEO CANDO, une base de données utile pour lutter contre la vacance et l'abandon à Cleveland.

NEO CANDO est une base de données en ligne créée en 1988 par le Centre sur la Pauvreté Urbaine et le Développement Communautaire de l'Université Case Western Reserve afin de mettre des informations pertinentes et gratuites dans des formats faciles à comprendre et à utiliser à la disposition de chercheurs, élus et praticiens.

La base contient des données de plus de 25 000 indicateurs sur une étendue géographique de 17 comtés autour du Grand Cleveland et de la région du comté de Cuyahoga dans le nord-est de l'Ohio. Les données sont mises à disposition via le site Internet : <http://neocando.case.edu>. Elles peuvent être téléchargées sous forme de cartes par les utilisateurs. Le personnel du centre offre également une formation et une assistance technique pour les aider à utiliser efficacement ces informations dans la planification et le développement de programmes.

Les données socio-économiques de la base sont variées, mais contiennent plus spécifiquement des informations utiles pour identifier la vacance des immeubles et des logements tels que les caractéristiques de la propriété, les taxes foncières (à partir de 1990), les transferts de propriété et les ventes (depuis 1975), les saisies immobilières (à partir de 2000) ou encore les ventes du shérif (à partir de 2000). L'utilisation de cette base de données a été montrée en exemple pour lutter contre les effets de la crise des saisies immobilières après 2008. Plusieurs rapports et articles scientifiques en font un modèle de démocratisation de données locales à reproduire.

The screenshot displays the NEO CANDO website interface. At the top, the Case Western Reserve University logo is visible, along with the text 'MANDREL SCHOOL OF APPLIED SOCIAL SCIENCES CENTER ON URBAN POVERTY AND COMMUNITY DEVELOPMENT' and 'NEO CANDO'. Below the header, there is a navigation bar with links: 'NEO CANDO Home', 'Property Data', 'Social and Economic Data', 'Quick Profiles', and 'Poverty Center Home'. The main content area is titled 'NEO CANDO' and 'Property Data'. Under 'Data Access', there are links for 'Access Property Data', 'Access Social and Economic Data', 'Access Quick Profiles', and 'Access Reference Maps and Geographic Information'. A central box titled 'PROPERTY DATA' shows a map of a property with a callout box containing the following information: 'Owner: John Smith', 'Address: 742 Evergreen Ter.', 'Build. Sq. Feet: 1,524', 'Prop. Sq. Feet: 10,378', 'Delinquent Taxes: \$0', and 'Market Value: \$171,000'. To the right of this box are links for 'Instructions for retrieving Property Data', 'Data Dictionary', 'About Property Data', and 'Tutorial'. Below this, there is a red note: '* press "ctrl" key to make multiple selections'. The 'Data source' section (labeled 'what is this?') includes a dropdown menu with options: 'Property characteristics and tax information (through 2016)', 'Property transfer (sales) information (Jan 1, 1976 - June 30, 2019)', 'CDC production information (through 2003)', 'Foreclosure filings (Nov 1, 2005 - Jul 19, 2018)', and 'Sheriff's sales (Mar 10, 2000 - Aug 19, 2019)'. The 'Geographic Area' section (labeled 'what is this?') has two sub-sections: 'Geographic Level' with a dropdown menu showing options like 'Parcel', 'Address', 'Block Group', 'Census Tract', 'Neighborhood', 'Neighborhood - Old', and 'Cuyahoga Region'; and 'Geographic Entities*' with a text input field for 'Parcel Number'.

Notre propre production de données

Parallèlement à cette recherche de données existantes, nous avons mis en œuvre une méthodologie de collecte d'informations portant sur les espaces urbains vacants à partir de l'observation directe d'enquêteurs sur le terrain. Pour préparer la collecte de données, nous avons parcouru le périmètre d'intervention à la recherche de signes extérieurs observables de la vacance urbaine. Durant plusieurs jours, nous nous sommes astreints à une prise de notes exploratoires pour repérer les signes de la vacance à différents moments de la semaine et de la journée. Cette phase préparatoire a été alimentée par l'adaptation de grilles d'observation existantes extraites de la littérature scientifique (voir Drake et al., 2015).

Ce travail a débouché sur la constitution de grilles d'observations de quatre catégories d'espaces : les terrains, les locaux, les bâtiments et les sites indéterminés. Durant nos tests, nous avons ajusté les critères d'observation pour répondre à nos contraintes en termes de temps et de budget. C'est au cours de cette phase par exemple que nous avons jugé utile de resserrer le nombre d'attributs de la vacance à observer et d'ajouter une quatrième catégorie réunissant les sites indéterminés – c'est-à-dire les sites dont l'observation directe ne permettait de juger de l'état de vacance à partir des catégories d'observation privilégiées.

Du 15 octobre au 15 novembre 2020, une équipe de sept étudiants ont constitué la cohorte des enquêteurs. Chacun d'entre eux était responsable de sa zone au sein du périmètre d'étude. Muni d'une tablette numérique et de l'application de géomatique ArcGIS Collector, chacun des enquêteurs avait comme consigne de parcourir à pied leur zone afin d'identifier, de photographier et de qualifier les espaces urbains vacants à l'aide des grilles d'observation¹³. Ces relevés cartographiques sur site étaient alors transmis en temps-réel à la base de données en ligne sur ArcGis Online et géré par le cartographe du projet.

2.2 Informer, concerter, se projeter : l'organisation de deux ateliers participatifs impliquant les forces vives du territoire

À la suite de l'inventaire, l'équipe a organisé deux ateliers de discussion, le 25 février et le 4 mars 2021, qui visaient (1) à présenter les résultats aux acteurs locaux, (2) à recueillir des informations émanant des participants sur les enjeux territoriaux auxquels ils font face et (3) à engager une conversation sur la vacance dans le secteur tout en discutant du potentiel de l'urbanisme transitoire pour agir sur le phénomène.

En amont de l'organisation de ces deux ateliers participatifs, un travail préliminaire d'identification des enjeux territoriaux du périmètre d'étude a été réalisé par l'équipe de recherche à partir d'une recension bibliographique de la littérature académique et grise. L'étendue de cette analyse documentaire s'est toutefois limitée à cinq

¹³ Les tableaux 2, 3 et 4 présentent les attributs de la vacance de chacun des trois types d'espaces urbains vacants (terrains, locaux et bâtiments)

thématiques (voir page 9). Ce choix s'explique, d'une part, par l'objectif d'arrimer les enjeux territoriaux et les projets d'occupation transitoire et, d'autre part, par les contraintes budgétaires du projet. Ce travail préparatoire nous a également permis d'identifier les acteurs en présence sur le territoire, susceptibles d'être intéressés à contribuer aux deux ateliers.

Pour le recrutement des participants aux ateliers, une liste de 247 organisations a été constituée. Nous leur avons envoyé un courriel d'invitation présentant le projet et les invitant à participer aux deux ateliers. Ces deux ateliers ont été organisés sur la plateforme de visioconférence Zoom. Chacun a duré près de deux heures. Après une séance informative, les participants ont été amenés à discuter en petits groupes (environ 30 minutes) sur le sujet de l'atelier.

Le premier atelier portait sur les résultats de l'inventaire et invitait à réfléchir collectivement sur l'état de la vacance urbaine dans le périmètre d'étude et, plus largement, les enjeux territoriaux pour compléter le diagnostic préparatoire.

Le second atelier discutait du potentiel des occupations transitoires pour agir sur la vacance urbaine. Chacun de ces ateliers s'est terminé par une séance plénière reprenant les idées et conclusions principales. Entre les deux ateliers, une synthèse des résultats du premier atelier a été envoyée aux participants en vue de la préparation du second atelier.

3. Un inventaire des espaces urbains vacants

Cette section présente les faits saillants des résultats de l'inventaire effectué d'octobre à novembre 2020 par une équipe de sept enquêteurs.

