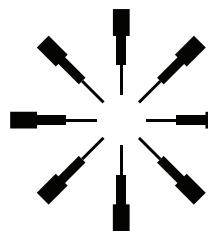


Le Projet Young à Griffintown

Mesure d'impacts d'un projet d'urbanisme transitoire à Montréal



Collectif | Villes Autrement

02

Auteurs

Jérémy Diaz
Taïka Baillargeon
Sylvain Lefebvre

Qui sommes-nous ?

Fondé à l'Université du Québec À Montréal, le Collectif Villes Autrement est un réseau de chercheurs et de collaborateurs dédiés à l'étude de courants émergents et de tendances innovatrices en urbanisme et en aménagement du territoire. Nous travaillons avec des organisations publiques, privées et communautaires qui expérimentent de nouvelles pratiques, les aidants à structurer et à évaluer leurs projets tout en implantant une stratégie de recherche adaptée à leur besoin.

Composition du comité d'encadrement

Mallory Wilson, directrice générale d'Entremise
Sylvain Lefebvre, professeur titulaire au département de géographie à l'UQÀM
Taïka Baillargeon, professeure associée au département de géographie à l'UQÀM
Jérémy Diaz, doctorant en études urbaines à l'UQÀM-INRS
Geneviève Chicoine, agente de développement du Service aux collectivités de l'UQÀM

Éditeur

Service aux collectivités de l'UQÀM

ISBN 978-2-923773-61-2

Juin 2020

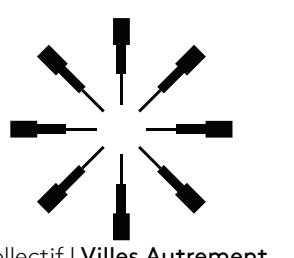
Ce projet a été réalisé avec l'appui financier du Programme d'aide financière à la recherche et à la création UQÀM – volet 2

Design graphique

Marine Cance, Jérémy Diaz et Gabriel Cance

Note

Sauf indication contraire, toutes les photographies ont été prises par les auteurs du rapport.



UQÀM | Service aux collectivités
Université du Québec à Montréal



06	Introduction
10	Présentation du Projet Young
22	Objectifs et méthode du projet de recherche
26	Résultats
46	Analyses
52	Conclusion
56	Bibliographie
58	Annexes

Introduction





1

Mise en contexte

En 2018, le professeur Sylvain Lefebvre, la chargée de cours Taïka Baillargeon, membres du Collectif Villes Autrement (Département de géographie, UQAM), en partenariat avec l'organisme Entremise, obtenaient une subvention auprès du Service aux collectivités de l'UQAM dans le cadre du Programme d'aide financière à la recherche et à la création (PAFARC) volet 2. Rejoint par le doctorant, Jérémy Diaz, cette recherche élaborée et menée conjointement, portait sur l'évaluation des impacts d'une première expérience de co-gestion d'occupation transitoire menée par Entremise dans un bâtiment vacant de la Ville de Montréal (le bâtiment Young). Ainsi, de février 2018 à 2020, leur travail a consisté d'une part, à réaliser une revue de littérature sur des thèmes pertinents aux problématiques transitoires (n°01 des cahiers du Collectif Villes Autrement) et d'autre part, à évaluer l'impact du projet Young dans son quartier d'insertion.

L'organisme partenaire

Entremise est un organisme à but non lucratif qui facilite les usages transitoires dans les bâtiments vacants de Montréal. Cette pratique d'aménagement permet l'occupation de sites temporaires à court ou à moyen terme tout en visant la permanence des projets : « l'urbanisme transitoire dont la vocation d'occupation temporaire de locaux vacants ou d'espaces ouverts par une diversité d'usages et d'usagers est considérée comme une étape d'enrichissement et/ou de valorisation programmatique d'un projet d'aménagement à venir » (Pradel, 2018). L'usage transitoire est ainsi potentiellement une étape préalable à la mise en place d'un projet pérenne, il sert à alimenter et à préfigurer des usages durables dans un espace donné. Entremise est une équipe multidisciplinaire née de la rencontre de spécialistes en patrimoine, en finance, en communication et en architecture qui ont toutes et tous une mission commune : participer au changement des pratiques en développement immobilier pour une ville plus durable, démocratique et collective. Depuis sa fondation, cette organisation a su s'entourer d'une multitude de partenaires et de collaborateurs pour mener à bien des projets portant cette mission.



2



3



4

1/ Photo du bâtiment au 204-206, rue Young (2020). 2/ Inauguration du Projet Young (Entremise, 2018).
3/ Membres fondateurs d'Entremise, (Entremise, 2018). 4/ Carte des projets d'Entremise.

Présentation du Projet Young





1

Une aventure collective

À l'hiver 2017, Entremise a organisé l'événement Montréal transitoire qui rassemblait des fonctionnaires de la Ville de Montréal, des propriétaires fonciers et immobiliers, des aménageurs, des urbanistes, des architectes ainsi que des représentants d'organisations communautaires. Encouragé par le succès de l'événement, Entremise propose à la Ville de Montréal l'expérimentation d'une série de projets pilotes baptisée Laboratoire transitoire en partenariat avec la Maison de l'Innovation Sociale¹ (MIS), la division du patrimoine de la Ville de Montréal et la Fondation McConnell². En attendant la construction d'un projet d'habitat social prévu pour 2021 en lieu et place d'un hangar sous-occupé, la Ville a accordé le droit³ à Entremise d'y mener son premier projet comme elle s'était engagée à le faire dans le Plan d'action en patrimoine 2017-2022 (Ville de Montréal, 2017a). Le 7 décembre 2017, les membres du comité exécutif de la Ville de Montréal approuvent un premier projet pilote d'occupation temporaire d'un édifice municipal vacant d'une superficie 5000 p² (465 m²) situé au 204-206 rue Young dans le quartier Griffintown. Le comité exécutif a également alloué un soutien financier de 192 532,80 \$ pour accomplir les travaux de sécurisation dans les locaux prêtés par la Ville de Montréal et d'amorcer la mise en œuvre du Laboratoire transitoire (Ville de Montréal, 2017b)⁴.

Le Projet Young est un environnement de travail ouvert (open-space) qui a conservé l'esthétique industrielle de la fonction précédente du hangar : le plafond est haut, sa structure métallique est restée apparente, des puits de lumière éclairent directement une

partie de l'espace, les ouvertures latérales sont deux anciennes portes de garage. Ces photographies montrent la façon dont le discours en amont du projet transitoire s'est traduit matériellement par des gestes d'aménagement intérieur qui soulignent la dimension temporaire du Projet Young. Améliorations locatives, couleur accent sur quelques murs, mobilier de récupération, atmosphère conviviale, délimitations floues entre les espaces de travail, atmosphère chaleureuse dans les parties communes, le cadre est soigné et original. Des touches personnelles des occupants (plantes, affiches, livres, etc.) soulignent l'appropriation des lieux par ses occupants. Si ce type d'aménagement ouvert favorise les interactions informelles et une ambiance de travail agréable, la gestion du bruit, de la température et des espaces collectifs du lieu a nécessité une attention de tous les instants pour assurer des conditions optimales de travail.

¹ Organisation dédiée à encourager l'innovation sociale en proposant des formations et de l'accompagnement d'entrepreneurs sociaux durant les premières phases de démarrage (par exemple, les programmes Incubateur Civique, Innovateurs Sociaux en résidence et Tangram). Elle propose également le programme Villes d'Avenir destiné aux organisations de développement local, aux institutions publiques ou encore des entreprises à la recherche de «solutions collectives aux problèmes qui touchent les villes et les citadins» (Site internet de la MIS).

² Organisation philanthropique privée.

³ Plus précisément, Entremise signe une entente de prêt de locaux ainsi qu'une entente de soutien financier.

⁴ En réalité, Entremise a reçu 60 000\$ sur deux ans pour financer la gestion du Projet Young et 100 000\$ pour soutenir les améliorations locatives et le coût du chauffage (que la Ville payait de toute façon en chauffant un bâtiment vide).



3



5



7

1/Lancement officiel du Projet Young le 6 mars 2018 en présence de la mairesse Valérie Plante (Entremise, 2018). 2 à 7/Espaces de travail aménagés (2018).



Profil des occupants du Projet Young

Critères et processus de sélection

La mise aux normes à moindre coût de l'édifice a permis à trente-trois organisations de louer un espace de travail à un prix abordable durant vingt-deux mois (de février 2018 à décembre 2019). Les projets retenus devaient tous avoir une portée sociale. Quatre critères ont encadré la sélection des futurs occupants :

- 1) le besoin d'un espace abordable,
- 2) les retombées potentielles sur les communautés locales,
- 3) le désir de contribuer à la vie commune,
- 4) et le potentiel de synergie entre les autres occupants.

Le recrutement a été effectué en deux temps. Tout d'abord, un appel à candidatures a été lancé. Il présentait le projet et les critères de sélection. Ensuite, le 24 janvier 2018, un comité de sélection composé de six personnes (un représentant d'Entremise, un représentant de la Maison de l'Innovation Sociale, une représentante de la Ville de Montréal, un représentant de la Table de concertation et une résidente) et assisté par trois personnes d'Entremise ont accueilli les postulants et évalué les candidatures. À noter que le représentant de l'Arrondissement du Sud-Ouest n'a pas pu assister à la sélection. Sur les 53 candidatures reçues, 17 ont été retenues⁵. L'identité des organisations a évolué tout au long de la durée de l'occupation. Au total, 33 projets ont occupé les lieux.

Portrait des organisations et des occupants

Le Projet Young est un lieu de cohabitation d'une communauté d'individus qui a évolué tout au long de la durée de l'expérimentation, mais aussi une expérience de cogestion rythmée par des réunions mensuelles réunissant ses occupants. Ces deux éléments ont structuré la vie interne du Projet Young. C'est pourquoi dans cette section nous aimerions préciser le portrait de ceux qui ont partagé le 204, rue Young. Dans la première année du projet, la chercheure Taïka Baillargeon (2019) a réalisé une évaluation du Projet Young accompagnée d'une enquête auprès des occupants. Son étude dresse le portrait sociodémographique des occupants des lieux et met en lumière leur expérience vécue. Nous reprenons quelques résultats de son enquête qui montre que les caractéristiques des occupants du Projet Young sont similaires aux tendances observées chez les acteurs de l'économie sociale au Québec (Institut de la statistique du Québec, 2016).

- Les motivations principales des organisations à participer au Projet Young étaient : (1) l'originalité du projet, (2) le besoin d'un espace de travail, (3) le prix abordable du loyer et (4) la présence de la Maison d'Innovation Sociale afin d'obtenir un accompagnement dans le développement de leurs activités.
- Les organisations sans but lucratif dominent les statuts légaux des occupants : 10 organismes à but non lucratif ou organismes de charité, 4 entreprises, 1 travailleur autonome et 1 collectif.
- La grande majorité des organisations et des entreprises

