

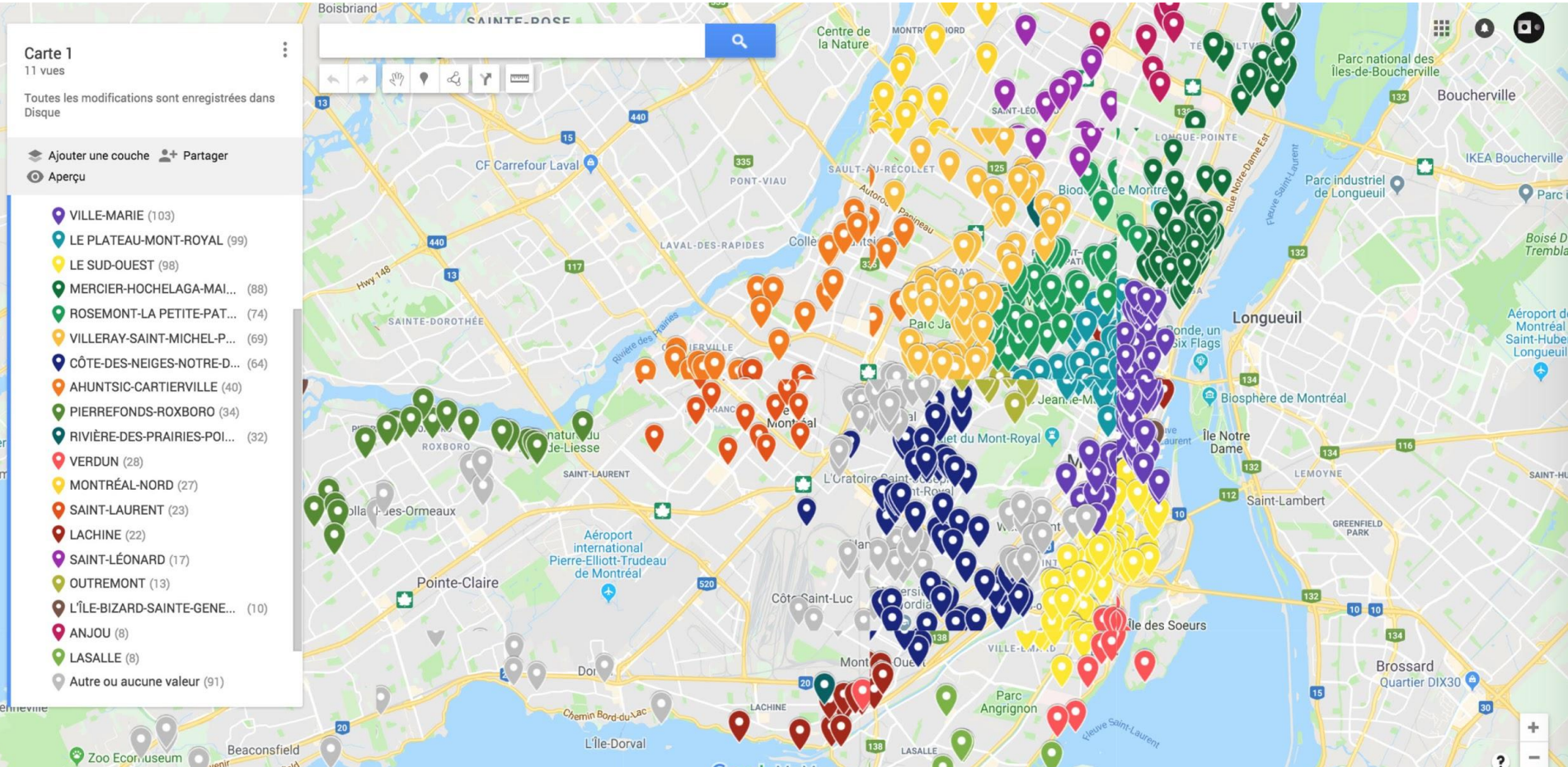


entremise



La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire



La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire

A nighttime photograph of the Montreal skyline, viewed from across a body of water. The city lights are reflected on the water. In the center-right of the skyline, a large fire is burning, with thick black smoke rising into the dark sky. The fire is bright orange and yellow, contrasting with the dark night and the city lights.

894

**Nombre de bâtiments
abandonnés à Montréal**

source: La Presse - SPVM

Photo: Evan Kitaljevich

La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire



Édifice
Robillard
Novembre
2016

La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire



35%

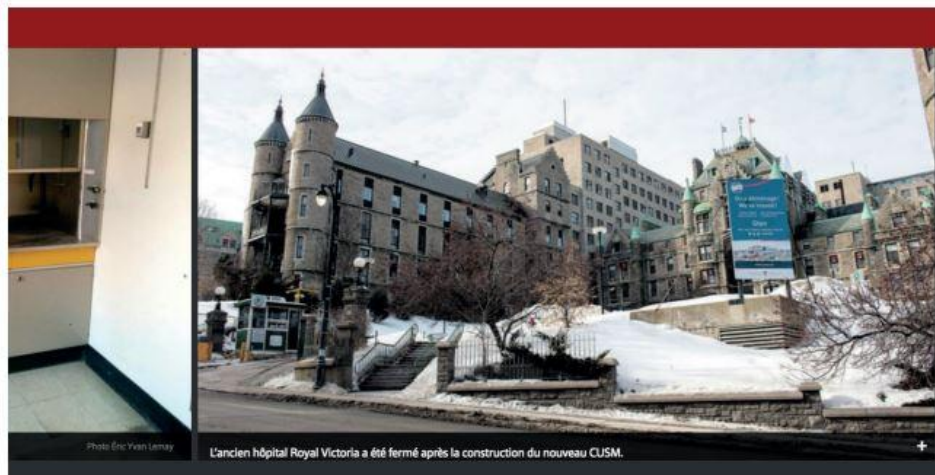
Pourcentage de tout ce qui a
été enfoui au Québec en 2013
provenant du secteur de la
construction et de la rénovation

source: Ville de Montréal (2014)

photo: Montreal Gazette

La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire



L'ancien hôpital Royal Victoria tombe en ruine

L'édifice qui appartient toujours au CUSM est en proie à des infiltrations d'eau et du vandalisme

7 500 000\$ / an

La vacance: problématique ou opportunité?

