

La stratégie transitoire comme outil transversal à la planification territoriale montréalaise afin d'atteindre, collectivement, les objectifs fixés

Mémoire Entremise - Consultation publique OCPM

Projet de ville et futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 - Ville de Montréal



Le 6 octobre 2022



Rédaction

Marie-Josée Vaillancourt, M. Urb.

Directrice générale adjointe, Entremise

Révision

Philémon Gravel, M. Arch.

Directeur général Entremise + Cofondateur

Margaux Pommier, B. A. Comm

Agente des communications, Entremise

Mémoire OCPM PUM 2050	3
1. Introduction	3
1.1 Implication Entremise dans le processus	3
2. Entremise	3
3. Définition de l'occupation/urbanisme transitoire	4
4. En quoi est-il important d'adresser l'occupation/urbanisme transitoire dans la cadre de l'élaboration du PUM 2050	5
4.1 Impact de la vacance immobilière sur les milieux de vie	5
4.1.1 La vacance immobilière selon le marché conventionnel	5
4.1.2 Accentuation de la vacance en temps de pandémie	5
4.1.3 Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer	5
4.4 Engagements de la part de la Ville de Montréal	6
4.3 Éléments complémentaires ayant un impact sur la planification et la mise en oeuvre des projets d'occupation/urbanisme transitoire	6
5. Projet de ville : rêver le Montréal de 2050	7
5.1 Futurs possibles	7
5.1.1 L'occupation transitoire: une stratégie transversale	7
5.1.2 Transversalité dans les sphères opérationnelles de la Ville de Montréal	7
5.1.3 Comment l'urbanisme transitoire contribue aux futurs possibles	8
5.2 Les chemins de transition (pour le futur)	10
5.2.1 Réflexions d'ordre général sur les chemins de la transition	11
5.2.2 Réflexions spécifique sur les chemins de la transition	12
5.2.2.1 Des efforts d'innovation amplifiés	12
5.2.2.1.2 Le programme municipal d'urbanisme transitoire	12
5.2.2.1.3 Apprendre collectivement pour se transformer mieux et plus rapidement	14
5.2.2.2 La valorisation du patrimoine dans un contexte de transition écologique	14
5.2.2.3 Une forme urbaine renouvelée	14
5.2.2.6 Un cœur de la métropole attractif et diversifié	15
5.2.2.7 Des commerces qui dynamisent les quartiers	16
5.2.2.8 Une offre équilibrée d'équipements collectifs et d'espaces publics qui soutiennent la vie dans les quartiers	16
5.2.2.9 Des bâtiments écoénergétiques, adaptables, résilients* et polyvalents	16
5.2.2.10 Des logements de qualité et abordables	16
5.3 Conclusion lecture PUM	17
6. Ouverture sur l'adaptation de nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche qu'est l'urbanisme transitoire	17
7. Solutions proposées pour faciliter le déploiement de l'urbanisme transitoire sur le territoire montréalais pouvant nourrir le conception du PUM 2050 et son plan d'action	21
7.1 Financements	22
7.2 Taxation de la vacance immobilière	23
7.3 Registre pour les occupations temporaires de bâtiments et secteurs prioritaires	23
7.4 Règlement d'entretien des bâtiments: occupation temporaire dans l'attente d'une occupation permanente ou un modèle d'affaires pérenne	24
7.5 Programme(s) d'aide et crédits de taxe	24
7.6 Organisme visant à soutenir les projets d'occupation transitoire	25
7.7 Taxation transitoire	25
7.8 Exemption de taxe pour certains organismes à but non lucratif (OBNL) et mesures d'aide financière aux OBNL locataires	26
8. Conclusion du présent mémoire	26
Annexe - Complément d'information	28

Mémoire OCPM PUM 2050

1. Introduction

1.1 Implication Entremise dans le processus

Depuis les premières démarches collaboratives de la Ville de Montréal et du Service de l'urbanisme et de mobilité, Entremise (OBNL et organisme de la société civile) s'est impliquée dans plusieurs aspects:

- Participation aux ateliers d'idéation (3) du Projet de ville - Démarche du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050
 - Atelier 1 - Leçons du passé - 11 février 2021 - 14h à 16h
 - Atelier 2 - Grandes tendances - 16 février 2021 - 14h à 16h
 - Atelier 3 - Visions d'avenir - 18 février 2021 - 10h à 12h
- Participation aux comités de réflexions globales sur le PUM 2050 avec les sous-comités portant sur le PUM 2050 d'Héritage Montréal et de Culture Montréal
- Présentation d'une [conférence sur l'occupation transitoire des bâtiments \(1:18\)](#) lors du Panel – *S'approprier l'espace, enrichir les milieux de vie* pour le Forum – Réflexion sur les futurs quartiers de l'Est de Montréal organisé par l'Office de la consultation publique de Montréal
- Rédaction d'un mémoire sur le Projet de Ville, document de vision qui alimentera la production du PUM 2050 et son plan d'action

Nous pensons qu'il est important de pouvoir contribuer aux réflexions sur le Projet de ville et le PUM 2050 au bénéfice de la population montréalaise pour les raisons suivantes:

- Entremise possède une expertise professionnelle en urbanisme et occupation transitoire immobilière;
- Entremise possède également une expérience concrète et «terrain» concernant la mise en oeuvre de ce type de projet développé en collaboration ou partenariat avec la Ville de Montréal;
- Le développement des projets d'Entremise sont portés par notre mission sociale souhaitant avoir des impacts positifs pour la collectivité, l'environnement et la conservation de notre patrimoine bâti.

2. Entremise

2.1 Présentation de l'organisme

Nous sommes une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement qui conçoit, met en oeuvre et opère des projets d'occupation transitoire aux côtés des acteurs publics, des propriétaires et des communautés. Notre équipe dynamique et passionnée est composée de

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

2.2. Notre histoire

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

2.3 Mission

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

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

3. Définition de l'occupation/urbanisme¹ transitoire

L'occupation/urbanisme transitoire est une stratégie immobilière complémentaire qui consiste à occuper rapidement et tel quel un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, réactiver la vie locale et, pourquoi pas, préfigurer une vocation pérenne. Ainsi, la phase d'expérimentation permet de planifier le projet de requalification urbaine ou architecturale et le modèle d'affaires permanent associé grâce aux apprentissages acquis lors de cette phase «test». **Il s'agit d'un puissant levier pour contribuer aux efforts de transition écologique associés au cadre bâti et à la consolidation des milieux de vie.** Les écoquartiers s'inspirent d'ailleurs fortement de cette pratique pour bâtir leur secteur en développement.

¹ Entremise privilégie l'usage d'occupation transitoire, car il fait directement référence au bâtiment et son occupation. Il fait donc appel principalement aux expertises en immobilier et architecture. L'urbanisme transitoire concerne également les bâtiments, mais il intègre aussi les aménagements extérieurs et places publiques.

4. En quoi est-il important d'adresser l'occupation/urbanisme transitoire dans la cadre de l'élaboration du PUM 2050

4.1 Impact de la vacance immobilière sur les milieux de vie

Adresser la stratégie de l'occupation/urbanisme transitoire est pertinente dans le cadre de la réalisation du PUM 2050, car elle répond à une part importante des enjeux associés à la vacance immobilière et aux objectifs de consolidation des quartiers et du développement des milieux de vie préfigurés dans le Projet de ville.

Voici quelques éléments de mise en contexte concernant les impacts négatifs de la vacance immobilière sur lesquels la stratégie de l'occupation/urbanisme transitoire peut agir:

4.1.1 La vacance immobilière selon le marché conventionnel

Les pratiques en développement immobilier conçoivent souvent la vacance comme une étape normale lors d'un projet de requalification d'un bâtiment ou d'un site. En effet, puisque le processus de rénovation est contraignant et plus coûteux que la construction neuve, il est fréquent que les propriétaires décident de ne pas rénover leur bâtiment, en attendant de le vendre au plus offrant ou en espérant un financement pour une reconstruction. Cela engendre alors des années d'inoccupation pendant lesquelles ces bâtiments et ces sites pourraient être hautement valorisés à faible coût et permettrait aux propriétaires de dégager des profits.

4.1.2 Accentuation de la vacance en temps de pandémie

Le phénomène de la vacance est d'autant plus important à l'heure actuelle où les structures immobilières culturelles et commerciales, les bureaux et les restaurants ont été chamboulés par des fermetures obligatoires, l'imposition du télétravail et une baisse importante de l'achalandage. Ces nouvelles réalités et les changements potentiels que pourraient nous réserver les prochaines décisions des instances publiques complexifient grandement les besoins actuels et futurs en immobilier et favorisent l'inoccupation. La flexibilité, l'agilité et l'innovation sont donc des alliés dans la revitalisation de ces espaces délaissés.

4.1.3 Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer

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

L'occupation/urbanisme transitoire apporte des solutions à ces enjeux.