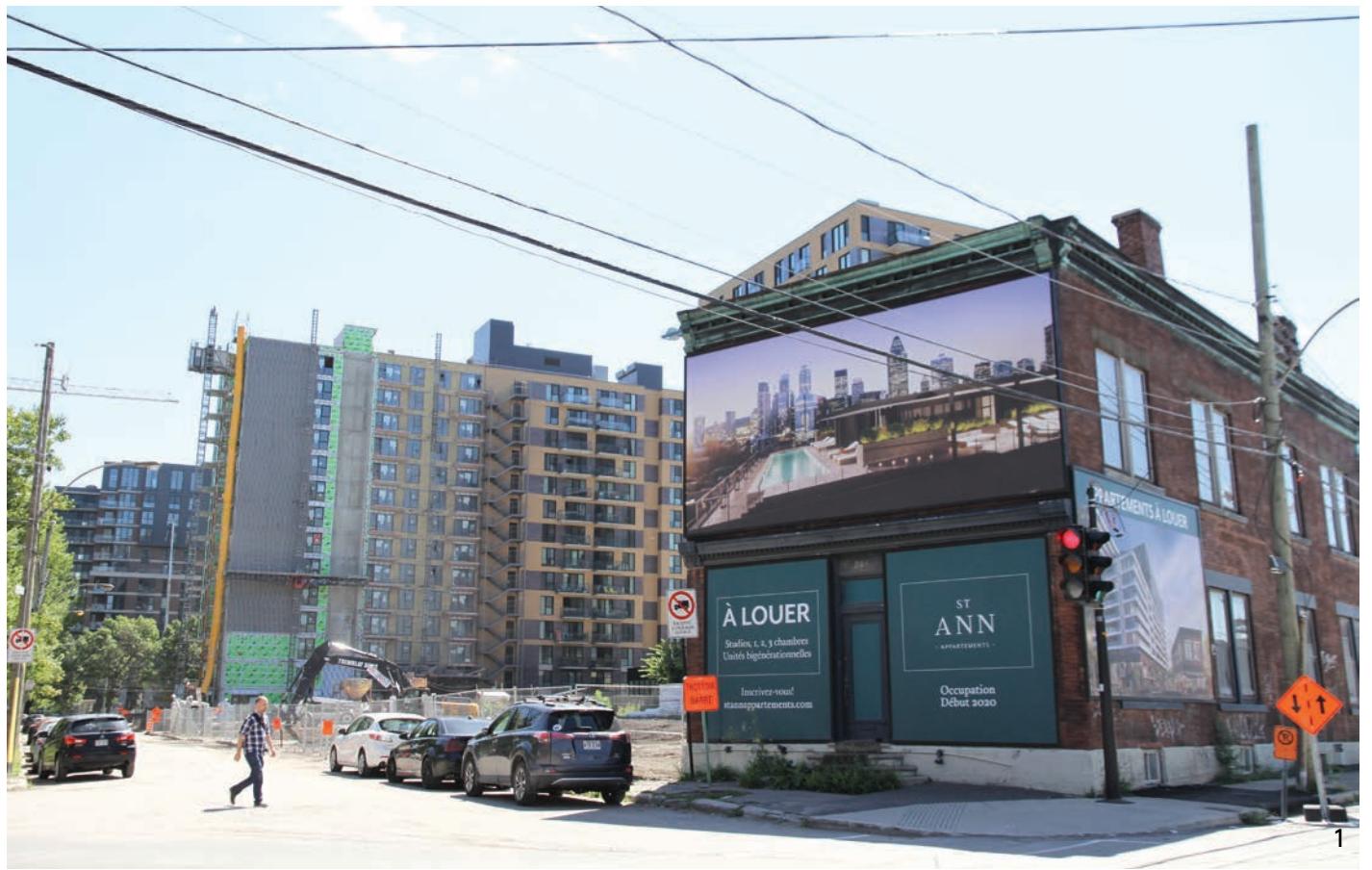


1/Trombinoscope des occupants du Projet Young. 2/Comité de sélection des occupants (Entremise, 2018).

étaient en phase de démarrage de leur activité, y compris les partenaires du projet comme Entremise et la Maison d'Innovation Sociale.

- Les domaines d'expertise sont variés parmi les répondants: culture (5 occupants), immobilier et/ou architecture (4 occupants), environnement et développement durable (5 occupants), santé (2 occupants) et service-conseil (1 occupant).
- Les organisations sont de petites tailles employant entre 1 et 12 employés (sans inclure les stagiaires saisonniers).
- Sur la situation de l'emploi, 68,6% des occupants possèdent un seul emploi et 58,3% sont employés à temps plein.
- Un peu plus de la moitié des travailleurs (64,2%) sont présents au Projet Young tous les jours de la semaine.
- Seulement 9,2% des occupants habitent dans l'arrondissement Sud-Ouest où se localise le Projet Young alors que la majorité des occupants résident à Montréal (88,1%).
- Une majorité des occupants sont âgés entre 30 et 49 ans (66,6%), sont des femmes (69,77%), possèdent un baccalauréat ou une maîtrise (94,3%), sont francophones (80%), sans enfants (62,9%) et une grande partie ne sont pas citoyens canadiens (40%).

⁵ Liste des organisations accueillies dans le Projet Young en avril 2018 (début du projet): Pop up Camp, Artbangbang, MR-63, Fondation Bias, Domicile Éphémère de La Maison de la Syrie, Bureau des projets spéciaux de la SAESSEM, Coup d'éclats, Autisme sans limites, Architecture sans frontière Québec, Medina Works, Sociale, Manœuvre-Tour Aiguillage, Innovation Durable vers l'Écohérence (I.D.É.É), Média D, Locol, GénieMob, Sarah Osborne (artiste), Distribution de pains - Nicolas Nérion. Liste des organisations à la fin de 2019 : Alexandre Landry Architecte, Architekte Sans Frontières Québec, Bureaux des projets spéciaux SAESSEM, Celixia, Domicile Éphémère de la Maison de la Syrie, Extinction Rebellion Québec, Fondation Bias, Fondation Kanpe, Makila, Medina Work, Mini-Lab, Maison de l'Innovation Sociale, Nigra Luventa, MR-63, Oxia Initiative, Réseau des musiciens du métro de Montréal, Shift-Lab, Passerelles.



1



3

Environnement immédiat

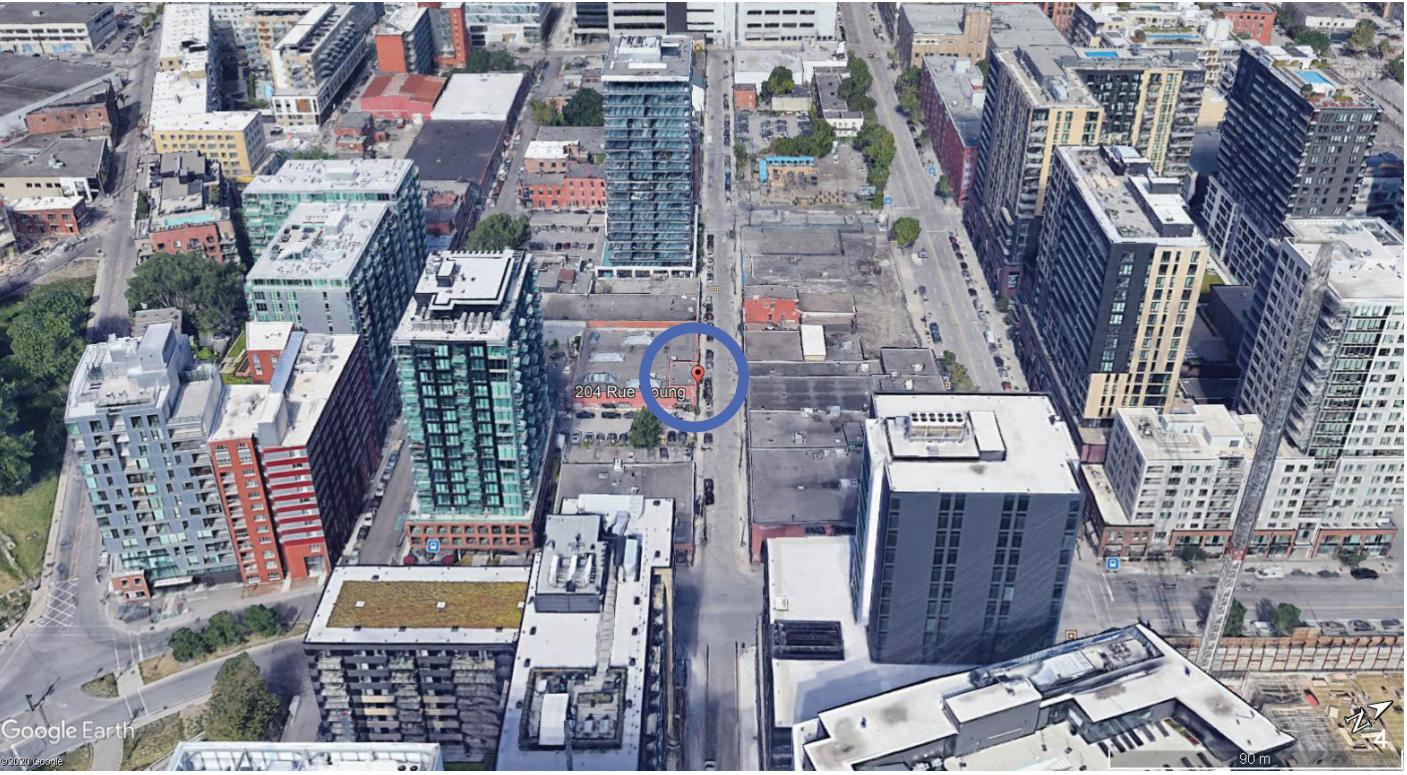
Griffintown, un quartier en transition

Le Projet Young se localise dans le quartier Griffintown à Montréal. Griffintown est un quartier situé en contrebas du centre-ville de Montréal, au nord-ouest du Quartier Pointe-Saint-Charles et à l’embouchure du Canal de Lachine. De nombreux auteurs ont écrit sur l’histoire de ce quartier (voir Hanna, 2007 ; Barlow, 2009 ; MacLeod, 2013 ; Fleming, 2015) qui a subi d’importantes transformations au cours des deux dernières décennies.

Jusqu’à la fin des années 1990, le quartier accueille quelques activités industrielles légères, des entreprises de stockage et de services, très peu de résidents de long terme, des itinérants et quelques d’ateliers d’artistes et de création (Bellavance et Latouche, 2008 ; Fleming, 2015). Griffintown possède peu de bâtiments patrimoniaux et la qualité des édifices est bien moindre comparé à ceux situés dans le Vieux-Port. Durant les décennies 1980 et 1990, ce quartier est resté sous-utilisé grâce à une combinaison de facteurs socioéconomiques et sociaux : ralentissement économique de Montréal, absence d’une communauté résidentielle et faible présence d’artistes et de créateurs. Vers le milieu des années 1990, le quartier amorce sa transformation initiée par l’ouverture du campus de l’École de Technologie Supérieure et l’intérêt des promoteurs immobiliers. En 2013 est créé le Quartier de l’innovation reposant sur l’idée de regrouper «une diversité d’acteurs dans et autour de Griffintown, créer un milieu de vie, générer de la créativité et y attirer d’autres acteurs innovants» (Shearmur, 2017, p. 220).



2



Google Earth

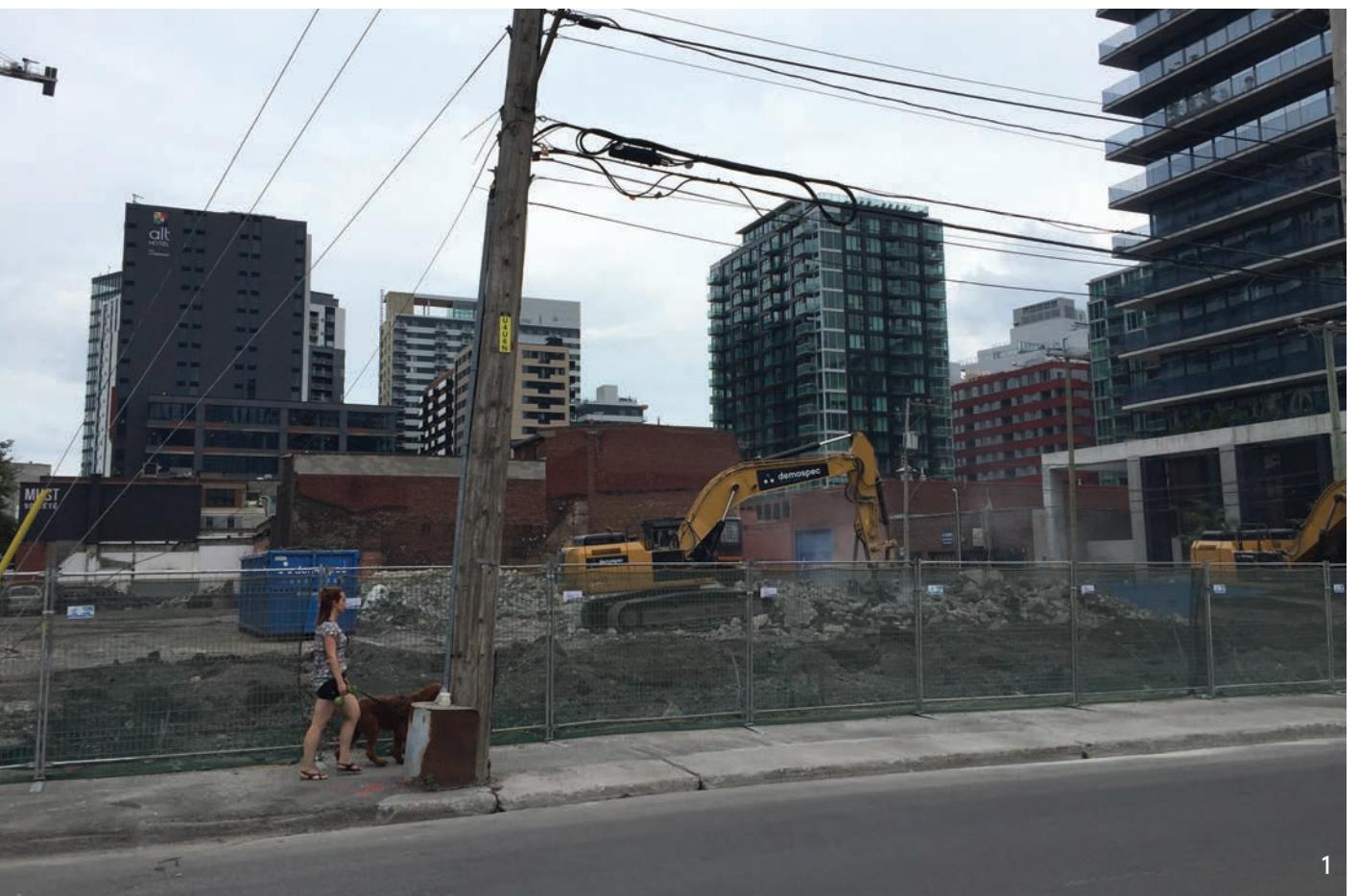
©2020 Google

1/Affiche publicitaire sur la rue de la Montagne à Griffintown (2019).
2/Rue Peel, axe central du quartier Griffintown (2019). 3/Tours d’habitation de la Rue Murray derrière le Projet Young (2019). 4/Bâtiments en 3D autour du Projet Young encerclés en bleu (Google Earth Pro, 2020).

