

PÉRÉNNISER ET DEVELOPPER DES LIEUX DE CREATION DANS LE SECTEUR DES FAUBOURGS

MEMOIRE DÉPOSÉ PAR ATELIERS CRÉATIFS MONTREAL



SOMMAIRE

Ateliers créatifs Montréal : un organisme à but non lucratif spécialisé en immobilier culturel	3
Mise en contexte : les enjeux liés aux ateliers d'artistes à Montréal	4
1. Des politiques municipales et provinciales proactives en la matière	5
2. La culture et les Faubourgs	6
La culture, un moteur de développement économique dans le secteur des Faubourgs	6
La concentration d'espaces disponibles et abordables : un facteur d'attractivité du secteur des Faubourgs pour les créateurs	6
3. les risques imminents pour les ateliers d'artistes et d'artistes dans le secteur des Faubourgs	7
- Augmentation des taxes foncières	7
- Aggravation du manque de locaux disponibles et abordables	8
- Fragilisation des édifices à vocation artistique	8
4. Recommandations	9
Inscrire la disponibilité d'espaces de création abordables dans les priorités du PPU du secteur des Faubourgs	9
Arrimer un plan stratégique cohérent entre la Ville centre et l'Arrondissement Ville-Marie	9
Travailler avec la Ville centre pour un taux réduit des taxes municipales pour les travailleurs culturels	9
Protéger les zones d'emplois	10
Développer d'autres incitatifs pour préserver et développer des ateliers d'artistes abordables dans le secteur des Faubourgs	10
ANNEXES	11

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



Fondé en 2007 sous le nom d'Ateliers Créatifs, 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 dont nous sommes propriétaire de l'immeuble (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.

Le premier projet d'Ateliers créatifs Montréal a été l'acquisition d'un immeuble situé au 2205, Parthenais. Nommé le Chat des artistes, cet édifice est dédié à la création pour artistes, artisans et organismes culturels. Il est une voie de solution pour préserver durable la création dans le secteur des Faubourgs.

Ateliers créatifs Montréal est donc 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 2019, soit douze 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 plus de 750 artistes et artisans locataires (plus de 400 personnes sont aussi inscrites sur la liste d'attente), répartis sur 300 000 p.c. d'espaces d'ateliers.



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

La métropole montréalaise, comme bien d'autres villes à l'international, connaît 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. C'est notamment grâce à la concentration des artistes et de leurs lieux de création que Montréal peut aujourd'hui être qualifiée de métropole culturelle. Pour donner quelques chiffres, le secteur des industries créatives et culturelles représentait en 2012 92 000 emplois et plus de 8,6 milliards de dollars en retombées économiques dans la région métropolitaine de Montréal¹.

Ces travailleurs sont donc une force vive de la métropole, et ils ont besoin d'un lieu fixe pour créer et produire. En fonction des pratiques, des caractéristiques spécifiques peuvent s'appliquer : luminosité, hauteur de plafond, point d'eau, etc. C'est d'ailleurs parce qu'il est souvent plus difficile de trouver des locaux adaptés, pérennes et abordables pour ces pratiques que le mandat d'Ateliers créatifs Montréal s'est concentré en priorité sur ce type de pratiques artistiques. Les professionnels de ce secteur d'activité sont nombreux à Montréal².

À partir d'études croisées³, 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 1 290 000 p.c. qui ont vocation d'ateliers, dont près de 1 000 000 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 ces 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 est 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.

¹ Source : étude de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) intitulée *Les industries créatives : catalyseurs de richesse et de rayonnement pour la métropole*, 2013.

² En 2010, 45% des artistes visuels professionnels du Québec se concentraient sur le territoire montréalais (Source : Les artistes en arts visuels. Portrait statistique des conditions de pratique au Québec 2010 de l'Observatoire de la culture et des communications du Québec).

³ <http://www.atelierscreatifs.org/Documentation>

1. Des politiques municipales et provinciales proactives en la matière

Les quelques 1,3M de p.c. utilisés comme « atelier » à Montréal sont disséminés sur le territoire, avec des poches de concentration dans certains secteurs. La grande majorité de ces ateliers est liée à des baux commerciaux à court terme et donc, comme nous venons de le souligner, vulnérables aux augmentations qui suivent les aléas du marché et les transactions immobilières... ou encore les conversions en condos résidentiels.