Un symptôme des limites du marché immobilier conventionnel et de l'économie linéaire



L'occupation transitoire

Une utilisation judicieuse de la période d'inoccupation en amont d'un projet

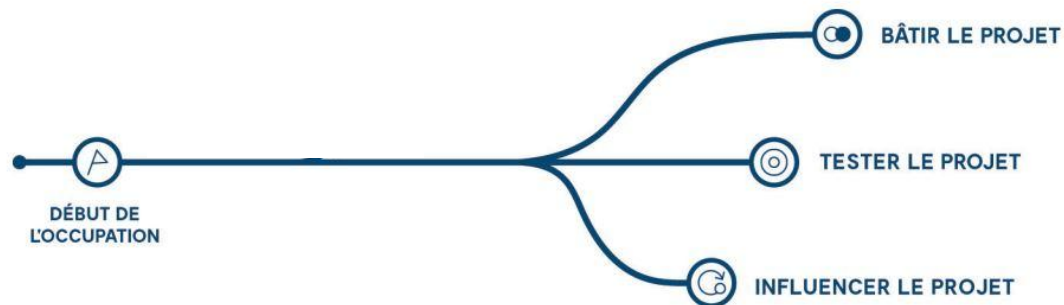
Qu'est-ce que l'occupation transitoire?

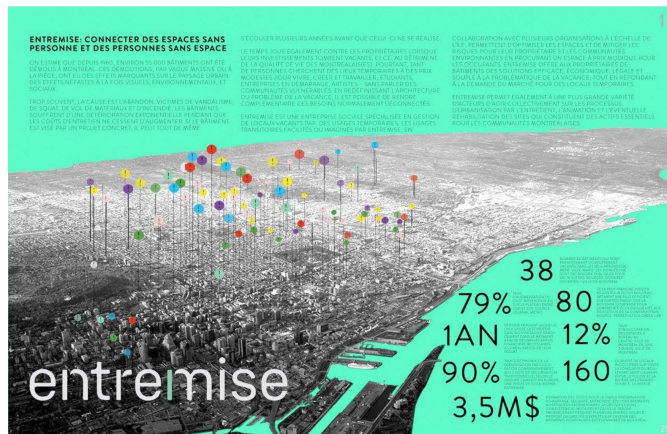
L'occupation transitoire est une stratégie immobilière complémentaire qui consiste à occuper rapidement et tel quel un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, réactiver la vie locale et, pourquoi pas, préfigurer une vocation pérenne.



L'occupation transitoire

Une utilisation judicieuse de la période d'inoccupation en amont d'un projet





REMORQUAGE
À VOS FRAIS

Projet Young

Laboratoire
transitoire

204 Your

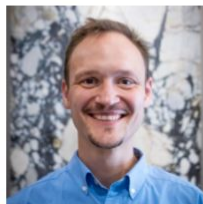
FAIRE LA VILLE
ENSEMBLE



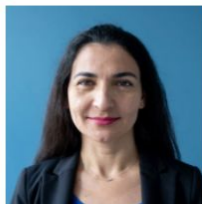
L'ÉQUIPE



Philemon Gravel | M. Arch.
Directeur général + cofondateur
philemon@entremise.ca



Simon Parent-Pothier, Urbaniste
Directeur des finances et des opérations
simon@entremise.ca



Celene Lindoso | B.A.A.
Chargée de l'administration
celene@entremise.ca



Marie-Josée Vaillancourt | B.A. | M. Urb.
Chargée des communications et des partenariats
marie-josée@entremise.ca



Jérôme Claveau
Consultant TI et développement web
jerome@entremise.ca



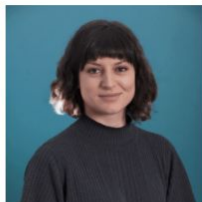
Chloé Henri
Stagiaire en aménagement
chloe@entremise.ca



Marie Renoux | M.Sc.Géogr.
Référente - Projet Courtepointe
marie@entremise.ca



Victor Malherbe | B.A.
Référent - Projet Espace Ville Autrement
victor@entremise.ca



Marianne Lemieux-Aird | M. design env.
Rechercheur-analyste
marianne@entremise.ca

NOTRE APPROCHE



Processus conventionnel



Processus transitoire

Écologiquement responsable

Par le réemploi de matériaux et de bâtiments
dans une optique d'économie circulaire

Participative et inclusive

En cogestion et en concertation avec le milieu
en maximisant la transparence et la diversité
des intervenants

Sensible au patrimoine bâti

En réalisant des modifications mineures pour
sécuriser et occuper un bâtiment existant

NOTRE MÉTHODOLOGIE



activation agile



occupation participative



transition solidaire

La création de cadres pour l'occupation transitoire

Analyse, conception et développement d'une stratégie transitoire. Élaboration d'ententes d'occupation, sécurisation de l'espace et lancement d'un appel à candidatures pour les futurs occupants

La création d'actifs collectifs transitoires et autogérés

Animation de chantiers d'aménagement participatifs, développement d'une structure de gouvernance collective, accueil des initiatives locales et mise en place une méthodologie de mesures d'impact