3.1 Localiser les espaces urbains vacants

Nos résultats proposent une photographie de l'état de la vacance dans le secteur. Précisons qu'étant donnée la nature dynamique du phénomène, ces résultats ont évolué et doivent être pris pour ce qu'ils sont : un état des lieux à un moment donné. Nous avons dénombré :

- 45 terrains vacants¹⁴
- 183 locaux vacants
- 60 bâtiments vacants

À ces totaux doivent s'ajouter 36 espaces identifiés par les enquêteurs dont l'observation n'a pas pu déterminer l'état de vacance. La distribution spatiale de ces espaces (cf. carte 2) montre une concentration élevée des locaux et des bâtiments vacants sur plusieurs tronçons de rues commerciales du secteur d'étude :

Horizontalement :

- la portion de la rue Sainte-Catherine entre la rue Saint-Denis et l'avenue Papineau ;
- la portion de la rue Ontario entre la rue Sanguinet et l'avenue Papineau.

Verticalement

- la portion de la rue Saint-Denis entre la rue Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque E.
- la portion de rue Atateken entre la rue Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque E.

Concernant les terrains vacants, nous observons une distribution spatiale plutôt égale sur le territoire à l'exception d'une concentration près du pont Jacques-Cartier (présence de travaux).

¹⁴ Incluant les espaces de stationnement non affiliés à un centre commercial, à une résidence ou à un immeuble résidentiel.



Carte 2. Espaces urbains vacants du périmètre d'étude (octobre – novembre 2020).

Réalisé par : Mourad Djaballah, technicien en cartographie, GEOLAB, Département de Géographie, UQÀM (2020).

3.2 Qualifier les espaces urbains vacants

Outre leur localisation, notre enquête a collecté diverses informations sur la façon dont la vacance urbaine se manifestait à l'observateur. Les tableaux suivants récapitulent les résultats statistiques des 288 relevés.

Tableau 2. Caractéristiques des terrains vacants observés dans le périmètre d'étude

Nombre de terrains vacants identifiés	45
L'état est bon / détérioré	53% / 47%
Le sol est constitué de terre / herbe / asphalte / mix	29 % / 6,5% /29%/35,5%
Qui sont des espaces de stationnement	42%
Présentent des travaux	64,5%
Présentent d'une délimitation	20%
Possèdent une structure bâtie	51%
Présentent des affiches et des panneaux	53%
Présentent des graffitis ou des murales	57%
Présentent des déchets	60%

Tableau 3. Caractéristiques des locaux vacants observés dans le périmètre d'étude

Nombre de locaux vacants identifiés	183
L'état de la façade est bon / détérioré	81% / 19%
La porte principale est transparente / aveugle / cassée	57,5% / 42,5% / 0%
La vitrine est transparente / aveugle / cassée	57 % / 42,5% / 0%
L'espace intérieur est vide	8%
Présence de travaux	21,5%
Présentent des affiches et des panneaux	65,5%
Présentent des graffitis ou des murales	14%
Présentent des déchets extérieurs	5,5%

Tableau 4. Caractéristiques des bâtiments vacants observés dans le périmètre d'étude

Nombre de bâtiments vacants identifiés	60
En construction	11,5%
L'espace intérieur est vide	13,5%
L'état de la façade est bon / détérioré	40% / 60%
La porte principale est transparente / aveugle / cassée	41,5% / 55% / 3,5%
Les fenêtres sont transparentes / aveugles / cassées	57 % / 40% / 3%
Présentent des affiches et des panneaux	38,5%
Présentent des graffitis ou des murales	14%
Présentent des déchets extérieurs	25%

De l'analyse des informations collectées (tableaux statistiques et photographies), nous pouvons émettre deux constats :

Une grande diversité d'espaces urbains vacants

Ces informations montrent une grande diversité des espaces urbains vacants. Cette diversité dépasse les quatre catégories que nous avons utilisées pour distinguer minimalement ces espaces (terrains, locaux, bâtiments, sites indéterminés). La superficie de ces espaces sans occupation varie de quelques centaines de pieds carrés jusqu'à plusieurs milliers de pieds carrés. La typologie de ces espaces est grande : des friches, des immeubles à vocation résidentielle, des bureaux et des rez-de-chaussée commerciaux vacants, des terrains vagues où stationnent des automobiles, des espaces verts en friche, des bâtiments patrimoniaux en rénovation, etc. Cette information est importante pour les stratégies de lutte et d'action. Elle caractérise différemment la vacance qui peut être foncière, résidentielle ou économique. Elle désigne également aussi une diversité d'acteurs autour de ces espaces urbains vacants : nouveaux propriétaires, petits commerçants indépendants, propriétaires locaux ou étrangers, propriétaire public ou promoteur privé, etc. Chacun d'entre eux agit selon une temporalité, des intérêts et des logiques de rentabilités propres.

Différents niveaux d'intensité visuelle

Les photographies et certains résultats statistiques indiquent que la vacance urbaine se manifeste à travers **différents niveaux d'intensité visuelle** pour un périmètre relativement petit à l'échelle d'une métropole comme Montréal. Certains espaces présentent des « signes faibles » de la vacance comme la présence d'une affiche « À louer / À vendre » tandis que d'autres espaces agrègent plusieurs signes : détérioration de la façade, déchets extérieurs, grillages, panneaux d'avertissement, etc. Nos résultats indiquent de nombreuses portes et vitrines aveugles au sein des locaux et bâtiments vacants. Ces informations dans le paysage urbain montrent différentes temporalités de la vacance de ces espaces : vacance conjoncturelle, vacance structurelle ou vacance d'obsolescence.

Les pages suivantes présentent les différents visages de la vacance dans notre périmètre d'étude.

4/Photographies de terrains vacants (octobre – novembre, 2020)



5/Photographies de locaux vacants (octobre – novembre, 2020)



6/Photographies de bâtiments vacants (octobre – novembre, 2020)



3.3 Sonder les propriétaires

Au terme des observations, cinq enquêteurs ont participé à la réalisation d'un sondage exploratoire auprès des propriétaires d'espaces vacants urbains. Cette phase n'avait pas été initialement prévue, mais les observations sur les terrains ainsi que les discussions avec certains acteurs stratégiques des quartiers nous ont incités à explorer cette voie.

Il était demandé aux enquêteurs d'identifier et de contacter le propriétaire de l'espace urbain vacant (à l'aide des informations collectées lors de l'inventaire ou d'informations publiques sur Internet) pour obtenir des informations supplémentaires (durée d'inoccupation de l'espace, raisons de la vacance, impact de la pandémie COVID-19, etc.). Un questionnaire a été rédigé. Nous espérons également connaître l'intéressement des propriétaires sur des formes d'occupation temporaire (de courte durée) et transitoire de leurs biens.

Sur les 364 espaces urbains identifiés comme vacants, 119 contacts ont été identifiés (32,7%) dont 64 propriétaires (53,8%). Les autres contacts étaient des courtiers immobiliers (42%) ou d'anciens locataires (4,2%). Les enquêteurs ont fait part de la difficulté de recueillir des informations publiques sur les propriétaires. Parmi les répondants (64), 12 propriétaires ont affirmé accepter les locations de courte durée et 10 étaient intéressés par les projets d'occupations transitoires selon des modalités différentes à discuter avec eux.

Le faible taux de réponse au sondage à la majorité des questions nous empêche de réaliser une analyse statistique valide. De plus, plusieurs propriétaires ont écourté les appels téléphoniques.

Cependant, cette expérience nous a appris trois éléments : (1) l'opacité entourant les informations sur les propriétaires d'espaces urbains vacants ; (2) la grande diversité des propriétaires (propriétaire public, gestionnaire immobilier, parfois étranger, petit propriétaire, etc.) ; (3) les propriétaires intéressés par une occupation temporaire de leur local sont des particuliers.

4. Agir sur les espaces urbains vacants : l'urbanisme transitoire ?

Cette section présente les résultats du travail préparatoire sur le diagnostic territorial et les informations extraites des échanges lors des deux ateliers.