4.4 Engagements de la part de la Ville de Montréal

En plus d’agir sur les impacts de la vacance immobilière, il est important d’adresser la stratégie de l’occupation/urbanisme transitoire dans le PUM 2050 dans la poursuite du travail déjà entamé par la Ville de Montréal depuis 2017. En effet, la Ville de Montréal encourage la stratégie de l’occupation/urbanisme transitoire à travers les différents plans et politiques suivants:

- Plan climat 2020-2030
- Plan de relance économique de Montréal (2020)
- Recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l’habitation (2020) portant sur les artères commerciales
- Plusieurs plans de développement économique (2018)
- Plan d’action en patrimoine (2017).

Les mentions et propositions sont détaillées à l’**Annexe - Complément d’information**.

4.3 Éléments complémentaires ayant un impact sur la planification et la mise en oeuvre des projets d’occupation/urbanisme transitoire

Il est également important d’adresser la stratégie de l’occupation/urbanisme transitoire dans le PUM 2050, car il s’agit de projets de revitalisation immobilière ou de requalification architecturale qui sont interdépendants² des stratégies de développement et de **planification urbaine des villes**, notamment des plans d’urbanisme, PIIA, PPU, règlements d’urbanisme associés, etc.

La planification urbaine et les règlements d’urbanisme ne sont cependant pas les seuls éléments à considérer dans la mise en œuvre de projets d’occupation/urbanisme transitoire (voir la mise en œuvre des autres éléments proposés dans le plan touchant l’immobilier). Ces paramètres globaux teinteront l’ensemble des propositions, car ils sont difficilement adressables indépendamment les uns des autres. Voici donc les éléments complémentaires à considérer dans le développement de projets immobiliers ayant un impact sur la planification et la mise en oeuvre des projets d’occupation/urbanisme transitoire:

- 4.3.1 Les règlements d’urbanisme des arrondissements
- 4.3.2 Le système administratif et juridique de la Ville de Montréal
- 4.3.3 Le Code national du bâtiment du Canada³
- 4.3.4 La Sécurité incendie de Montréal
- 4.3.4 La gestion de la taxation foncière
- 4.3.5 La présence d’incitatif à l’inoccupation
- 4.3.6 La Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec
- 4.3.7 Certaines lois comme la Loi sur les cités et villes

² Interdépendant, dans le sens où les plans d’urbanisme, PIIA, PPU et règlements sont le cadre dans lequel peut et doit se développer un projet d’occupation/urbanisme transitoire (ou de revitalisation), mais sont aussi les outils qui permettent, font la promotion et peuvent faciliter le déploiement de ce type de projet.

³ Le Code de construction du Québec pour la province du Québec.

5. Projet de ville : rêver le Montréal de 2050

En regard des enjeux de la vacance immobilière, des engagements de la part de la Ville en matière d'urbanisme transitoire et des éléments à considérer pour faciliter l'occupation transitoire, notamment les règlement d'urbanismes et le système administratif de la Ville, nous souhaitons partager les réflexions suivantes afin de bonifier la vision du Projet de Ville et partager certains constats liés à ce rêve collectif qu'est le Montréal 2050. Les propos seront toujours teintés de l'approche adoptée par la Ville dans la planification du prochain plan d'urbanisme et de mobilité, c'est-à-dire:

- Considérer le Projet de Ville et le PUM 2050 comme une démarche collaborative;
- Toujours considérer la qualité de vie des Montréalais.aises au coeur de la réflexion;
- Considérer que ce processus de consultation, le Projet de Ville et le PUM 2050 sont une invitation à relever ENSEMBLE des défis qui nous attendent, et par conséquent, soulever tous les éléments pertinents à sa mise en œuvre «collective» viable et réussie.

5.1 Futurs possibles

5.1.1 L'occupation transitoire: une stratégie transversale

Concernant les futures possibles proposés dans le Projet de Ville et des questions associées, nous sommes bien heureux de constater que **la stratégie d'occupation/urbanisme transitoire des bâtiments vacants pour le bénéfice de la collectivité et des milieux de vie** est une stratégie transversale qui agit sur l'ensemble des défis. En effet, nous l'exposerons à travers les différents futurs possibles présentés dans le Projet de Ville.

5.1.2 Transversalité dans les sphères opérationnelles de la Ville de Montréal

Il serait intéressant de considérer la stratégie de l'occupation/urbanisme transitoire comme un élément transversal dans la planification interne à la Ville. En effet, cette stratégie touche autant le Service du développement économique, le Service de la stratégie immobilière, Service de l'habitation, le Service de la culture, le Service de l'urbanisme et de la mobilité, le Service de la gestion et planification des immeubles, le Service juridique, le Service des baux, voire parfois le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports. Il va de soi que certains services, de par leur nature, sont peut-être plus propices à faciliter le développement des projets immobiliers transitoires et à coordonner l'ensemble des services collaborant sur le projet vers les mêmes objectifs. Cependant, **il nous semble tout de même important de préciser que la stratégie d'occupation/urbanisme transitoire à vocation collective est une approche immobilière transversale aux diverses sphères opérationnelles et de gestion de la Ville, et donc de ses services.** Cet aspect transversal se répercute ainsi dans les propos que nous avançons concernant les éléments présentés dans le Projet de ville, le futur Plan d'urbanisme et de mobilité et l'approche collaborative proposée.

5.1.3 Comment l'urbanisme transitoire contribue aux futurs possibles

Plus concrètement, nous sommes convaincus que l'occupation/urbanisme transitoire des bâtiments vacants et leur requalification est un levier important afin d'adresser les futurs possibles du présent Projet de Ville. En effet, la réalisation de projet d'occupation/urbanisme transitoire au bénéfice des collectivités permet d'agir directement sur la réduction de GES et la poursuite des objectifs en matière de transition écologique pour notre population et les générations à venir. À cet effet, nous souhaitons démontrer en quoi l'occupation/urbanisme transitoire est un levier de développement et peut répondre aux questions adressées à la population pour agir sur chacun des futurs possibles.

5.1.3.1 Futurs possibles - Population

Question à résoudre ensemble: *Comment concilier la croissance prévue de la population et des besoins que cela engendre avec la nécessité d'être plus sobre* dans l'utilisation des ressources, notamment foncières et financières? - Projet de Ville*

Réponse: L'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments vacants y répond par le simple fait que c'est une réutilisation de l'existant. Le secteur de l'immobilier, notamment de la déconstruction, est extrêmement polluant car un important pourcentage des déchets de construction se retrouvent dans les sites d'enfouissement. L'occupation/urbanisme transitoire, c'est une conciliation entre croissance/densification et besoin de carboneutralité.

5.1.3.2 Futurs possibles - Le climat et l'environnement

Question à résoudre ensemble: *Comment faire évoluer nos modes de vie pour nous inscrire dans la transition écologique* et ainsi assurer les besoins essentiels de la population?*

Réponse: Les nouvelles tendances vers l'**économie circulaire** sont, selon nous (et plusieurs acteurs du développement urbain et immobilier) un tournant important et une tendance à promouvoir et prioriser pour la planification de nos villes. L'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments existants y contribue par le simple usage de l'existant, mais aussi par le réemploi afin de réaliser les améliorations locatives ou le «réflexe réemploi» qui vise à prioriser le réemploi avant tout autre type d'achat. Dans certains cas, s'ajoute aussi à cela une phase subséquente de requalification des bâtiments qui étaient vacants et qui ont pu planifier les travaux de rénovations durant la phase d'occupation afin de réduire leur impact écologique et bonifier leur performance énergétique suite à la première phase d'occupation transitoire⁴.

5.1.3.3 Futurs possibles - Inégalités sociales

Questions à résoudre ensemble: *Comment améliorer l'accès des Montréalaises et des Montréalais aux ressources urbaines essentielles (mobilité, emplois, commerces, services,*

⁴ L'objectif de l'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments existants est de l'occuper rapidement en premier lieu, mais par la suite, si le projet et le contexte s'y prête, un travail de planification pour consolider l'existant est également souhaité. Ce qui peut mener à de plus grands travaux de requalification afin d'atteindre les objectifs de carboneutralité et de transition écologique.

équipements, etc .) alors que les ressources matérielles, humaines et financières sont limitées et ne relèvent pas uniquement de la Ville? Comment s'assurer que la transition écologique bénéficie à toutes et tous sans creuser les inégalités?*

Réponse: Prioriser et développer des projets dans les lieux et bâtiments vacants des secteurs plus vulnérables qui répondent au besoin de la population en matière de commerces, services et ou d'équipements est une partie de la réponse. Certains projets d'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments vacants peuvent, selon les modèles d'affaires, faciliter l'offre de services, d'emplois ou d'équipements des secteurs plus vulnérables en plus de laissé la place à des idée et des usages inattendu, dans une logique d'expérimentation

5.1.3.4 Futurs possibles - Mobilité

Questions à résoudre ensemble: Pouvons-nous réduire la dépendance aux modes de transport à fort impact environnemental (ex . : voiturage en solo) sans réduire l'accès des personnes aux ressources urbaines essentielles (emplois, services, équipements, services d'urgence, etc .)?