La rue Young, laissée pour compte

La rue Young, nommée en mémoire de John Young, un ancien député provincial, est une rue rectiligne qui présente peu d'attraits à la déambulation : absence de couverture végétale, absence de mobilier urbain, trottoirs étroits et chaussée en mauvais état ponctuée de nids de poule. La circulation est dominée par l'automobile bien que peu de voitures circulent sur cette voie. Le trafic est drainé par les rues avoisinantes Peel et Wellington. Un sentiment d'abandon émane de la rue Young renforcé par la discontinuité du tissu urbain qui borde ses deux côtés. Ce paysage de désolation est plus marqué entre les rues William et Ottawa où se côtoient des bâtiments barricadés, des concessionnaires automobiles, un habitat d'urgence pour les itinérants, quelques duplex à la façade délabrée et un immense espace de stationnement reconvertis à l'été 2019 en parc urbain temporaire par un des occupants du Projet Young.

Cette situation contraste avec les services «haut de gamme» des édifices bordant la rue Young entre la rue Ottawa et la rue Wellington : une tour de logements, deux magasins d'ameublement, une boulangerie gourmet. À la hauteur de la rue Ottawa se trouvaient un lavage automobile et un fleuriste dont les édifices ont été démolis.



1

Cette rue est symbolique des grandes transformations physiques du quartier comme la démolition des anciens édifices et l'apparition de tours résidentielles, mais aussi du système social en train de muter où une population résidentielle plus aisée remplace progressivement les populations marginalisées et les travailleurs de longue date.

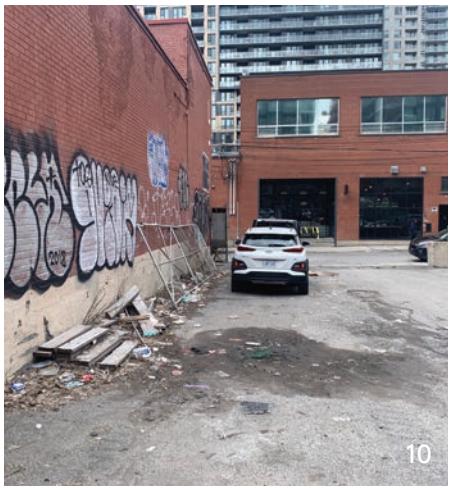
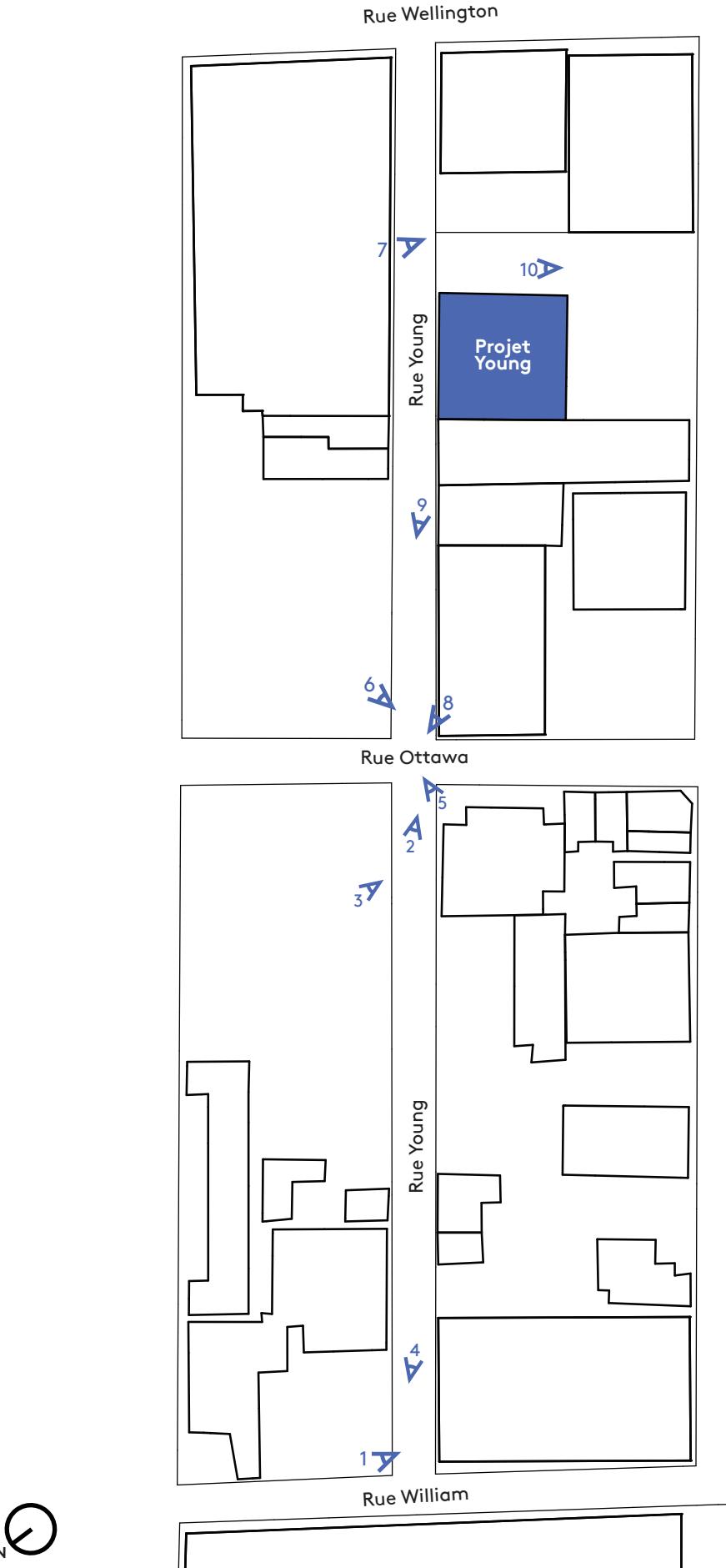
Les façades de cette partie sud de la rue donnent davantage à voir les trois duplex patrimoniaux en rangée situés au 300-321 et les grandes ouvertures encadrées de meneaux (murs rideaux) de style industriel du magasin d'ameublement. C'est à ce niveau que se trouve le bâtiment du Projet Young qui ne présente pas d'ouverture à l'exception de la grande porte de l'ancien garage. Lorsqu'elle est ouverte, cette grande porte donne un effet de transparence à cette rue en laissant voir aux passants ce qui se passe à l'intérieur.

1/ Partie de la parcelle démolie au croisement sud des rues Young et Ottawa (2019). 2/ La rue Young depuis la rue Ottawa (2019).