La création de biens communs

Accompagnement du projet transitoire vers un projet immobilier pérenne collectif



Projet Young



Cité des hospitalières



Notre dame des sept douleurs



Pôle Peel



Espace ville autrement



La rotonde



Ancien ONF



C40



institute for Urban future



77 boulevard Est



Avis sur les espaces vacants



Montréal transition

L'exemple du projet young

Premier projet pilote d'occupation transitoire, le 204 rue Young

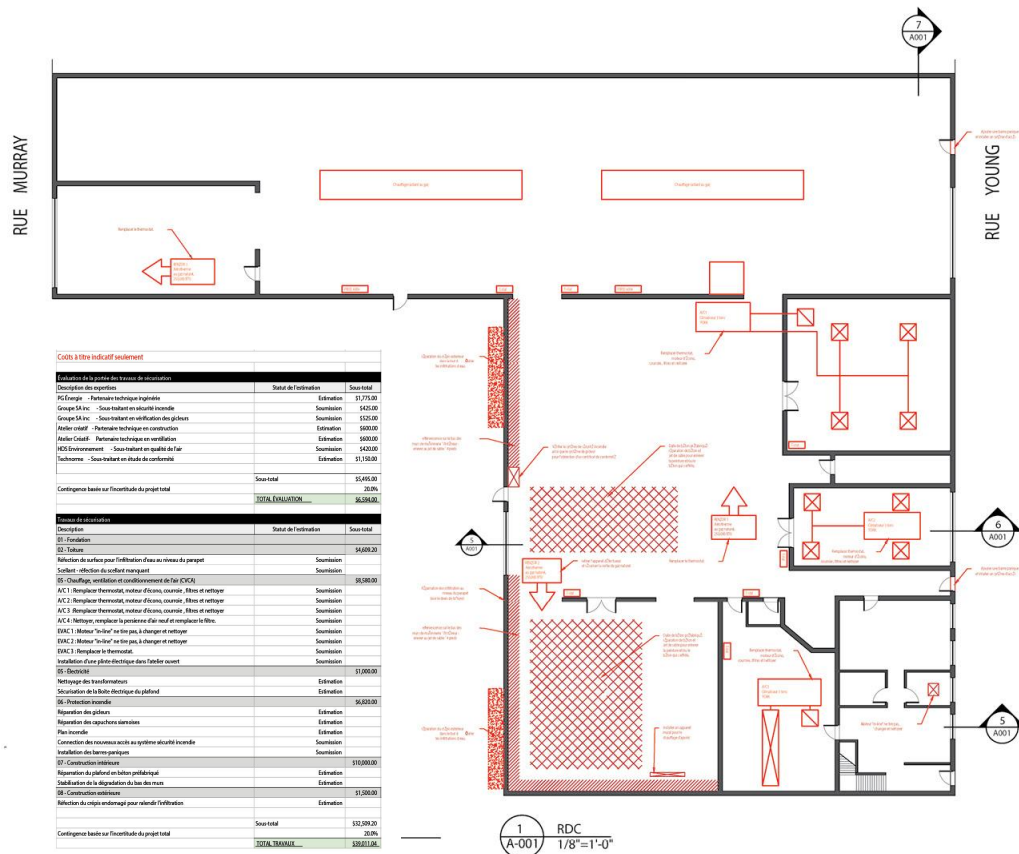


L'exemple du projet young

Premier projet pilote d'occupation transitoire, le 204 rue Young



Analyser le bâtiment, ses systèmes et les travaux minimaux nécessaires



L'exemple du projet young

Analyser le bâtiment, ses systèmes et les travaux minimaux nécessaires



Audit 2014 - **1 638 975\$**
Audit Transitoire 2018 - **97 055\$**

L'exemple du projet young

Identifier les balises légales et réglementaires

- Analyse de conformité :
 - Aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement
 - Conformité au zonage
 - Conformité au code du bâtiment du Québec
- Préparation de la demande de Certificat d'autorisation d'usage
 - Élaboration du projet dans le respect des usages autorisés
 - Pas de demande de changement d'usages
- Évaluation de l'assujettissement à la Déclaration de conformité



L'exemple du projet young

Développer un cadre légal, un modèle financier et un budget

Entente de services

Ci-après
l'« Entente »

ENTRE :

ATELIER ENTREMISE, organisme à but non lucratif représenté pour les fins des présentes par Mallory Wilson, sa secrétaire-trésorière, dûment autorisée tel qu'elle le déclare.

Principale place d'affaire :

5605, avenue de Gaspé, bureau 106, Montréal (Québec) H2T 2A4

ET :

[NOM DE L'OCCUPANT-E], représenté/e pour les fins des présentes par [nom du représentant autorisé], son/sa [titre légal], dûment autorisé/s/e tel qu'il/elle le déclare]

Principale place d'affaire :

[Adresse]

OU Domicilié et résidant à :

[Adresse]

POUR :

L'occupation d'une partie des locaux de l'immeuble situé au 204-206, rue Young, Montréal (Québec) H3C 2G1, connu et désigné comme étant le lot 1 853 592 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

À PARTIR :

Du 1^{er} mars 2018, et ce, pour une durée de six (6) mois, soit jusqu'au 31 août 2018, avec conditions de renouvellement décrites ci-après.