Réponse: Sachant que l'on constate un nombre important de locaux commerciaux vacants ou de bâtiments dans certains secteurs bien desservis par le transport en commun (artères commerciales d'importance). En priorisant le développement de projet immobilier (transitoire ou de requalification) et l'offre de services dans ces lieux sous-utilisés, nous contribuons aux efforts de diminution de GES liés à l'usage de la voiture en plus de contribuer à la vitalité et l'attractivité de ces artères et donc au soutien des commerces locaux et de la consommation locale.

5.1.3.5 Futurs possibles - Les activités

Question à résoudre ensemble: Comment concilier la réorganisation des activités du quotidien et l'accélération des changements nécessaires à la transition écologique avec la lente évolution de la forme urbaine?*

Réponse: L'occupation transitoire des bâtiments vacants existants (ou la revitalisation de certains secteurs urbains dévitalisés) nécessitent plus de flexibilité et d'innovation afin de permettre la mixité d'usages répondant aux nouvelles réalités de l'emploi, notamment le télétravail, du commerce de détail en ligne et le besoin de créer des espaces intermédiaires de type «tiers lieux» pour la vitalité des quartiers et les besoins de la population. Si l'on souhaite réellement optimiser nos espaces et bâtiments vacants et si l'on souhaite les adapter aux besoins des citoyen.ne.s, permettre une certaine flexibilité - bien encadrée - dans les usages d'un bâtiment (en totalité ou en partie de ce bâtiment et pour de courtes (3 ans) ou longues périodes (5-10 ans) bien encadrées) contribuerait à l'atteinte des objectifs⁵.

⁵ Une bonification de la Charte de la Ville de Montréal sur l'occupation temporaire ou transitoire à des fin socio-communautaire, par exemple, tel que l'exemple de la Ville de Québec serait une option très intéressante et permettrait d'avoir un impact systémique sur l'ensemble des arrondissements tout en respectant les lois et règlements.

5.1.3.6 Futurs possibles - Les formes urbaines et les occupations du sol

Questions à résoudre ensemble: *Comment combiner l'intensification du bâti et la préservation de l'espace libre, dans un contexte de croissance des besoins et de raréfaction du foncier? Comment concilier les besoins de densification*, la volonté de protéger une diversité de patrimoines bâtis et de paysages et l'acceptabilité sociale et la viabilité des projets?*

Réponse: Des centaines de milliers de pi² sont chauffés, gardés par des services de sécurité coûteux et sous-utilisés voire, inoccupés dans l'ensemble du territoire montréalais. La volonté d'intensifier passe également par la revitalisation stratégique des espaces inoccupés et, donc, par l'occupation transitoire. Offrir plus de flexibilité dans la mise en œuvre de l'occupation de ces potentiels lieux de travail et de vie permettrait une densification douce qui n'a pas d'impact sur les milieux naturels existants.

5.1.3.7 Futurs possibles - La gouvernance

Question à résoudre ensemble: *Comment transformer la gouvernance et l'ouvrir à une diversité d'acteurs pour ainsi mieux répondre l'intérêt collectif?*

Réponse: Le développement de projets de requalification collaboratifs ou participatifs tels que les projets d'occupation/urbanisme transitoire ou encore le développement d'écoquartiers permet de créer plus de connexions sur le terrain autour de projets concrets entre les organismes de la société civile, les citoyen.ne.s et les institutions. Dans une saine gouvernance et une saine gestion de partenariats public-commun (ou public-OBNL), il est important de laisser de la latitude aux organismes qui développent ces projets afin qu'ils émergent à leur plein potentiel. L'atteinte des objectifs est une priorité au-delà de toutes formes de gestion ou de développement organisationnel.

5.2 Les chemins de transition (pour le futur)

«En tenant compte des sept dimensions [futurs possibles] présentées précédemment et de leur influence sur l'aménagement du territoire et les manières de vivre la ville, cette section vient contextualiser pour le territoire montréalais les chemins de transition qu'il faut prendre au cours des prochaines décennies, c'est-à-dire les grands changements que nous devons effectuer pour parvenir à la vision d'avenir souhaitée. Ces derniers s'articulent autour de trois échelles (la métropole, le quartier et le bâtiment) qui mettent l'humain au centre des interventions. Chaque chemin de transition présente la situation actuelle en quelques constats clés, les éléments d'une vision d'avenir qui caractérisent le futur souhaitable et les défis à relever pour y parvenir. Ces chemins de transition ne prétendent pas tout couvrir, car le futur est à imaginer collectivement.» (Projet de Ville p. 63)

Avec ce regard et cette volonté de planifier et d'agir collectivement, Entremise bonifiera donc les propositions concernant les chemins de la transition auxquels l'occupation/urbanisme transitoire ou la requalification immobilière peut contribuer ou être un levier de développement, de revitalisation et/ou de consolidation.

5.2.1 Réflexions d'ordre général sur les chemins de la transition

5.2.1.1 Améliorer les processus en cours

*«La transition sera faite d'une combinaison d'actions que nous faisons déjà, mais qu'il faut accélérer ou généraliser, d'actions que nous entendons faire à court terme et qu'il faut soutenir avec assurance et, aussi, d'actions qui sont **de l'ordre de l'expérimentation**, qu'il faut **imaginer, tester et évaluer** pour pousser plus loin la recherche de solutions à des défis majeurs et urgent» (Projet de Ville p.63)*

À ce propos, nous croyons qu'il faudra améliorer les processus en cours, car dans le système organisationnel actuel de l'administration municipale et du cadre réglementaire, l'expérimentation et l'innovation sont extrêmement difficiles à faire émerger, à mettre en place ou à piloter de concert avec l'administration municipale. L'ensemble des parties prenantes sont bien intentionnées, mais le système et les habitudes actuels de l'administration municipale ne favorise pas la recherche de solutions au sein de l'organisation interne et l'ouverture à des avenues inexplorées. Nous pensons qu'un travail important sera à faire sur ce point afin de réussir les objectifs d'expérimentation pour faciliter la réelle mise en œuvre.

5.2.1.2 La question de 3 échelles : métropole, quartier, cadre bâti

Concernant cette proposition d'échelles, nous croyons que les arrondissements sont manquants. En effet, ces territoires et organisations administratives possèdent des pouvoirs spécifiques en matière de réglementation et de zonage qu'ils opérationnalisent sur le terrain en plus de posséder une expertise fine du terrain. Il semble important de les inclure dans la réflexion multiscalair de la planification urbaine de Montréal.

Autre point d'importance, afin de pouvoir avoir un impact systémique pour faciliter l'expérimentation au sein de la métropole, notamment en terme de règlement d'urbanisme, nous pensons qu'il sera important de bonifier la Charte de la Ville de Montréal afin d'harmoniser les possibles pour chaque arrondissement et permettre un réel espace d'expérimentation. L'exemple du règlement sur l'occupation temporaire ajouté à la Charte de la Ville de Québec est très inspirant (voir article 110 de l'annexe C de la Charte de Québec) .

5.2.2 Réflexions spécifique sur les chemins de la transition

Tel que mentionné précédemment, concernant les réflexions spécifiques, nous bonifions les chemins de la transition pour lesquels l'occupation/urbanisme transitoire ou la requalification immobilière peut contribuer ou être un levier de développement, de revitalisation et/ou de consolidation, notamment:

- Des efforts d'innovation amplifiés [CONTRIBUTION IMPORTANTE];

- La valorisation du patrimoine dans un contexte de transition écologique [CONTRIBUTION IMPORTANTE];
- Une forme urbaine renouvelée [CONTRIBUTION IMPORTANTE];
- Un cœur de la métropole attractif et diversifié;
- Des commerces qui dynamisent les quartiers [CONTRIBUTION IMPORTANTE];
- Une offre équilibrée d'équipements collectifs et d'espaces publics qui soutiennent la vie dans les quartiers;
- Des bâtiments écoénergétiques, adaptables, résilients* et polyvalents [CONTRIBUTION IMPORTANTE];
- Des logements de qualité et abordables.

5.2.2.1 Des efforts d'innovation amplifiés

« Montréal fourmille de projets et d'expérimentations axés sur la transition écologique. La transition met de l'avant l'importance de l'expérimentation, de l'apprentissage et de l'évaluation par l'innovation en continu. Ce processus dynamique constitue un défi majeur dans le contexte d'un plan d'urbanisme et de mobilité, qui mise plutôt sur une stabilité des vocations et des fonctions dans le temps. [...] Planifier pour orienter la transition n'équivaut pas à simplement changer certains paramètres ciblés de la ville, mais suppose une reconfiguration des règles qui organisent le territoire et ses usages, la gouvernance, les technologies, les modes de production et de consommation, etc. Certains outils nécessaires à la transition sont en développement, mais ils n'existent pas encore tous.» (Projet de Ville p.72)*

Entremise est consciente des défis à surmonter collectivement dans la mise en œuvre de projets et d'expérimentations axés sur la transition écologique. Nous proposerons donc certaines réflexions quant aux outils mis en place ou les processus de création déployés pour faciliter l'expérimentation spécifique à l'occupation/urbanisme transitoire de bâtiment vacants ou sous-utilisés.