4.1 Un diagnostic territorial participatif : faire de la vacance une opportunité de développement stratégique

Les projets d'occupation transitoire englobent toutes les initiatives qui visent à réactiver de façon provisoire les terrains, les locaux ou les bâtiments inoccupés lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou durant la période nécessaire à la réalisation d'un projet urbain ou immobilier. Les exemples cités dans la première partie montrent qu'ils peuvent permettre de répondre à des besoins spécifiques d'un territoire en soutenant la réalisation de projets locaux qui ne trouvaient pas d'espaces jusque-là. Cette section présente les résultats d'un diagnostic territorial participatif où nous avons combiné les informations extraites de nos analyses documentaires avec les résultats des deux ateliers de discussion réunissant les acteurs territoriaux de notre périmètre d'étude. L'objectif était d'identifier les enjeux territoriaux principaux afin de se projeter sur la façon dont la présence d'espaces urbains vacants pouvait être investie stratégiquement par des occupations transitoires pour promouvoir des activités utiles pour le territoire. Pour ce faire, nous avons limité notre diagnostic à cinq thématiques qui correspondent aux usages les plus fréquents dans les projets d'occupation temporaire et transitoire.

4.1.1 Portrait général en bref du périmètre d'étude

- Un territoire central et facile d'accès (métro, bus, vélos) ;
- Trois secteurs d'activités principaux : recherche et enseignement, commerces et services et industrie culturelle ;
- Près de la moitié des résidents vivaient seuls en 2011, mais une augmentation du nombre de familles entre 2011 et 2016 ;
- Un territoire densément peuplé auquel s'ajoute une importante population journalière de travailleurs et d'étudiants (environ 85 000 personnes avant la pandémie).

4.1.2. Éléments du diagnostic liés à la création artistique et à la diffusion culturelle

- **Le Quartier des spectacles : une concentration de salles de spectacles et d'événements culturels**

Le Quartier des spectacles est un pôle culturel d'une trentaine de salles de spectacle (PPU Place des Arts, 2008 ; PPU Quartier Latin, 2013). L'offre culturelle de ce quartier a un rôle central dans le développement commercial du centre-ville de Montréal. En 2017, une étude montre que sur une période de quatre mois (de septembre à décembre 2017), onze exploitants de salles représentaient 97% de la fréquentation totale du Quartier des spectacles. Ces exploitants ont attiré 614 892 spectateurs au centre-ville pour assister à une représentation. Ces spectateurs, toutes provenances confondues, ont dépensé plus de 70,8 M\$ à Montréal, dont 64,5 M\$ au sein du Quartier des spectacles (KMPG, 2018). Créé en 2003, le Partenariat du Quartier des Spectacles, regroupant 85 membres actifs sur le territoire, est l'acteur pivot du Quartier des Spectacles assurant son développement économique et culturel.

- **Le Quartier latin et le secteur des Faubourgs : la coulisse du Quartier des spectacles ?**

Le Quartier des spectacles se divise en deux pôles principaux : la Place des arts et le Quartier latin. Alors que le premier pôle semble dédié aux productions majeures fréquentées par une population touristique et internationale, le pôle du Quartier latin rassemble des événements de plus petite envergure (le festival Mutek, Nuits d'Afrique, Montréal Complètement Cirque, Divers/Cité et Fierté Montréal) drainant une population étudiante et locale (PPU Quartier Latin, 2013). À la différence du pôle de la Place des Arts du Quartier des Spectateurs, le secteur des Faubourg présente un écosystème de lieux de création et de production plus fragile économiquement.

- **Le Quartier Sainte-Marie : des activités culturelles émergentes**

Depuis 2005, une offre culturelle revitalise le quartier Sainte-Marie où l'activité industrielle a progressivement disparu. Plusieurs lieux de création et de diffusion culturelle ont contribué à cette émergence : la bibliothèque et la maison de la culture Janine-Sutto, la Grover (GroVArt), le Chat des artistes, la SPAG (bain Mathieu), PRIM, Espace Libre, les Éditions Hurtubise, la coopérative d'habitation Lezarts (PPU Quartier Sainte-Marie, 2012). Parallèlement, on observe la multiplication d'initiatives culturelles et citoyennes dans le quartier contribuant à diminuer le nombre d'espaces inutiles de stationnement.

- **Des conflits d'usage avec l'augmentation des activités culturelles et récréatives**

L'augmentation du nombre d'événements dans le secteur d'étude pose des enjeux de cohabitation entre les festivaliers et les résidents à cause des désagréments causés par le bruit excessif et les incivilités, en particulier à l'occasion des grands festivals estivaux (Goudour, 2019).

- **L'impact de la pandémie sur le secteur culturel du Quartier des Spectacles : un risque de dévitalisation**

Depuis le printemps 2020, l'absence prolongée des touristes, des travailleurs et des étudiants dans le secteur a fragilisé les dynamiques commerciales du secteur (CCM, 2020). Nous observons une vacance accrue des locaux commerciaux, des entreprises non essentielles et des salles de spectacles dans le centre-ville. Les frais de loyers plus élevés dans le centre-ville dont le Quartier des Spectacles a eu un grand impact sur la survie des commerces dans la zone. De plus, certains lieux de diffusion culturelle recevraient en général moins de soutiens et de subventions publiques à Montréal qu'ailleurs pour assurer leur survie. La forte diminution de l'achalandage couplée à la fermeture des magasins, des restaurants ainsi que des lieux événementiels, de divertissement et de diffusion artistique risque d'enclencher un cercle vicieux de dévitalisation économique des activités économiques et culturelles (CCM, 2020). Ce phénomène pourrait, à terme, décourager les entreprises et les organisations de considérer le secteur pour s'y rétablir une fois la crise sanitaire passée.

***Enjeux et opportunités identifiés par les participants à l'atelier 1 (groupe 1)
(4 personnes + 1 rapporteur)***

- Les participants soulignent que l'une des priorités chroniques afin de soutenir la scène culturelle locale est de trouver des espaces centraux et abordables pour répéter, créer et se produire.
- Des aménagements comme le remplacement des planchers, l'installation d'une scène ou de nouveaux éclairages doivent être permis dans la location des espaces.
- À partir de l'exemple de l'embourgeoisement (*gentrification*) du Mile-End, les participants s'inquiètent de la capacité des projets transitoires à assurer une présence des artistes après la fin du bail. La question de la capacité du transitoire à conserver une partie ou la totalité de la valeur générée par les occupations a été posée à plusieurs reprises.

4.1.3 Éléments du diagnostic liés à la dynamique commerciale et au développement économique

- Un territoire fortement achalandé

Le territoire draine une importante population de transit le temps d'une visite, d'une journée de travail ou de quelques années d'apprentissage. Sept millions de personnes assistent chaque année à la quarantaine de festivals présentés dans le Quartier des spectacles¹⁵. La Grande Bibliothèque reçoit plus de 44 000 visites par semaine¹⁶. Le Complexe Desjardins compte près de 40 000 personnes qui y circulent quotidiennement¹⁷ et environ 10 000 travailleurs¹⁸. Près de 24 000 travailleurs et bénévoles exercent à l'UQÀM, au Cégep du Vieux-Montréal, au CHUM, à l'hôpital Notre-Dame et à la Cité des Ondes¹⁹.

Le territoire dispose de trois grandes artères commerciales que sont la rue Sainte-Catherine, Ontario, Saint-Denis et de deux centres multifonctionnels (Place Dupuis et Complexe Desjardins) associant commerces, zones d'emplois et espaces publics. S'y ajoutent quelques pôles commerciaux additionnels comme la rue Atateken et le marché Saint-Jacques. Selon la Société de développement commerciale éponyme, la Rue Saint-Denis accueille par exemple 10 millions de visiteurs en moyenne par année tandis que le Complexe Desjardins, 12 millions de clients annuellement²⁰.