Ci-après les
« Parties »

Ci-après respectivement les « Locaux » et l'« Immeuble »

Ci-après le « Terme »

Signature

Entremise

Page 1 de 15

Tableau des contributions pour le Projet Young*

* Les montants indiqués sont calculés sur une base mensuelle et sont à titre d'exemple

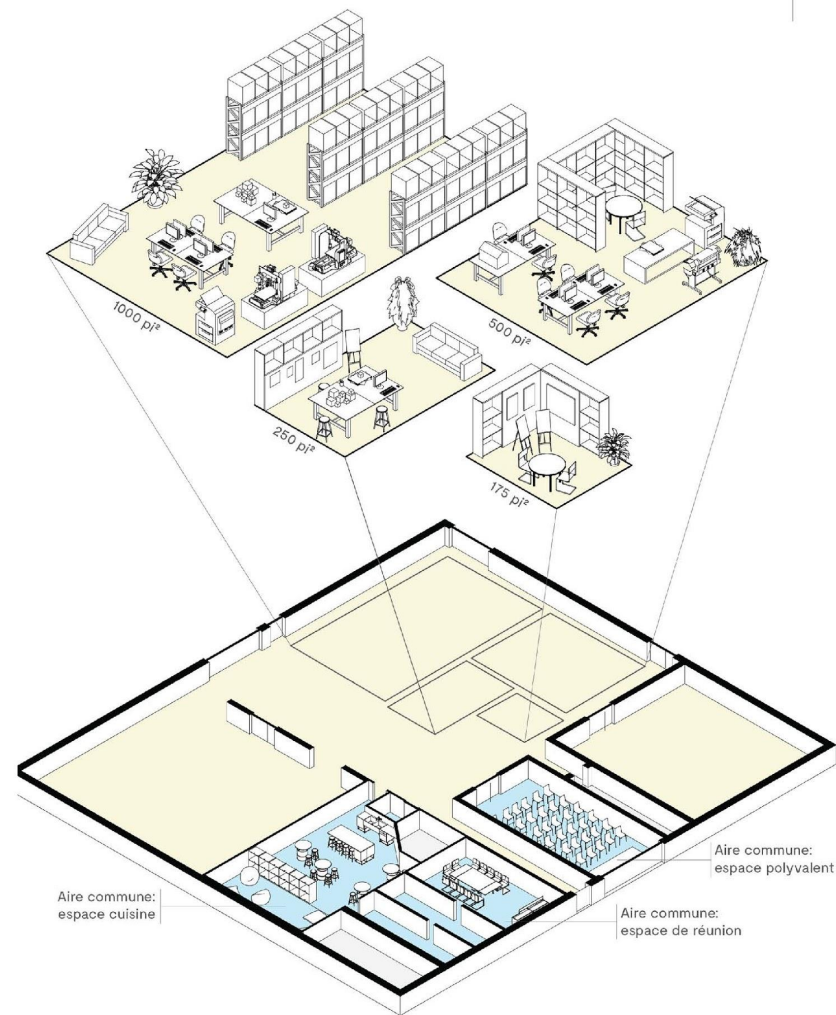
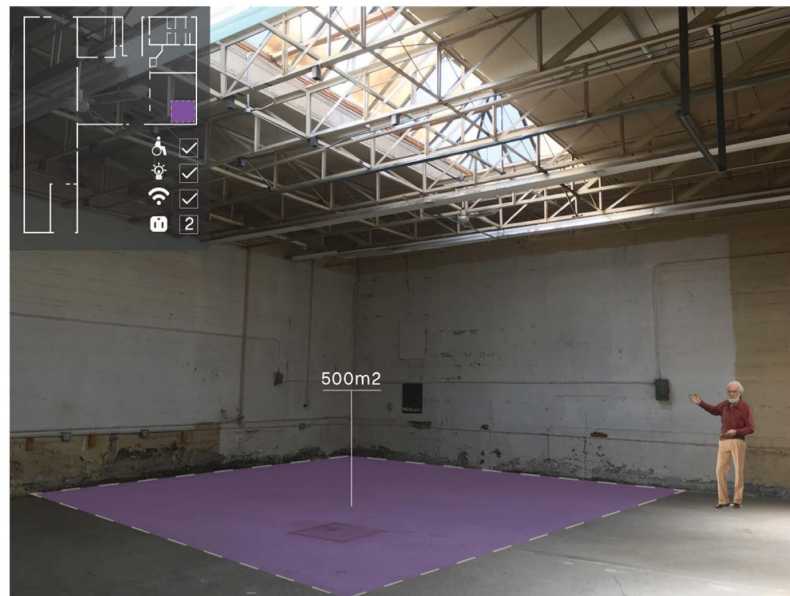
Nombre de personnes											
Superficie (pi2)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	175	\$128	\$164	\$200	\$237						
	250	\$167	\$203	\$239	\$276	\$312	\$349	\$385			
	500	\$297	\$333	\$370	\$406	\$442	\$479	\$515	\$552	\$588	\$625
	1000	\$557	\$593	\$630	\$666	\$703	\$739	\$776	\$812	\$848	\$885

Coûts à titre indicatif seulement		
Évaluation de la portée des travaux de sécurisation		
Description des expertises	Statut de l'estimation	Sous-total
PGI Énergie - Partenaire technique ingéniérie	Estimation	\$1,775.00
Groupe SA Inc. - Sous-traitant en sécurité incendie	Soumission	\$425.00
Groupe SA Inc. - Sous-traitant en vérification des gicleurs	Soumission	\$525.00
Atelier Créatif - Partenaire technique en construction	Estimation	\$600.00
Atelier Créatif - Partenaire technique en ventilation	Estimation	\$600.00
HDS Environnement - Sous-traitant en qualité de l'air	Soumission	\$420.00
Technochem - Sous-traitant en étude de conformité	Estimation	\$1,150.00
	Sous-total	\$5,495.00
Contingence basée sur l'incertitude du projet total		20.0%
	TOTAL ÉVALUATION	\$6,594.00
Travaux de sécurisation		
Description	Statut de l'estimation	Sous-total
01 - Fondation		
02 - Toiture		\$4,609.20
Reflexion de surface pour l'infiltration d'eau au niveau du parapet	Soumission	
Scellant - reflexion du scellant manquant	Soumission	
05 - Chauffage, ventilation et conditionnement de l'air (CVCA)		\$8,580.00

