

# Avis sur la Proposition de Politique de développement culturel pour la Ville de Montréal

Présenté par la coalition « **Sauvons l'usine** »

Mémoire soumis à  
l'Office de consultation publique de Montréal

Rédigé par

Rénée Gélinas, Sylvie Lupien, Marie-Anne Marchand,  
André Piché, Gilles Trépanier



[www.sauvonslusine.mine.nu](http://www.sauvonslusine.mine.nu)

28 février 2005

## **Introduction et résumé** pour lecture publique

Au regard à la proposition de politique de développement culturel de Montréal, la coalition Sauvons l'usine souhaite faire partager son expérience et encourager la Ville à réaliser ses engagements en prenant des initiatives concrètes pour la reconnaissance et la protection des artisans de notre culture et des anciens espaces industriels qu'ils occupent et auxquels ils ont redonné vie.

Depuis septembre dernier les occupants de l'usine Grover ont mené une lutte en vue de préserver leurs locaux de production, s'opposant ardemment à leur transformation en condominiums, soulevant ainsi passions et débats. Grâce à leur mobilisation et à leur détermination, ils ont su provoquer la révoquer le changement de zonage et convaincre les représentants de l'arrondissement de la valeur des activités culturelles et économiques ayant cours dans cet immeuble.

Ils se sont ensuite concertés pour trouver une alternative à cet état de fait, défendre leurs droits et prendre en main leur avenir. La coalition Sauvons l'usine est née et après de nombreuses démarches, le promoteur immobilier a accepté de céder son offre d'achat pour une courte période. Pour acquérir l'édifice, un travail de titan a été abattu à l'accélération. Durant cet intervalle, ils ont formé une coopérative, structuré le groupe, cherché des ressources extérieures, monté le plan d'affaire, réuni les financiers et sensibilisé le public à leurs démarches.

Rien ne les prédisposait à ce genre de labeur. Les moyens nécessaires à cette réalisation faisaient défaut. Mais les tâches ont été accomplies grâce à la volonté et l'engagement de chacun. Artistes, artisans, travailleurs et entreprises culturelles ont tout mis en œuvre pour réaliser ce projet. La très grande diversité de leurs activités s'est avérée une force inestimable. Une pléiade de talents ont ainsi été mis au service de cette cause.

Ce projet coopératif et culturel est porteur de grandes réalisations. L'alternative qu'il offre à ses membres va au-delà de la prise en charge des lieux qu'ils occupent. Il offre une vision d'inclusion, de responsabilisation et d'accessibilité. À ce jour, il est pourtant toujours menacé, témoignant du manque de reconnaissance et de ressources destinées à la culture.

Nombre d'artistes ont déjà vécu le cauchemar d'avoir été évincés de leurs locaux au profit d'un marché immobilier toujours plus vorace. Le sentiment qu'il en résulte est celui d'avoir été bafoué tel des indésirables. Le manque de vision et l'inaction face à ce fléau équivalent au mépris des valeurs sociales et culturelles qui ont fait la richesse de notre société.

C'est pourquoi il est grand temps que des mesures concrètes soient prises fidèlement aux engagements de la Ville. Pour que les anciens espaces industriels investis par les travailleurs culturels soient reconnus et protégés à leur juste valeur. Que l'on leur accorde le statut de pôles culturels, que l'on rende disponible des ressources spécialisées aux groupes d'artistes autogérés et que l'on encourage et appui leur accès à la propriété.

## **Des propositions concrètes** extrait du texte pour lecture publique

### **La reconnaissance et la protection des immeubles investis par les artistes comme pôles culturels.**

- Identifier les immeubles occupés par des artistes et des travailleurs culturels.
- Reconnaître la valeur et l'apport sociétale de ces regroupements naturels formés dans ces immeubles et leur accorder le statut de pôles culturels.
- Reconnaître au plan d'urbanisme, l'importance de la mixité des activités des fonctions (habitation, commerce, travail, loisir etc.) au niveau des quartier de Montréal.
- Par le fait même, respecter la valeur et l'apport de la synergie créée par la mixité des activités et des acteurs culturels qui s'y trouvent.
- Inciter la SHDM et les organismes para-municipaux à être cohérents avec les engagements de la ville en matière culturelle, de manière à ce qu'ils tiennent compte des occupants des immeubles qu'ils pourraient convoiter.
- S'assurer que les consultations et les avis publics sur les changements de zonage soient tenus conformément aux lois, et ce, dès le dépôt d'une offre d'achat et non lors de son acceptation par le propriétaire.
- Admettre que la meilleure façon de protéger des lieux témoignant du patrimoine industriel de Montréal est de conserver leur vocation d'industrie légère et a en favoriser la restauration plutôt la transfiguration en consortiums résidentiels.
- Miser sur la préservation et l'émancipation des bassins de regroupements d'artistes formés de façon naturelle plutôt que de tenter d'en créer de nouveaux à grand frais.

### **Favoriser les regroupements d'artistes en leur offrant l'accessibilité à des ressources spécialisées.**

- Offrir à ces groupes des outils de démarrage et de développement, tels que le soutien financier et le support de professionnels en ce qui à trait à la formation de coopératives, aux lancements d'entreprises ainsi qu'aux conseils juridiques.
- Mandater et financer les organismes pouvant soutenir, former et agir auprès des regroupements culturels désireux d'acquérir et de gérer des immeubles.