- L'économie de la connaissance et du savoir cohabite avec celle du spectacle

Si le Quartier des spectacles constitue un socle de production et de diffusion artistique, il est également un lieu de production des connaissances et de diffusion du savoir en raison de la présence de plusieurs institutions post-secondaires et universitaires de près de 45 000 étudiants (UQÀM, Cégep du Vieux-Montréal, École des arts numériques, de l'animation et du design). En revanche, le secteur compte un faible nombre d'infrastructures scolaires de proximité et de garderies. Ainsi, les écoles primaires les plus proches se trouvent à l'est, dans Sainte-Marie (École Pierre-

¹⁵ Récupéré de : <https://www.quartierdesspectacles.com/fr/blogue/596/le-quartier-des-spectacles-en-chiffres>

¹⁶ Récupéré de : https://www.banq.qc.ca/a_propos_banq/banq_en_bref/

¹⁷ Récupéré de : <https://www.quartierdesspectacles.com/fr/lieu/57/la-grande-place-du-complexe-desjardins/>

¹⁸ Récupéré de : <https://complexedesjardins.com/fr/notre-service-de-location>

¹⁹ L'UQÀM compte plus de 5300 employés (récupéré de : <https://uqam.ca/information/chiffres/>) et le Cégep du Vieux-Montréal, 750 employés (Récupéré de : <http://www.cvm.qc.ca/futursemployes/Pages/index.aspx>. Cégep du Vieux-Montréal, 2018). Le CHUM recense 14 004 travailleurs, bénévoles et chercheurs ou étudiants (récupéré de https://www.chumontreal.qc.ca/sites/default/files/2020-10/201006_rag_chum_2019-2020_lr_vf_web.pdf). Radio-Canada et le groupe TVA concernent 3500 employés et l'hôpital Notre-Dame 3850 employés (récupéré de : <http://www.rayside.qc.ca/wp-content/uploads/2020/02/2019-02-19-CAGPCS-Groupe-Mach-Rapport-synth%C3%A8se-Final-2.pdf>)

²⁰ Récupéré de <https://www.neo-traffic.com/fr/mall/complexe-desjardins>

Dupuy), sur le Plateau-Mont-Royal (École Jeanne Mance) ou encore dans Rosemont (École Marguerite-De-Lajemmerais).

**Enjeux et opportunités identifiés par les participants à l'atelier 1 (groupe 2)
(4 personnes + 1 rapporteur)**

- Les participants ont souligné les rapports complexes qu'entretenaient certaines SDC (Société de développement commercial) avec plusieurs propriétaires désinvestis. Plus particulièrement, les groupes d'investissement immobiliers et les propriétaires étrangers. Un des participants a fait part de sa difficulté à convaincre deux propriétaires de bâtiments vacants d'agir en baissant le prix du loyer ou en acceptant des propositions de location à court terme. Selon lui, la vacance de ces deux bâtiments vacants a un impact négatif sur l'attractivité du quartier pour les investisseurs et les consommateurs des autres commerces.
- Les participants ont évoqué l'état de dégradation avancé de certains bâtiments (vieux bâtiments, mal entretenus) qui rend leur rénovation coûteuse.
- Les participants ont mentionné l'inadaptation de l'aménagement intérieur des locaux sur les rues commerciales pour permettre un changement d'affectation dans le but de diversifier les usages sur ces rues.
- Sur le potentiel du transitoire, quelques participants pensent qu'il serait un moyen de tester certains commerces manquants dans l'offre commerciale de leur zone. Par exemple, des commerces indépendants dans la fabrication ou l'alimentation.
- Un autre participant voit dans les projets transitoires, un moyen de minimiser l'impact des chantiers sur la dynamique commerciale des locaux attenants par une coordination en amont des travaux et des opérations transitoires.

4.1.4. Éléments du diagnostic liés au logement et à l'hébergement

- **Le Quartier des spectacles : un pôle résidentiel d'envergure**

Le Quartier des spectacles présente 65 493 logements, occupés ou vacants, dans l'arrondissement Ville-Marie (Ville de Montréal, 2018). Selon une étude de 2016, le centre-ville détient un attrait évident auprès des ménages de la région montréalaise en raison de la concentration des activités économiques, commerciales, culturelles et politiques ainsi qu'une grande accessibilité et un emplacement géographique idéal (BC2, 2016). L'animation de la Place des Arts a contribué à attirer dans les rues périphériques des projets immobiliers haut de gamme contribuant de plus en plus à la modification du paysage commercial. En effet, les investissements immobiliers réalisés ont été estimés à plus de 1,5 milliard de dollars entre 2007 et 2019 (KPMG, 2018 ; Altus, 2017).

- **Une forte présence de locataires et de logements sociaux**

Le secteur des Faubourgs détient un parc de logements sociaux assez important, soit 2800 logements sociaux, dont 49 % sont des HLM, ainsi qu'un grand nombre de locataires, plus précisément 19 680 ménages locataires en 2016 dans le Centre-Sud (TCFSL, 2016 ; CLVM, 2019). Situé dans la zone d'étude, le complexe des habitations Jeanne-Mance compte 788 unités de logements sociaux répondant à une clientèle de personnes âgées et de familles avec enfants, palliant partiellement la faible proportion de logements familiaux dans l'arrondissement Ville-Marie, se situant à 12 % comparativement à 32 % pour Montréal et 52 % pour l'ensemble du Québec (CHJM, 2019 ; CLVM, 2019).

- **La question du logement étudiant**

L'arrondissement Ville-Marie accueille une grande population de locataires étudiants. Le prix du loyer représente la principale dépense des étudiants, où 70 % des locataires étudiants dépensent plus de 30 % de leurs revenus totaux au paiement de leur loyer, les plaçant dans une situation de précarité importante (UTILE, 2017). La hausse des prix des loyers à Montréal, particulièrement importante dans l'arrondissement Ville-Marie, et le manque de ressources universitaires en logement, obligent les ménages étudiants, spécialement les parents étudiants, à louer des logements délabrés ou éloignés des campus engendrant notamment des enjeux de déplacements (UTILE, 2017).

- **Érosion du parc de logements locatifs**

Malgré une augmentation de 2 215 logements privés dans le secteur des Faubourgs entre 2001 et 2016, le nombre de logements locatifs a plutôt stagné, passant 10 080 à 10 120 unités, tandis que le nombre de logements en propriété a connu une forte croissance, passant de 1 745 à 3 915 unités (Habiter Ville-Marie, 2019). Plusieurs raisons expliqueraient l'érosion du parc locatif : la démolition d'immeubles locatifs qui ont trop longtemps été négligés, leur substitution par des immeubles de

copropriétés, la conversion de logements locatifs en copropriété ainsi que la transformation de logements locatifs en résidences touristiques (CLVM, 2019 ; Habiter Ville-Marie, 2019). La part des grands logements dans l'offre résidentielle diminue dans l'arrondissement Ville-Marie. Le marché privé privilégie la production d'unités de logement de taille restreinte pour les ménages d'une ou deux personnes au détriment de l'accueil des familles (CLVM, 2019 ; RCLALQ, 2020).

- **Des enjeux de cohabitation et de sécurité**

Le secteur possède une économie de nuit développée en raison de l'offre commerciale et de divertissement. Plusieurs rapports font état de tensions au sein de l'arrondissement Ville-Marie entre divers usages et usagers (population itinérante, population des bars, étudiants, travailleurs et touristes) générant des tensions et conflits (CDC Centre-Sud, 2019). L'arrondissement Ville-Marie présente une population importante d'itinérants à Montréal (Ville de Montréal, 2019). La grande concentration de personnes en situation d'itinérance et des personnes toxicomanes dans le secteur crée un sentiment d'inconfort et d'insécurité chez les autres usagers face à cette population dite « indésirable » (CDC Centre-Sud, 2019).