5.2.2.1.2 Le programme municipal d'urbanisme transitoire

«Comme beaucoup d'autres grandes villes dans le monde, la Ville de Montréal est propriétaire d'un certain nombre de bâtiments et de sites vacants ou sous-utilisés. La plupart de ces bâtiments et espaces ont une valeur importante pour les Montréalaises et les Montréalais. Désaffectés et jugés à l'abandon, ils ont pourtant un grand potentiel, celui d'accueillir des expérimentations à portée sociétale.

L'urbanisme transitoire n'est pas que de l'urbanisme tactique, une occupation temporaire, une requalification d'un bâtiment ou encore un exercice de mobilisation citoyenne. C'est une approche qui reconfigure les relations entre les actrices et les acteurs : alors que la municipalité adopte une attitude d'ouverture au dialogue et à la mise en commun, la société civile met de l'avant et explore des pistes de réponses originales. Il s'agit de redonner aux bâtiments et aux sites vacants une vocation civique, tout en actualisant et réalisant leur potentiel de contribution à la transition des territoires.» (Projet de Ville p.73)

Entremise salue la volonté de la Ville de Montréal de vouloir se doter d'un programme d'urbanisme transitoire. Élément qui correspond exactement aux solutions proposées ultérieurement dans le présent mémoire.

Cependant, sachant que l'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments vacants ou sous-utilisés est une stratégie transversale à plusieurs éléments de planification de la ville et les milieux urbain, nous suggérons de bonifier l'outil en agissant sur l'ensemble des blocages relatifs à sa mise en oeuvre:

- Les règlements d'urbanisme des arrondissements;
- Le système administratif et juridique de la Ville de Montréal (plus spécifiquement les lois et règlement encadrant la locations de pi2 public à des tiers);
- Le Code national du bâtiment du Canada⁶;
- La Sécurité incendie de Montréal;
- La gestion de la taxation foncière;
- La présence d'incitatif à l'inoccupation;
- La Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec;
- Certaines lois comme la Loi sur les cités et villes.

Entremise serait d'ailleurs ravie de pouvoir alimenter la réflexion quant à ce programme, sachant que nous sommes le seul OBNL ayant pour mission de développer ce type de projets et que nous avons déjà 6 années d'expertise spécifique au déploiement de projets d'occupation/urbanisme transitoire. Nos implications bénévoles auprès de la Ville de Montréal et la rédaction de ce mémoire traduisent de notre volonté de travailler étroitement avec les pouvoirs publics à l'amélioration du vivre ensemble et de la fabrique de la ville.

Une seconde mobilisation des parties prenantes (grands propriétaires, propriétaires publics, gestionnaires et professionnels municipaux, professionnels du milieu de l'immobilier, l'architecture et l'aménagement, etc.) autour du programme serait d'ailleurs une bonne stratégie à mettre en place. L'événement *Montréal transitoire*⁷ fut un exemple concret de mobilisation et de concertation réussie. Une suite pourrait mener à un autre exemple d'outil inspirant et mobilisant tel que la Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris⁸.

5.2.2.1.3 Apprendre collectivement pour se transformer mieux et plus rapidement

«À la lumière des enseignements tirés, les actrices et les acteurs reproduiraient les solutions et adapteraient le cadre normatif et réglementaire en conséquence. Ce laboratoire constituerait un lieu de collaboration, d'expérimentation et d'apprentissage avec la collectivité. Il permettrait de trouver les façons les mieux adaptées à Montréal pour réaliser la transition écologique et accompagner les changements de comportements.» (Projet de Ville p.74)*

⁶ Le Code de construction du Québec pour la province du Québec.

⁷ [Rapport d'événement Montréal transitoire.](#)

⁸ [Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris.](#)

Entremise salue également la volonté de mettre en place un laboratoire des innovations pour la transition écologique. Ce genre d'entité permet de faire avancer certains éléments de façon plus agile dans une organisation aussi complexe que la Ville de Montréal. Nous serions également heureux de pouvoir contribuer aux efforts collectifs en matière d'expérimentation et de partage d'apprentissage afin d'améliorer les pratiques actuelles dans le cadre d'un potentiel «laboratoire des innovations pour la transition écologique». Un transfert des connaissances concernant les projets actuels serait également une bonne stratégie afin de bonifier le laboratoire d'innovation, mais également le programme d'urbanisme transitoire.

5.2.2.2 La valorisation du patrimoine dans un contexte de transition écologique

L'occupation/urbanisme transitoire peut s'avérer une belle stratégie de mise en valeur de lieux patrimoniaux dans une volonté de contribuer à la transition écologique. En effet, la mise en valeur de lieux emblématiques peut se faire dans une première phase d'occupation transitoire qui nourrit le processus de planification du projet permanent ou de requalification tout en fédérant rapidement une communauté et des porteurs de projet autour d'un bâtiment à requalifier.

De plus, spécifiquement à la dimension patrimoniale d'un bâtiment ou d'un site, il serait pertinent que la Ville publie un guide de prise de décisions en matière de requalification ou revitalisation patrimoniales, afin d'éviter une prise de décision plus discrétionnaire lorsque des propositions d'aménagement ou d'intervention réversibles sont faites pour certains bâtiments protégés. Un guide clair explicitant le type d'intervention possible en contexte patrimonial éviterait de parfois mobiliser des professionnels et des efforts en vain afin de mettre en lumière notre riche patrimoine.

L'intégration des artisans dans les processus de requalification est également une stratégie fort intéressante. Nous avons une expertise concernant les métiers d'art au Québec et il serait judicieux de la mettre davantage en lumière. D'autant plus que les pratiques artisanales répondent aux objectifs de transition écologique par leur pratique de construction ancienne écoresponsable et beaucoup plus durable.

5.2.2.3 Une forme urbaine renouvelée

Concernant le chemin de la transition sur la forme urbaine, nous pensons que le réemploi des bâtiments existants devrait être une priorité avant tout nouveau développement immobilier. L'occupation/urbanisme transitoire de bâtiments vacants est une stratégie de densification douce qui prône l'utilisation optimale du territoire et la facilitation de synergies sociales, culturelles, économiques, académiques, etc. En regard des objectifs de la Ville de Montréal et de la réalité terrain de la typologie des bâtiments vacants existants sur le territoire montréalais, les secteurs suivants nous semblent également prioritaires pour le développement de notre territoire:

- Les secteurs en friches (incluant les bâtiments industriels);
- Les artères commerciales de proximité dévitalisées;
- Les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial;

- Les ensembles institutionnels en phase de requalification;
- Les ensembles conventuels et monastères délaissés;
- Les églises et lieux de culte;

Pour agir sur ces éléments de façon agile, il serait pertinent de créer ou donner un mandat de développement à une (ou plusieurs) entité(s) intermédiaire(s), un OBNL ou une parapublique⁹ afin de développer des projets concrets rapidement et ainsi agir pour la transition écologique, la revitalisation des quartiers et la préservation du patrimoine bâti et urbain de notre métropole.

Un exemple très inspirant qui n'existe malheureusement plus est l'existence de la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (1981-1997). Le mandat de la SYMPA organisme paramunicipal était de promouvoir la construction, la restauration, l'aménagement et le développement résidentiel, commercial et touristique de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal, ainsi que de sauvegarder, restaurer, rénover et réhabiliter des bâtiments d'intérêt historique situés sur le territoire de la Ville de Montréal. La Société était dirigée par un conseil d'administration composé de sept membres, dont cinq sont nommés par le Comité exécutif de la Ville de Montréal et les deux autres par le Gouvernement du Québec. Le Comité exécutif de la Ville avait nommé un directeur général qui assumait la direction de ces trois composantes : la SIMPA, la Société de développement industriel de Montréal (SODIM) et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).¹⁰

5.2.2.6 Un cœur de la métropole attractif et diversifié

Concernant la dimension d'une métropole attractive et diversifiée, il serait pertinent d'adresser la réalité du télétravail qui ne semble pas assez mise de l'avant dans le cadre du présent Projet de Ville, notamment pour le centre-ville et ses grandes tours à bureaux. L'innovation réglementaire pourrait être mise à profit pour réaliser des projets résidentiels temporaires dans des lieux sous-utilisés afin de soutenir les demandeurs d'asiles dans un hébergement temporaire d'ici à ce que leur situation se régularise, par exemple.