A/C 4 - Nettoyer, remplacer la persienne d'air neuf et remplacer le filtre.	Soumission	
EVAC 1 - Moteur "in-line" ne tire pas, à changer et nettoyer	Soumission	
EVAC 2 - Moteur "in-line" ne tire pas, à changer et nettoyer	Soumission	
EVAC 3 - Remplacer le thermostat.	Soumission	
Installation d'une plinthe électrique dans l'atelier ouvert	Soumission	
05 - Électricité		\$1,000.00
Nettoyage des transformateurs	Estimation	
Sécurisation de la Boîte électrique du plafond	Estimation	
06 - Protection incendie		\$6,820.00
Régénération des gicleurs	Estimation	
Régénération des capuchons siamoises	Estimation	
Plan incendie	Estimation	
Connection des nouveaux accès au système alacuité incendie	Soumission	
Installation des barres-parapics	Soumission	
07 - Construction intérieure		\$10,000.00
Régénération du plafond en béton préfabriqué	Estimation	
Stabilisation de la dégradation du bas des murs	Estimation	
08 - Construction extérieure		\$1,500.00
Reflexion du crépis endommagé pour retarder l'infiltration	Estimation	
	Sous-total	\$32,509.20
Contingence basée sur l'incertitude du projet total		20.0%
	TOTAL TRAVAUX	\$39,011.04














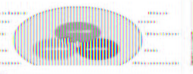




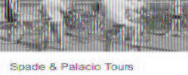

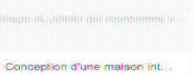

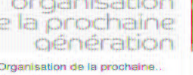
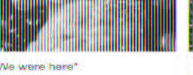
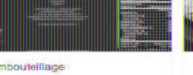












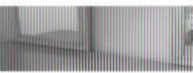



L'exemple du projet young

Lancer un appel à candidature



L'exemple du projet young

Analyser et sélectionner les candidatures

 <p>Make it Turn 01/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Architectures sans frontières ... 27/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Nom du projet (et nom(s) d'... 01/04/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Atelier de création 16/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>OCNI Factory 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>PAM (PopUpCamp, Artbang... 15/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3000/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Atelier MV 15/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>The Stay Human Transmedi... 26/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>LOCOL 19/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>
 <p>Do you Miss Me? 31/01/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Error/Collecter/Réorganiser 01/05/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>climb + smile 10/04/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Bureau des projets spéciaux ... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 2</p>	 <p>Écosystème de milieux de vi... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Domicile éphémère de La m... 11/04/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Montreal Grand Chelem 08/01/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Murale par Elisabetta FANT... 01/04/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Festival International Animaze 18/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>
 <p>Soade & Palacio Tours 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Fondation Bias 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 1</p>	 <p>Conception d'une maison int... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Siège social de Comptoir pu... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Organisation de la prochaine... 05/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>"We were here" 01/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Emboutillage 01/08/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Nom du projet (et nom(s) d'... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Montreal Inner-city Physiothe... 19/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>
 <p>Ghost Club Records 06/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 31/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>COLLAGE / collaboration + p... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 3200/12018 par Candid... 0</p>	 <p>Média Q 19/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 19/01/2018 par Candid... 1</p>	 <p>Coup d'éclats 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 19/01/2018 par Candid... 2</p>	 <p>Innovation Durable vers l'Éco... 01/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 17/01/2018 par Candid... 1</p>	 <p>ONGOING 15/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 17/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>atelier de dessin 01/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 17/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>pain et chocolat artisanal dist... 01/01/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 14/01/2018 par Candid... 0</p>	 <p>Tour Aguilage 23/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ... 14/01/2018 par Candid... 0</p>
 <p>DESCHÈNES 01/05/2018 Surface soumise (en pz) / # ...</p>	 <p>Arevalo 31/03/2018 Surface soumise (en pz) / # ...</p>	 <p>Lefebvre 13/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ...</p>	 <p>krenz 31/01/2018 Surface soumise (en pz) / # ...</p>	 <p>Sexologie 15/02/2018 Surface soumise (en pz) / # ...</p>				

L'exemple du projet young

Analyser et sélectionner les candidatures



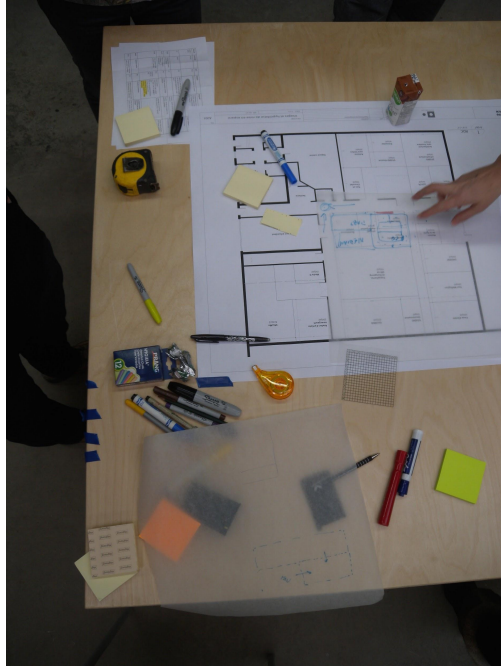
Critères de sélection

Les candidatures déposées seront sélectionnées d'après les critères suivants :

- **Besoin en espaces abordables**
- **Retombées potentielles sur les communautés locales**
- **Désir de contribuer à la vie commune de l'espace**
- **Possibilité de synergies entre les initiatives**