Par l'entremise de sa politique culturelle, La Ville de Montréal a su reconnaître ce phénomène, identifier les enjeux, et ensuite poser des gestes afin que les artistes aient accès à des lieux qui leur permettent de poursuivre leur œuvre. Ces interventions ont assurément porté fruit, mais, aujourd'hui, les modes d'intervention demandent à être améliorés. Les actions menées méritent d'être renforcées. Mais, surtout, compte tenu des efforts consentis, il faut maintenant poursuivre le travail commencé, au moment où les effets s'en font justement sentir et que les bénéficiaires sont à portée de main.

Il faut se rappeler que plusieurs éléments avaient commencé à se mettre en place pour la sauvegarde des espaces de création à Montréal. En effet, dès 2002 (Le Sommet de Montréal) la Ville de Montréal a défini une vision globale sur le développement culturel dans ses quartiers, qui ont inclus une réflexion, une définition des enjeux, et une vision tant qu'à la présence d'ateliers d'artistes dans les quartiers centraux. Ont suivi dans la même veine plusieurs autres rapports et documents, dont en 2005, *Montréal métropole culturelle – Politique de développement culturel de la Ville de Montréal (2005-2015)*, puis en 2007, avec le *Plan d'action 2007-2017 : Montréal métropole culturelle*, en 2012 avec le *Bilan de mi-parcours 2007-2012* et le rapport du *Groupe de travail sur les ateliers d'artistes*, dont a fait partie ACM. Ce groupe de travail, issu du comité de pilotage de Montréal métropole culturelle, piloté par Monsieur Raymond Bachand, a proposé quinze pistes d'intervention afin de mieux protéger et développer les ateliers. En faisait partie la création d'un Fonds dévolu aux travaux de mise aux normes des locaux utilisés comme ateliers dont les artistes ont été les premiers bénéficiaires. Les 12,8M\$, dont 7,2M\$ provenaient de Montréal et 5,6M\$ de Québec, par le biais de l'Entente sur le développement culturel de Montréal. Les montants investis ont eu un impact considérable.

Bien que le fonds pour les ateliers n'ait pas été directement renouvelé en 2017, des annonces récentes du Gouvernement du Québec témoignent du degré de priorité politique du dossier des ateliers d'artistes au niveau provincial. Québec vient en effet d'annoncer en mars 2019 un budget de 25M\$ pour les cinq prochaines années qui « permettra la rénovation et l'aménagement d'espaces de travail pour les artistes, en plus de revitaliser les quartiers montréalais et d'encourager la propriété collective des ateliers.» Quant à La Ville de Montréal, elle vient de lancer une étude afin de faire un état des lieux le plus précis de la situation actuelle et a mandaté un comité technique regroupant tous les directeurs des services de la Ville afin d'émettre un plan stratégique. Cela semble bien témoigner d'une volonté de prioriser ce dossier au niveau municipal.

2. La culture et les Faubourgs

La culture, un moteur de développement économique dans le secteur des Faubourgs

Le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté en juillet 2009 une résolution affirmant l'existence du « pôle de création culturelle des Faubourgs » et reconnaissant « la culture comme moteur de développement économique des quartiers Sainte-Marie et Saint-Jacques ». En 2009, on dénombrait près de 7500 emplois et 250 entreprises du secteur créatif, aux profils très divers (architectes, designers, journalistes, communicateurs, artistes, artisans, auteurs, éditeurs, diffuseurs, producteurs, promoteurs, entrepreneurs et gens d'affaire etc.).

Une étude menée par la CDEC Centre-Sud/ Plateau-Mont-Royal et la Société d'Investissement Sainte-Marie (SISM) en 2012 a permis de réactualiser ces chiffres. Et c'est une augmentation de 45% du nombre d'emplois dans le secteur de l'économie créative qui a été constatée entre 2009 et 2012 avec 10939 emplois et 459 entreprises dénombrés.