Enjeux et opportunités identifiés par les participants à l'atelier 1 (groupe 3) (3 personnes + 1 rapporteur)

- Les participants ont souligné l'augmentation du taux d'inoccupation des logements depuis le début de la pandémie. Trois raisons l'expliqueraient : des logements Airbnb réapparaissent sur le marché de la location, la baisse des locations étudiantes et la baisse de l'immigration.
- Les participants se sont demandés si cette augmentation du nombre de logements inoccupés allait engendrer une baisse du coût des logements dans le secteur d'étude, ralentissant le déplacement des ménages les plus vulnérables.
- Pour les participants, les projets transitoires pourraient être un moyen d'enclencher des changements d'affectation de bâtiments vacants. Par exemple des tours à bureaux en logement abordable.
- Durant la pandémie, les personnes en situation d'itinérance ont été accueillies dans des logements qui n'avaient plus d'activités comme les hôtels. Les participants s'inquiètent de la relocalisation de ces personnes une fois que ces logements vont retrouver leur fonction initiale. Les projets transitoires pourraient prendre le relais.
- L'accueil de populations en situation précaire au sein de l'ancien hôpital Royal Victoria à Montréal a interpellé les participants. D'après le rapporteur, certains critères d'accueil excluent certaines clientèles, car trop restrictifs : aucune consommation de drogue ou d'alcool, aucun dossier à la régie du logement, être citoyens canadiens, avoir résidé à Montréal plusieurs mois lors des deux dernières années. La question de campements urbains aménagés et gérés de manière transitoire a alors été posée.

4.1.5 Éléments du diagnostic liés à des activités communautaires, récréatives et sportives

- **Un besoin d'espaces communautaires**

Dans le Quartier latin, on dénombre plusieurs espaces de rencontres et d'activités communautaires comme le Centre communautaire et de loisirs Sainte-Catherine d'Alexandrie (CCLSCA), Action centre-ville et Les Loisirs Saint-Jacques, la salle communautaire des Habitations Jeanne-Mance, le centre communautaire au 105 Ontario Est. Plusieurs rapports ont souligné le sous-financement et le manque de locaux des organismes du territoire dans un contexte où, selon la Stratégie centre-ville, la population du faubourg Saint-Laurent est amenée à croître (CIUSS, 2017 ; Convergence, 2019). Face à ce constat, la Table du Faubourg Saint-Laurent et la Corporation de développement économique de Centre-Sud, accompagnent le développement de projets de centres communautaires. Un carrefour communautaire est planifié au sein des Habitations Jeanne-Mance (TCFSL, 2020), un centre communautaire LGBTQ+ est en cours de développement au sein du Village (CDC Centre-Sud, 2019) et les acteurs communautaires de Centre-Sud réfléchissent à la création d'un centre civique (OCPM, 2019).

- **Un processus de requalification de la voirie publique**

En 2008, plusieurs acteurs territoriaux attiraient l'attention sur le mauvais état des voies publiques dans le secteur. Certains tronçons de rues présentaient des terrains vacants, de façades commerciales délabrées ou barricadées, des devantures inesthétiques qui affectent l'achalandage de ces espaces (PPU Place des Arts, 2008 ; PPU Quartier Latin, 2013). Des travaux de requalification de ces rues ont été menés ces dix dernières années, particulièrement autour de la Place des Arts. Rues actives et familiales, piétonnisation, rues partagées, etc., le Quartier des spectacles dispose actuellement d'un réseau de voies facilitant les déplacements actifs ainsi que de places publiques propices au flânage et aux activités sociales informelles.

- **Mais peu d'équipements sportifs et récréatifs...**

Les équipements sportifs et récréatifs se concentrent à proximité des Habitations Jeanne-Mance dans le pôle du Quartier Latin, et à l'extrémité est du faubourg Saint-Laurent. Le secteur de Centre-Sud en revanche dispose d'une grande desserte d'aires de jeu ou de loisirs, de terrains sportifs ou de patinoires. En 2012, la desserte dans Sainte-Marie et Saint-Jacques devait être améliorée en matière de jeux pour enfants de 10 ans et plus, en patinoires extérieures et en exercices pour aînés (PPU Quartier Sainte-Marie). Un grand nombre de parcs étaient alors visés par un plan d'embellissement et de verdissement, l'installation d'infrastructures et le déploiement d'animations : toilettes publiques, petits équipements sportifs, programmes

artistiques ou jeunesse²¹, parcours verts et actifs, etc. (Ville de Montréal, 2012 b). Peu de ressources s'adressent spécifiquement aux adolescents. Le Parc Toussaint-Louverture (Habitations Jeanne-Mance), le Parc Saint-Jacques et le Parc Robert-Prévost (tous les deux à proximité dans le Village) regroupent les aires de jeu du territoire. Les terrains de sport (soccer, basketball, pétanque et ping-pong) se retrouvent uniquement à Toussaint-Louverture. Le Parc de la Paix (Boulevard St-Laurent) est particulièrement prisé pour le skate-board. Les autres parcs ne disposent d'aucun équipement sportif ou de jeu à destination de cette population.

Enjeux et opportunités identifiés par les participants à l'atelier 1 (groupe 4) (4 personnes + 1 rapporteur)

- Le rapporteur a indiqué que la pandémie a démontré la nécessité de disposer d'aménagements et d'infrastructures publiques extérieures propices au développement et au maintien de saines habitudes de vie (pistes cyclables, corridors sanitaires piétons).
- Les participants ont exprimé leur difficulté à trouver des locaux abordables. Ils soulignent un nombre élevé de bâtiments en mauvais état qui ne sont pas susceptibles de les accueillir. Les propriétaires ne souhaitent pas investir dans leur rénovation, mais attendraient le moment opportun pour vendre le terrain et l'édifice. L'édifice serait alors démoli avant d'y construire des logements haut de gamme avec une offre en logements commerciaux au rez-de-chaussée dont le loyer serait trop élevé pour ces organisations communautaires. S'est alors posée la question de la capacité des pouvoirs publics à intervenir dans ces situations. La réglementation est trop faible pour inciter les propriétaires à rénover leurs bâtiments.
- Un des participants pointe la difficulté pour les organismes communautaires de s'engager dans des projets temporaires et transitoires. L'inquiétude du déménagement, une fois le projet achevé, est un obstacle pour des organisations qui travaillent à améliorer les milieux de vie et à offrir un service de proximité aux populations. Des garanties sont nécessaires.

²¹ Parc de la Paix (quartier des spectacles), parc Serge-Garant (Le Village), De l'Espoir (Le Village), Parc Colette-Devlin (Quartier Latin), Parc Marthe-Thierry (Le Village), Parc Mgr-Lartigue (Le Village), le Jardin du Gesù (Quartier des spectacles) et enfin le parc Émilie Gamelin.

4.1.6 Éléments du diagnostic à la végétalisation et à l'agriculture urbaine

- **De nombreux parcs, mais des secteurs minéralisés.**

L'arrondissement Ville-Marie compte près d'un hectare de parc pour 1 000 habitants²² (Ville de Montréal, 2018). À l'est des Habitations Jeanne-Mance dans le quadrilatère comprenant les rues Sanguinet et Saint-Hubert (dans l'axe ouest-est) et la rue Sherbrooke et le boulevard René-Lévesque (dans l'axe nord-sud), le verdissement demeure plus faible. L'ancien îlot Voyageur abritant la gare d'autocars et le quartier de l'hôpital Notre-Dame sont largement occupés par des stationnements de surface contribuant à la création d'îlots de chaleur, témoignant d'une pauvreté paysagère et favorisant un enclavement des espaces voisins. Le Programme Particulier d'Urbanisme en cours des Faubourgs²³ propose la consolidation de l'îlot communautaire Alexandre-De-Sève, situé entre les rues Sherbrooke, Ontario, Plessis et De Champlain et constitué entre autres de l'hôpital Notre-Dame et du Centre communautaire Alexandre-De-Sève (PPU des Faubourgs, 2020). Les stationnements de l'hôpital Notre-Dame sont aujourd'hui des terrains sous-utilisés et certains pavillons de l'hôpital seront bientôt excédentaires en raison de la réorganisation faisant suite à l'ouverture du CHUM. Plusieurs édifices de l'îlot ont un intérêt patrimonial et certains d'entre eux devront être rénovés : l'église Sacré-Cœur-de-Jésus et le bâtiment situé au 2075, rue Plessis.