5.2.2.7 Des commerces qui dynamisent les quartiers

Les stratégies d'occupation/urbanisme transitoire des locaux commerciaux visant une potentielle acquisition de ces derniers par un organismes parapublic ou intermédiaire ayant pour mission le développement et la consolidation des artères commerciales serait une avenue intéressante. L'outil de la Fiducie d'utilité sociale commerciale¹¹ pourrait d'ailleurs permettre de sécuriser les projets développés pour les générations à venir en partenariat avec les

⁹ Confier un mandat à Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), à l'Association des société de développement commerciale, aux différents pôle PME MTL ou même à une nouvelle entité sur le modèle de l'ancienne Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA), pourrait favoriser ce type de projets de requalification et de mise en valeur.

¹⁰ Source: [Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal \(SIMPA\)](#).

¹¹ «Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est une propriété sans propriétaire, un bien affecté à une vocation plutôt qu'au bénéfice d'une personne ou d'une organisation. Intégrée au Code civil du Québec en 1994, la FUS est une exception juridique encore méconnue qui pourrait bien changer notre conception de la propriété. Elle permet d'exclure un bien du marché immobilier et de lui sceller une vocation à perpétuité.» Source: <https://tiess.ca/fiducie-dutilite-sociale-transfert-et-valorisation/>

organismes de développement ancrés dans les territoires (SDC, associations de commerçants, etc.).

5.2.2.8 Une offre équilibrée d'équipements collectifs et d'espaces publics qui soutiennent la vie dans les quartiers

Il serait intéressant de faciliter davantage l'expérimentation des aménagements dans les espaces publics PAR et POUR les citoyens et organismes intermédiaires, notamment en facilitant les maillages entre les organismes déjà bien implantés et ceux qui souhaitent bonifier la programmation ainsi qu'en créant des programmes d'accompagnement pour les citoyens qui souhaitent s'investir dans leur quartier.

5.2.2.9 Des bâtiments écoénergétiques, adaptables, résilients* et polyvalents

«Pour atteindre la carboneutralité en 2050, les nouveaux bâtiments devront être sobres* en carbone et moins énergivores.»*

Sur ce point, nous invitons la Ville de Montréal, en collaboration avec les acteurs déjà impliqués dans le milieu tels que l'ETS et le CERIEC, à calculer également les impacts GES du réemploi des bâtiments existants. Le réemploi des bâtiments existants peut s'avérer parfois plus performant sur le plan écoénergétique grâce à la généralisation de différentes stratégies de construction et de rénovation dans le processus de rénovation ou lors des améliorations locatives misant notamment sur le réemploi et la mise en commun d'espaces de réparation et de troc (tiers lieux* collaboratifs).

5.2.2.10 Des logements de qualité et abordables

Concernant ce point, la stratégie l'occupation/urbanisme transitoire peut aussi proposer des changements de statut pour le parc locatif actuel et sous-utilisé. Ce dernier peut être transformé en logement social, notamment au-dessus des artères commerciales, qui sont des logements accessibles et connectés à une vie de quartier. Il est également possible de reconvertir des bâtiments multi-logements en logement social ou abordable et de préserver les usages par la création d'une fiducie d'utilité sociale ou tout autre type de contrat ou d'entente avec les propriétaires déterminant un usage perpétuel de logement social.

5.3 Conclusion lecture PUM

En résumé, Entremise salue la volonté de planifier collectivement le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal ainsi que la volonté d'agir ensemble sur les objectifs que nous nous serons donnés.

Nous pensons que les défis majeurs seront principalement en termes de réglementation, de gouvernance et d'opérationnalisation lors des Partenariats Public-Communs (PPC) ou Partenariats Public-OBNL (PPC) développés.

La suite de ce mémoire approfondit les questions réglementaires qui pourront nourrir la rédaction du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal et propose de mettre

en lumière des stratégies satellitaires permettant de faciliter sa mise en oeuvre, notamment au niveau de la volonté d'expérimenter afin de répondre à nos objectifs de transition écologique et de décarbonisation de la ville.

Nous pensons également qu'il sera très important de monitorer la mise en oeuvre des objectifs dans le but de constater les changements et surtout de nous réajuster et de nous améliorer concernant l'atteinte des objectifs. À ce propos, une analyse des impacts des précédents plans d'urbanisme aurait été fort pertinente.

6. Ouverture sur l'adaptation de nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche qu'est l'urbanisme transitoire¹²

L'ensemble des éléments présentés dans cette **ouverture sur l'adaptation de nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche qu'est l'urbanisme transitoire** sont le fruit d'un précieux travail de recherche CRSH sur l'urbanisme transitoire et la réglementation réalisé en 2022 en partenariat avec la Ville de Montréal et Michel Rochefort, professeur en études urbaines de l'UQAM et urbaniste.

*«Bien que cette recherche ait principalement portée sur l'encadrement réglementaire des projets d'urbanisme transitoire, **certains exemples consultés soulèvent quelques pistes de réflexion pouvant être réinvesties à l'échelle de la planification.** En effet, un projet d'urbanisme transitoire est rarement vu comme un élément autonome détaché de son contexte. Il est généralement associé à des objectifs qui dépassent l'usage encadré comme, par exemple: l'animation d'un secteur donné, la requalification d'un segment de ville, la recherche de nouvelles solutions pour freiner un processus de dévitalisation, la protection d'un bâtiment patrimonial ou l'appropriation citoyenne des transformations, voire des transitions, urbaines à venir.» (Rochefort, Miron et Kherfellah. 2022: 33)*

C'est pour cette raison que nous sommes convaincus que les éléments définis dans ce travail de recherche sont indispensables à la réalisation du programme d'urbanisme transitoire et le Plan d'urbanisme et de mobilité que la Ville de Montréal souhaite mettre en place ainsi que pour l'ensemble des projets potentiels qui pourraient être mis en oeuvre dans la métropole.

¹² Éléments tirés du projet de recherche de Michel Rochefort. **Notice:** Rochefort, M., Miron, S. et Kherfellah, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche]

Les éléments présentés dans cette ouverture porteront donc sur des propositions faites par les chercheurs Rochefort, Miron et Kherfellah afin de faciliter la planification et l'implantation des projets d'urbanisme transitoire.

6.1 Trois thèmes abordés dans le projet de recherche

Voici la synthèse des thèmes abordés par les chercheurs du projet **Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche**:

- les **modalités réglementaires et administratives** entourant l'occupation des bâtiments (certificat d'occupation, bail, etc.);
- le besoin de **flexibilité** dans l'encadrement des usages et la gestion de leur temporalité;
- les **mesures fiscales** pouvant être utilisées en appui (taxation de la vacance, programme, etc.).

6.2 Propositions faites dans le cadre du projet de recherche

6.2.1 Le besoin de flexibilité dans l'encadrement des usages et la gestion de leur temporalité

«La réglementation constitue un défi de taille pour l'urbanisme transitoire bien que cette pratique soit de plus en plus considérée comme une stratégie efficace pour l'entretien, la protection, la requalification et la valorisation des bâtiments et des sites vacants.

En ce qui a trait à l'encadrement des usages, il appert que les usages permis par la réglementation en vigueur soient parfois un frein aux projets d'occupation transitoire. En effet, dans certains cas, les normes de zonage ne correspondent pas aux usages transitoires souhaités. De plus, bien qu'une certaine mixité fonctionnelle soit de plus en plus recherchée, les normes en vigueur ont souvent favorisé la monofonctionnalité et l'homogénéité des bâtiments afin de prévenir certaines nuisances ou, tout simplement, pour assurer une plus grande facilité d'application de la réglementation, alors que l'occupation transitoire a généralement pour visée de tester différents usages possibles afin de questionner le devenir d'un bâtiment inoccupé ou d'un terrain vacant. L'occupation transitoire demanderait une plus grande flexibilité.

En ce qui a trait à la temporalité des usages permis, la plupart des règlements d'urbanisme ont été pensés pour apporter une certaine pérennité afin de rendre l'évolution de la ville prévisible dans le temps. Ainsi, les modifications réglementaires ayant pour but d'autoriser un nouvel usage sont rarement associées à une durée. De plus, même si cela était souhaité, les lois actuelles ne permettent généralement pas de limiter la durée d'un usage dans le temps. Par conséquent, les villes sont, bien souvent, peu favorables à procéder à un changement d'usage qui pourrait, dans certains cas, soulever une opposition ou qui pourrait, une fois l'occupation transitoire terminée, se poursuivre dans le temps ou entraîner un autre changement réglementaire pouvant, encore une fois, être contesté.

