

Mémoire déposé par ATELIERS CRÉATIFS MONTREAL

# LE PROJET CANOE

Contribution à la pérennisation d'ateliers d'artistes à Montréal

Août 2022



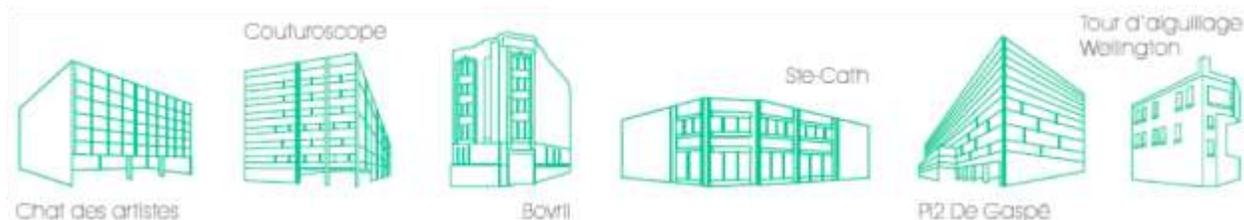
## Ateliers créatifs Montréal : un organisme à but non lucratif spécialisé en immobilier culturel

Fondé en 2007, Ateliers créatifs Montréal est né de la volonté conjointe du milieu culturel et des acteurs du développement local de contrecarrer l'exode des artistes des quartiers centraux de Montréal. La métropole montréalaise, comme bien d'autres villes à l'international, connaît en effet des phénomènes de gentrification qui poussent les artistes à quitter les quartiers qu'ils ont contribué à revaloriser de par leur présence.

Pourtant la présence des artistes à Montréal, et notamment dans les quartiers centraux, contribue au développement économique et social de la ville. Ces travailleurs sont une force vive de la métropole, et ils ont des besoins spécifiques en espaces de travail.

Notre rôle est donc de faire en sorte que des ateliers dits « vulnérables » (sujets aux augmentations de loyer, à l'éviction, aux locations à court terme, aux transformations en condos résidentiels, etc.) deviennent « protégés », c'est-à-dire abordables, adéquats et pérennes : faire passer un certain nombre d'ateliers d'un mode de détention temporaire et précaire à un mode de détention pérenne, abordable et adéquat. Pour ce faire, nous développons des projets d'ateliers dans des immeubles dont nous sommes propriétaire (pleine propriété, copropriété, condo industriel, etc.), ou nous procédons par un démembrement de propriété (usufruit, emphytéose) pour des périodes de plus de 30 ans ou 50 ans, ou encore en utilisant des bâtiments publics excédentaires pouvant faire l'objet d'ententes à très long terme.

Ateliers créatifs Montréal est un développeur immobilier à but non lucratif qui a pour mandat de développer et protéger des lieux de travail et de création abordables, adéquats et pérennes pour les artistes professionnels en arts visuels, artisans et organismes culturels. En 2022, soit quinze ans après sa création, Ateliers créatifs Montréal est propriétaire, locataire à long terme ou encore gestionnaire de six projets, dans quatre arrondissements à Montréal, qui accueillent maintenant plus de 900 artistes et artisans locataires répartis sur près de 400 000 p.c. d'espaces d'ateliers.



# Mise en contexte : les enjeux liés aux ateliers d'artistes à Montréal

À partir d'études croisées<sup>1</sup>, nous avons évalué en 2012 que Montréal comptait près de 1 200 000 p.c. d'espaces utilisés comme atelier par des artistes en arts visuels et des artisans avec statut professionnel. Nous avons également évalué une augmentation de près de 1% par année des espaces requis, vu les artistes venant s'établir à Montréal, ou encore avec les étudiants sortant des diverses écoles de beaux-arts ou de métiers d'art. On pourrait donc évaluer aujourd'hui que c'est près de 1 325 000 p.c. qui ont vocation d'ateliers, dont près de 800 000 à 900 000 p.c. sont sous un mode de détention précaire et fragile.

La précarité de ces lieux de travail repose principalement sur le fait qu'ils sont dépendants du marché immobilier privé. Si certains propriétaires ont à cœur d'offrir des ateliers abordables à la faune créative, cet équilibre fragile vient souvent se briser lorsqu'il y a une vente, un changement de propriétaire ou parfois une conversion en condominium d'habitation. La vocation artistique de plusieurs édifices est d'autant plus fragile lorsqu'ils se trouvent dans des quartiers centraux où la spéculation immobilière a libre cours. Montréal a connu et connaît actuellement de nombreux exemples d'édifices emblématiques pour les communautés artistiques pour lesquels cette vocation a été mise en péril après un rachat : 10 Ontario Est, 305 Bellechasse, l'usine Cadbury... L'une des mobilisations majeures s'est d'ailleurs tenue dans le secteur des Faubourgs pour sauver la vocation créative de l'édifice Grover au début des années 2000.