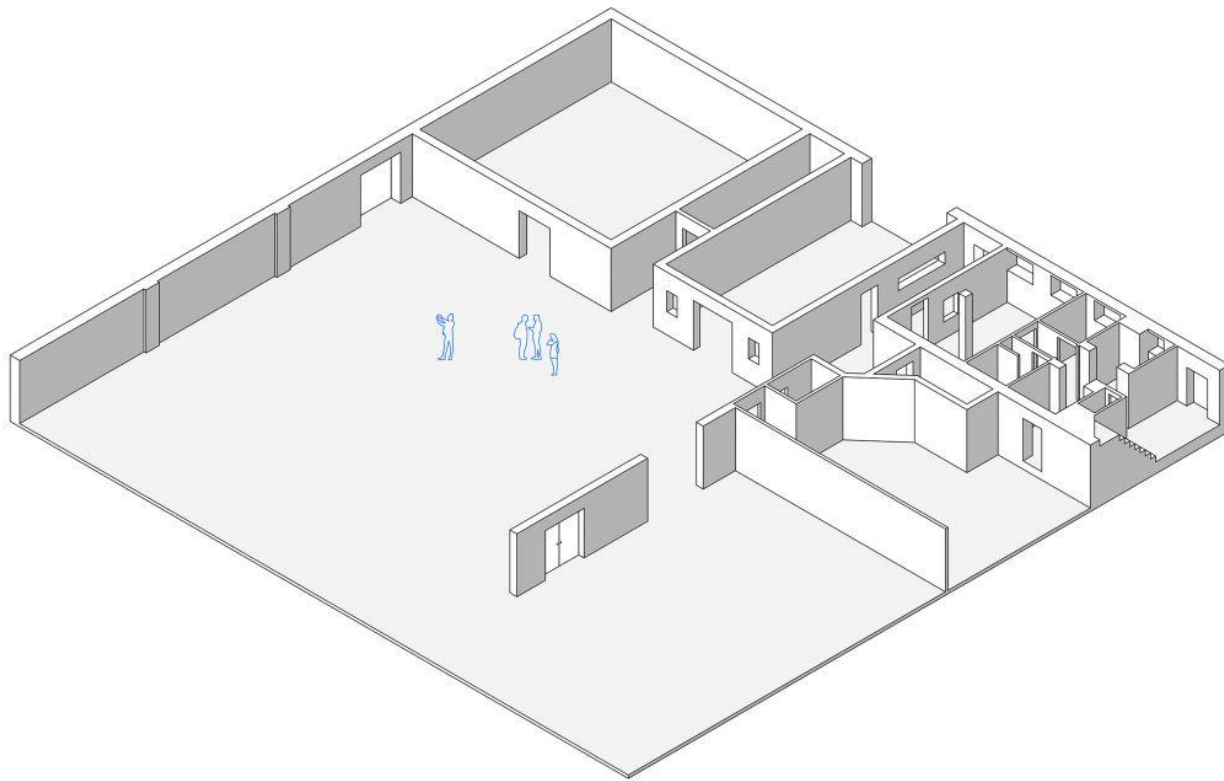
L'exemple du projet young

Planifier et aménager l'espace avec les occupants de façon collaborative



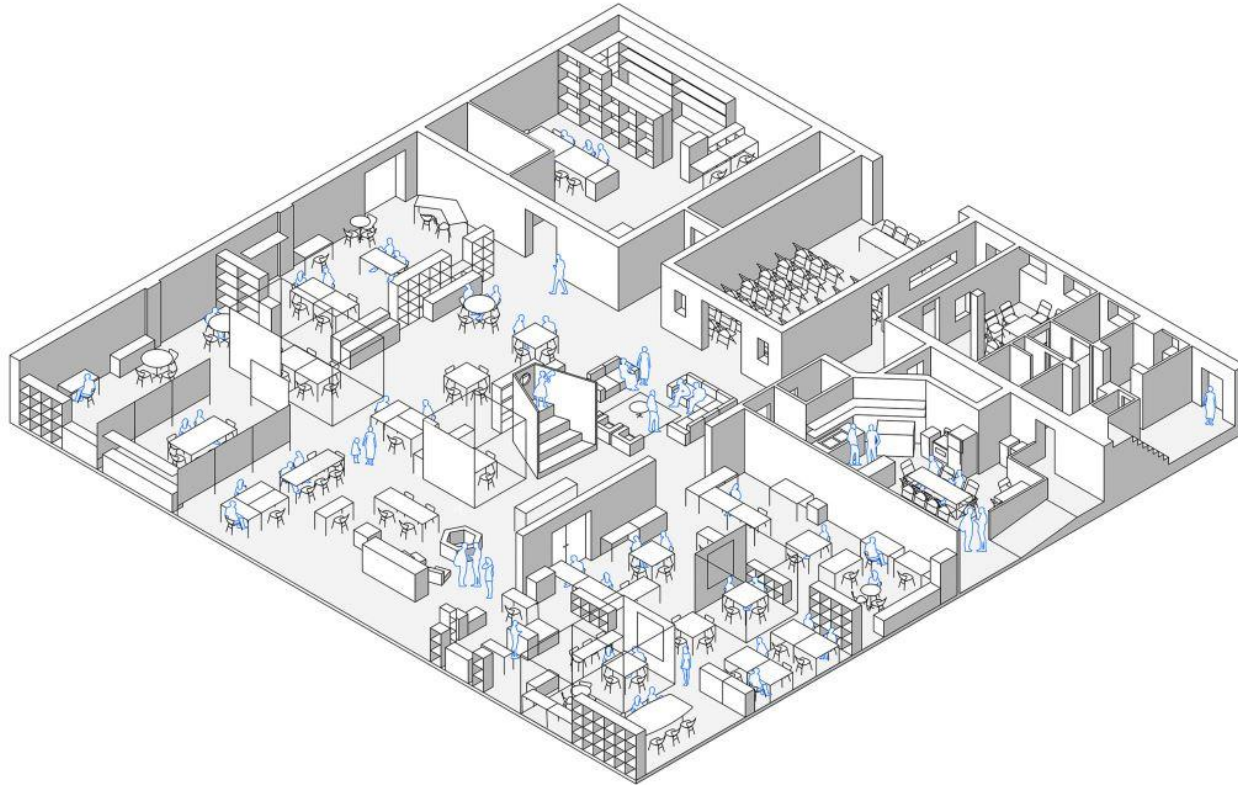
L'exemple du projet young

Planifier et aménager l'espace avec les occupants de façon collaborative



L'exemple du projet young

Planifier et aménager l'espace avec les occupants de façon collaborative



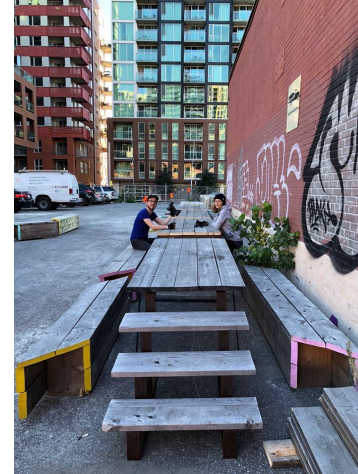
L'exemple du projet young

Mettre sur pied un modèle de gestion participatif pour consolider la communauté d'occupants



L'exemple du projet young

Faire émerger un sentiment d'appartenance et une identité commune



L'exemple du projet young

Faire émerger un sentiment d'appartenance et une identité commune



L'exemple du projet young

structurer et viabiliser le projet en vu de pérenniser l'occupation



En chiffre

En chiffre

- 35 organismes occupants
- 12 000 pi²
- 22 mois dans un **bâtiment industriel** qui était vacant depuis 7 ans.





PROJET

Titre :

Courtpointe - Un projet d'occupation transitoire