Si des modifications réglementaires peuvent toutefois être adoptées, au cas par cas, pour autoriser un nouvel usage ou, à l'inverse, limiter les usages permis, plusieurs textes consultés insistent également sur l'importance de la rapidité de mise en œuvre des projets d'occupation transitoire afin d'assurer leur

succès. En effet, ce type d'occupation étant limité dans le temps (pour des enjeux de financement ou de programmation), les porteurs de projet sont souvent appelés à agir rapidement pour avoir le maximum d'impacts. Or, les procédures de modification demandent généralement plusieurs étapes, ce qui allonge les délais de réalisation.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 9)

En résumé, le besoin de flexibilité pour ce type d'usage pourrait être adressé en bonifiant la Charte de la Ville de Montréal par un règlement facilitant le déploiement de ce type de projet. L'exemple de la Ville de Québec est un précédent intéressant (voir extrait du règlement de la Ville de Québec p19).

6.2.2 Réflexion sur les outils réglementaires encadrant les usages

«Si on exclut la question de la temporalité des usages permis (à savoir, leur durée dans le temps), [...] plusieurs règlements peuvent être utilisés pour obtenir une certaine flexibilité en matière d'encadrement, dont le règlement sur les usages conditionnels et le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Toutefois, il ne faut pas oublier que l'utilisation de ces règlements entraîne certains délais. De plus, tout changement d'usage est soumis à un processus d'approbation référendaire, bien que ce processus diffère en fonction du règlement utilisé.

La façon de définir un usage au règlement de zonage, voire de détailler les familles d'usages permis, peut également limiter la flexibilité recherchée. Bien qu'administrativement une certaine interprétation soit possible (notamment lorsque l'usage demandé n'est pas répertorié à la nomenclature des usages inscrite au règlement de zonage, mais peut être rapproché d'un usage qui s'y trouve), elle est fortement balisée par la jurisprudence. Une réflexion en amont pourrait, de ce fait, être utile afin de modifier notre façon de regrouper les usages permis [...]. Certaines zones au règlement de zonage pourraient également être revues afin d'accroître le nombre d'usages permis.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 10)

«Les modalités administratives liées au certificat d'occupation peuvent également limiter le nombre d'usages permis. La possibilité d'y inscrire plusieurs usages devrait, dans certains cas, être valorisée. Certains arrondissements émettent déjà des certificats d'occupation permettant plus d'un usage.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 12)

«Au Québec, outre le règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, il n'existe pas, à proprement dit, de règlement permettant de limiter la durée d'un usage. Si la notion "d'usages temporaires" est présente dans plusieurs règlements de zonage, ces usages concernent principalement ceux qui sont, par leur nature, temporaires (un événement, un bureau de vente pour un nouveau projet immobilier, des classes préfabriquées dans l'attente d'une nouvelle école, etc.), ce qui est fort différent d'un usage dit transitoire. Au contraire, le règlement adopté en vertu de l'article 110 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec s'adresse à tout usage, que celui-ci soit ou ne soit pas temporaire par nature :

Article 110. La ville peut adopter un règlement pour permettre, malgré les dispositions d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, pour une période qui ne peut excéder cinq ans, dans les parties de son territoire et aux conditions qu'elle détermine, l'exercice d'un usage à l'égard d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, même si cet usage n'est pas autorisé par les règlements en vigueur ou si l'immeuble ou

la partie de l'immeuble n'est pas conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, compte tenu de l'usage qui en est fait.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 12)

«Par conséquent, dans la mesure où la Ville de Montréal souhaiterait limiter certains usages dans le temps, outre les usages qui sont, par leur nature, temporaires, il faudrait procéder à des changements législatifs à la LAU ou à sa Charte.

Une autre piste de réflexion serait de pousser plus loin l'analyse de la jurisprudence pour documenter davantage les limites associées à chacun des règlements actuellement définis à la LAU. À titre d'information, mentionnons que l'Arrondissement Ville-Marie a récemment procédé à des modifications réglementaires pour, d'une part, autoriser certaines occupations événementielles par son règlement sur les usages conditionnels et, d'autre part, émettre des certificats d'occupation de courte durée pour des activités dans des locaux commerciaux vacants. Étant donné qu'un jugement a d'ores et déjà statué l'impossibilité de limiter dans le temps un usage dans le cadre d'un règlement sur les sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), il pourrait être intéressant de documenter l'application de ces deux changements.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 13)

6.2.2.1 Notion de temporalité - Règlement de zonage

«En ce qui a trait au règlement de zonage, il serait pertinent de pousser plus loin la réflexion sur les limites associées à la notion "d'usages temporaires" déjà prévue dans plusieurs règlements adoptés par les villes ou les arrondissements. Actuellement, ces « usages temporaires » semblent principalement concerner les usages qui sont, par leur nature, temporaires (un événement, un bureau de vente pour un nouveau projet immobilier, des classes préfabriquées dans l'attente d'une nouvelle école, etc.). Comparativement à certains exemples étrangers présentés ci-après, il ne semble pas être possible de limiter dans le temps des usages qui, par leur nature, ne sont pas temporaires. Dans lesdits exemples, une notion de "précarité objective" permet d'associer cette temporalité à des circonstances particulières liées, entre autres, à la transformation prochaine d'un bâtiment, ce qui est fort pertinent lorsqu'il s'agit d'urbanisme transitoire.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 14)

6.2.2.2 Notion de temporalité - Règlement d'usages conditionnels

«La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage permet de fixer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Ceci pourrait s'avérer pertinent pour les usages transitoires. Il serait opportun d'analyser si la jurisprudence fixe certaines limites aux conditions pouvant être demandées et si l'une de ces conditions pourrait concerner la temporalité de l'usage (ce qui ne semble pas être permis par le règlement sur les PPCMOI)2.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 14)

6.2.2.3 Notion de temporalité - ART 89 Charte Ville de Montréal

«Il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de demander un changement législatif à la Charte afin que les usages transitoires autorisés en vertu de l'article 89 dans un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ou dont le site envisagé se trouve dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi ne soit pas soumis à l'approbation référendaire.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 16)

6.2.2.4 Notion de temporalité - Baux ou ententes d'occupation temporaire pour bâtiments public
«La situation [...] en Europe [...] a donné lieu à plusieurs outils (convention d'occupation précaire, bail dérogatoire, autorisation d'occupation temporaire, etc.) permettant d'apporter la flexibilité nécessaire à l'occupation transitoire de certains bâtiments. [...] Cette flexibilité se traduit par des obligations et des droits. Bien que ces outils ne soient expressément nécessaires dans le contexte québécois, ils peuvent toutefois servir de pistes de réflexion en ce qui a trait à certaines formalités à inscrire au sein des baux ou des ententes visant l'occupation transitoire de certains bâtiments.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 19)

7. Solutions proposées pour faciliter le déploiement de l'urbanisme transitoire sur le territoire montréalais pouvant nourrir la conception du PUM 2050 et son plan d'action

Sachant que le futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 est l'un des outils qui aura un impact sur la consolidation et le développement durable de nos milieux de vie, Entremise souhaite souligner qu'il faut aborder le travail à accomplir collectivement **pour réaliser la transition écologique avec une vue d'ensemble**. C'est-à-dire, en considérant l'ensemble des autres outils qui vont contribuer à la mise en œuvre des objectifs du Projet de Ville et du futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal.

Ainsi les solutions proposées pour faciliter le déploiement de l'urbanisme transitoire sur le territoire montréalais pouvant nourrir la conception du PUM 2050 se veulent des leviers COMPLÉMENTAIRES et SYNERGIQUES à la réalisation du PUM 2050 spécifique au volet d'urbanisme transitoire, et ce, afin d'avoir un IMPACT CONSÉQUENT sur l'enjeu SYSTÉMIQUE de la vacance immobilière.

7.1 Financements

Afin de pouvoir réaliser des projets d'urbanisme transitoire ou de requalification des bâtiments existants, plusieurs financements existent déjà. En effet, puisqu'il s'agit de projets immobiliers, des financements dans les sphères économique, culturelle, sociale et environnementale peuvent être misent à profit. En voici quelques exemples.