Au sein du secteur des Faubourgs, la rue Parthenais est sans nul doute un centre névralgique de création. IL faut dire qu'entre seulement deux coins de rue, se trouvent trois anciennes usines qui ont été réhabilitées pour y accueillir des ateliers d'artistes et autres organismes culturels. Soient 270 espaces de travail qui sont occupés à 80% par des artistes, designers, artisans, organismes culturels et entreprises créatives : l'édifice Grover, le Chat des artistes, projet d'Ateliers créatifs Montréal, et la coopérative d'habitation pour artistes visuels Lezarts. Cette concentration d'emplois créatifs a d'ailleurs conduit l'Arrondissement Ville-Marie à la reconnaître comme zone d'emploi, préservant ainsi la vocation des nombreux ateliers qui s'y trouvent (notamment celle de l'Édifice Grover qui était directement menacée en 2007).

La concentration d'espaces disponibles et abordables : un facteur d'attractivité du secteur des Faubourgs pour les créateurs

L'étude menée par la CDEC Centre-Sud/ Plateau-Mont-Royal et la Société d'Investissement Sainte-Marie (SISM) a mis en évidence que la concentration d'espaces disponibles, adaptés aux usages des artistes, artisans et entreprises culturelles et abordables est l'élément majeur de la constitution du Pôle de création culturelle des Faubourgs. Les entreprises culturelles et les créateurs installés dans le secteur des Faubourgs souhaitent d'ailleurs demeurer dans le quartier, toujours selon cette même étude. Toutefois ces entrepreneurs mentionnaient que le premier besoin pour cela était de maintenir des prix de locations abordables.

3. les risques imminents pour les ateliers d'artistes et d'artistes dans le secteur des Faubourgs

Une des conditions indispensables au maintien et au développement de l'industrie culturelle est donc de pouvoir l'accueillir avec des espaces de travail adaptés, abordables et disponibles. Or répondre à cette offre était déjà considéré en 2013 comme de plus en plus difficile dans le secteur des Faubourgs et ce pour deux raisons : la gentrification du secteur et le manque de nouveaux espaces.

Nul doute que le processus de gentrification est toujours à l'œuvre et qu'il sera amplifié par les nombreux nouveaux projets résidentiels privés sur ce territoire. Rappelons que l'industrie culturelle est particulièrement vulnérable face à la spéculation immobilière et peu compétitive sur le marché de l'immobilier résidentiel ou commercial.

Les impacts négatifs de l'embourgeoisement du secteur des Faubourgs sont nombreux pour la présence d'ateliers d'artistes et d'artisans :



- Augmentation des taxes foncières

La prise de valeur du foncier se répercute directement sur les loyers des créateurs puisque les impôts fonciers sont chargés aux locataires par les propriétaires. L'augmentation des taxes foncières est un enjeu primordial puisqu'elle pourrait mettre en péril le caractère abordable de l'ensemble des ateliers d'artistes et d'artisans dans le secteur du PPU des Faubourgs. C'est un risque majeur et prévisible. Cela s'est déjà produit dans différentes métropoles et c'est d'ailleurs pour cela que la Ville de Toronto a mis en place en 2018 un taux réduit pour les concentrations créatives.

- Aggravation du manque de locaux disponibles et abordables

Alors que le développement de sites de grande envergure a été confié à des promoteurs privés, il ne semble pas y avoir de plan d'action en ce qui concerne l'offre d'espaces de travail pour les créateurs. Sont ceux sont pourtant déjà nombreux dans le secteur des Faubourgs et leur présence est un levier de développement urbain économique et social. La situation géographique du secteur est très stratégique pour l'industrie créative et culturelle : proximité des grands axes routiers, proximité du centre-ville, transports en communs accessibles. Mais si aucune mesure n'est prise, les créateurs vont-ils pouvoir continuer à créer dans les Faubourgs?

- Fragilisation des édifices à vocation artistique

Les logiques de spéculation et de développement immobilier peuvent être dévastatrices pour les écosystèmes créatifs. Lorsque certains édifices qui accueillent des ateliers d'artistes sont situés dans des secteurs où le zonage est mixte, la valeur de ces édifices est plus importante car ils peuvent être convertis en immeubles résidentiels. C'est d'ailleurs ce qui aurait se passer lors de la vente de l'ancienne usine Grover rue Parthenais sans l'intervention de l'Arrondissement. Sans nul doute que le changement de zonage de la rue Parthenais, désormais zone d'emploi a été un levier majeur pour le maintien et le développement de l'industrie créative et culturelle dans les Faubourgs.