Localisation :

12009 rue Notre-Dame Est, Montréal
(Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles)

Date :

Commencé en 2019

Statut :

En cours

Superficie vacante:

4 500 pi²

Chargé(s) de projet :

Francis Lacelle

PARTIES PRENANTES

Client(s) :

Société de développement Angus

Propriétaire(s) :

Société de développement Angus

En chiffre

- 8000 pi2 disponibles
- 6 organismes et commerçants
- 1 marché de Noël
- 1 murale
- Développement d'une communauté





PROJET

Titre :

Espace Ville Autrement

Localisation :

201 rue Sainte-Catherine Est, Montréal
(Ville-Marie)

Date :

Commencé en 2019

Statut :

En cours

Vacant depuis :

1997

Superficie vacante:

3500 pi²

Chargé(s) de projet :

Mallory Wilson, Taika Baillargeon, Francis
Lacelle

PARTIES PRENANTES

Propriétaire(s) :

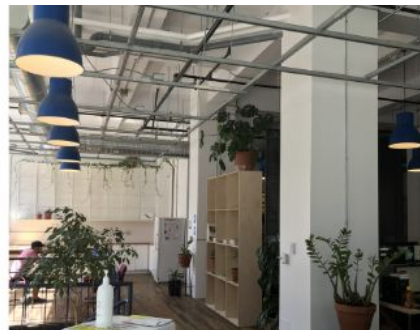
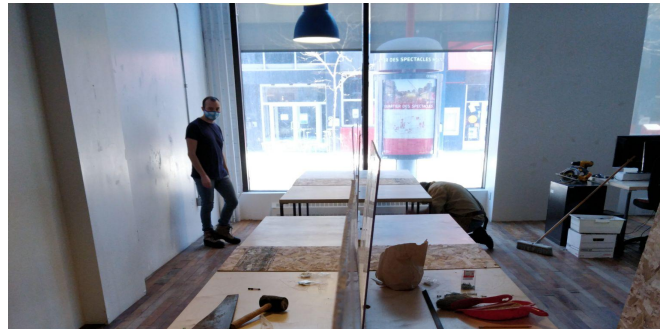
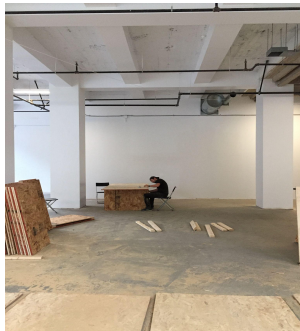
Université du Québec à Montréal (UQAM)

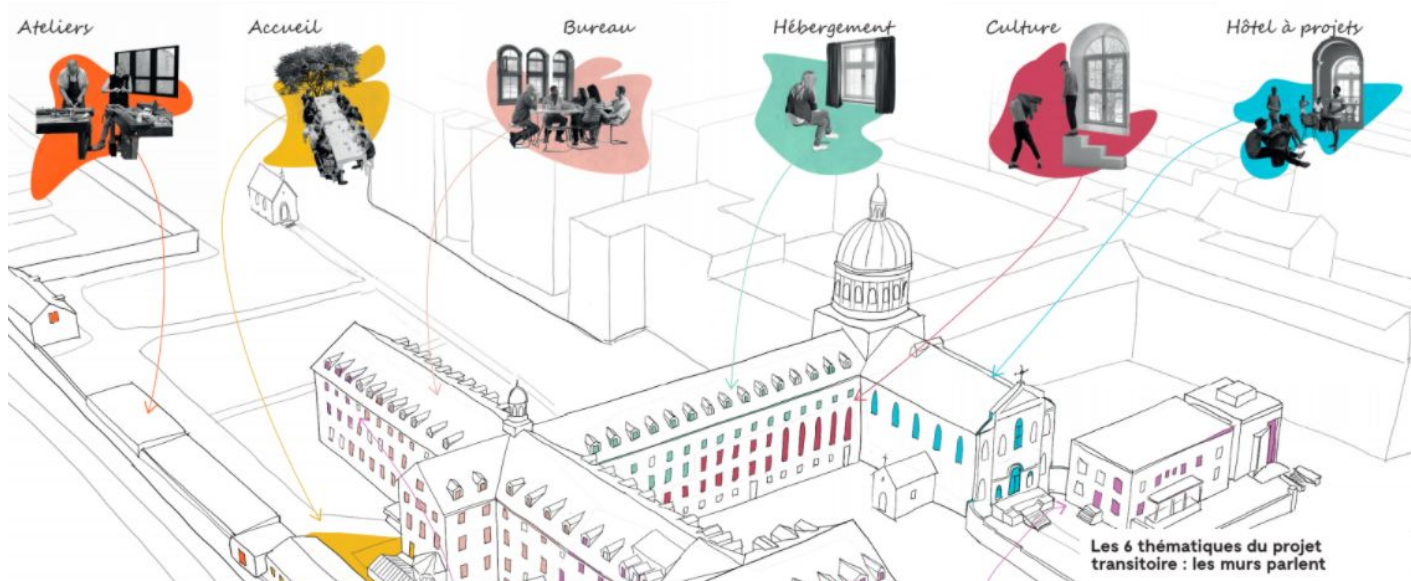
Collaborateur(s) :