7.1.1 Financement à l'échelle municipale, provincial, fédéral

- Économique
 - Financement(s) PME MTL (si projet immobilier développé comme projet entrepreneurial) (municipal)
 - [Programmes PRAM commerce](#), Programmes Affaires Montréal ou autres programme de développement économique (municipal)
 - [Fiducie du Chantier de l'économie sociale](#) (provincial)

- [Programme de préparation à l'investissement \(PPI\)](#) du Chantier de l'économie sociale (provincial)
- [Subvention à l'innovation ouverte pour les entreprises émergentes](#) (municipal)
- Environnement
 - Bâtiments verts et inclusifs (fédéral)
 - Fonds économie circulaire Fondation (RECYC Québec) (provincial)
 - [Programme de soutien au développement des débouchés et d'innovations technologiques pour le traitement de matières résiduelles au Québec \(RECYC QUÉBEC\)](#) (provincial)
 - [Subvention pour la transition écologique des entreprises](#) (municipal)
- Culturel
 - Financement pour requalification patrimoniale du MCCQ (provincial)
 - Financement pour requalification patrimoniale du Conseil du patrimoine religieux du Québec (provincial)
 - Financement Conseil des arts et lettres du Québec (provincial)
 - Financement Conseil des arts de Montréal (municipal)
- Sociale
 - Financement programme(s) Centraide (montréalais)
 - [Fonds Immosocial Québec](#) (provincial)
 - [Capital Social d'investissement immobilier](#), (provincial)
 - Initiatives immobilière communautaires du grand Montréal (municipal)
 - Programme(s) SCHL (fédéral)

7.1.1 Autre type de financement possible pour des projets immobiliers transitoires

- Les fondations (selon le type de projet)
 - Fondation McConnell
 - Fondation Lucie et André Chagnon
 - Fondation Choquette-Legeault
 - Fondation du Grand Montréal
 - Etc.
- Financement par des fonds d'investissement, banques, coopérative, etc.
 - [Fonds du Grand Mouvement](#) Desjardins

7.2 Taxation de la vacance immobilière

«Pouvant difficilement être associée à la taxe foncière, cette taxe à la vacance pourrait être étudiée en fonction du pouvoir général de taxation accordé à la Ville de Montréal (ancien article 151.8 de la Charte de la Ville de Montréal – projet de loi 22 sanctionné le 20 juin 2008) et généralisé à l'ensemble des municipalités locales par la suite (projet de loi 122 sanctionné le 16 juin 2017).» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 25)

«La taxe pouvant être imposée par la municipalité en vertu de ce pouvoir général de taxation doit être un régime de taxation directe. Le Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de la Ville de Montréal en est un exemple d'application. Appliquée depuis 2010, cette taxe vise spécifiquement les parcs de stationnement et a été instituée pour, entre autres, avoir des effets positifs

sur la densification des milieux urbains en incitant à une réduction de l'espace consacré aux stationnements. En 2015, une taxe à la vacance semble, par ailleurs, avoir été étudiée par l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Malgré l'annonce, cette réflexion n'a pas abouti. Il pourrait être intéressant de retrouver les traces de cette réflexion afin d'évaluer ce qui a empêché sa mise en place. Peut-être s'agissait-il de la répartition des compétences entre la Ville et ses arrondissements ou des difficultés d'application liées, entre autres, à la définition de la vacance.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 26)

7.2.1 Définir la vacance et la taxer

En regard de la proposition de taxation, «[l]a définition des modalités associées à ce qui doit être considéré comme un bâtiment vacant s'avère [toutefois] importante et varie en fonction du contexte et des objectifs considérés (allant, à titre d'exemple, d'un bâtiment vacant pour plus de 30 jours situé uniquement sur une artère commerciale comme à San Francisco et en Californie à tout bâtiment vacant pour plus de 90 jours comme à Arlington au Massachusetts)» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 20)

7.3 Registre pour les occupations temporaires de bâtiments et secteurs prioritaires

La recherche propose de cibler des secteurs de requalification prioritaires. Nous pensons que pour développer des espaces collectifs ou ayant un fort impact sur les milieux de vie des Montréalais.es, les typologies suivantes seraient à prioriser:

- Bâtiments industriels (parfois d'intérêt patrimonial);
- Bâtiments institutionnels patrimoniaux;
- Monastères et églises;
- Locaux sur les artères commerciales dévitalisées de la métropole.

7.4 Règlement d'entretien des bâtiments: occupation temporaire dans l'attente d'une occupation permanente ou un modèle d'affaires pérenne

«En ce qui a trait à l'entretien des bâtiments, mentionnons que des changements récents ont [...] été apportés à la LAU (projet de loi 69, sanctionné le 1er avril 2021). En fonction de ces changements :

Article 145.41. Toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, lequel doit contenir des normes visant à :

- 1. empêcher le dépérissement des bâtiments;*
- 2. protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.*

Le règlement peut :

- 1. établir toute norme et prescrire toute mesure, relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;»** (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 26)

Cette récente obligation serait une opportunité d'expérimenter l'occupation transitoire des bâtiments vacants (le cas échéant) dans l'attente d'une occupation permanente ou un modèle d'affaires pérenne.

7.5 Programme(s) d'aide et crédits de taxe

«Toute municipalité locale peut [...] adopter un programme de revitalisation pour offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Un programme de revitalisation peut généralement être mis en place : dans tout secteur délimité à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage pour lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25% de terrains non bâtis ainsi que dans tout secteur compris dans un programme particulier d'urbanisme (PPU) désigné comme "centre-ville" ou comme "secteur central". Les Villes de Montréal et de Québec ont néanmoins des pouvoirs élargis qui leur permettent d'adopter des programmes "d'intervention ou de revitalisation" pour l'ensemble de leur territoire ou d'une partie de celui-ci. Plus particulièrement, la Ville de Montréal peut, en fonction de l'annexe C de sa Charte :

Article 82, [...] par règlement, adopter un programme de revitalisation ou d'intervention prévoyant notamment qu'elle accorde une subvention en vue de favoriser la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, la relocalisation, le déblaiement, l'aménagement, le réaménagement ou la démolition de tout immeuble ou la modification au raccordement du service électrique et à ses accessoires. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Article 83. Dans le cadre d'un programme d'intervention ou de revitalisation, la ville peut, par règlement, aux conditions et dans les secteurs de son territoire qu'elle détermine, accorder une subvention ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation des immeubles après la fin des travaux. [...]» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 27)

«En vertu de ces différents articles, il serait possible d'étudier la possibilité d'utiliser le programme de revitalisation pour financer certains travaux d'aménagement dans les immeubles privés recevant des usages temporaires ou transitoires. Cela pourrait devenir un incitatif pour agir contre la vacance, voire pour négocier des montants de location moins élevés. En effet, rappelons qu'en France, la notion d'occupation temporaire ou précaire est souvent liée au versement d'une contribution financière qui doit obligatoirement être inférieure au loyer qui serait normalement attendu. La convention d'autorisation développée à Leipzig (Allemagne) pour permettre l'utilisation de terrains privés vacants comme espaces verts et de bâtiments privés résidentiels à des fins non résidentielles offre d'ailleurs une piste de réflexion intéressante pour promouvoir des occupations transitoires par un crédit de taxes à travers un programme de revitalisation. Dans cet exemple, le crédit porte sur l'aménagement et l'entretien des espaces.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 28)

7.6 Organisme visant à soutenir les projets d'occupation transitoire

«Il pourrait également être intéressant d'étudier la possibilité d'offrir un soutien administratif et technique aux propriétaires et aux occupants potentiels voulant mettre un place un projet d'occupation transitoire par l'intermédiaire d'un OBNL créé spécifiquement à cet effet comme à Bruxelles (Belgique) ainsi qu'à Leipzig et à Berlin-Neukölln (Allemagne).

Pour ce faire, la possibilité d'évoquer certains articles de la Loi sur les compétences municipales, dont les ART 11 et ART 90 (soutien technique), ART 91.1 (coopérative de solidarité), ART 92 (artiste professionnel) et ART 93 (activité de promotion industrielle, commerciale, touristique, culturelle et de loisirs) pourrait être étudiée.

Sur les artères commerciales, ce soutien administratif et technique pourrait également passer par les SDC puisque celles-ci peuvent avoir pour mandat d'offrir des services communs à l'intention de leurs membres (ART 458.1 et suivantes de la Loi sur les cités et villes, ART 79.1 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec).» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 29)

7.7 Taxation transitoire

«Au Québec, les différentes modalités relatives à la taxe foncière sont définies à la Loi sur la fiscalité municipale (LFM). Cette loi permet, entre autres, aux municipalités locales de fixer plusieurs taux de la taxe en fonction de catégories prédéfinies (immeubles non résidentiels; immeubles industriels; immeubles de six logements ou plus; terrains vagues desservis; immeubles forestiers; immeubles agricoles; catégorie résiduelle - à savoir le taux de base). Des règles de calcul s'appliquent lorsqu'une sous-catégorie non résidentielle est en situation de mixité.

En 2017, la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (projet de loi no. 122) a introduit la possibilité de définir jusqu'à quatre sous-catégories d'immeubles non résidentiels et à fixer des taux de taxes non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeurs foncières.

Pour les usages transitoires non résidentiels, il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité de considérer la transformation prochaine d'un immeuble comme une caractéristique valable et, le cas échéant, d'utiliser cette caractéristique pour définir une sous-catégorie de taxation.

Afin de ne pas perdre l'une des quatre catégories déjà permises, il pourrait également être possible d'envisager des représentations auprès du gouvernement pour modifier la Loi sur la fiscalité municipale pour y introduire une catégorie d'immeubles spécifiques aux usages transitoires.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 30)

7.8 Exemption de taxe pour certains organismes à but non lucratif (OBNL) et mesures d'aide financière aux OBNL locataires

«Actuellement, seule la Commission municipale du Québec peut exempter certains organismes à but non lucratif (OBNL) du paiement de la taxe foncière.