- **Des secteurs aux prises avec des enjeux de sécurité alimentaire**

Dans le secteur du faubourg Saint-Laurent, 40% des résidents n'ont pas accès à un approvisionnement adéquat en fruits et légumes frais à moins de 500 mètres (TCFSL, 2018). De façon générale, les jardins communautaires et les initiatives se concentrent plus fortement dans le secteur Centre-Sud - où de nombreux acteurs interviennent sur des enjeux de sécurité alimentaire - et dans le pôle Place des Arts où se trouve le campus Cœur des sciences de l'UQAM (Quartier latin). Alors que l'offre commerciale alimentaire se concentre quasi exclusivement sur les rues Ontario, Sainte-Catherine et Atateken, on trouve seulement trois pôles commerciaux sources de produits frais : la Place Dupuis, le Marché Saint-Jacques et la Place Frontenac (CAGPCS, 2020). Le rapport de consultation du PPU des Faubourgs mentionne l'appui de participants à la création de marchés publics et les suggestions d'implantation sur le site de Radio-Canada ou à l'entrée du pont Jacques-Cartier.

- **La stratégie alimentaire de l'arrondissement Ville-Marie**

Soutenu dans sa réflexion par le Carrefour alimentaire Centre-Sud, l'arrondissement a présenté en 2016 une stratégie et un plan d'action structurés autour de cinq axes : production alimentaire, accès alimentaire, acquisition de compétences, gestion des

²² Ratio recommandé par l'Organisation Mondiale de la Santé pour les espaces verts.

²³ PPU qui fait l'objet d'une consultation publique à l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) depuis 2019 (Arrondissement de Ville-Marie, Ville de Montréal, 2020).

matières résiduelles, mobilisation et gouvernance. Elle vise à influencer la lutte pour la sécurité alimentaire et favoriser la saine alimentation (Arrondissement Ville-Marie, 2016).

- **Une mobilisation des acteurs communautaires en verdissement, agriculture urbaine et insertion sociale**

Face aux enjeux de cohabitation sociale et à la détérioration du milieu de vie, plusieurs acteurs communautaires ont structuré leurs activités autour du verdissement et de l'agriculture urbaine (c'est le cas par exemple du Circuit Jardins de Sentier Urbain dans le Quartier latin et Centre-Sud ou des brigades vertes du Sac à dos dans le Quartier latin). Par ailleurs, en 2019, le Carrefour Alimentaire Centre-Sud a déployé Vegetalia, un jardin éphémère sur le terrain vacant de Cavalla en attente d'un développement par le promoteur Prével (Carrefour Centre-Sud, 2020)

- **Une mise en réseau des acteurs autour de la suffisance alimentaire**

Au-delà des marchés solidaires - situés au parc Toussaint-Louverture, au Centre communautaire Sainte-Catherine-d'Alexandrie, Place Émilie-Gamelin, ou encore anciennement à l'UQÀM - et de l'intervention de nombreux acteurs communautaires, le territoire se distingue par le programme Quartier Nourricier depuis 2013. Celui-ci vise le développement d'un système alimentaire solidaire et durable pour l'ensemble des résidents du quartier Centre-Sud. Il a notamment permis la construction de la serre urbaine Emily-de-Witt dans le parc Walter-Stewart en 2017. Environ 15% de la production est donnée à la banque alimentaire et aux résidents du quartier, tandis que le reste des produits est vendu localement par le Marché solidaire Frontenac (Cultive ta ville, 2020)

- **L'UQÀM : un pôle de recherche en agriculture urbaine**

Depuis 2009, le Collectif de recherche en aménagement paysager et agriculture urbaine durable (CRAPAUD)²⁴ a développé à proximité de l'université des projets variés (rucher, compostage, aménagement de terrasses sur les toits, etc.). L'école d'été en agriculture urbaine mise sur pied en partenariat avec AU/LAB, le laboratoire d'agriculture urbaine de Montréal, et l'Institut des Sciences a contribué à catalyser la pratique non seulement au Québec mais également à l'international. Le Carrefour de recherche, d'expertise et de transfert sur l'agriculture urbaine (CRETAU) est venu asseoir l'innovation et l'expertise montréalaise par des partenariats ambitieux et des projets d'expérimentation sur les toits du Palais des Congrès, de l'ITHQ et de l'UQÀM ainsi qu'aux Habitations Jeanne-Mance.

²⁴ Pour visiter leur site : <https://www.lecrapaud.org/>

Enjeux et opportunités identifiés par deux intervenants

Lors de nos ateliers, les participants invités à se prononcer sur cette thématique n'ont pas pu être présents. Néanmoins, deux entretiens ont été réalisés avec deux acteurs centraux de l'agriculture urbaine et de la végétalisation pour combler cette absence.

- Les intervenants distinguent les activités d'agriculture urbaine à vocation économique (activité agraire) des activités d'agriculture urbaine à vocation sociale (activités de verdissement et de sensibilisation)
- Les activités d'agriculture à vocation sociale peuvent être déployées dans des terrains vacants. Dans le contexte de la pandémie, un des intervenants pointe que ces activités ont un impact social important : lutte contre l'isolement, support à une bonne santé mentale, support pédagogique et d'éducation pour les enfants, etc. Cependant, la reconnaissance des bénéfices sociaux de l'agriculture urbaine sociale n'est pas toujours assurée. En contexte de nordicité, les activités agricoles extérieures sont possibles de mai à octobre. Pour un usage temporaire ou transitoire d'agriculture urbaine, il faut penser la compatibilité de cette activité avec d'autres usages le reste de l'année.
- Les activités d'agriculture à vocation économique peuvent être déployées dans des bâtiments vacants (champignonnières) et des terrains vacants (serres). Néanmoins, ces activités nécessitent de grandes superficies de plancher ou de surface et des baux à moyenne et longue durée pour pérenniser les activités et rentabiliser les investissements nécessaires à ces activités. Les projets transitoires à courte durée ne sont pas favorables à ce type d'activités si des garanties n'assurent pas aux exploitants la possibilité de renouveler le bail ou de racheter l'édifice.

4.2 Projections : à quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?

Le tableau suivant résume l'arrimage entre les enjeux territoriaux identifiés et les potentialités de projets d'occupation transitoire des bâtiments, locaux et terrains vacants identifiés lors de l'inventaire.

Tableau 5 : Récapitulatif des projections pour des occupations transitoires répondants aux enjeux territoriaux identifiés

Thème 1. Création artistique et diffusion culturelle	
<p>Éléments identifiés dans le diagnostic territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois pôles de création, de production et de diffusion culturelle : un pôle central (Place des Arts), un pôle fragile en mutation (Quartier Latin) et un pôle en émergence (Sainte-Marie). - Conflits d'usage et de cohabitation entre la vocation festive et la vocation résidentielle. - Secteur fortement touché par la pandémie. - Besoins d'espaces abordables et centraux pour les artistes (principalement pour les étapes d'idéation, de création, de répétition et de pré-production). 	<p>À quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offrir des locaux abordables pour assurer l'accès à des lieux de création pour des organisations précaires ou fragiles autour de la Place des Arts ou dans le Quartier Latin et soutenir le développement d'une scène culturelle diversifiée dans Sainte-Marie. - Ces espaces doivent pouvoir être aménagés pour les activités artistiques. - Mutualiser auprès de différents acteurs culturels des espaces de création, de pré-production et de répétition.
Thème 2. Dynamique commerciale et économique	
<p>Éléments identifiés dans le diagnostic territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une baisse très importante de la fréquentation des principales artères commerciales du périmètre d'étude. - De nombreuses institutions post-secondaires et universitaires, mais un manque sur des services scolaires de proximité comme des écoles et des garderies. - Volonté d'augmenter le nombre de résidents et de familles dans le Quartier Latin. - Propriétaires de bâtiments et locaux vacants désinvestis dans les actions d'animation et de revitalisation des artères commerciales. - Dégradation avancée de nombreux bâtiments et locaux. - Locaux commerciaux aménagés uniquement pour des activités de restaurations ou des débits de boisson. 	<p>À quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre à des entrepreneurs et à des commerçants en démarrage de tester leurs projets, leurs clientèles et leurs modèles d'affaires en minimisant les risques financiers associés au démarrage d'une entreprise. - Encourager des activités diversifiées sur les artères commerciales qui diversifient les usages. - Entretien et occuper transformer des locaux et bâtiments à faible coût. - Augmenter le sentiment d'appartenance des propriétaires et de la population sur le devenir des artères principales. - Redynamiser les artères commerciales en réduisant la perception négative du public liée à l'inoccupation de nombreuses vitrines commerciales.