### **Facilité l'accès à la propriété aux regroupements d'artistes.**

- Financer activement les projets d'accès à la propriété.
- Élargir le mandat de la SDM en finançant plus activement les projets d'acquisition pour les groupes d'artistes autogérés.
- Défrayer les coûts des études et expertises nécessaires à l'achat de biens immobiliers pour ces regroupements.
- Assouplir toute exigence de la Ville à l'achat, tel qu'offrir un congé de taxes de mutation à ces groupes.
- Encourager les investissements des milieux d'affaires dans les centres d'artistes autogérés par le mécénat et la commandite.

## **Sur la proposition de la politique de développement culturel**

### **Mettre fin à l'errance des artistes, artisans et travailleurs culturels**

L'énoncé de la politique et les engagements de la Ville recourent en plusieurs points la démarche en cours à la Grover. Par sens commun, la coalition Sauvons l'usine souhaite ici partager son expérience en présentant ce mémoire.

Sauvons l'usine encourage donc la Ville de Montréal à respecter ses engagements, en prenant des initiatives concrètes pour la reconnaissance des principaux acteurs de notre culture et pour la protection des anciens espaces industriels auxquels ils redonnent vie.

Les artistes et artisans recherchent des lieux de production leur permettant de réaliser l'ensemble de leurs activités professionnelles, activités qui requièrent des hauteurs de plafond et des équipements et services adaptés (salles de répétition en théâtre, monte-charges pour transporter les œuvres, les décors, les machineries, alimentation au gaz pour des fours à cuisson, espaces d'entreposage, structure solide du bâtiment permettant l'utilisation de machineries relativement bruyantes et volumineuses). Ces activités entraînent des inconvénients (bruits, substances, déplacements...) incompatibles avec des bureaux conventionnels ou des espaces résidentiels.

De plus, ces locaux adéquats pour la production doivent être à prix abordable. Les artistes, artisans et autres travailleurs culturels font, en effet, partie de la population ayant de faibles revenus, mais pour certains légèrement supérieurs à la moyenne québécoise. Les travailleurs culturels sont à plus de 60 % des travailleurs autonomes (environ 7 % dans l'ensemble des travailleurs). La plupart des artistes et artisans préfèrent séparer leur résidence de leur lieu de travail, et c'est souvent pour des considérations économiques qu'ils ne le font pas.

Depuis des décennies, ils sont donc nombreux à occuper d'anciens immeubles industriels désaffectés, à Montréal comme ailleurs.

Les immeubles dotés des qualités nécessaires à la production artistique se font de plus en plus rares car ils sont souvent convoités pour leur « cachet » par les néo-citadins. Cette conjoncture immobilière est ainsi favorable à l'éviction des artistes et artisans, et à la fragilisation du parc d'ateliers, au profit d'activités économiques plus rentables.

Les artistes, artisans et autres acteurs culturels vivent difficilement cette situation d'instabilité et de précarité où ils se retrouvent sans cesse à la merci du développement immobilier et de baux commerciaux ne leur assurant aucune protection. Les coûts humains et financiers des déménagements qu'entraînent les projets immobiliers sont lourds de conséquence pour les artistes, les petites entreprises et les travailleurs autonomes qui doivent se reloger. Plusieurs ne s'en remettent pas.

C'est pourquoi nous croyons qu'il est grand temps que des mesures soient prises afin de stopper ce phénomène de migration forcée des artistes, artisans et travailleurs culturels du centre-ville de Montréal vers les quartiers périphériques, et de mettre en application, dans le cadre de la Politique culturelle, des mesures concrètes favorisant l'appropriation de ces lieux par des groupes autogérés d'entreprises et de travailleurs culturels.

## **À la lumière de notre expérience**

Nous avons la conviction que notre projet de coopération est porteur de grandes réalisations. L'alternative qu'il offre à ses membres va au-delà de la prise en charge des lieux qu'ils occupent. De par son processus démocratique et les valeurs sociales qu'il véhicule, le choix de la formule coopérative offre la possibilité à chacun de faire entendre sa voix et ses idées. La mise en commun de nos ressources favorisera les échanges et nous permettra de nous doter d'outils et de services propres à nos besoins. Cette vision suscite énormément d'intérêt et d'enthousiasme de toutes parts.

Le travail jusqu'ici accompli n'a reposé que sur la volonté et l'engagement de nos membres. Plusieurs d'entre nous avons négligé, voire complètement mis de côté, nos productions artistiques durant des semaines pour s'y consacrer. Pour ce faire, nous avons consolidé les ressources et les habiletés de chacun. La très grande diversité de nos activités s'est avérée d'une richesse inestimable ; infographes, architectes, peintres, menuisiers, sculpteurs, journalistes, cinéastes, joailliers ont tout mis en œuvre pour la réussite de ce projet. Nous avons ainsi pu nous doter d'outils de communication, tels que notre site Internet, deux courts métrages et plusieurs communiqués de presse. C'est par la vente de T-shirt, de macarons et la contribution individuelle de plusieurs que nous avons financé nos activités. D'autres ont mis leur créativité et leur énergie au service de l'organisation d'événements, d'assemblées publiques, de manifestations et de conférences de presse. Enfin le travail de rédaction, de coordination et de secrétariat a jusqu'ici été assuré de façon bénévole.