En ce qui a trait aux projets d'urbanisme transitoire, il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité de faire des représentations auprès du gouvernement pour inscrire, à la liste des exemptions admissibles à la Commission municipale du Québec, de nouvelles activités en évoquant leur caractère « exploratoire ». Le cas échéant, cette exemption pourrait être d'une durée limitée.» (Rocheffort, Miron et Kherfellah. 2022: 31)

8. Conclusion du présent mémoire

- En regard de l'importance du Projet de Ville, du Plan d'urbanisme et de mobilité et des impacts que ces outils auront pour le futur de la planification de la ville;
- En regard de l'approche inclusive, collaboratrice et de la volonté d'**expérimenter** de la Ville de Montréal;
- En regard de l'ensemble des réflexions partagées concernant le Projet de Ville, notamment concernant les futurs possibles et les chemins de la transition;
- En regard du caractère transversal de la stratégie de l'urbanisme transitoire qui est une stratégie de développement territoriale misant sur la requalification des bâtiments vacants ou sous-utilisés;
- En regard des solutions proposées du riche travail d'analyse et de recherche sur l'urbanisme transitoire en contexte montréalais de Rocheffort, Miron et Kherfellah;
- En regard des solutions viables, réalistes et prometteuses proposées par le travail de recherche de Rocheffort, Miron et Kherfellah et par des bonifications partagées par Entremise dans ce présent mémoire;

Nous croyons qu'il est important de considérer l'ensemble des éléments présentés dans le présent mémoire dans la planification de Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal, car cet outil collectif ne sera réalisable que par l'arrimage des stratégies connexes tels que des mesures fiscales, du financement, des partenariats public-commun, d'un travail de représentation publique et par le changement ou la bonification de certaines lois permettant d'agir de façon plus agile pour nos milieux

de vies et nos collectivités. Notamment un changement de la Charte de la Ville de Montréal qui faciliterait grandement une harmonisation des possibles à expérimenter à l'échelle de l'agglomération.

Prévoir l'imprévisible, laisser la place à l'inattendu, ouvrir des espaces d'expérimentation autorisants, miser sur l'existant comme matière première de la croissance, Voilà ce que pourrait apporter l'occupation transitoire au Projet de Ville et au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

Annexe - Complément d'information

Complément d'information

L'occupation transitoire comme levier de développement

Plans d'actions, politiques et stratégies - Ville de
Montréal

Quelques références



Montréal 

Le 11 octobre 2022

Depuis 2017, la Ville de Montréal souhaite encourager l'usage transitoire ou temporaire afin de répondre aux enjeux de la vacance. Vous trouverez des mentions à cet effet dans le Plan climat 2020-2030, le Plan de relance économique de Montréal (2020), les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (2020) portant sur les artères commerciales, plusieurs plans de développement économique (2018) et le Plan d'action en patrimoine (2017). Elles sont détaillées ci-dessous:

1. Ville de Montréal (2020). «Plan climat - 2020-2030: Pour une ville inclusive, résiliente et carboneutre», Plan climat 2020-2030. En ligne:

https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf

- **Chantier A : Mobilisation de la communauté montréalaise**
 - Action 1 Mobiliser la communauté montréalaise pour mener la transition écologique dans tous les quartiers;
 - instaurera des lieux ouverts, notamment en tirant profit de l'approche d'urbanisme transitoire (p.46)
 - L'urbanisme transitoire : l'exemple du Projet Young (p47)
- **Note:** l'urbanisme transitoire aurait dû se retrouver également dans la section Chantier C Bâtiments, car la récupération des bâtiments existants fait partie de l'économie circulaire et du développement durable

2. Ville de Montréal (2020). «Une impulsion pour la métropole : agir maintenant», Plan de relance économique de Montréal. En ligne:

<https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyvplcpu.pdf>

- **Axe 1 :** Mettre le commerce au cœur de la relance (5,6 M\$)
 - Mesure 5. Favoriser l'**occupation temporaire ou transitoire** des locaux vacants p.53
- **Axe 3 :** Réinventer le développement économique du territoire (10,5 M\$)
 - Mesure 16. **Appuyer des projets d'occupation transitoire** p.64

3. Ville de Montréal (2020). Recommandation de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation suite à la Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales En ligne:

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMMANDATIONADPT_VACANT_20200507.PDF

- **Recommandation 9.** Faciliter les initiatives d'**occupation temporaire ou transitoire**. P.13

4. Ville de Montréal (2018). «Vivre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat: En ligne:

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/7_commerce_plan_vfinale.pdf

- **Stratégie:** Diversification commerciale des artères p.22
 - **Action:** «Soutenir les initiatives d'**occupation ponctuelle et transitoire des locaux vacants** pour expérimenter et tester de nouvelles activités commerciales» p.22

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

- 5. **Ville de Montréal (2018). «Entreprendre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat. En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/1_entrepreneuriat_planaction_vfinale.pdf
 - **Stratégie:** Accélération de la commercialisation p.27
 - **Action associée à la stratégie :** «Accélérer la commercialisation en offrant aux entreprises montréalaises la possibilité **d'utiliser de manière temporaire des espaces vacants (commerces, bâtiments, terrains)**» p.27

- 6. **Ville de Montréal (2018). «Créer Montréal», Plan d'action en design. En ligne:**
https://designmontreal.com/sites/designmontreal.com/files/publications/3_design_plan_vfinale.pdf
 - **Stratégie:** Ouverture de la commande municipale en design et en architecture p.24
 - **Action associée à la stratégie:** «Accompagner les services et les arrondissements dans leurs projets en priorisant ceux qui favorisent l'accès à la relève en design et en architecture (ex. : programme d'implantation des rues piétonnes et partagées, **occupations temporaires des bâtiments vacants**) et qui sont atypiques, c'est-à-dire pour lesquels une culture de la qualité en design n'est pas encore établie» p.24

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

- 7. **Ville de Montréal (2018). «Tisser Montréal», Plan d'action en innovation sociale. En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/6_innovations_sociale_planaction_vfinale.pdf
 - **Stratégie:** Innovation pour soutenir les solutions porteuses p.30
 - **Action associée à la stratégie :** «Soutenir l'identification de nouvelles solutions immobilières pour les OBNL et les coopératives (accès à l'immobilier collectif, fiducies d'utilité sociale, **occupation transitoire**, etc.)» p.30

- 8. **Ville de Montréal (2018). «Bâtir Montréal», Plan d'action en développement économique du territoire (2018-2022). En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/8_dev_econo_territoire_plan.pdf

- **Introduction des principes qui soutiennent l'action municipale:** « soutenir les projets de valorisation du cadre bâti et des terrains vacants qui ont un potentiel de développement. » p.18.

9. **Ville de Montréal (2017). «Soutenir l'élan», Plan d'action de la Stratégie centre-ville. En ligne:**

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/proj_urbains_fr/media/documents/Plan_Action_Strategie_centre-ville_web.pdf

- **Action prioritaire: 6. APPUYER LA RECONVERSION D'ENSEMBLES INSTITUTIONNELS MAJEURS**
 - **Action:** «Établissement de mesures facilitatrices pour encourager les usages transitoires ou temporaires dans les bâtiments vacants.»
 - **Cible:** Encourager l'occupation transitoire des ensembles institutionnels inoccupés. p34-36
- **Action prioritaire: 8. PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI DU CENTRE-VILLE:** «Au chapitre de l'entretien du cadre bâti, les bâtiments inoccupés et les tours d'habitation construites entre 1950 et 1970, dont plusieurs affichent des signes de détérioration, seront une priorité pour la Ville. **Des mesures pour dissuader de l'inoccupation des bâtiments et pour encourager les usages transitoires seront développées.**» p.41

10. **Ville de Montréal (2017). "S'ancrer dans L'identité urbaine montréalaise", Plan d'action en patrimoine 2017-2022. En ligne:**

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF

- **Action 1: Agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaires**
 - **1.2 Les biens municipaux**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Autoriser et encadrer l'occupation temporaire des bâtiments municipaux afin d'assurer leur entretien, notamment en y réalisant le premier projet pilote du Laboratoire transitoire» p.27
- **Action 2: Assurer la mise en valeur du patrimoine de proximité**
 - **2.2 L'entretien et l'inoccupation**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Prendre connaissance de l'expérience ailleurs dans le monde en matière d'usages transitoires, étudier les possibilités de transposition au contexte montréalais et instaurer des mesures facilitatrices pour encourager ce type d'usages dans les bâtiments vacants» p.35
 - **Moyens de mise en œuvre:** « Partager, dans le cadre de l'Observatoire et sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire»
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Favoriser l'occupation temporaire des bâtiments vacants comme stratégie d'entretien, de conservation et de requalification» p.35
- **Action 4 Diffuser la connaissance et encourager la reconnaissance**
 - **4.1 Les outils numériques**

- **Moyens de mise en œuvre:** «Partager, sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire» p.52