4. Recommandations

Au regard des différents éléments présentés (l'importance des espaces de création dans les Faubourgs et les risques qui les menacent directement et rapidement), voici nos recommandations :

Inscrire la disponibilité d'espaces de création abordables dans les priorités du PPU du secteur des Faubourgs

Les artistes et artisans sont parmi les populations directement fragilisées par les processus d'embourgeoisement alors que la présence de leurs espaces de travail a directement contribué à l'identité et au développement du secteur des Faubourgs. La reconnaissance de cet enjeu s'est faite au cas par cas dans le secteur des Faubourgs, comme en témoigne l'exemple de l'ancienne usine Grover sur la rue Parthenais. D'autres niveaux de gouvernements, notamment le provincial et le municipal, choisissent maintenant de développer des stratégies plus globales sur ce dossier, reconnaissant par là le degré de priorité de ce sujet ainsi que sa complexité. C'est en effet un secteur d'intervention qui touche autant l'urbanisme, que le développement économique, le social et le culturel. Nous recommandons donc que la disponibilité d'espaces de création abordables soit reconnue comme un levier de développement intégré et soit une priorité inscrite dans le PPU.

Arrimer un plan stratégique cohérent entre la Ville centre et l'Arrondissement Ville-Marie

Ce secteur d'activité est complexe, transversal et relève de plusieurs niveaux d'intervention publique. Nous proposons donc qu'il ait un arrimage au niveau local entre les services de la Ville centre et de l'Arrondissement Ville-Marie en ce qui concerne les interventions possibles sur cet enjeu. À titre d'exemple pour l'utilisation des bâtiments excédentaires de la Ville dans le secteur des Faubourgs, à des fins d'usage atelier

Travailler avec la Ville centre pour un taux réduit des taxes municipales pour les travailleurs culturels

La hausse du prix du foncier va produire une hausse des taxes foncières et donc des augmentations probablement importantes pour les loyers des ateliers d'artistes et d'artisans. L'ensemble de ces lieux de création seront impactés par cela, autant les ateliers du parc privé que ceux qui se trouvent dans nos projets. La Ville de Montréal a désormais la prérogative de créer des taux de taxes foncières depuis l'obtention de son statut de métropole du Québec. Elle a donc le pouvoir de créer un taux réduit pour les concentrations artistiques, ce qui serait un outil indispensable pour maintenir des lieux de création dans les quartiers centraux montréalais. Cela d'ailleurs été fait à Toronto en 2018 où les édifices regroupant des

concentrations créatives bénéficient d'un taux réduit de 50% (au regard de critères d'abordabilité, de durée, de superficie, etc.). Nous recommandons à l'Arrondissement Ville-Marie d'appuyer la création d'un taux réduit par la Ville centre et ainsi de donner la chance à l'écosystème système créatif du secteur des Faubourgs d'être durable et dynamique.

Protéger les zones d'emplois

Le zonage est un levier extrêmement puissant dont bénéficient les arrondissements pour maîtriser leur développement et il s'avère être particulièrement pertinent pour protéger des espaces de création. Les zones d'emploi ou zonage industriel concourent à maintenir une offre en locaux commerciaux, lieux de travail et donc en ateliers d'artistes. Cet outil à lui seul ne protège pas de tous les impacts du développement immobilier et de l'embourgeoisement (notamment il ne protège pas contre les hausses des prix des loyers) mais il a toutefois un caractère indispensable pour préserver ce secteur d'activité de la concurrence avec l'immobilier résidentiel. Nous recommandons donc à l'Arrondissement Ville-Marie de préserver les zones d'emploi du secteur des Faubourgs ainsi que de repérer d'autres actions de zonage pertinentes pour cet enjeu.

Développer d'autres Incitatifs pour préserver et développer des ateliers d'artistes abordables dans le secteur des Faubourgs

Le zonage n'est pas le seul outil que les arrondissements peuvent mobiliser pour soutenir la présence d'espaces de création sur leurs territoires. D'autres arrondissements montréalais l'ont démontré, notamment le Plateau-Mont-Royal qui a pu préserver des étages d'ateliers d'artistes (zonage vertical) dans le cadre de demande de mesures dérogatoires de propriétaires privés (projets Pôle de création PI2 de Gaspé, bâtiment le Bovril). Ou encore, en s'inspirant des mécanismes prévus dans le cas du logement social, l'Arrondissement pourrait demander l'inclusion d'ateliers d'artistes dans des développements privés comme condition pour l'obtention d'autorisation de projets particuliers ou de modification de zonage. Finalement, d'autres outils pourraient être créés : avoir un agent facilitateur au sein de l'ARVM pour conseiller et orienter les entrepreneurs culturels, un programme PRAM pour les ateliers d'artistes et d'artisans, soutenir des initiatives spécifiques à l'image de l'initiative « Sainte-Catherine Est - Rue des créateurs » (Arrondissement Hochelaga-Maisonneuve).