Les rencontres ont eu lieu au rythme de deux à trois par semaine. Et c'est à la dure que nous avons appris les rouages du fonctionnement d'un conseil d'administration. À ce titre, le dévouement d'un spécialiste en formation de coopérative s'est avéré essentiel pour présider nos réunions et nous former comme administrateurs. Nous bénéficions également de l'aide d'un chargé de projets de la CDEC/Centre-Sud Plateau Mont-Royal. L'aspect légal de nos démarches et le montage financier du projet ont été confiés à un avocat qui a accepté d'être rémunéré conditionnellement à la réussite de la transaction immobilière.

Un second souffle sera donné à la Coalition Sauvons l'usine. Nous continuerons à défendre les droits des artistes, à préserver leurs lieux de création, à encourager les regroupements d'artistes autogérés, à miser sur le développement durable et à revendiquer l'accessibilité à des mesures tangibles de protection et à des ressources.

La proposition de Politique de développement culturel de Montréal engage clairement la ville à favoriser nos objectifs. Le chemin parcouru au cours des derniers mois a cependant fait ressurgir les lacunes flagrantes de cette dernière en matière de réglementation et d'accessibilité aux ressources encourageant l'inclusion, la responsabilisation et l'émancipation des communautés artistiques.

Face à cette réalité nous vous soumettons aujourd'hui des propositions de mesures concrètes pour agir en ce sens.

## **Des propositions concrètes**

### **La reconnaissance et la protection des immeubles investis par les artistes comme pôles culturels.**

- Identifier les immeubles occupés par des artistes et des travailleurs culturels.
- Reconnaître la valeur et l'apport sociétale de ces regroupements naturels formés dans ces immeubles et leur accorder le statut de pôles culturels.
- Reconnaître au plan d'urbanisme, l'importance de la mixité des activités des fonctions (habitation, commerce, travail, loisir etc.) au niveau des quartier de Montréal.
- Par le fait même, respecter la valeur et l'apport de la synergie créée par la mixité des activités et des acteurs culturels qui s'y trouvent.
- Inciter la SHDM et les organismes para-municipaux à être cohérents avec les engagements de la ville en matière culturelle, de manière à ce qu'ils tiennent compte des occupants des immeubles qu'ils pourraient convoiter.
- S'assurer que les consultations et les avis publics sur les changements de zonage soient tenus conformément aux lois, et ce, dès le dépôt d'une offre d'achat et non lors de son acceptation par le propriétaire.
- Admettre que la meilleure façon de protéger des lieux témoignant du patrimoine industriel de Montréal est de conserver leur vocation d'industrie légère et a en favoriser la restauration plutôt la transfiguration en consortiums résidentiels.
- Miser sur la préservation et l'émancipation des bassins de regroupements d'artistes formés de façon naturelle plutôt que de tenter d'en créer de nouveaux à grand frais.

### **Favoriser les regroupements d'artistes en leur offrant l'accessibilité à des ressources spécialisées.**

- Offrir à ces groupes des outils de démarrage et de développement, tels que le soutien financier et le support de professionnels en ce qui à trait à la formation de coopératives, aux lancements d'entreprises ainsi qu'aux conseils juridiques.
- Mandater et financer les organismes pouvant soutenir, former et agir auprès des regroupements culturels désireux d'acquérir et de gérer des immeubles.

### **Facilité l'accès à la propriété aux regroupements d'artistes.**

- Financer activement les projets d'accès à la propriété.
- Élargir le mandat de la SDM en finançant plus activement les projets d'acquisition pour les groupes d'artistes autogérés.
- Défrayer les coûts des études et expertises nécessaires à l'achat de biens immobiliers pour ces regroupements.
- Assouplir toute exigence de la Ville à l'achat, tel qu'offrir un congé de taxes de mutation à ces groupes.

- Encourager les investissements des milieux d'affaires dans les centres d'artistes autogérés par le mécénat et la commandite.

## **II- Description du «projet Grover»**

Depuis septembre dernier les occupants de l'usine Grover ont mené une lutte en vue de préserver leurs locaux de production, s'opposant ardemment à leur transformation en condominiums, soulevant ainsi passions et débats. Grâce à leur mobilisation et à leur détermination, ils ont su révoquer le changement de zonage et convaincre les représentants de l'arrondissement de la valeur des activités culturelles et économiques ayant cours dans cet immeuble.

Ils se sont ensuite concertés pour trouver une alternative à cet état de fait, défendre leurs droits et prendre en main leur avenir. La coalition Sauvons l'usine est née et après de nombreuses démarches, le promoteur immobilier a accepté de céder son offre d'achat pour une courte période. Pour acquérir l'édifice, un travail de titan a été abattu à l'accélération. Durant cet intervalle, ils ont formé une coopérative, structuré le groupe, cherché des ressources extérieures, monté le plan d'affaire, réuni les financiers et sensibilisé le public à leurs démarches.

Rien ne les prédisposait à ce genre de labeur. Les moyens nécessaires à cette réalisation faisaient défaut. Mais les tâches ont été accomplies grâce à la volonté et l'implication de chacun. Artistes, artisans, travailleurs et entreprises culturelles ont tout mis en œuvre pour la réalisation de ce projet. La très grande diversité de leurs activités s'est avérée une force inestimable. Une pléiade de talents ont ainsi été mis au service de cette cause.

Ce projet coopératif et culturel est porteur de grandes réalisations. L'alternative qu'il offre à ses membres va au-delà de la prise en charge des lieux qu'ils occupent. Il offre une vision d'inclusion, de responsabilisation et d'accessibilité. À ce jour, il est pourtant toujours menacé ne traduisant que trop bien le manque de reconnaissance et de ressources destinées à la culture.