<ul style="list-style-type: none"> - Besoin d'une plus grande mixité fonctionnelle des artères commerciales. 	
---	--

Thème 3. Logement et hébergement

<p>Éléments identifiés dans le diagnostic territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Érosion du parc de logement locatif dans le périmètre d'étude entre le développement d'une offre résidentielle haut de gamme et une forte présence de logements sociaux. - Taux d'inoccupation élevé des logements durant la pandémie. - Des enjeux de cohabitation et de sécurité. - Forte présence d'itinérants et des actions publiques qui ne répondent pas toujours aux besoins de l'ensemble des types d'usagers en matière d'hébergement d'urgence. 	<p>À quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre en logement dans des bâtiments vacants (changement d'affectation). - Répondre à court terme aux besoins en hébergement temporaire pour les populations vulnérables (hébergement de courte durée). - Développer des infrastructures d'urgence dans des terrains vacants pour héberger les populations ne souhaitant pas être accueillies dans des refuges (campements urbains).
--	---

Thème 4. Activités communautaires, récréatives et sportives

<p>Éléments identifiés dans le diagnostic territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besoin important d'espaces communautaires et projet de développement d'un centre communautaire en cours. - Peu d'équipements sportifs et récréatifs en particulier pour les adolescents. La pandémie du COVID-19 a montré le besoin d'infrastructures extérieures (quatre saisons) pour les résidents. 	<p>À quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offrir des locaux abordables à des organisations communautaires. - Prototyper des nouveaux modèles d'occupations et de gestion impliquant différents occupants au sein d'un même espace communautaire. - Initier des projets d'acquisitions et de transformation par des regroupements d'organismes communautaire. - Tester de nouveaux équipements sportifs et récréatifs sur des terrains vacants.
--	---

Thème 5. Végétalisation et agriculture urbaine

Éléments identifiés dans le diagnostic territorial

- Des secteurs minéralisés et des îlots de chaleur localisés
- Une amélioration de la qualité de vie aux abords des grands axes de circulation urbains.
- Un meilleur accès à une offre de produits alimentaires et à des marchés publics.
- Des besoins en matière d'espaces et de locaux particuliers pour les agriculteurs urbains.
- De nouveaux usages pour les bâtiments et terrains excédentaires de l'hôpital Notre-Dame.

À quoi pourraient répondre des projets d'occupation transitoire ?

- Réaménager un bâtiment vacant pour accueillir des activités agraires.
- Soutenir l'offre alimentaire en fruits et légumes frais pendant la période estivale et tester une offre plus durable de marché dans les secteurs moins bien desservis.
- Soutenir les activités des organismes communautaires locaux.
- Aménager de nouveaux espaces d'agriculture urbaine à vocation sociale à proximité des pôles résidentiels.

Conclusion et pistes d'action

Cette recherche désirait explorer le potentiel de l'urbanisme transitoire comme dispositif d'activation stratégique d'espaces vacants à l'échelle d'un large territoire. L'interprétation de nos résultats montre que la vacance dans le secteur est protéiforme. Elle touche une diversité de typologies et de fonctions urbaines. La pandémie COVID-19 a accentué le phénomène dans notre secteur dont la particularité est d'être fréquentée en temps normal par une importante population de travailleurs et d'étudiants.

Notre démarche méthodologique a identifié plusieurs obstacles à la collecte et à l'analyse d'informations utiles concernant les espaces urbains vacants. Nous pensons qu'il est souhaitable de renouveler les connaissances sur les espaces urbains vacants ainsi que de développer de nouveaux outils de production de ces connaissances. Les savoirs développés pourront alors nourrir de nouveaux systèmes d'actions locaux afin d'intervenir de manière plus fine et ciblée sur les différentes formes de la vacance urbaine.

Si ces dispositifs d'action ne se limitent pas à la résorption transitoire des espaces inoccupés, l'urbanisme transitoire possède la vertu d'interroger la fabrication des villes et des territoires. Les occupations transitoires ont la capacité sur un temps donné d'offrir des locaux abordables et des services de proximité, de faire émerger des formes de participations citoyennes, de développer des compétences et des pratiques urbaines ou encore de laisser simplement de la place à l'imprévu, les acteurs locaux de l'urbanisme transitoire ont-ils la capacité de faire les liens avec la planification et le projet pérenne à venir en cohérence avec le territoire et les acteurs locaux ? Autrement dit, sont-ils en mesure de mieux maîtriser la transition avec le propriétaire, les occupants, le site et la population impliquée ou desservie ? À de multiples reprises, l'étape d'après du projet transitoire représentait un obstacle majeur pour les organisations qui pourraient le plus bénéficier d'un projet d'occupation transitoire dans le secteur. Des outils et des modes de faire sont en cours d'expérimentation, particulièrement en Europe. Un travail à ce niveau, dans le contexte québécois, pourrait être réalisé pour mieux penser les transitions des projets développés et les inscrire dans une échelle territoriale globale. Dans la section suivante, nous proposons trois pistes d'action à la lumière des éléments exposés.

Piste d'action #1. Élaborer une base de données dédiée aux espaces urbains vacants et accessible à tous

À notre connaissance, il n'existe pas à Montréal une base de données exhaustive et accessible dédiée aux espaces urbains vacants. La production d'une telle base de données pourrait couvrir une gamme étendue de situations des espaces urbains vacants à l'instar du travail effectué par la métropole Lilloise (Miot et Arab, 2021, p.88) :

- Par le type d'espaces concernés : friches industrielles, locaux commerciaux ou autres locaux d'activités, logements, bureaux, équipements publics, bâtiments patrimoniaux, etc. ;
- Par la taille de ces espaces sans usages ;
- Par leur état de conservation ou de dégradation ;
- Par la durée de leur inoccupation ;
- Par l'intensité de la vacance, à savoir l'importance du nombre d'espaces vacants par rapport au stock total considéré ;
- Par le type de propriétaires.

La constitution d'une telle base de données est possible et a été réalisée dans plusieurs villes des États-Unis. Depuis la crise de 2008, plusieurs villes et métropoles ont imposé l'enregistrement de l'ensemble des bâtiments vacants (Alexander et Powell, 2011 ; Immergluck, Lee et Terranova, 2012) comme les villes de Milwaukee (2010), de Chicago (2011) ou de San Antonio (2014) (Nussbaum, 2021). En Belgique, la mise en place d'une taxe sur les biens inoccupés (Cabrit, 2020) constitue une source d'information exploitable. Sans ces informations sur l'état de la vacance qui passera par une mise à jour très régulière de cette base de données, il nous semble difficile pour les acteurs locaux qui interviennent dans l'amélioration de milieux de vie, d'intervenir efficacement sur les raisons de la vacance.

Piste d'action #2. Doter les acteurs locaux de capacités d'action pour lutter contre la production et le maintien d'espace urbains vacants

La présence d'espaces urbains vacants remet en cause la valeur d'usage des bâtiments et locaux inoccupés. Elle peut même affecter celle des zones urbaines concernées. Si les acteurs de l'urbanisme transitoire souhaitent redonner à ces édifices une valeur d'usage, cette démarche se confronte parfois à des stratégies de dépréciation foncière de certains propriétaires. Une recherche pourrait être menée afin de faire un état des lieux des dispositifs réglementaires et financiers existants au Canada et à l'étranger sur la gestion de ces espaces vacants par les pouvoirs publics et, en particulier, ceux qui incitent les propriétaires à redonner une valeur d'usage à leurs biens (rénovations, réaménagement intérieur, changement d'affectation, encadrement des loyers, etc.).