ANNEXES

LE DEVOIR

L'avenir de l'usine Grover est compromis



Photo: Jacques Grenier Des promoteurs immobiliers ont pensé remplir leurs goussets en transformant l'édifice pour y construire 216 logements.

Bernard Lamarche

30 novembre 2004

La coalition Sauvons l'usine Grover tient ce soir une assemblée publique concernant l'avenir de l'édifice situé rue Parthenais, au nord de la rue Ontario. Les locataires de l'usine Grover, essentiellement des petites entreprises culturelles, sont menacés d'expulsion à la suite d'une offre d'achat au propriétaire. Les promoteurs, la SHDM, le Groupe MACH et la firme Dessau-Soprin, projettent de transformer l'immeuble industriel Grover en un ensemble d'appartements en copropriété.

La coalition Sauvons l'usine Grover vise à assurer la pérennité de l'usage actuel de l'édifice classé «industrie légère». Selon les documents diffusés par ce regroupement, il ne s'agit pas d'empêcher le propriétaire de vendre, mais «d'envisager plusieurs possibilités dont la mise en place d'une coopérative avec les occupants en vue d'acquérir l'usine». L'édifice accueille 66 ateliers d'artistes et d'artisans, 32 locaux occupés par des bureaux, quatre commerces et 41 locaux occupés pour de l'entreposage.

Il y a un an, les propriétaires, deux retraités, ont décidé de vendre leur bâtiment, considéré comme d'intérêt architectural et patrimonial par la Ville de Montréal. De la même manière qu'avec le Carmel ou, hypothétiquement, le théâtre Olympia rue Sainte-Catherine, des promoteurs immobiliers ont pensé remplir leurs goussets en transformant l'édifice pour y construire 216 logements, dont 22 de luxe, 130 appartements et 64 logements locatifs abordables. Le projet de construction ne prévoit que 12 logements sociaux, sur un terrain vague attenant à l'usine. Les promoteurs devaient cependant obtenir de la Ville un changement de zonage.

La vive résistance immédiate et unanime des locataires — ils sont 180: troupes de théâtre, artistes en arts visuels, créateurs en métiers d'art, photographes, graphistes, éditeurs, musiciens et petites entreprises communautaires et commerciales — et des milieux sociaux et culturels de Montréal a porté ses fruits. Le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a décidé de reporter sa décision sur le changement de zonage conditionnel à l'offre d'achat. Les appuis envers la coalition s'accroissent: Héritage Montréal, l'Union des Artistes, le RAAV (Regroupement des artistes en arts visuels du Québec), le Conseil des métiers d'art, la Société de développement de l'avenue du Mont-Royal et la FECHIMM (la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain), notamment, ont exprimé des avis favorables à la démarche de l'organisme de sauvegarde.

Une offre de la SHDM

Dans une lettre datée du 18 novembre et adressée au maire de Montréal, la Coalition s'indigne d'une offre faite par la SHDM au lendemain de l'assemblée publique de l'arrondissement Ville-Marie du 2 novembre dernier. Les représentants de la SHDM ont proposé un partenariat privé-public. La société paramunicipale rachèterait et revendrait les logements construits par les promoteurs Dessau Soprin et la société de gestion de portefeuille Mach. Cette dernière conserverait les logements et les penthouses des étages supérieurs.

Dans cette lettre, la Coalition évalue que la SHDM concéderait ainsi plus de 6500 m² de son projet — un tiers de l'usine environ — pour accueillir des ateliers d'artistes seulement. La Coalition craint évidemment une hausse considérable des loyers dans cet échange financier, «un marché de dupes», selon la Coalition.