Nombre d'artistes ont déjà vécu le cauchemar d'avoir été évincés de leurs locaux au profit d'un marché immobilier toujours plus vorace. Le sentiment qu'il en résulte est celui d'avoir été bafoué tel des indésirables. Le manque de vision et l'inaction face à ce fléau équivalent au mépris des valeurs sociales et culturelles qui ont fait la richesse de notre société.

C'est pourquoi il est grand temps que des mesures concrètes soient prises fidèlement aux engagements de la Ville. Pour que les anciens espaces industriels investis par les travailleurs culturels soient reconnus et protégés à leur juste valeur. Que l'on leur accorde le statut de pôles culturels, que l'on rende disponible des ressources spécialisées aux groupes d'artistes autogérés et que l'on encourage et appui leur accès à la propriété.

## Historique et démarches

### L'usine Grover et ses occupants

L'édifice Grover a été construit en 1923 juste au nord de la prison du Pied-du-Courant et tout près du Stade De Lorimier, dans un quartier ouvrier rempli de petites échoppes de métiers où les artisans apportaient leurs productions aux manufactures. Anticipant une augmentation de ses activités, l'usine textile *Knit-to-Fit* érigeait une deuxième aile en 1941. Dans les années 50, l'usine employait plus de 500 personnes dans la fabrication de vêtements. Puis en 1970, M. Marvin Grover, le fils du fondateur et son épouse font revivre l'usine en fabriquant des vêtements pour dames. Cependant en 1993, la concurrence internationale de plus en plus féroce conduit à la fermeture de l'usine.

Dès lors, l'édifice fut transformé en espaces locatifs pour de petites entreprises. En 2004, environ 180 locaux, surtout de production, allant de 200 à 4 000 pieds carrés, servent à la réalisation des activités professionnelles de près de 300 travailleurs : artistes en arts visuels et en métiers d'art, compagnies de théâtre, musiciens, infographes, maisons d'édition, entreprises de service liées au secteur culturel et organismes communautaires. C'est ainsi que des travailleurs autonomes et des petites entreprises culturelles ou manufacturières poursuivent la tradition de création et de maintien des emplois dans un quartier dévasté par la fermeture d'usines et la disparition d'entreprises.

Depuis plus de 10 ans, ces occupants, qui y ont trouvé une fenestration généreuse, des pièces hautes et éclairées, des planchers solides en *mill run* pouvant recevoir leurs équipements, ont redonné vie au bâtiment. Ainsi est né un microcosme de la vie culturelle montréalaise qui favorise les échanges indispensables à la naissance de beaux projets.

### La Coalition Sauvons l'usine

À l'automne 2004, les occupants de l'usine Grover apprenaient qu'une offre d'achat avait été acceptée par les propriétaires et que l'édifice allait être transformé en condos sous réserve d'un changement du zonage industrie légère à résidentiel. L'usine Grover avait fait l'objet d'un partenariat public privé entre la Société d'habitation de Montréal (SHDM) et le Groupe Mach. Ce projet prévoyait la destruction d'une partie de l'immeuble et l'ajout d'un étage supplémentaire. Il comptait 194 unités d'habitation, dont 130 condominiums et 64 logements locatifs. Le plan incluait également la construction d'un bâtiment neuf, abritant 12 logements sociaux sur un autre terrain, appartenant au même propriétaire.

C'est alors qu'est créée la Coalition Sauvons l'usine qui met sur pied un comité directeur, distribue des tâches, conçoit un site Internet – [www.sauvonslusine.mine.nu](http://www.sauvonslusine.mine.nu) et retient les services d'un conseiller juridique.

Des manifestations ont été faites à l'assemblée consultative de l'arrondissement Ville-Marie pour faire valoir que le bâtiment était loin d'être désaffecté, bien au contraire, et que le quartier ne manquait pas de terrains disponibles pour la construction résidentielle. Selon une évaluation du comité de revitalisation locale (CRL) il y aurait dans le quartier Ville-Marie assez d'espace pour 4 000 logements, et ce, sans compter un développement intelligent de la rue Notre-Dame, des îlots Huron et une possible ré-affectation des bâtiments appartenant à des communautés religieuses ou de bâtiments scolaires.



Nous avons fait valoir également que, même si elle est une instigatrice de premier plan du phénomène du renouveau urbain dans plusieurs quartiers centraux dévitalisés de la métropole, la communauté artistique fait face à un effritement de ses acquis. Bien qu'il nous soit impossible de cerner le nombre exact d'emplois générés par l'usine Grover actuellement, on peut de façon certaine prévoir le nombre d'emplois générés par un projet résidentiel : il équivaut à peu près à zéro. Transformer à neuf l'ensemble des bâtiments actuels en condominiums (comme le prévoyait le projet de Groupe Mach) entraînerait la perte d'une centaine de locaux de production actuellement bien adaptés à leur usage ainsi que l'expulsion d'environ deux cents travailleurs culturels.

Nos arguments et notre mobilisation ont su convaincre les représentants de l'arrondissement Ville-Marie de la valeur des activités culturelles, économiques et sociales ayant cours à l'usine Grover. La demande de changement de zonage a donc été suspendue par les élus de l'arrondissement (voir en annexe le mémoire déposé par M. François Lafontaine à l'arrondissement Ville-Marie à ce sujet.)