Piste d'action #3. Les occupations transitoires : un intérêt des acteurs territoriaux, mais des préoccupations légitimes

Durant nos deux ateliers, nous avons pu constater un vif intérêt des acteurs territoriaux sur la capacité de projets d'occupation transitoire à investir des espaces vacants pour permettre le développement de projets utiles à la population locale. La nécessité de donner accès à des locaux abordables et centraux a été le plus mentionné. Cependant, plusieurs inquiétudes ont été émises sur la capacité d'un projet transitoire à assurer un accompagnement des occupants après l'achèvement de la phase d'occupation. Une revue de littérature pourrait être réalisée pour explorer sur la façon dont les acteurs de l'urbanisme transitoire préparent la transition à la fin de leur occupation (clauses dans les baux, montages financiers, création d'organismes parallèles, rachat facilité de l'édifice, etc.). Ce travail pourrait être effectué à partir des cas recensés lors de ce travail. De plus, un travail de sensibilisation et de partage des connaissances auprès des propriétaires, des aménageurs et des acteurs territoriaux peut être poursuivi (conférence, articles, rapports, kiosques, etc.) pour faire connaître l'urbanisme transitoire.

Bibliographie

Bibliographie

Toutes les pages ont été consultées le 31 mars 2021

Alexander, F. S. et Powell, L. A. (2011). Neighborhood stabilization strategies for vacant and abandoned properties. *Zoning and Planning Law Report*, 34(8), 11-179.

Arab, N. et Miot, Y. (2020). La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants. Presses des Ponts.

Arrondissement Ville-Marie (2016). Stratégie alimentaire de Ville-Marie (Rapport). Récupéré de : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRAT%C9GIE%20ALIMENTAIRE%20DE%20VILLE-MARIE.PDF

Cabrit, P. (2020). Valoriser le vide. Compétence, crédibilité, attractivité : quand les propriétaires (se) grandissent grâce à l'occupation temporaire, (Mémoire de maîtrise), ULB-UMons. Récupéré de : https://innoviris.brussels/sites/default/files/documents/valoriser_le_vide_-_competence_credibilite_attractivite-quand_les_proprietaires_se_grandissent_grace_a_loccupation_temporaire_0.pdf

Carrefour Centre-Sud (2020). Rapport d'activités 2019-2020 (Rapport). Récupéré de <http://www.carrefouralimentaire.org>

</wp-content/uploads/RA-CACS-2019-2020-web3.pdf>

CAGPCS. (2020). Le Quartier des lumières, Rapport - Synthèse de la rencontre du 28 janvier 2019 (Rapport). Récupéré de <http://www.rayside.qc.ca/wp-content/uploads/2020/02/2019-02-19-CAGPCS-Groupe-Mach-Rapport-synth%C3%A8se-Final-2.pdf>

CCM. (2020). Plan d'action pour maintenir la vitalité du centre-ville de Montréal durant les prochains mois (Rapport). Récupéré de : <http://s3.amazonaws.com/medias.quartierdesspectacles.com/documentation/plan-action-centre-ville-fra.pdf>

CDC Centre-Sud (2019). Un espace communautaire LGBTQ+ en développement dans le village. Récupéré de [.http://www.cdccentresud.org/nouvelles/un-espace-communautaire-lgbtq-en-developpement-dans-le-village/](http://www.cdccentresud.org/nouvelles/un-espace-communautaire-lgbtq-en-developpement-dans-le-village/)

CIUSS. (2017). Présentation des résultats du sondage sur les besoins en locaux des groupes communautaires de Montréal (Rapport). Récupéré de https://riocm.org/wp-content/uploads/2017/10/rapport-final-resultats-sondage-oc_2017-09-21.pdf

Convercité. (2019). Étude de besoins pour un carrefour communautaire dans le faubourg Saint-Laurent (Rapport remis à l'Arrondissement de Ville-Marie et à ses partenaires). Récupéré de : <https://faubourgstlaurent.ca/wp-content/uploads/2019/06/%C3%89tude-de-besoins-rapport-final.pdf>

Cultive ta ville. (2020). La serre Emily-de-Witt, projet de Notre Quartier Nourricier, une agriculture urbaine pour le quartier Centre-Sud. Récupéré de : <https://cultivetaville.com/fr/encyclopedie/portraits-mouvement-agriculture-urbaine/portrait-notre-quartier-nourricier/>

Drake, L., Ravit, B., et Lawson, L. (2015). Developing a vacant property inventory through productive partnerships: A university, NGO, and municipal planning collaboration in Trenton, New Jersey. *Cities and the Environment (CATE)*, 8(2), 6.

Eanes, F., et Ventura, S. J. (2015). Inventorying land availability and suitability for community gardens in Madison, Wisconsin. *Cities and the Environment (CATE)*, 8(2), 2.

Gondour, L. (2019). Vie nocturne et médiation (Rapport à la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent). Récupéré de : <https://faubourgstlaurent.ca/wp-content/uploads/2019/11/Vie-nocturne-et-m%C3%A9diation-Rapport-recherche-final-2019-11-13.pdf>

KPMG (2018). Les retombées commerciales des salles de spectacles du Quartier des spectacles et autres lieux de diffusion à Montréal (Rapport). Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/culture/sites/ville.montreal.qc.ca/culture/files/etude_retombees_economiques_des_salles_-_vf_nov2018.pdf

Immergluck, D., Lee, Y.S. et Terranova, P. (2012). Local Vacant Property Registration Ordinances in the U.S : An Analysis of Growth, Regional Trends, and Some Key Characteristics (SSRN Scholarly Paper No. ID 2130775). Social Science Research Network, Rochester, NY.

Myers, D. et Wyatt, P., (2004). Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings. *Building Research & Information* 32, 285–292.

Nussbaum, F. (2021). Vacance et abandon dans les villes américaines : l'impact de la crise de 2008. Dans N. Arab et Y. Miot (dir.), *La ville inoccupée (177-192)*. Paris : Presse des Ponts.

OCPM. (2019). Rapport de consultation publique - secteur des faubourgs (Rapport). Récupéré de https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/rapport-final-secteur-faubourgs_1.pdf

PPU Place des Arts (2008) Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Spectacles – Secteur Place des Arts (Rapport). Récupéré de

<https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P62/3d.pdf>

PPU Quartier Latin (2013).

Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Spectacles – pôle du Quartier Latin (Rapport). Récupéré de :

<https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P62/rapport-ppuquartierlatin.pdf>

PPU Quartier Sainte-Marie. (2012).

Programme particulier d'urbanisme du Quartier Sainte-Marie (Rapport). Récupéré de :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Quartier_Sainte-Marie.pdf

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Quartier_Sainte-Marie.pdf

PPU des Faubourgs (2020).

Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs (Rapport). Récupéré de

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20DES%20FAUBOURGS_VF2_WEB.PDF

TCFST (2018). Portrait du quartier, document de synthèse (Rapport).

Récupéré de :

<https://faubourgstlaurent.ca/wp-content/uploads/2018/01/portrait-de-quartier-document-synthese-2016.pdf>

TCFST (2020). Rapport d'activités 2019-2020 (Rapport). Récupéré de :

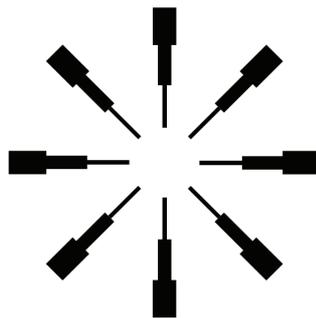
<https://faubourgstlaurent.ca/wp-content/uploads/2020/05/Rapport-activit%C3%A9s-TCFSL-2019-20.pdf>

Wascalus, J., Matson, J. et Grover, M. (2011). Assembly and Uses of a Data Sharing Network in Minneapolis, Center for Urban and Regional Affairs (En ligne).

<https://www.neighborhoodindicators.org/library/catalog/assembly-and-uses-data-sharing-network-minneapolis>.

Espaces urbains vacants et urbanisme transitoire

Explorer le potentiel du transitoire pour
agir contre la vacance à Montréal



Collectif | **Villes Autrement**

201, rue Sainte-Catherine E
(Montréal) Québec H2X 1L2

collectifvillesautrement@gmail.com