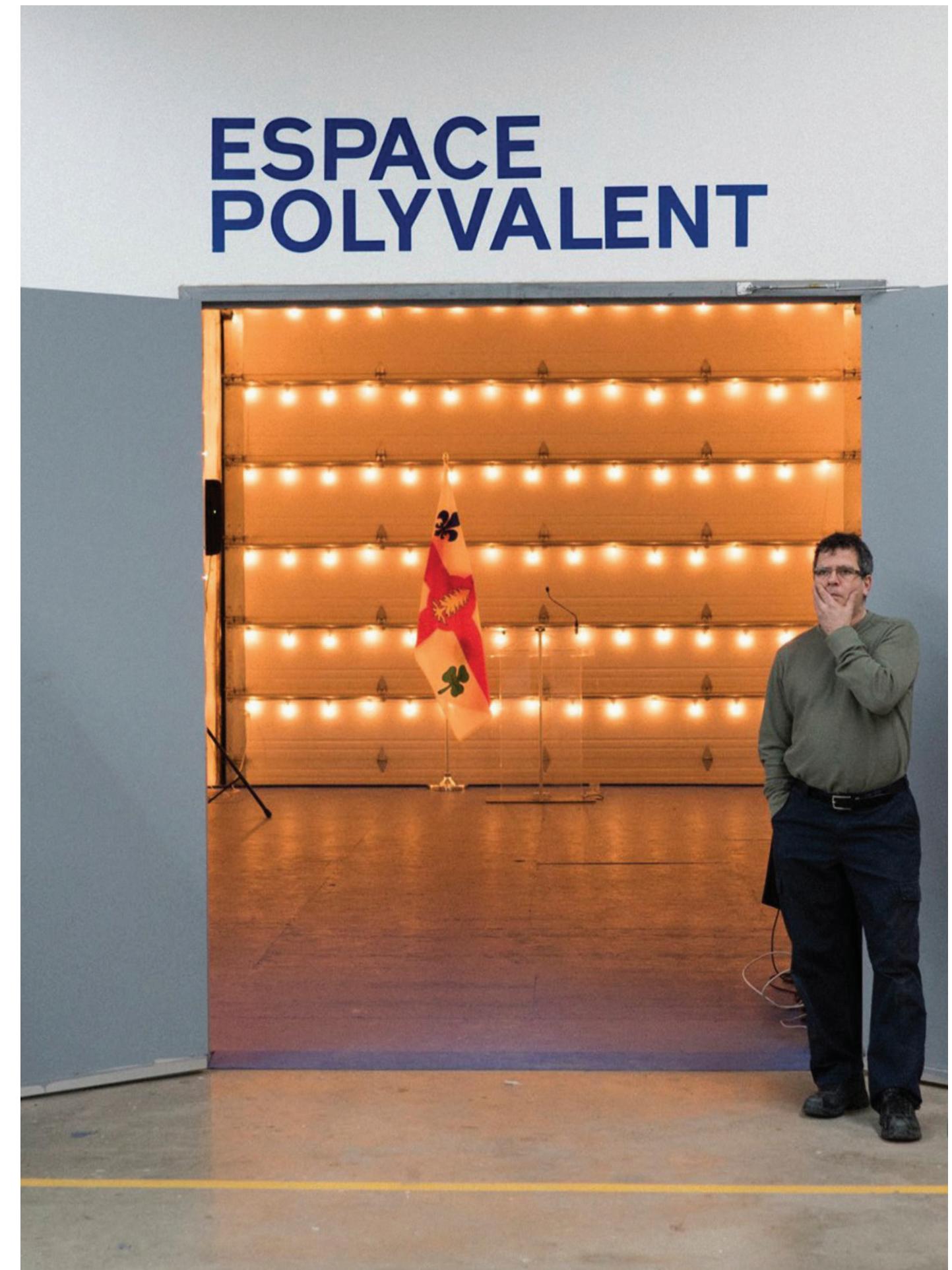


19

Portrait de la rue Young



Objectifs et méthode du projet de recherche

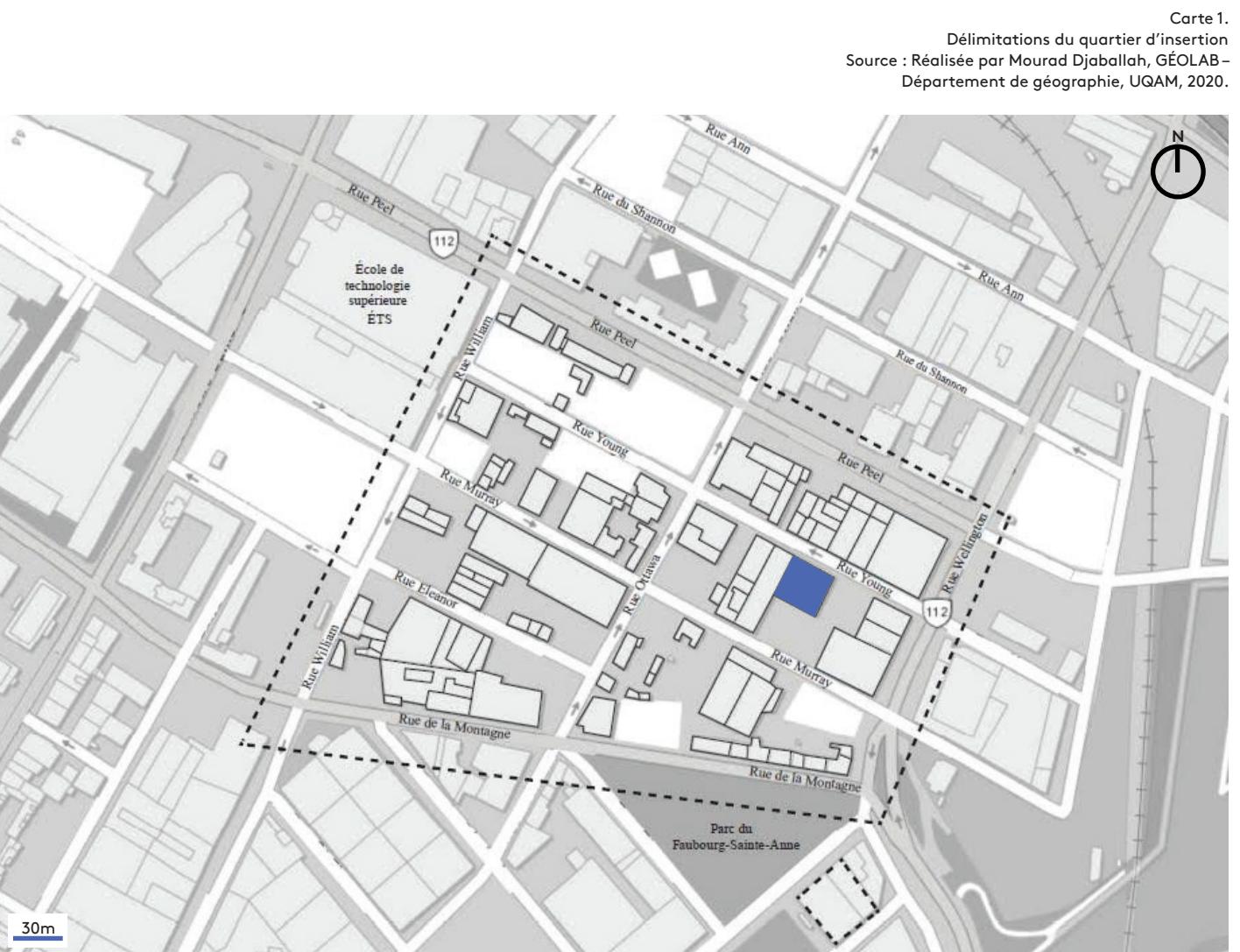


Pertinence scientifique et sociale

Dans un contexte où les occupations transitoires intéressent de plus en plus les pouvoirs publics canadiens, il est apparu nécessaire de récolter des données et d'analyser de façon exhaustive ce premier projet pilote. Comme nous l'avons rappelé, la chercheure Taïka Baillargeon (2019) a d'abord réalisé des observations et des entretiens auprès des occupants du projet pour évaluer leur expérience et repérer les obstacles liés à l'organisation et à la pratique des usages transitoires.

Ce type de pratique étant encore très marginal, l'information demeure éparses et la recherche est encore très embryonnaire, particulièrement lorsqu'il s'agit des contraintes rencontrées. Dans ce contexte, Entremise a souhaité que l'équipe de recherche du Collectif Villes Autrement effectue une recension des écrits sur diverses problématiques identifiées ces dernières années par l'organisation.

Les deux partenaires ont également souhaité compléter la première étude sur les occupants en s'intéressant aux impacts (économiques, sociaux et urbanistiques) du Projet Young au sein de son quartier d'insertion.



En somme, deux objectifs de recherche ont guidé cette étude :

Objectif 1 Réaliser une recension des écrits de la littérature concernant différentes thématiques pertinentes au développement des usages transitoires à Montréal.

Objectif 2 Évaluer l'impact du projet Young dans son quartier d'insertion.

Démarche méthodologique

Cette section présente la démarche méthodologique du second volet de l'étude menée conjointement avec Entremise dans le cadre du PAFARC. Après avoir complété une recherche documentaire sur cinq thématiques autour de l'urbanisme transitoire (n°01), l'étude avait pour objectif d'explorer les impacts du Projet Young au sein de son quartier d'insertion. Pour ce faire, une méthodologie qualitative a été choisie pour explorer les retombées sociales, économiques et urbanistiques de l'opération. Trois stratégies de collecte de données ont été utilisées : l'observation du quartier d'insertion, les entretiens semi-dirigés et les questionnaires aux voisins.

Observation du quartier d'insertion

Les chercheurs ont sillonné tout au long du projet le quartier d'insertion délimité par les rues De la Montagne, Ottawa, Dalhousie et Wellington (carte 1). À l'aide d'un bloc-notes et d'un appareil photo, les objectifs étaient d'identifier les lieux clés, comprendre les transformations récentes du quartier et analyser la place de la rue Young dans la trame urbaine ainsi que la situation du Projet Young dans le quartier.

Entretiens semi-dirigés

Pour les entretiens qualitatifs semi-dirigés, nous avons rencontré des acteurs clés (11 individus) qui ont été identifiés comme stratégiques dans la mise en place, la gestion et la passation du Projet Young. Pour cette première catégorie, le critère de sélection était l'affiliation aux groupes d'acteurs identifiés et nous nous sommes entretenus avec 11 personnes. Les entretiens étaient structurés en 4 grandes thématiques : 1) les impacts économiques, 2) les impacts sociaux, 3) les impacts urbanistiques, 4) le legs du Projet Young. En moyenne, les entretiens ont duré entre 30 et 45 minutes. Le guide d'entretien est présenté en annexe A.

Questionnaire aux voisins

Initialement, les chercheurs avaient envisagé d'organiser un groupe de discussion avec les commerçants et les résidents du secteur. Nous avons donc procédé par un recrutement face à face, sur le terrain. Nous avons d'abord rencontré les commerçants et organismes voisins, puis nous avons abordé les résidents en face à face et par le biais de trois pages Facebook des résidents du quartier. Malgré beaucoup d'intérêt, il a d'abord été très difficile de recruter des participants pour ce groupe de discussion. Le soir du groupe de discussion venu, une seule personne s'est présentée au Projet Young. Nous avons donc décidé d'aller chercher un maximum d'informations en faisant de la collecte sur le terrain. Pour ce faire, nous sommes retournés voir les commerces et organismes voisins. Nous avons également communiqué avec les résidents que nous avions d'abord recrutés par appel téléphonique, puis nous avons abordé des résidents au passage dans le voisinage du bâtiment Young. Nous avons choisi les participants de cette catégorie suivant deux critères : connaître l'existence du Projet

Young et résider ou travailler dans le secteur délimité par les rues Wellington, Peel, William et Murray (carte 1). Pour limiter au maximum le temps des échanges, nous avons réduit notre questionnaire à un minimum de deux questions ouvertes : Que change le Projet Young pour Griffintown ? Qu'auriez-vous aimé que ça change ? Nous avons collecté 11 échanges avec des voisins qui répondaient aux critères de sélection. Une très grande majorité de voisins interrogés (80) ne connaissaient pas l'existence du Projet Young. Nous avons reçu seulement deux sollicitations après la publication de notre recherche sur les médias sociaux du quartier⁶.

Précisions sur l'analyse des entretiens et des questionnaires

L'ensemble des entretiens ont ainsi été soumis à l'analyse, ils ont été écoutez et transcrits. Il a ensuite été possible d'en faire ressortir de grandes catégories thématiques. Pour ce faire, les chercheurs sont revenus sur les objectifs de l'étude. Ils ont également identifié des aspects qui n'avaient pas préalablement été réfléchis. Les données ont ensuite été classées par catégorie, puis de nouvelles catégories ont été exploitées. Ce processus engageait une comparaison constante entre les données et le processus de catégorisation et se faisait de manière continue.

⁶ Trois pages Facebook ont contribué à la diffusion de notre recherche : «J'aime Griffintown», «Nous sommes des citoyens du Griffintown» et «Association des Résidents de Griffintown». Deux autres pages Facebook n'ont pas répondu à notre sollicitation.

Résultats



Les résultats présentés dans cette partie du rapport sont basés sur une analyse exhaustive des données collectées par l'intermédiaire d'observations, d'entretiens et de questionnaires de terrain.

Impacts économiques du Projet Young sur son quartier

Retour sur l'impact économique du Projet Young sur les occupants

Notre lecture de l'enquête de Taïka Baillargeon (2019) tend à montrer que le Projet Young a eu trois grands effets sur le développement des activités de ses occupants : offrir un accès à prix modique à un espace de bureau partagé, renforcer son réseau de connaissances professionnelles⁷ et faciliter, pour certains, l'accompagnement dans leur développement par la Maison de l'Innovation Sociale. Cette section traite de l'impact économique sur le quartier de la présence des occupants du Projet Young et de leurs projets.

Des précautions oratoires

Lorsque nous avons demandé aux interrogés si le Projet Young a eu des impacts économiques sur le quartier, la majorité des répondants ne s'attendait pas à ce qu'on s'intéresse à cette dimension du projet compte tenu de sa courte temporalité (22 mois).

Je doute qu'on puisse mesurer en deux ans l'impact sur la dynamique commerciale, d'autant plus que les rues commerçantes ont déjà été conquises par de grandes franchises alimentaires. La rue Peel, la rue Wellington. Il y a de grandes tours de logements et de grosses chaînes d'alimentation. Le prix du foncier y est élevé. (Partenaire du Projet Young).

Une autre personne interrogée avance que le nombre d'occupants au sein de l'espace est trop faible et que la durée de vie du projet est trop courte pour percevoir des effets visibles sur le quartier. Néanmoins, trois catégories ressortent des entretiens : la création d'un petit bassin de consommateurs, l'absence de relations d'affaires avec les entreprises et commerçants et les collaborations inaccomplies avec les acteurs du Quartier de l'innovation.

Création d'un petit bassin de consommateurs

Le Projet Young rassemble une trentaine d'individus dont la concentration fluctue en fonction des jours de la semaine (Baillargeon, 2019). Plusieurs commerçants du voisinage nous ont dit que le lieu drainait du mouvement et de la fréquentation au sein du quartier.

Il y a une augmentation de la circulation piétonnière. Ça crée une ambiance dynamique au sein du quartier ! Cette dynamique serait moins présente si le Projet Young n'avait pas été là. (Commerçant du quartier).

Le fait d'avoir le Projet Young augmente ma fréquentation. Lorsqu'il y a des événements, certains participants voient la boutique et entrent. Ça me donne de la visibilité. (Commerçant du quartier).

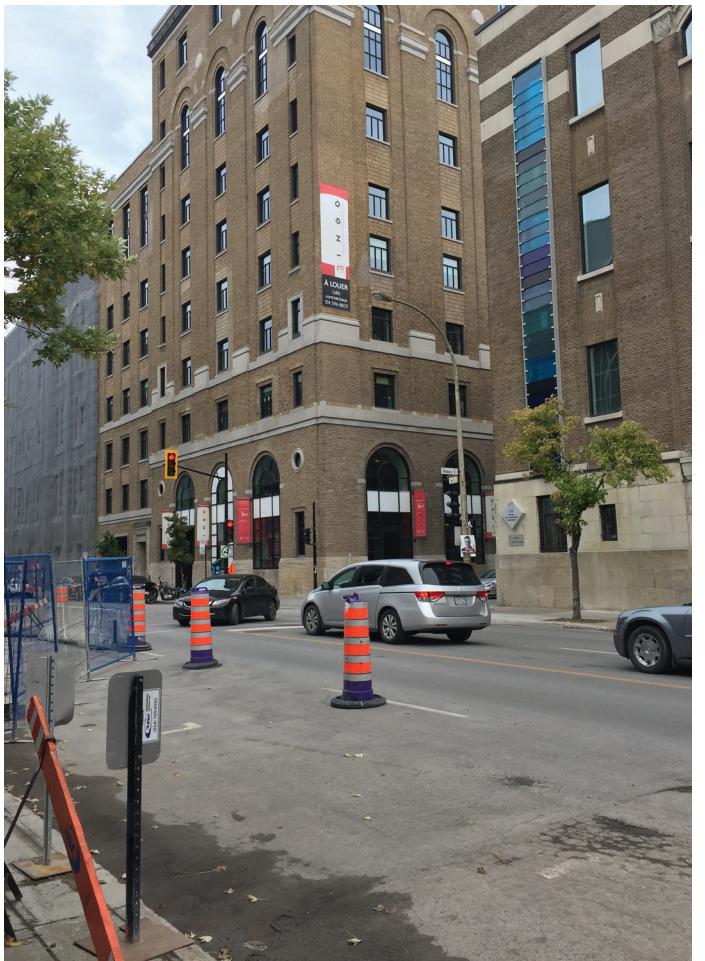
Le projet Young a un impact sur l'affluence de mon établissement. Comme ce sont de petites compagnies et des entrepreneurs, ils amènent une clientèle nouvelle et diversifiée. Les participants du Projet Young amènent de temps en temps leurs propres clients. L'occupation du bâtiment a augmenté mon chiffre d'affaires. (Commerçant du quartier).