Par la suite, la Société d'habitation de Montréal (SHDM) a fait savoir à notre porte-parole qu'elle nous proposait environ 70 000 pieds carrés de nos locaux pour être convertis en ateliers résidences. Or, nous avons répondu à la SHDM que nous étions intéressés à préserver nos lieux de production et que des ateliers résidences ne répondaient aucunement à nos besoins. Nous avons invité la SHDM à rencontrer notre comité directeur et à nous soumettre par écrit leur proposition pour discussion, ce qui n'a jamais été fait.

Quelques jours après notre assemblée publique du 30 novembre dernier, tenue à la Maison de la culture Frontenac, le Groupe Mach a accepté de céder son offre d'achat à une coopérative à être formée. L'acquisition devait être complétée par la Coopérative au plus tard 19 février. Si le projet échoue, la Coopérative doit remettre l'offre au promoteur et ne plus s'opposer à la modification de zonage et à la construction de condos.

Plusieurs assemblées générales ont été tenues par la Coalition Sauvons l'usine depuis octobre 2004 afin de faire avancer le projet et de tenir les locataires au courant de l'évolution des démarches.

Un questionnaire d'inventaire a été distribué aux locataires afin de connaître leur intérêt à rester locataires en cas de constitution d'une coopérative qui deviendrait propriétaire de l'usine et si les loyers augmentaient. Les locataires ont clairement signifié leur intérêt à devenir membres, et par le fait même, locataires d'une coopérative qui deviendrait propriétaire de l'immeuble.

En plus du fait que seule la formule coopérative pouvait permettre une appropriation collective par les occupants actuels - dont un bon nombre se seraient trouvés dans l'impossibilité d'acquérir eux-mêmes une partie de l'édifice -, une gestion démocratique, une responsabilité plus grande dans la gestion, un repartage des bénéfices entre les membres utilisateurs ont été des arguments tranchant en faveur du modèle coopératif.

Une augmentation éventuelle du loyer, dans la mesure où elle permettrait d'acquérir l'immeuble dans les limites des capacités de payer des sommes raisonnables, ne provoquait pas non plus une opposition, bien que pour les locataires, le coût du loyer demeure une question déterminante.

## La Coopérative

Par la suite, la Coopérative de locaux et de services Parthenais a été légalement constituée, le comité directeur de la Coalition devenant provisoirement le conseil d'administration de la Coopérative.

La Coopérative s'est dotée d'un projet et d'un plan d'affaires, avec lesquels elle a approché la Caisse d'entraide solidaire, la Caisse d'économie Desjardins de la culture, Investissement Québec, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), la Société de développement de Montréal (SDM), le Fonds d'action CSN, pour le financement, et nombres d'entreprises, pour des dons et commandites.

De plus, la Coopérative a reçu une proposition d'achat du terrain situé au coin d'Harmony et de Larivière par la Coopérative d'habitation Faubourg Québec, voisine de l'usine Grover, qui appuie notre projet et souhaite réaliser une seconde phase de développement de leur coopérative. Pour l'usage futur des 2 terrains compris dans la vente, nous nous sommes positionnés dès le début en faveur du logement social. Cette proposition a donc été fort bien reçue par le conseil d'administration.

Devant l'immense difficulté à amasser les 3 millions exigés par les prêteurs hypothécaires pour la mise de fonds dans un si court laps de temps, nous nous sommes tournés vers la SDM dont le mandat semblait mieux correspondre à notre projet. À l'étude de notre dossier, la SDM évaluait selon ses paramètres que le montant d'acquisition est trop élevé par rapport à la valeur du marché commercial, donc non rentable.

D'autre part, l'arrondissement Ville-Marie a changé son positionnement pour donner son appui au projet de la Coopérative. Dans une lettre datée du 17 janvier 2005, les élus de l'arrondissement Ville-Marie déclaraient : *«...nous tenons à vous réitérer que l'arrondissement de Ville-Marie désire s'associer à la sauvegarde de l'usine Grover, dans le cadre de ses responsabilités et la mesure de ses moyens. Tel qu'entendu lors de la rencontre tenue à nos bureaux mercredi dernier, je vous fais part des possibles interventions que l'arrondissement pourrait entreprendre en collaboration avec la Ville de Montréal, pour vous appuyer dans votre démarche d'acquisition de l'usine Grover.»*

Et encore, *«L'arrondissement pourrait devenir co-proprétaire d'environ 2 750 m<sup>2</sup> pour y établir un centre de production et une galerie d'art. ... Le centre de production, d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, serait loué à des troupes de théâtre. Cinq des six troupes actuellement locataires de l'usine seraient intéressées à développer un tel projet qui mettrait à leur disposition des bureaux, des salles de répétition, des ateliers et des espaces d'entreposage. L'arrondissement leur garantirait des tarifs de location bas en reconnaissance de leur implication dans le milieu. L'arrondissement aménagerait une galerie d'art d'environ 250 m<sup>2</sup> et en confierait la gestion à la coopérative ou à un organisme issu des artistes actuellement locataires à l'usine. Cette galerie servirait de vitrine pour les artistes et les artisans résidants ainsi que pour les artistes du quartier dans une proportion à définir. L'arrondissement n'attend pas de revenu de cette opération, mais n'y affectera ni ressources ni budgets autres que sa part des frais de co-propriété.»*

Pour mener à terme ce projet, l'arrondissement devait le présenter au Comité exécutif afin de bénéficier de subventions de la Ville pour l'acquisition et le réaménagement des espaces acquis, le projet devant s'inscrire dans le cadre du Forum des équipements du Programme de soutien aux équipements culturels. Ce programme est financé à parts égales par la Ville et par le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Comme le projet n'a pas reçu un accueil favorable de la part du Comité exécutif, la Coopérative a interpellé directement Francine Senécal, vice-présidente du Comité exécutif et responsable de la Culture et du Patrimoine à la Ville de Montréal dans une lettre datée du 3 février 2005. Le 9 février suivant, plus de cent occupants actuels de l'usine manifestaient à midi devant l'Hôtel de ville afin d'obtenir de madame Senécal qu'elle organise d'urgence une rencontre entre les dirigeants de la Ville et des représentants de la Coopérative pour assurer le sauvetage de l'usine Grover.