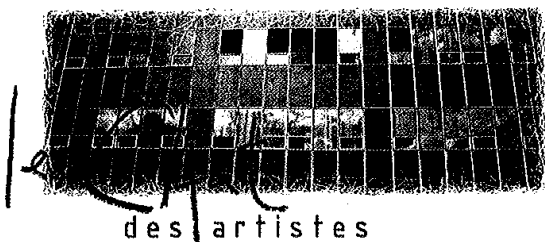
Politique culturelle

La coalition Sauvons l'usine Grover soutient notamment que la Ville de Montréal n'agit pas en conséquence avec sa nouvelle politique culturelle. Un des objectifs de cette politique est la mise en place de mesures et d'outils concrets afin de favoriser le maintien des ateliers d'artistes et des lieux de création à Montréal. Considérée comme «le plus gros incubateur culturel de la métropole», l'usine Grover abrite des gens qui ont été expulsés du 10, rue Ontario Ouest il n'y a pas si longtemps. Dans la rue Ontario, la construction des appartements en copropriété va bon train.

Dans son mémoire présenté le 2 novembre lors de l'assemblée publique, la coalition Sauvons l'usine Grover cite une évaluation du Comité de revitalisation locale, qui prétend qu'il y aurait, dans le quartier Ville-Marie, assez d'espace pour 4000 logements, et ce, sans compter un projet de la rue Notre-Dame, des îlots Huron et une possible réaffectation des bâtiments appartenant à des communautés religieuses ou de bâtiments scolaires.

La Coalition demande l'abandon immédiat du processus de changement de zonage et du plan d'urbanisme; que la Ville de Montréal soit fidèle à ses ambitions globales en matière culturelle et qu'elle offre son soutien législatif et financier en vue de l'acquisition de l'immeuble pour en préserver la fonction actuelle.

À la tribune ce soir, les invités seront Françoise David (Option Citoyenne, Héritage Montréal, Culture Montréal, Comité logement Centre-Sud), André Noël (FECHIMM), Dominic Champagne (metteur en scène), Yves Sioui Durand (Théâtre Ondinnok). D'autres intervenants sont également attendus à l'auditorium de la Maison de la Culture Frontenac, à 17h30.



Culture



«Nous voulons que cet immeuble devienne un incubateur de projets créatifs et qu'une vie associative émerge de la rencontre de ces créateurs.»

— Hélène Brown, coordonnatrice du *Chat des artistes*

Les créateurs toutes griffes dehors

Jérôme Savary

La situation des créateurs préoccupe et stimule la CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal. En partenariat avec Culture Montréal, la CDEC a créé Les Ateliers créatifs Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et a donné naissance au *Chat des artistes*, un ancien immeuble industriel du quartier Sainte-Marie, acquis puis converti en studios et ateliers offerts en location à des artistes, artisans et organismes culturels à but non lucratif.

Les Ateliers créatifs est un organisme à but non lucratif dont la mission est d'offrir des solutions à l'exode des artistes qui quittent les quartiers centraux. L'acquisition du bâtiment situé près du métro Frontenac, au 2205 rue Parthenais, est une réponse à cet exode.

Une cinquantaine de locaux sont à la disposition d'une centaine d'artistes. «À la mi-novembre, 30% des locaux étaient loués», indique Hélène Brown, coordonnatrice du *Chat des artistes*. Le loyer est de 1\$ le pied carré, tout compris, ce qui est moins cher qu'ailleurs. Peu importe l'art dans lequel ils s'expriment, tous les artistes sont les bienvenus. Même des artisans et des organismes culturels occupent certains locaux.

«Ce projet a été baptisé de façon ironique en hommage à la chanson de Jean-Pierre Ferland *Le chat du café des artistes*. Cette pièce relate l'histoire d'un artiste qui, en désespoir, offre son corps en pâté au chat. Parce que ce projet naît avant tout d'un besoin maintes fois manifesté, pour l'importance qu'occupe aujourd'hui la culture dans le développement de nos quartiers et parce qu'il devrait appartenir aux poètes de nommer les choses, ce nom est un clin d'œil au populaire refrain. Contrairement à ce dernier, le *Chat des artistes* se veut une source d'espoir et l'engagement d'une communauté à accorder aux créateurs une place où ils seront libres d'imaginer et de façonner beauté et émois», peut-on lire dans le site Internet du *Chat des artistes*.