En 2019, lorsqu'il a été demandé aux occupants la fréquence d'utilisation des services offerts dans le quartier, 50% ont répondu les utiliser seuls, avec des visiteurs ou des clients, 1 à 4 fois par semaine et que 38,9% les utilisent 1 à 4 fois par mois (Baillargeon, 2019).

Majorité des activités des occupants à l'extérieur du quartier

Le projet participerait à inciter une plus grande diversité d'activités et d'usages dans ce secteur très homogène. Un résident du quartier est très éloquent à cet égard :

Carrefour d'innovation INGO accueillant des entrepreneurs en technologie de l'ETS au 355 Rue Peel (2019).



Il est certain que les retombées ne sont pas aussi visibles que souhaitées. Je crois que l'idée n'était pas de faire quelque chose pour Griffintown, mais de donner un espace pour des gens qui en avait besoin, des gens de l'extérieur du quartier. Ici, il n'y a pas beaucoup d'espaces pour les gens du quartier. La majorité des actifs travaillent dans les nouvelles technologies, le design et la communication dans des lieux qui n'ont que très peu de retombées sur le quartier. Le Projet Young amène des travailleurs d'autres secteurs d'activités. Il me semble que c'est bénéfique en soi, même si leur présence n'a pas donné lieu à des impacts directs pour la vie du quartier. (Résident du quartier).

Si la localisation de l'espace de travail partagé convient à la majorité des occupants, certains trouvent que le lieu est trop éloigné de leur clientèle ou de leur domicile, ce qui diminue leur fréquentation dans l'espace. Les occupants les moins assidus avouent que la distance joue un rôle sur le degré d'absentéisme (Baillargeon, 2019). Mentionnons d'ailleurs qu'à l'ouverture du Projet, seulement deux initiatives se trouvaient déjà dans ce secteur.

Peu de relations d'affaires développées avec les acteurs économiques du quartier

Plusieurs répondants soulignent le fait que peu d'informations ont circulé sur la nature des projets développés par les occupants du Projet Young. La plupart des commerçants interrogés qui connaissaient le projet regrettent d'ailleurs de ne pas avoir eu l'occasion de développer des relations d'affaires avec les occupants du Young.

Il aurait été intéressant de développer des relations d'affaires avec les occupants. Je ne les connais pas... Je ne sais même pas si ça aurait été possible. Il est difficile pour moi de vous dire si nous aurions pu entretenir des relations d'entreprises. Je présume que cette situation aurait été idéale pour développer cette partie du quartier. (Commerçant du voisinage).

Les différents acteurs impliqués à l'échelle de l'arrondissement vont dans le même sens et déplorent le manque de concertation.

Le rayonnement est vraiment faible [...] On est incapables de nommer les projets qui ont été faits... Est-ce qu'ils ont utilisé les réseaux sociaux pour faire du maillage, des événements avec la communauté ? Je sais qu'il y en a eu, mais je suis incapable de les mentionner. Par manque de publicité, on ne les a pas entendus. « PME Montréal⁸ » ne nous est pas revenu. À mon sens, il manquait vraiment quelque chose pour qu'on soit capable d'extraction quelque chose de l'expérimentation. (Acteur de l'arrondissement).

Deux personnes impliquées dans le projet mentionnent avoir eu quelques discussions avec les acteurs locaux avant la mise en œuvre du projet et au tout début de l'occupation. Toutefois, elles admettent ne pas s'être concertées avec le milieu d'accueil pour tisser de liens avec les acteurs locaux dans un contexte où le projet s'est développé très rapidement.

Des collaborations manquées

Lorsqu'on observe la carte des projets recensés par le Quartier de l'Innovation, le Laboratoire Transitoire et la Maison de l'Innovation Sociale sont présents.

Cependant, une de nos interlocutrices raconte qu'il n'y a pas eu de véritables concertations avec les différents acteurs du Quartier de l'innovation. Plusieurs discussions et tentatives de partage d'expériences avec des organismes comme Communautique⁹ et encore Salon 1861¹⁰, ont été initiées par Entremise – même chose pour la Maison de l'Innovation Sociale avec le Quartier de l'Innovation, mais ces tentatives des partenaires n'ont pas été suivies d'effet par manque d'intérêts ou de subventions possibles.

Or, selon un résident du quartier, l'orientation des acteurs du Projet Young vers le Quartier de l'innovation a davantage nui que profité au déploiement du Projet Young et à son ancrage territorial dans le secteur.

J'avance comme hypothèse que le « Quartier dit de l'Innovation » a porté ombrage au projet Young. Ce groupuscule qui, insidieusement fait dans l'appropriation territoriale, occupe beaucoup de place médiatique dans le Griffintown et leur « blabla » n'intéresse plus personne. J'imagine que certains ont cru que le projet Young s'inscrivait dans cet univers et, conséquemment, n'y ont pas porté l'attention nécessaire. (Résident du quartier).

Constat confirmé par un des acteurs clés de cette stratégie initiale de l'implantation du Projet Young :

On a été beaucoup plus portés vers le nord que vers le sud. Donc, on a développé plus de projets avec l'ETS, le Quartier de l'innovation. En montant vers le centre-ville, les quartiers limitrophes. [...] C'est ça, notre connexion était plus vers l'extérieur que vers le quartier. C'est dommage... (Partenaire du Projet Young).

7 L'étude ne précise pas si les contacts ont été réalisés auprès de professionnels situés à Griffintown.

8 Organisme montréalais dédié au développement économique local.

9 Organisation dédiée à l'appropriation sociale des nouvelles technologies (qui a déménagé depuis).

10 Projet de réhabilitation de l'église St-Joseph en espace de coworking piloté par Impact Hub Montréal.

Impacts sociaux du Projet Young sur son quartier

Un décalage entre les projets des occupants et la demande locale des résidents

Lorsque nous avons questionné les interlocuteurs sur les impacts sociaux du Projet Young dans le quartier, très peu de personnes ont été en mesure d'identifier précisément ses effets.

Honnêtement, j'ai de la difficulté à vous nommer des initiatives qui ont eu un impact réel dans le quartier. C'est dommage, j'aimerais ça. Il y en a plein qui ont eu des impacts à l'extérieur du quartier. (Partenaire du Projet Young).

Or, dès le 11 avril 2018, un des partenaires du Projet Young recevait les invités de Je Fais Montréal¹¹ pour «parler d'impacts !» selon la page Facebook du projet.

Avec le soutien de la Ville de Montréal à travers l'initiative Je Fais Montréal, et la présence de la MIS, le potentiel de développement d'initiatives pour avoir un impact dans le quartier était pourtant présent comme le rapporte un partenaire du projet.

Certaines activités de la MIS auraient pu accueillir le public du quartier. (Partenaire du projet).

Trois autres partenaires du projet observent que l'offre d'un espace de travail abordable desservait essentiellement des personnes extérieures du quartier.

Pour beaucoup de choses, le quartier de Griffintown est en train de faire ça : servir une demande extérieure. Par exemple, la restauration sur la rue Griffintown répond à un besoin de l'ouest de l'île. Les gens qui habitent autour ne constituent pas la clientèle. (Partenaire du projet).

Plus encore, un acteur de l'arrondissement affirme que les projets qui ont été choisis n'étaient pas des projets qui répondaient aux besoins actuels de la population locale à savoir une école, du logement social, des services médicaux et des espaces d'animations et de rencontres, notamment pour les jeunes.

On veut des espaces pour les jeunes ainsi que des espaces où les personnes peuvent se rencontrer comme une maison de familles. (...) Aucun des occupants sélectionnés ne répondait à ces besoins spécifiques. Tous répondaient à un besoin intéressant, mais c'est davantage leur propre besoin d'espace qui a été rempli plutôt que ceux de la population locale. (Un acteur de l'arrondissement).

Précisons que le Projet Young n'a jamais été présenté comme un projet qui devait répondre formellement aux besoins de son quartier d'insertion. Indirectement, l'offre d'espaces abordables aurait pu soutenir des organisations en difficulté présentes dans l'arrondissement Sud-Ouest, mais ces organisations n'ont pas été sélectionnées ou n'ont pas postulé pour intégrer le Projet Young.

Idéalement, on aurait dû faire explorer les besoins des gens du quartier avant d'offrir un espace à bon marché pour ceux qui sont en capacité de répondre à ces besoins-là. Si personne ne répond, très bien... (Acteur de l'arrondissement).

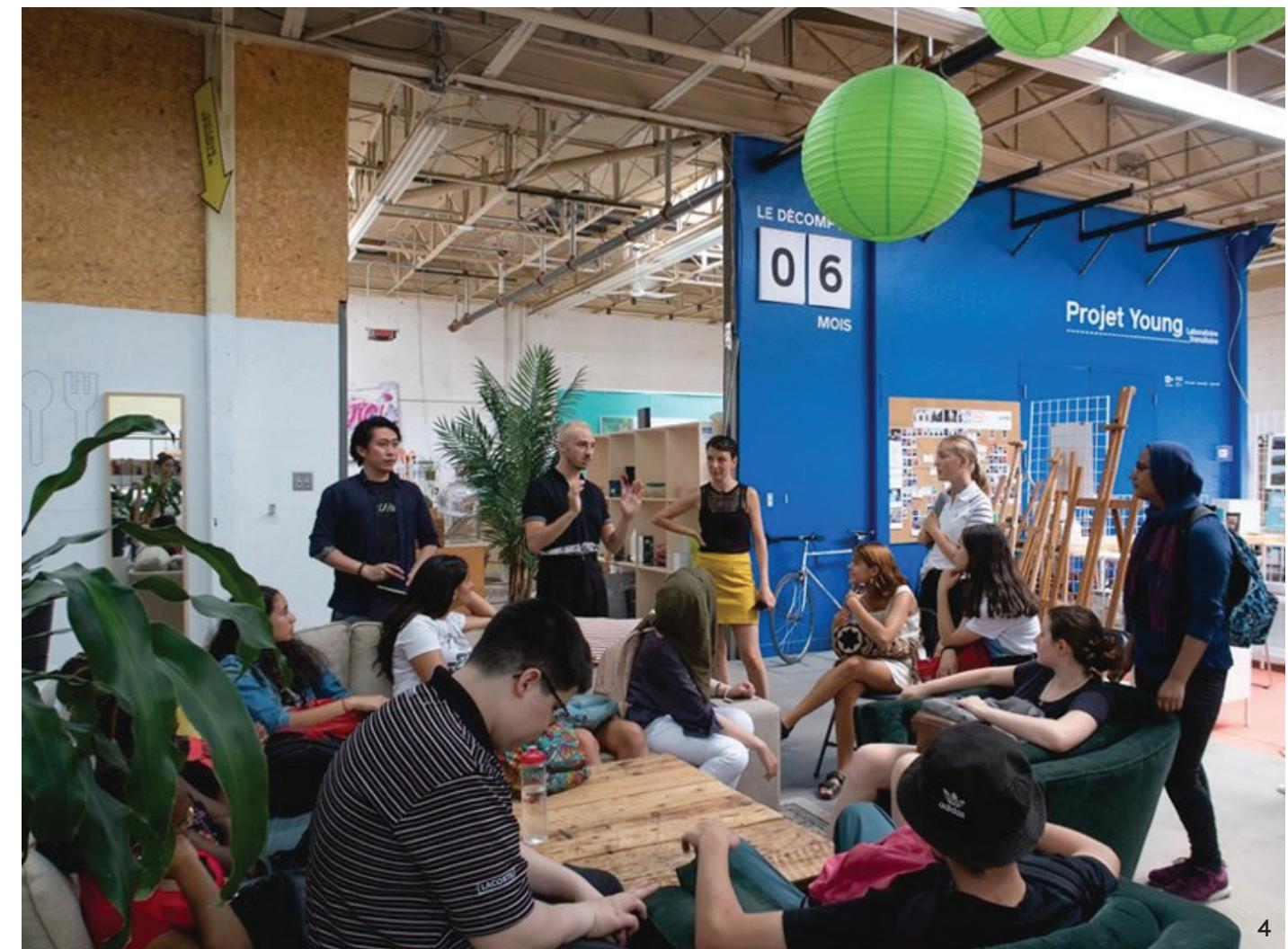
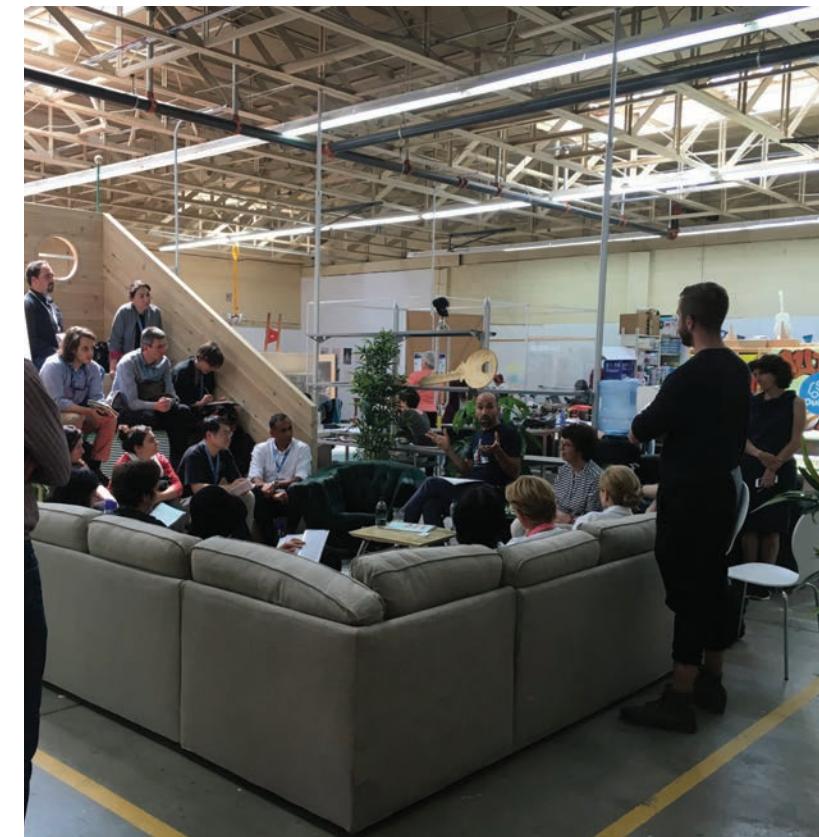
En réalité, la possibilité d'intégrer le Projet Young a bien été soumise aux organisations locales comme les Maisons de Jeunes. Les organisations locales qui auraient pu être intéressées à s'installer dans le quartier n'avaient pas les moyens de maintenir un espace à deux endroits différents.