Une rencontre a eu lieu le 11 février au bureau de Rachel Laperrière, en présence de plusieurs attachés politiques et intervenants haut placés à la Ville de Montréal, dont le directeur général de la SDM. À cette occasion, une seconde lettre a été adressée à madame Senécal. Plusieurs pistes devaient être étudiées.

Dans la semaine du 14 février, les locataires de l'usine Grover ont tenu des manifestations, matin et soir, au coin des rues De Lorimier et Ontario. Un blitz a été organisé auprès des journalistes et des médias. Des lettres d'appui adressées aux instances politiques des divers paliers de gouvernement ont été demandées au réseau artistique, communautaire et patrimonial de Montréal et du Québec. La ministre de la Culture et des Communications a été approchée. Une demande formelle d'extension de la cession d'offre d'achat a été transmise au Groupe Mach. Une conférence de presse annonçant la mort presque certaine du projet d'acquisition de l'usine Grover a été organisée le jeudi 17 février à la Cinémathèque québécoise.

En résultante de toutes ces actions, le promoteur nous a accordé un mois de sursis pour réunir le financement et, d'autre part, madame Senécal a émis un communiqué, le 18 février 2005, annonçant qu'elle demandait au Forum des équipements du Programme de soutien aux équipements culturels de faire une recommandation sur notre projet dans un délai de 2 semaines. Le même jour, deux attachées politiques de la ministre Beauchamp se sont déplacées pour visiter l'usine, le Fonds d'économie sociale nous a accordé une aide financière au démarrage et la direction régionale de Montréal du MCCQ nous a octroyé les sommes nécessaires pour la réalisation des études exigées par les prêteurs hypothécaires.

Nous entrons donc maintenant dans le dernier droit. Les investisseurs exigent des promesses de baux jusqu'à concurrence de 80 % des espaces disponibles. Nous commençons donc une campagne de recrutement intensive auprès de notre clientèle cible dans l'esprit des statuts et règlements de la Coopérative (qui sont à établir) et selon les règlements d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Rien n'est cependant encore gagné, pour nous et pour tous ceux et celles qui investissent et redonnent vie à des anciens espaces industriels. Un travail de titan a été abattu à l'accélération pour structurer notre groupe, chercher les ressources extérieures, monter le plan d'affaires, réunir les financiers, sensibiliser le public à nos démarches et enfin obtenir une prolongation d'un mois sur l'offre d'achat. Notre nouvelle échéance est fixée au 19 mars 2005.

## **Le projet de la Coopérative**

La Coopérative de locaux et de services Parthenais a été formée dans le but de maintenir les activités culturelles et économiques actuelles qui se tiennent à l'usine Grover en faisant l'acquisition du bâtiment.

L'entreprise qu'entend exploiter la Coopérative, le projet de l'Usine G, aura comme première mission d'assurer la disponibilité de locaux de type industriel léger convenant à une clientèle composée principalement d'artistes et d'entreprises culturelles, occupants actuels et futurs, pour mener à bien l'ensemble de leurs activités artistiques et professionnelles, et ceci, dans des conditions adéquates et à des prix abordables, incluant les services d'électricité, de chauffage, de monte-charges, etc.

L'acquisition de l'édifice par la Coopérative - un regroupement multidisciplinaire autogéré, un véritable incubateur culturel – permettra, de plus, aux occupants actuels et futurs de mettre en valeur le patrimoine architectural de l'usine Grover, d'adapter l'ensemble de nos activités aux principes du développement durable et de créer des passerelles dynamiques avec les diverses communautés, du quartier jusqu'à l'international. La mixité de ses occupants en fait son caractère unique.

Ici, rue Parthenais, le patrimoine est devenu une synergie de création et de production qui constitue un moteur économique vital pour le quartier et en fait un bien précieux pour la métropole. La Coopérative oriente tous ses efforts et ses actions dans ce projet de l'Usine car il est le porteur et le maintien de création d'emplois, ce qui constitue l'essence même d'un développement économique et durable pour l'arrondissement Ville-Marie.

Outre ces enjeux de départ, le projet de la Coopérative comporte les objectifs suivants :

- Faire la promotion de l'esprit coopératif et l'éducation de ses membres, se donner collectivement des services dont certains pourraient être ouverts à des gens de l'extérieur.
- S'afficher et se faire connaître, rayonner et favoriser la diffusion du projet de la Coopérative et de ses membres.
- Contribuer à la revitalisation du quartier Ville-Marie par les retombées économiques, la création d'emploi, de biens et de services, le dynamisme culturel et le noyau de ressources qu'elle engendre et dont elle dispose.
- Développer des liens solides avec les différentes communautés qui la touchent (la population du quartier, les coopératives, les secteurs artistiques) à diverses échelles, du quartier, de la ville ou même à l'échelle nationale ou internationale selon les enjeux et les projets.
- Prendre un virage vert en ce qui a trait, entre autres, à la gestion des déchets et au recyclage des matériaux utilisés par les occupants.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural de l'usine Grover.