Si on souhaite sérieusement inclure des ateliers d'artiste dans un projet immobilier, il faut que certains éléments de base y soient :

- **L'abordabilité** : un loyer (et ses indexations) basé sur les coûts d'opération, et non sur la valeur du marché,
- **La pérennité** : que le mode de détention de la partie ateliers soit protégé à long terme: copropriété, usufruit viager, bail emphytéotique, etc.
- Que les **aménagements soient aux normes** et qu'ils correspondent aux **besoins et spécifications techniques** habituels pour les ateliers : hauteur de plafond, luminosité naturelle, capacité portante, alimentation électrique, etc.
- Que le projet permette une **masse critique d'ateliers**, ainsi qu'une mixité de pratiques, qui favoriseront une synergie et des échanges entre les artistes et artisans
- Que les lieux soient **facilement accessibles** par transport en commun
- Que certains **commerces et services** se trouvent à proximité (cafés, quincaillerie, matériaux, etc.)

---

<sup>1</sup> <http://www.atelierscreatifs.org/Documentation>

## Appui au Projet Canoe

Après avoir pris connaissance des documents du promoteur et de l'arrondissement, avoir écouté (en différé) les questions et réponses lors des séances de présentation, après avoir eu récemment des discussions avec le promoteur afin de clarifier certains points (abordabilité, pérennité), et étant au fait de la situation relative aux ateliers d'artistes sur le territoire de Montréal, **Ateliers créatifs Montréal souhaite appuyer le Projet Canoe** pour les raisons présentées ci-dessous.

Nous voulons d'abord préciser **le contexte de cet appui** :

- ACM n'est pas une partie prenante au projet et ne cherche pas à y être intégré; notre appui est strictement pragmatique eu égard au besoin en ateliers d'artistes abordables et pérennes à Montréal
- Notre expertise ne vise pas le design architectural des lieux, les ratios en termes de types d'habitation ou de mixité d'usage, le phasage du projet, etc. : nous nous prononçons sur les éléments propres à la présence des ateliers et qui rendent le projet crédible et avantageux pour les ateliers.

## Les raisons de notre appui :

- Pérennité de la présence des ateliers : Ouverture du projet pour un mode de détention des ateliers en copropriété ou autre droit (usufruit, emphytéose, etc.) permettant une présence pérenne et protégée des ateliers dans le projet
- Respect et prise en compte des besoins et spécifications techniques propres à l'usage « atelier » : vu qu'il s'agit d'une construction neuve, il sera facile de prendre en compte ces besoins et de les intégrer, ce qui n'est pas toujours possible dans la conversion ou requalification d'immeubles existants
- Abordabilité : la Phase 5 du projet qui comprendra le volet ateliers d'artistes ne se réalisera pas avant 4 ans ou plus, il est donc difficile de prévoir un coût du loyer par pied carré. Cependant, la formule de copropriété, d'usufruit ou d'emphytéose permet d'établir le coût du loyer en fonction des frais d'opération, majoré d'une réserve structurale et de frais de gestion, et non de le définir en fonction du marché. Sous réserve que cette approche soit effectivement mise en place, c'est la bonne formule afin de contrôler le coût du loyer et assurer une viabilité financière à la partie atelier.
- Masse critique : un immeuble de près de 15 000 p.c. permet la présence de nombreux artistes et artisans - un tel espace devrait permettre la présence de 35 à 40 personnes - et suscitera de

nombreux échanges créatifs et /ou économiques entre eux, des occasions de mutualisation de lieux, d'équipement, d'expertises.

- L'aménagement du site avec la rue des artistes et les espaces verts offrent un environnement de qualité, et des possibilités d'installations *in situ*, d'événements ponctuels, d'occasion de rencontres avec les gens du quartier et la communauté.
- La proximité des services de transport en commun est aussi un grand atout pour la présence d'ateliers
- Si les ateliers sont « protégés », c'est à dire abordables et pérennes, les artistes seront enclins à vouloir s'établir aussi dans le quartier à terme, et l'accès à du logement social ou abordable sera important : le projet, bien qu'avec un nombre limité de tels logements, peut répondre à ce besoin
- Les critères de l'abordabilité et de la pérennité étant deux éléments fondamentaux pour l'obtention de soutien financier permettant aux artistes d'acquérir, de construire et ou d'aménager des ateliers, le Projet Canoe, y répondant, facilitera la mise en place d'un tel soutien aux artistes, et c'est tout le projet, qui en bénéficiera en autant que les programmes existants ou leur équivalent soient renouvelés.
- La présence d'un îlot de 15 000 p.c. d'ateliers d'artistes dans le Projet Canoe dans un environnement ouvert en fait un pôle de création qui s'ajoute aux autres ateliers individuels ou regroupés déjà présents dans le quartier et contribue à donner une identité forte au secteur culturel du quartier.