Parmi les initiatives développées dans le quartier, plusieurs répondants évoquent la station FMR, installée sur le bord du Canal Lachine à l'été 2018 et le parc au croisement des rues Young et Ottawa à l'été 2019 de l'organisme MR-63 ainsi que le projet de rénovation de Tour d'Aiguillage opéré par Manoeuvre, animé à l'été 2018 et 2019. Ces projets ont été un moteur d'animation du quartier pendant la saison estivale et ont participé au rayonnement du secteur. Même si pour une répondante, ces initiatives s'adressaient à un public restreint de jeunes gens « branchés et cool », deux autres interrogés dont un impliqué dans la vie communautaire du quartier admet que le Projet Young accrédite l'idée de donner davantage d'espaces pour les groupes communautaires à l'avenir.

Le projet à venir regroupe un Centre de la petite enfance, un gymnase et des espaces communautaires, pour que les gens autour puissent réaliser des activités. Est-ce qu'il y a un lien direct entre le fait d'avoir eu une occupation transitoire ? Je ne pourrais pas le dire, mais l'intérêt du Projet Young était de prouver que le quartier de Griffintown avait besoin d'autres choses que des logements. À présent, cette idée passe très bien auprès de la Ville, partout. (Acteur de l'arrondissement).

¹¹ Lancé en septembre 2016, Je fais Mtl est une campagne d'appels à projet lancé par la Ville de Montréal. Après le vote de 4000 Montréalais sur la plateforme collaborative Faire Montréal (<https://fairemtl.ca/>), une cinquantaine de projets ont été reçus. Depuis quatre ans, les résidents peuvent suivre, soutenir et contribuer aux projets sur la plateforme en ligne. À noter que le Laboratoire Transitoire et le Projet Young ne figuraient pas dans cette liste.

1/Visite d'ICLEI (Entremise, 21 juin 2018). 2/Visite des participants de la Social Business Creation (Entremise, 11 septembre 2018). 3/Réunion d'information sur l'incubateur civique de la Maison de l'Innovation Sociale (MIS, 9 août 2018) (MIS). 4/Accueil des participants au programme Sensibilisation aux études, à l'Université et à la Recherche (Entremise, 11 juillet 2019).



Un espace faiblement ouvert sur le quartier

À la question de la participation du Projet Young à la vie communautaire du quartier, l'ensemble des interrogés s'accordent à dire que les occupants ont insuffisamment agi. Cette dimension est pourtant bel et bien présente dans le projet comme le rappelle un des partenaires financiers :

Quand ils nous ont présenté leur dossier, la présence des édifices vacants était un des enjeux auxquels le projet voulait s'attaquer. Ils ont bien démontré que le projet transitoire est une réponse pertinente à la vacance, mais aussi que le projet aurait un impact sur le quartier et les immeubles environnants pour recréer une dynamique. Recréer de la vie parce que l'édifice était vacant. (Partenaire du Projet Young).

Les occupants du Projet Young n'ont pas pensé à comptabiliser systématiquement le nombre, la nature et les participants des événements et des activités qui se sont déroulés tout au long du projet. À partir des informations publiques disponibles sur les fils d'actualités de la page de Facebook d'Entremise, du Projet Young – Laboratoire Transitoire et de la Maison d'Innovation Sociale ainsi que d'autres informations glanées sur Internet en utilisant les mots clés « Événement » et « 204, rue Young », nous avons pu répertorier 52 activités organisées au 204, rue Young durant les 22 mois de l'occupation. Précisons que ce tableau n'est pas exhaustif, car d'autres activités et événements ont certainement été orga-

nisés sans que nous ayons pu retracer leurs traces. On dénombre 17 cas de visites d'organisations (québécoises et internationales) et 15 ateliers-conférences. Cette liste montre que le voisinage du Projet Young aurait pu théoriquement assister à un faible nombre d'événements ouverts au public (18 cas). Cependant, parmi ces événements, on observe une place importante d'événements dédiés à l'innovation ouverte et à l'entrepreneuriat. Par exemple, plusieurs ateliers de discussion ont été organisés dans le cadre de l'événement 100en1jour de Montréal qui vise à collecter des initiatives civiques autour d'un problème urbain pour la développer par la suite. Ou encore, plusieurs journées d'information ont été organisées pour l'incubateur civique de la Maison de l'Innovation Sociale. Parmi les 18 événements ouverts au public, nous avons pu assister à quatre d'entre eux, aucun participant n'habitait ou ne travaillait dans le quartier. Au final, un seul événement a véritablement rassemblé des résidents du quartier et de l'Arrondissement Sud-Ouest : la promenade guidée dans le quartier de Griffintown (suivie de la fête des voisins) organisé le 4 mai 2018. À la différence des autres événements, il portait spécifiquement sur l'histoire du quartier, ses lieux et son identité.

Promenade guidée dans le quartier de Griffintown et présentation publique du projet de réaménagement de la Tour d'Aiguillage d'un des occupants du Projet Young : Manœuvre (2018).



Tableau 1 – Événements et activités organisés au Projet Young (2018–2019)

Date	Organisateur	Types d'événement ou d'activités	Les travailleurs ou résidents du quartier avaient-ils la possibilité d'assister ou de participer à l'activité ?
6 mars 2018	Entremise	Inauguration du Projet Young en présence de la Mairesse Valérie Plante	Non
30 mars 2018	Maison de l'Innovation Sociale (MIS)	Visite de Je fais Mtl	Non
11 avril 2018	Maison de l'Innovation Sociale (MIS)	Visite de Je fais Mtl	Non
26 avril 2018	Impact Hub Montréal (Salon 1861) et Maison de l'innovation sociale	Atelier d'idéation 100En1Jour	Oui
4 mai 2018	Entremise et Les Forges de Montréal, en collaboration avec le Bâtiment 7, Espace VERRE, la Fonderie Darling, MR-63 Montréal, LaPiscine, La Tour d'Aiguille et la MIS Maison de l'innovation sociale.	Promenade guidée dans le quartier de Griffintown « Ballade de Jane »	Oui
4 mai 2018	Entremise	Fête de voisinage	Oui
16 mai 2018	Impact Hub Montréal (Salon 1861) et Maison de l'innovation sociale	Atelier d'idéation 100En1Jour	Oui
18 mai 2018	Maison de l'innovation sociale	Visite du Maire de Grenoble, Éric Piolle	Non
24 mai 2018	Impact Hub Montréal (Salon 1861) et Maison de l'innovation sociale	Atelier d'idéation 100En1Jour	Oui
7 mai 2018	Maison de l'innovation sociale	Visite de la Fondation McConnell	Non
13 juin 2018	Architecture Sans Frontières Québec	Événement interne	Non
15 juin 2018	Centre d'écologie urbaine de Montréal et Maison de l'innovation sociale	Conférence « Réussir l'habitat dense »	Non
21 juin 2018	Entremise	Visite d'ICLEI - Local Governments for Sustainability (Réseau mondial de plus de 1 750 collectivités locales et régionales engagées dans le développement urbain durable basé à Bonn en Allemagne) Conférence conjointe avec la Ville de Montréal « Laboratoire transitoire, une fabrique urbaine renouvelée dans l'Arrondissement du Sud-Ouest »	Non
28 juin 2018	Wide Open	Visite de Wide Open (Étudiante française)	Non
7 août 2018	LOJIQ (Les Offices jeunesse internationaux du Québec)	Visite d'une délégation belge	Non
7 août 2018 et le 10 août 2018	Maison de l'innovation sociale	Événements ouverts « Rencontre d'information pour l'incubateur civique de la MIS»	Oui
11 septembre 2018	Pôle IDEOS - HEC Montréal	Visite des participants de la Social Business Creation Conférence : «Modèle d'affaires du Projet Young – Laboratoire Transitoire»	Non

14 septembre 2018	Entremise	Événement interne « Party de cogestion des occupants du Projet Young»	Non
29 septembre 2018	Medina Work	Visite de l'espace et atelier proposé aux enfants de Montréal (7 à 15 ans)	Oui
22 novembre 2018	Maison de la Syrie et Université de Montréal	Colloque international «(Af)franchir la frontière»	Non
22 novembre 2018	Comité jeunesse d'Héritage Montréal	Visite du lieu et présentation du projet Destiné aux étudiants Billet en vente (11,62\$)	Non
30 novembre 2018	Entremise	Événement interne «Fête de Noël : ceci n'est pas un sapin»	Non
21 février 2019	Maison de l'Innovation Sociale	Conférence de Duane Elverum et Janet Moore (CityStudio Vancouver)	Non
24 février 2019	Fondation BIAS	Vente ouverte au public «Impressions», librairie pop-up spécialement dédiée à la littérature afro»	Oui
1 mars 2019	Entremise	Activité de co-construction et d'aménagement	Non
8 mars 2019	Entremise	Soirée karaoké Entrées gratuites	Oui
1 mai 2019	Cadet	Conférences 100En1Jour Conférence de Marie-Chantal Vincent de Cadet «Rethinking Consumption Patterns»	Non
8 mai 2019	Maison de l'Innovation Sociale	Conférences 100En1Jour	Oui
15 mai 2019	Je fais Montréal, Je fais MTL, 100en-1jour, Maison de l'innovation sociale, Yuslim	Atelier et conférences Je fais Mtl «RDV # 9 : Le citoyen, moteur de la transformation des villes Indications Facebook : 33 ont participé · 145 intéressé(e)s	Oui
23 – 30 mai 2019	Entremise	Visite des organisations françaises Communa et de Plateau Urbain	Non
16 mai 2019	Institut du Nouveau Monde, Maison de l'innovation sociale et la Ville de Montréal, Observatoire québécois des inégalités	Conférences, ateliers et réseautage « Printemps des débats MTL : journée thématique sur les inégalités »	Oui
29 mai 2019	Institut du Nouveau Monde, Maison de l'innovation sociale et la Ville de Montréal, Héritage Montréal et Entremise	Conférences, ateliers et réseautage « Printemps des débats MTL : En 2019, qu'est-ce qui protège le patrimoine ?»	Oui
30 mai 2019	Entremise	Événement interne «Fête de printemps suivi d'un karaoké avec les invités de Communa et de Plateau Urbain»	Non
1 juin 2019	Maison de l'innovation sociale	Portes ouvertes du Projet Young – 100En1Jour «Voisins, curieux, professionnels, amis des animaux et mélomanes. Venez découvrir cet édifice qui avait été laissé à l'abandon et qui a été réhabilité pour ses occupants actuels.»	Oui
3 juin 2019	OuiShare Québec	Conférence «L'open data, un tremplin pour l'innovation»	Non
4 juin 2019	OuiShare Québec	Conférence «De la France au Québec en covoiturage»	Non
6 juin 2019	Fais la ville	Visite du Collectif Fais la ville (Paris, France)	Non

26 juin 2019	Université de Montréal et l'Institut EDDEC	Visite de la cohorte de la première École d'été internationale « ville, territoire, économie circulaire »	Non
4 juillet 2019	MR- 63	Événement interne : «Lancement médiatique MR-63 phase 1»	Non
11 juillet 2019	Université de Montréal	Visite du Projet SEUR (Sensibilisation aux études, à l'Université et à la Recherche	Non
18 juillet 2019	Entremise	Visite d'une mission d'études (Europe) Atelier de restitution de la semaine du voyage d'étude sur les occupations temporaires	Non
6 août 15 août 21 août 2019	Maison de l'innovation sociale	Réunions d'information sur l'Incubateur civique	Oui
16 – 18 août 2019	Fondation BIAS	Vente ouverte au public «Impressions», librairie pop-up spécialement dédiée à la littérature afro»	Oui
30 août 2019	Projet Montréal	Visite de Robert Beaudry Membre du Parti Projet Montréal, Conseiller de la Ville et Membre du comité exécutif	Non
12 septembre 2019	Entremise	Événement ouvert «Fête de quartier»	Oui
28 octobre 2019	Maison de l'innovation sociale	Visite du Haut-Commissaire à l'Économie sociale et solidaire et à l'Innovation sociale du gouvernement français	Non
5 décembre 2019	Entremise	Événement interne «Fête de Noël »	Non
20 décembre 2019	Entremise	Événement interne « Clôture du Projet Young»	Non

La question de la participation citoyenne au projet s'est posée plusieurs fois lors des réunions des occupants de l'espace. En réalité, plusieurs propositions ont été élaborées, mais le mode de fonctionnement en autogestion du Projet Young a freiné leur aboutissement.