### **Des services collectifs :**

- une salle multifonctionnelle qui pourrait être transformée pour des assemblées, des spectacles ou expositions.
- une galerie d'art qui serait gérée par la Coopérative et qui offrirait la majeure partie de sa programmation à ses membres, tout prévoyant du temps pour des artistes et artisans du quartier Ville-Marie ou des artistes étrangers.
- des salles de réunion ou d'ateliers pour des cours ou des activités artistiques.
- un café-traiteur et un espace cafétéria. (La Part du Chef occupait des locaux du rez-de-chaussée avec pignon sur rue depuis plus de dix ans. L'organisme a déménagé en novembre 2004. En plus des résidants de plusieurs quartiers de Montréal, les locataires de l'usine profitaient grandement de leurs repas offerts à prix économiques.)
- un centre de services de bureau : télécopieur, photocopieuse, accès Internet.
- des achats regroupés auprès des fournisseurs (matériaux divers, services téléphoniques et autres).
- un local « ressourcerie » où chacun viendrait déposer les matériaux et produits excédentaires ou non utilisés et où chacun pourrait venir se servir et récupérer ce qui peut être encore utile.

La plupart de ces services collectifs seront mis à la disposition des résidants ou organismes du quartier.

### **De la visibilité et des moyens de communication :**

- Se faire connaître et s'afficher sur le bâtiment et sur les portes des occupants, se créer une identité visuelle forte.
- Créer un site web qui présente le projet de l'Usine et ses membres ainsi que les activités et les services offerts aux différentes communautés. Le site de la Coopérative offrira les hyperliens avec les sites de ses membres et de ses partenaires.
- Publier un bulletin d'information électronique et sur papier.
- Favoriser les échanges de toutes sortes entre les membres de la Coopérative, et entre les membres et la communauté.
- Créer un événement annuel ou bisannuel « Portes ouvertes » associé éventuellement aux Journées de la Culture et aux Journées du Patrimoine.

### **Contribuer à la revitalisation du quartier Ville-Marie :**

- Le foisonnement des petites entreprises culturelles constitue un moteur économique significatif, stable et renouvelable. Les locaux libérés seront rapidement rendus disponibles pour d'autres artistes, travailleurs autonomes ou entreprises qui oeuvrent dans les arts et dans des métiers connexes.
- De nombreux occupants de l'usine Grover résident dans le quartier, à proximité de leurs lieux de travail. Par le fait même, ils fréquentent les commerces et utilisent les services environnants.

- À l'inverse, par la multitude d'activités à l'intérieur de ses murs, l'usine attirera diverses clientèles du quartier, de la ville et d'ailleurs à fréquenter les lieux et les commerces avoisinants.

### **Des liens avec diverses communautés :**

La Coopérative développera des liens avec les diverses communautés qui la concernent de par la nature de son mandat, de son champ d'action et de ses priorités sociales et culturelles.

- On peut ainsi envisager des projets d'échange ou de coopération avec la communauté des arts (en général et selon ses différents secteurs), d'autres coopératives existantes ou à créer, et de façon limitrophe, avec des organismes communautaires et des écoles du quartier Ville-Marie.
- Aux organismes du quartier, la Coopérative pourra offrir l'usage de locaux de façon ponctuelle et l'expertise de ses membres ou, encore, les intégrer à l'intérieur de ses murs. Un organisme oeuvrant auprès des jeunes en difficulté au moyen de l'exploration de la créativité par exemple trouverait là un lieu idéal.
- Des maillages sont prévus avec les institutions d'enseignement d'arts et de métiers (par ex. la Polyvalente Pierre-Dupuy, juste en face) pour permettre des visites ou des stages dans les entreprises et les ateliers de l'usine, et éveiller les jeunes des écoles à ces professions liées aux arts et à la création.

### **Un virage vert :**

Inscrire la pratique des arts et la production des entreprises culturelles de la Coopérative dans une perspective de développement durable :

- par une gestion des déchets qui assure, entre autres, le maximum de recyclage des produits encore utilisables (un local « ressourcerie »);
- par des décisions d'aménagement qui tiennent compte des impacts sur l'environnement (énergie, matériaux recyclés, recyclables et sains, espaces verts, support à vélos, etc.).

### **La mise en valeur du patrimoine architectural de l'usine Grover :**

- Nous considérons que la meilleure façon de conserver la valeur historique d'un bâtiment est de ne pas le transformer. Aussi, la mise en valeur du patrimoine architectural portera sur le maintien de sa fonction et de ses qualités physiques tout en se prévalant des programmes disponibles pour restaurer ses qualités d'origines.
- Plusieurs des locaux du rez-de-chaussée abritent encore des éléments architecturaux d'origine. La configuration des espaces au rez-de-chaussée de l'usine permet d'y aménager des usages facilement accessibles au public. La galerie d'art pourrait s'y loger, tout comme une gamme de services alimentaires intégrés (café, cafétéria, traiteur et restaurant grand public...) et autres services complémentaires à caractère public. Ce jumelage éventuel mettrait en valeur à la fois des espaces « industriels » et les espaces plus « classiques » contenant les magnifiques

boiseries et les cloisons vitrées patrimoniales des anciens bureaux de la Knit-to-Fit, qui seraient ainsi accessibles pour l'agrément du public.