Collectif Villes Autrement et UQAM

En chiffre

- 3 500 pi² dans un pavillon de l'UQAM
- Vacant depuis 23 ans
- 5 organismes et entreprises louent un espace de travail partagé abordable au centre-ville de Montréal
- Période transitoire de 5 ans





PROJET

Titre :

La Cité-des-Hospitalières en transition

Localisation :

251 avenue des Pins Ouest, Montréal
(Plateau-Mont-Royal)

Date :

Commencé en 2019

Statut :

En cours

Vacant depuis :

2017

Superficie vacante:

65 000 pi²

Chargé(s) de projet :

Philémon Gravel, Francis Lacelle

PARTIES PRENANTES

Client(s) :

Ville de Montréal

Propriétaire(s) :

Ville de Montréal

Collaborateur(s) :

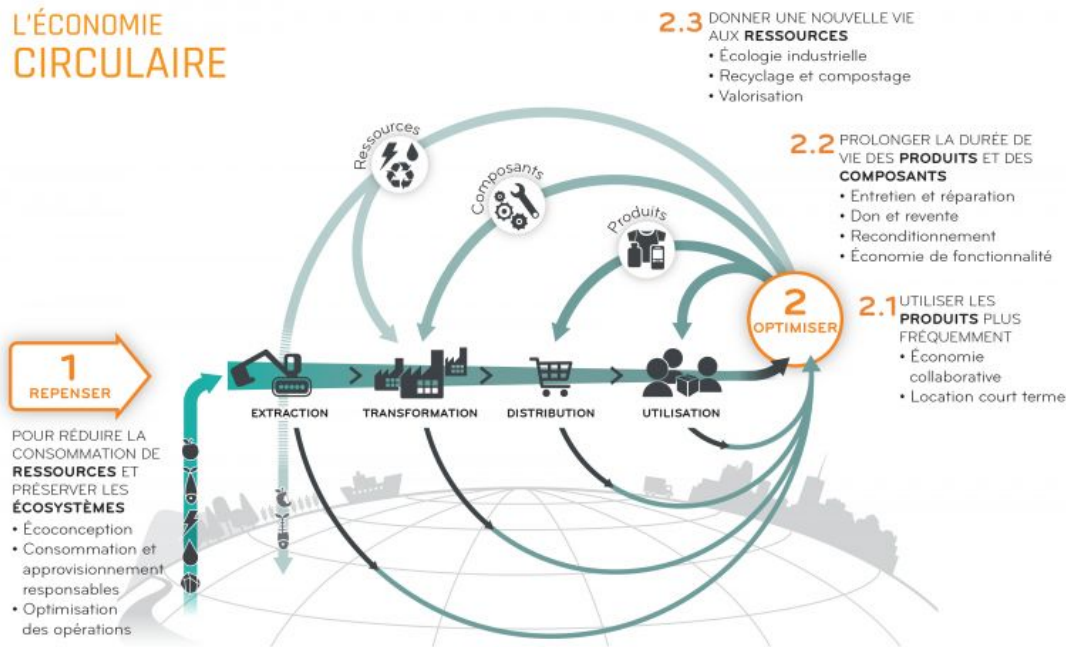
Ville de Montréal (Service de la diversité et de l'inclusion sociale, Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports, Service de la culture, Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Service de la gestion et de la planification immobilière, Service de l'urbanisme et de la mobilité et Division du Patrimoine), Musée des Hospitalières de l'Hôtel-Dieu de Montréal et Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph



Contribution de l'occupation transitoire au modèle d'action de l'économie circulaire

- Limiter la quantité de ressources vierges utilisées et protéger les écosystèmes générateurs
- Intensifier l'usage des produits
- Allonger la durée de vie des produits et des composants
- Offrir une nouvelle vie aux ressources
- Déployer l'économie circulaire sur les territoires

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE



Défis, des facteurs de succès, et prochaines étapes



Conception

Analyses préliminaires, étude de faisabilité et développement d'un concept d'occupation transitoire.



Mise en oeuvre

Accompagnement des propriétaires dans la mise en oeuvre du projet transitoire de la planification à l'occupation.



Opération

Gestion du bâtiment et du site, des occupants et de la programmation.



Pénérisation

Conseils et accompagnement auprès des propriétaires pour le développement d'un projet pérenne pour la collectivité.



Analyse du territoire



Analyse du bâtiment



Analyse programmatique



Plan d'aménagement



Définition du cadre d'occupation



Définition du cadre de gestion



Mise en oeuvre de l'occupation transitoire



Modèle d'affaire et montage financier



Entente financement et partenariats



Travaux de mise à niveau



Processus de sélection



Gestion de la communauté



Entretien et sécurisation du bâtiment



Planification du projet pérenne



Mesures d'impact



Conférences et formations



Ateliers participatifs



Développement d'une identité



Co-design et co-construction

La fiducie d'utilité sociale

Penser la propriété autrement





entremise
201 rue Sainte-Catherine est