On avait pensé faire avant Noël un genre de « Christmas Market», mais c'est tombé à l'eau. J'aimerais qu'au printemps on fasse une autre balade de Jane (...)

- Pourquoi ça ne s'est pas fait ?

- (hésitation) Je pense que c'est un peu comme un tout qui se fait collectivement (rire) si personne ne prend la responsabilité finale pour le faire ça se fait juste pas. Puis, ça a été proposé par un groupe qui n'est pas nous donc on a décidé de ne pas prendre la responsabilité. On aimerait que les gens pensent qu'ils peuvent faire plus d'activités. (Partenaire du Projet Young).

Les acteurs étroitement impliqués dans le développement du lieu admettent que la volonté de tisser des liens était initialement très forte, mais «qu'il n'y a pas eu des campagnes de sensibilisation auprès du voisinage». Plusieurs justifications sont avancées : le manque de ressources humaines, la priorité donnée à la cohésion interne parmi les occupants, le fait que l'espace soit zoné «bureau» ce qui limitait le nombre d'activités événementielles ou encore la capacité d'accueil maximale limitée à 160 personnes : Au tout début du projet, la création d'une véritable cohésion entre les occupants de l'espace était une priorité. On voulait qu'ils éprouvent un sentiment d'appartenance au lieu. On avait aussi envie de créer ce lien avec les gens de la communauté, mais ça n'avait pas la même importance dans les premières phases du projet – Personne impliquée

L'envie d'inviter tout le monde était toujours là. On avait envie de publier des flyers, mais le nombre de personnes maximal qu'on peut accueillir dans le bâtiment nous limite à chaque fois. Quand on programme des activités, notre « eventbright »¹² se remplit en 24 heures. Il y a trop de monde : nous, notre cercle de collaborateurs et d'amis ceux des autres occupants, etc. Donc, nous n'avons pas fait l'effort de diffuser des invitations dans le quartier pour remplir la jauge de nos événements. (Personne impliquée).

Chaque fois on part avec l'intention de faire des invitations dans le quartier, mais on n'a jamais la place. (Personne impliquée).

Cependant, plusieurs événements destinés prioritairement aux résidents et voisins du quartier auraient très bien pu se contenter de cette capacité.

Un autre interviewé poursuit :

C'est une bonne question je pense que c'est un manque de ressources. C'est toujours les mêmes défis. Pour bien le faire, il aurait fallu qu'on s'allie avec des groupes communautaires, des groupes qui sont habitués à faire de la mobilisation dans le quartier. Or, on n'avait pas le lien. (Partenaire du Projet Young).

Une absence de liens avec la vie communautaire du quartier qui a été plusieurs fois confirmée lors des entretiens.

Un organisme de la rue Young - la maison Benoît L'Arbre qui s'adresse à une population d'itinérants – m'a confirmé qu'ils n'avaient pas eu de liens avec le Projet Young. Je pense que le Projet a manqué d'ancrage dans le quartier. À un moment donné, on a demandé aux occupants de nous transmettre les perceptions que les résidents avaient du quartier. Ils n'ont pas été capables de nous répondre parce que les gens qui assistaient à leurs activités provenaient de l'extérieur du quartier (Acteur de l'arrondissement).

Lorsqu'on demande la raison pour laquelle les porteurs du projet n'ont pas été sensibilisés à la nécessité d'identifier les partenaires locaux clés pour agir socialement dans le quartier, on nous a répondu que

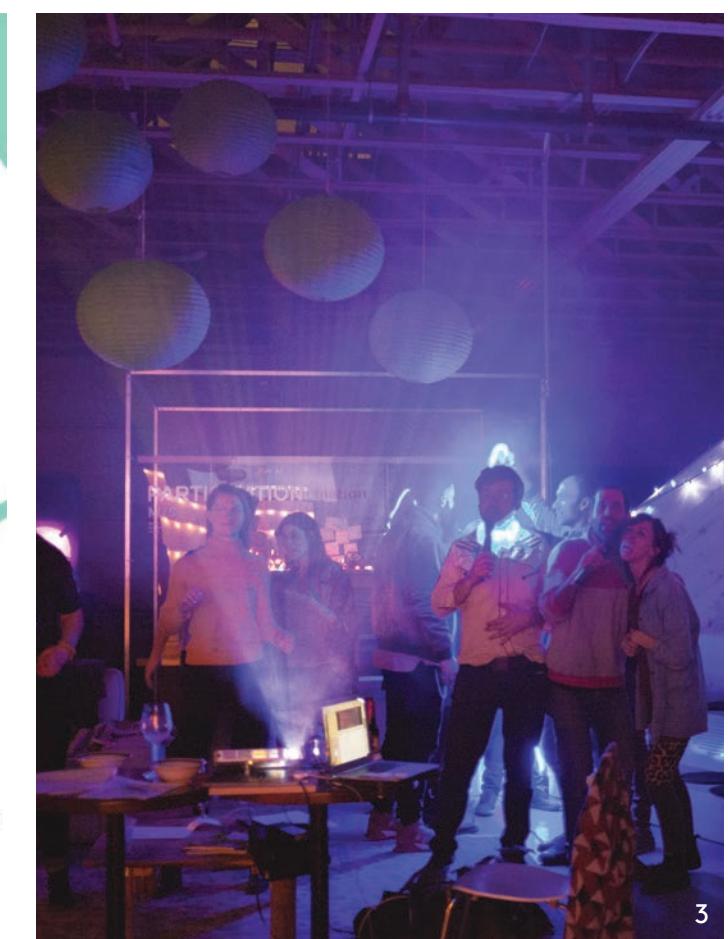
Tout est allé très vite ! [...] C'était difficile ! Si on avait été de l'autre côté du pont Wellington, la situation aurait été différente parce que de l'autre côté il y a une vie à l'échelle humaine. Il n'y a pas de grandes tours, ce sont des maisons. Il y a des organismes de quartier, l'organisation « Bâtir son quartier » qui n'est pas loin dans une ancienne école avec divers organismes. Il y a des gens, il y a de vrais gens qui habitent là. Ici, ce sont des condos qui sont achetés par des étrangers qui louent dans des Airbnb. Il n'y a pas de vie de quartier ! Donc c'est très impersonnel, c'est difficile de se connecter avec la communauté. On s'est un peu isolés, on a oublié que de l'autre côté, il y avait plein d'initiatives. (Partenaire du Projet Young).

Une situation du tissu social local partagée par deux autres partenaires qui rappellent que la vie communautaire à Griffintown n'est pas très structurée.

Le drame de Griffintown est le suivant : tout le monde désire une vie communautaire, mais personne ne veut en faire partie. (...) Par exemple, quand la Ville a demandé aux résidents de témoigner contre la New City Gas parce qu'on avait reçu beaucoup de plaintes, les résidents n'ont pas voulu agir. Donc, les représentants de la Ville ont abandonné faute de témoignages. Les résidents de Griffintown disaient qu'ils avaient d'autres choses à faire : «je suis avocat, je suis designer, etc. » En somme : « débrouillez-vous ! » (Acteur de l'arrondissement).

12 Plateforme de diffusion et de réservation d'événements.

1/ Préparation de la fête de fin d'année (Entremise, 30 novembre 2018). 2/ Affiche du Karaoké (Entremise, 2018) 3/ Soirée Karaoké au Projet Young (8 mars 2019).



Plusieurs résidents et commerçants qui connaissaient le projet nous ont rapporté que ce type de projet était important pour améliorer l'image de Griffintown auprès des Montréalais.

Le concept a plu. Je ne sais pas si les gens se sont précipités pour assister aux activités. Mais la présence même d'un édifice réhabilité - qui était désaffecté - a vraiment plu. Le fait de donner un lieu à prix modique pour les start-ups. Par exemple, MR 63 qui crée un parc à proximité. Ils sont touchés par ça, parce que c'est un truc innovant. Ça leur donne un sentiment de fierté. C'est mon sentiment personnel. (Résident du quartier).

Pour une travailleuse du quartier, la préoccupation principale du quartier doit être de développer une vie de quartier plus animée. Elle déplore l'absence d'une vie de quartier : « il n'y a pas de petits commerces, de petits cafés ». Les voisins interrogés semblent dire qu'ils auraient aimé qu'on les invite dans le projet, qu'il y ait plus d'activités ouvertes au grand public. Selon un résident très impliqué dans la vie associative du quartier de Griffintown.

Le Projet Young est une belle initiative de création d'espaces de travail partagé. Cependant il aurait été intéressant de faire connaître davantage ce projet en partageant davantage les publications ou événements sur différentes pages Facebook du quartier. Par exemple, en se rendant sur la page du Projet Young, on peut voir qu'ils organisent différentes activités, mais à qui s'adressent-elles ? Les travailleurs du projet ou les résidents du quartier ? Quelles sont les entreprises participantes ? Quelle est la marche à suivre pour se joindre à vous ? Donc je pense que c'est un beau projet mais qui est, hélas, peu connu des résidents dû à un manque de promotion. (Représentant des résidents du quartier).

Avec le recul, une des personnes impliquées dans le Projet Young durant les vingt-deux mois s'interroge sur le faible lien qu'a entretenu le Projet Young avec le territoire local et la communauté d'accueil. Selon cette personne, le fait de miser d'abord sur la création de liens avec la communauté avant de réaliser le cœur du projet aurait très bien pu conduire à la mort du projet. On pourrait lui rétorquer qu'une ouverture au quartier aurait très bien pu se faire dans la seconde phase du projet à travers des événements et des activités dédiées vers ce public.

Je pense qu'il faut qu'on se demande collectivement si le fait d'avoir eu un lien plus important avec la communauté d'accueil aurait pu changer le projet ? Si oui, comment ? Est-ce que ça aurait augmenté l'impact du projet sur la communauté ? Oui, j'imagine, mais temporairement. Est-ce que le Projet Young aurait eu plus d'impacts médiatiques pour réaliser d'autres projets ? C'est possible, je suis moins certaine. Au niveau des objectifs du Projet Young, je rappelle que les priorités étaient : 1) assurer un accès abordable à l'espace ; 2) accompagner la croissance des organismes et 3) tester une nouvelle stratégie immobilière collective. Est-ce qu'avoir un lien privilégié avec la communauté aurait favorisé ou freiné la réalisation de ces objectifs ? Je ne peux pas le dire. Nous n'avons pas assez d'expérience. C'est une énorme inconnue dans notre travail : quand, comment et pourquoi faire ce lien ? (Partenaire du Projet Young).



Tables de banquet aménagés par Manoeuvre, un des occupants du Projet Young, devant la tour d'aiguillage Wellington (Jean-Michael Seminaro, 2019).

Les impacts urbanistiques du Projet Young

Peu de différences morphologiques

D'une manière générale, les personnes interrogées n'ont pas perçu une grande différence morphologique notable à l'échelle du bâtiment et de la rue Young depuis la mise en œuvre du projet en 2018.

Ça n'a pas changé la morphologie du secteur. Il y a eu la démonstration de l'utilisation d'un espace vide avec lequel on pourrait faire autre chose. C'est ça qui a été démontré. (Partenaire du Projet Young).