«Le *Chat des artistes*, c'est plus que de simples locaux à louer», insiste Mme Brown. «Nous voulons que cet immeuble devienne un incubateur de projets créatifs et qu'une vie associative émerge de la rencontre de ces créateurs. Pour ce faire, un espace commun a été prévu à chaque étage de l'immeuble pour faciliter les échanges.»

L'arrondissement de Ville-Marie a accordé un appui unanime au projet du *Chat des artistes*. Une subvention de 350 000\$ a été octroyée pour permettre l'acquisition et la conversion de l'ancienne usine de textiles en ateliers pour les artistes et artisans et en locaux pour les organismes culturels. Ce montant sera prélevé à même une surtaxe foncière imposée depuis un an aux propriétaires du centre-ville et réservée au développement de la culture et du sport dans l'arrondissement.

Il s'agit du premier financement public octroyé au projet. Selon Louise Hodder, directrice générale de la CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal, «C'est une marque de confiance importante qui permettra d'ouvrir la voie au financement des autres paliers de gouvernement et à la réalisation de cet important outil pour la revitalisation du quartier et le développement de la culture à Montréal.»

L'ouverture du *Chat des artistes* est prévue le 4 décembre.

■ Pour plus de renseignements, chatdesartistes.org.



Bunuël
photo Jean-Pierre Lacroix

Tax relief could soon be on the way for Toronto arts hubs

SOURCE: CITY CENTRE MIRROR

NEWS OCT 04, 2017 BY [JUSTIN SKINNER](#)



Guests get hands on in the 401 Richmond Open Studio as part of the Nuit Blanche 2016 'Built for Art' program. - Tomasz Adamski/photo



401 Richmond Building tenants pose for a photo inside the Open Studio printmaking centre earlier this year. Tenants of the building were at risk of having to move out as a result of a major rise in the building's tax assessment. - Justin Greaves/Metroland

401 Richmond hit with rent increase of almost 120 per cent over four years

Once imperilled by a massive tax hike, the 401 Richmond arts hub – and other facilities like it – now stand to benefit thanks to the City of Toronto's efforts to create a new tax assessment category.

The hub, which features 200,000 square feet of space and is dedicated to providing space for established and up-and-coming arts organizations and galleries, saw its property taxes increase 119.5 per cent over four years. Urbanspace Property Group, which owns the building, did its best to absorb the tax hit but had to pass some along to tenants, some of whom then had to increase fees.

Ward 20 Councillor Joe Cressy (Trinity-Spadina) was expected to move a motion to have a new tax assessment category for creative hubs this week to help provide relief to spaces such as 401 Richmond, Artscape Wychwood Barns, the Centre for Social Innovation sites and similar spaces. Thus far, the city has identified 17 properties that would fall into the category, he said.

“The current model of taxation in the province and in the city takes a little too much of a one-size-fits-all approach,” he said. “You see heritage buildings being taxed as though they’re condos and spaces like 401 Richmond, an arts incubator, taxed as though it’s a bunch of Gaps and Starbucks.”

The new category would apply to buildings that are at least 5,000 square feet and have at least three tenants, of which at least half must be nonprofits or arts and culture spaces. To qualify, buildings must also provide publicly accessible space and provide below-market rent opportunities.

Cressy noted the new tax category would be a move away from the Municipal Property Assessment Corporation’s (MPAC) standard practice of taxing buildings on their “highest and best use.”

“The principle we’re looking at is one where taxes are based on actual use, not just highest and best use,” he said. “Highest and best use would mean we would lose heritage buildings because they’re more valuable as condos or creative hubs because they’re more valuable as malls.”

Urbanspace president and founder Margie Zeidler said the new tax assessment category for arts hubs would be a welcome reprieve, adding that it would help 401 Richmond tenants stay in place.

“We were pretty close to losing tenants (due to the tax increase) and a lot of people just renewed their leases for a year to see how this all worked out,” she said.

A settlement with MPAC that saw the building’s appraised value greatly reduced gave some relief, but it wasn’t enough to ensure tenants would stay, Zeidler noted. She added that taxes based on highest and best use would price many out.

“MPAC said we should be getting \$20 net per square foot from our tenants but we’re getting about \$4 net,” she said. “If we made them more, we would lose a lot of the tenants we want to have.”

The city is expected to discuss the new tax assessment category at council this week, after which it will be presented to the province.