### **Le marché cible**

La Coopérative offrira ses locaux et services à la population artistiques, aux entreprises culturelles et organismes communautaires du Centre-Sud de Montréal, mais attirera des locataires de partout à Montréal, au Québec et d'ailleurs. Cette clientèle a des besoins particuliers en terme d'espace, de structure, mais aussi de budget. L'usine Grover offre les espaces et les services connexes. De plus, le regroupement d'artistes et d'entreprises culturelles déjà en place crée un attrait pour les artistes.

Par ailleurs, plusieurs organisations se sont montrées intéressées à devenir membre utilisateur. Par exemple, la Fédération des coopératives d'habitation de l'Île de Montréal (Féchiim) a fait une proposition de location conditionnelle à la Coopérative. D'autres organismes se sont dit intéressés. Les locataires actuels se sont dits pour la plupart intéressés à continuer d'y exercer leur métier et d'y loger leur entreprise.

### **Propriété et administration de la Coopérative**

Le promoteur du présent projet est une Coopérative constituée aux termes de la Loi. Elle sera entièrement propriétaire de l'immeuble à moins qu'une entente de co-propriété ne survienne d'ici l'acquisition. La Coopérative appartient à ses membres. Ses membres seront les locataires actuels qui auront demandé d'adhérer à la coopérative. Les locataires qui refuseront d'adhérer ne se verront probablement pas renouveler leurs baux. La Coopérative pourra accueillir de nouveaux membres selon des critères d'admissibilité qu'elle aura établis dans ses règlements.

Tel que prévu par la Loi, la Coopérative possédera un conseil d'administration élu par l'assemblée générale des membres. Elle devra désigner un vérificateur membre de l'un des trois ordres comptables et embaucher un directeur général pour gérer l'exploitation de l'entreprise.

### **Échéancier de réalisation / étapes en cours :**

- inventaire des locaux et identification des besoins des locataires;
- préparation du plan d'affaires et du montage financier;
- recherche de partenaires, tant aux fins de l'exploitation, du développement, que du financement du projet;
- demande de financement auprès des prêteurs;
- au besoin, préparation d'une évaluation professionnelle de l'immeuble, d'un certificat de localisation, etc.;
- choix d'un notaire.

### **Autres étapes à venir :**

- organisation de la Coopérative (assemblée de fondation, adoption de résolutions, élection du conseil d'administration, choix d'un vérificateur, choix d'une direction générale, ouverture d'un compte bancaire);
- préparation de la prise de possession (gestion, marketing, demande de services auprès des fournisseurs Bell, Hydro-Québec, Gaz Métro, etc.);
- inventaire des ressources humaines et matérielles existantes et pré-ententes avec le personnel en place;
- préparation des documents d'acquisition;
- signature de l'acte d'achat, des prêts hypothécaires, et autres documents.

### **Lois et règlements**

En ce qui concerne les lois et règlements applicables aux activités de location d'espaces et de services connexes ou à la communauté, aucune disposition ne requiert d'accréditation spéciale. Il n'est pas à prévoir, à court ni à long terme, que des modifications aux lois et règlements, tant fédéraux, provinciaux que municipaux, affecteront les opérations.

Par ailleurs, la direction de l'arrondissement Ville-Marie, nous a confirmé la congruence du projet de la Coopérative au regard du Plan d'urbanisme et de la réglementation de la Ville de Montréal.

« L'entrée en vigueur du nouveau Plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement en janvier, apporte des changements. Selon une évaluation préliminaire de ce que nous connaissons des occupations actuelles du bâtiment et en vertu de notre interprétation du Plan, l'affectation de ce bâtiment est résidentielle et les occupations suivantes seraient conformes : habitation et atelier d'artiste et d'artisan.

Les activités industrielles légères seraient également conformes puisque le Plan d'urbanisme reconnaît que dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation pourra reconnaître ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Plan d'urbanisme. De plus, certaines activités commerciales (bureau, galerie d'art et salle de production, etc.) sont conformes puisque la réglementation assure, par les modes de gestion d'usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, etc.

Par ailleurs, l'implantation d'un centre comportant des activités assimilables à l'usage « maison de la culture » serait conforme au Plan puisque les équipements collectifs et institutionnels sont autorisés en secteur d'affectation résidentielle. Cependant, les activités commerciales lourdes ou d'entreposage ne seraient pas conformes au Plan d'urbanisme. Toutefois, une analyse plus fine de certaines occupations devrait être effectuée afin de déterminer si certaines occupations existantes pourraient bénéficier de droits acquis. »



## **Annexe coordonnées**

Avis sur la Proposition de Politique de développement culturel  
pour la Ville de Montréal

Présenté par la coalition « Sauvons l'usine »

Courriel : [sauvonslusine@yahoo.ca](mailto:sauvonslusine@yahoo.ca)

Site : [www.sauvonslusine.mine.nu](http://www.sauvonslusine.mine.nu)

Mémoire soumis à l'Office de consultation publique de Montréal

Présenté par **Marie-Anne Marchand**

2025, rue Parthenais local 305

Montréal (Québec)

H2K 3T2

514-525-1066

Président de la coalition **François Lafontaine**

2025, rue Parthenais local 305A

Montréal (Québec)

H2K 3T2

514-527-3658