[Avez-vous des différences morphologiques ?] Pas sur ce que j'ai pu en juger. Si ce n'est que ça amène un peu d'activités autour du bâtiment, mais pas d'impacts dans la rue. (Partenaire du Projet Young).

Un partenaire du projet abonde en ce sens lorsqu'il évoque la rue Young.

C'est une rue abandonnée. Il n'y a rien ici. L'immeuble d'à côté est abandonné. C'est horrible et ça s'est détérioré. Il y a six mois, ce n'était pas comme ça. Ici, ce sont les docks de livraison des magasins. C'est le « backstage ». Non, puis personne n'a fait d'efforts. On a essayé de faire des événements... Il y a eu une animation, mais personne n'a été témoin de ça. (Partenaire du Projet Young).

Depuis la publication du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) de Griffintown en 2013 (Ville de Montréal, 2013), il est prévu que la majorité des rues du quartier soient réaménagées. En ce qui concerne la rue Young (Ville de Montréal, 2020), la section allant de la rue William à la rue Ottawa sera transformée en rue «habitée» pour offrir des conditions plus favorables aux piétons. De plus, la Ville a fait la récente acquisition de l'espace de stationnement bordant la rue Ottawa entre la rue Young et la rue Peel. Cet espace sera réaménagé en parc urbain.

La tentative d'aménagement de l'espace de stationnement

Si le Projet Young n'a pas eu d'impacts sur la morphologie de la rue, ce constat ne signifie pas que les occupants n'ont rien entrepris pour aménager les espaces extérieurs autour du bâtiment afin d'attirer du monde et pallier l'absence de vitrine.

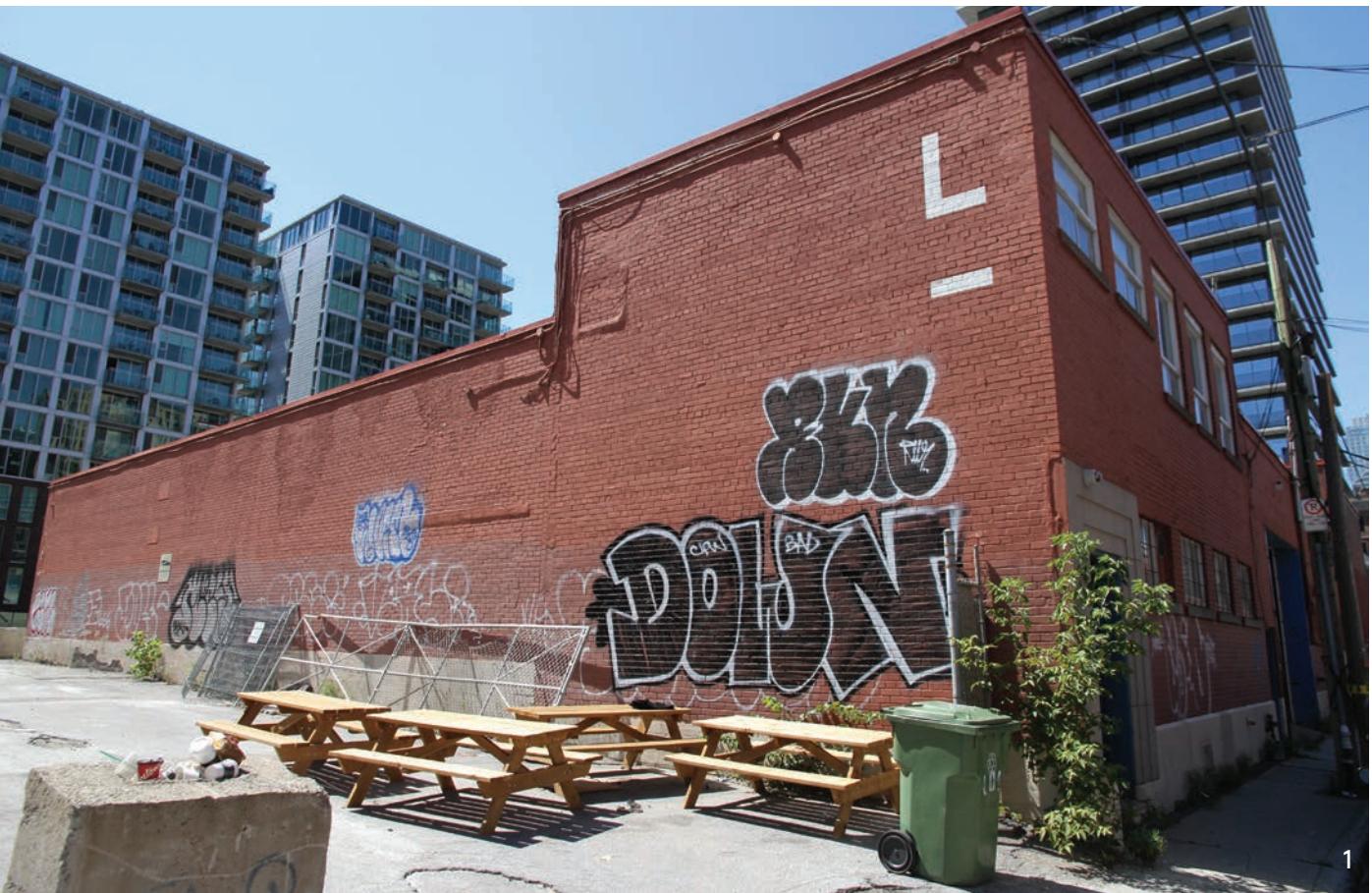
Au début, on a discuté de l'idée d'aménager l'extérieur du bâtiment. Or, ça n'a pas été possible, mais je ne sais plus pourquoi. Le toit ou le stationnement étaient des espaces prometteurs. (Partenaire du projet).

Outre les événements, nous voulions créer des aménagements extérieurs. Oui, quelque chose comme ça pour impliquer plus de gens. Ça nous paraissait une bonne idée parce que le bâtiment ne possède pas d'espace d'accueil. Il n'y a même pas de vitrines pour voir ce qu'il se passe à l'intérieur. (Partenaire du Projet Young).

Les occupants du Projet Young aiment évoquer les portes bleues du bâtiment visibles depuis la rue ou encore l'ouverture en été des portes du garage qui laissent aux passants la possibilité de voir à l'intérieur du bâtiment. Cependant, la très grande majorité des résidents et des commerçants que nous avons approché ne connaissaient pas l'existence du projet alors qu'ils vivaient ou travaillaient à proximité. Comme le fait remarquer un des résidents interrogés :

Je n'ai pas l'impression que les gens étaient conscients du projet. Le 204 Young est un bâtiment qui est resté anonyme. Aucun affichage n'était visible. Le chiffre 204 aurait pu être identifié sous une autre forme. J'aurais peint un 204 en gros. J'aurais aimé que ce soit plus connu. Cette expérience qui permet de faire revivre des bâtiments mérite d'être connue. (Un résident du quartier).

Concrètement, il y a eu des tentatives d'aménagement extérieur, mais légalement et structurellement – notamment en termes de ressources – ces initiatives n'ont pas abouti comme les occupants du Projet Young l'auraient voulu. La tentative d'aménagement informel du stationnement autour du Projet Young l'illustre. Au cours de l'été 2018, un espace de rencontre a été installé. C'est durant l'une des réunions mensuelles de cogestion des occupants que l'idée de la création d'une terrasse a germé. L'occupant Manœuvre possédait une grande table et des bancs. La boulangerie voisine a également déboursé 1000\$ pour soutenir l'initiative en achetant des tables de pique-nique. L'objectif était de créer un « endroit agréable protégé du soleil et des îlots de chaleur ». L'opération a eu un grand succès auprès des occupants du Projet Young, de la clientèle de la boulangerie et parmi certains résidents et travailleurs locaux. Tolérée, cette initiative informelle en accord avec la philosophie d'une occupation transitoire – a pris fin et n'a pas pu se renouveler. L'un des partenaires du Projet Young – la Division du Patrimoine de la Ville de Montréal – n'a apparemment pas pu empêcher que le Service de la Gestion et de la Planification Immobilière (SGPI) de Montréal loue l'intégralité de l'espace aux promoteurs voisins pour accommoder les automobilistes des tours voisines de logements. Une des occupantes détaille que « la ville voulait qu'on paye 250 000 \$ pour avoir accès à cet espace donc on a arrêté d'embellir l'espace pour que ça reste informel ». En effet, les occupants ont contacté l'un de leurs partenaires : la Division du Patrimoine de la Ville de Montréal. Cette personne leur a expliqué que l'aménagement d'une terrasse sur un espace de stationnement nécessitait de louer l'espace de stationnement au Service de la Gestion et de la Planification Immobilière (SGPI) de Montréal. Habituellement, les promoteurs utilisent ce service de la Ville pour utiliser un espace de stationnement avant de déposer et de stocker des matériaux le temps de la construction de bâtiments. Un des interrogés nous confirme que lorsque les occupants ont compris qu'il fallait débourser 250 000\$ par année pour occuper l'espace de stationnement, ils ont abandonné le projet en ne prenant pas le risque d'être dans l'illégalité ne se sachant plus soutenus ni tolérés. Cette séquence illustre la fragilité dans la pratique d'une occupation transitoire d'un bâtiment qui souhaite sortir de ses murs pour continuer son action sur son environnement de proximité. Il démontre un paradoxe de la part de la Ville de Montréal à savoir d'un côté permettre l'occupation transitoire du bâtiment et de l'autre limiter son développement à l'extérieur - c'est-à-dire là où elle aurait pu être le plus accessible et le plus visible pour les habitants.



1



2



3



4

1/Tables de pique-niques en face de la boulangerie (2019).
2/Préparation des tables du banquet par Manœuvre (2018). 3/Occupants du Projet Young (2019). 4/Stationnement automobile derrière le Projet Young (2020).

Une reconnaissance accrue des occupations transitoires

À la question si le Projet Young a influencé des pratiques en matière de planification, des modifications de la législation ou de la réglementation, une des partenaires extérieures du projet affirmait qu'elle voyait déjà certains effets.

Oui, absolument. Je vois déjà l'impact de ce côté ici à Montréal, mais aussi ailleurs. Il y a déjà eu une avancée : la Ville de Montréal a reconnu les occupations transitoires dans son plan d'action en faveur du patrimoine. Il y a eu une volonté de prioriser cet usage pour les espaces vacants de la Ville. (...) Je travaille souvent avec d'autres municipalités au Canada, d'autres municipalités et d'autres acteurs civiques sont intéressés par ce modèle. Ça veut dire qu'il y a une possibilité de mettre à l'échelle cet impact ou cette approche en matière de politique municipale. (Partenaire du projet).

Concrètement, la mise en projet n'a pas nécessité d'adaptation de la réglementation pour avoir lieu. Comme le précise un interrogé :

Dans le zonage, l'usage « bureau » était permis. C'était l'ancien bureau d'Autodesk. (...). Il n'y a pas eu besoin d'une dérogation. C'était dans les usages possibles. (Partenaire du Projet Young).

Dans le cas d'un zonage contraire au Projet Young, un des partenaires institutionnels nous a assuré que le changement du zonage ou l'activation de voies dérogatoires n'auraient pas été et ne seront pas à l'avenir des obstacles insurmontables.



Pourquoi serait-ce plus difficile ? Non, on en fait plein des projets de modifications de construction, d'occupation d'immeubles. On en fait plein ! (Acteur de l'arrondissement).

À ce sujet, le zonage ne semble pas être un obstacle même pour les porteurs de projets temporaires et transitoires à Montréal qui ont développé un savoir-faire et démontré une habileté pour contourner certains obstacles de la réglementation et jouer avec les zones grises.

Un des moyens est de demander des permis événementiels, une autre manière est de demander des permis de travaux et de commencer notre occupation avant de commencer les travaux, une autre manière est de demander une dérogation du zonage. Il y a différentes possibilités. Ça dépend toujours du lieu et du projet pour identifier la meilleure solution. (Une personne impliquée dans le projet).

Prenons l'exemple de l'aménagement du parc Émilie Gamelin à Montréal. Pour construire des serres, ils n'avaient pas l'autorisation de construire des structures dans le parc donc ils ont nommé ça « œuvres d'art ». C'était permis. (Une personne impliquée dans le projet).

Parc urbain transitoire aménagé par MR-63, occupant du Projet Young, au croisement nord des rues Young et Ottawa (2019).

Un agent pour une vie de quartier plus animée ?

La majorité des personnes interrogées s'entendent sur le fait que le Projet Young a fait la démonstration que ses occupants ont pu maintenir et améliorer la valeur du bâtiment en dépit du fait qu'il allait être démolie à la fin de l'expérimentation. Certains espèrent que ce résultat influencera les propriétaires d'autres bâtiments anciens dans le secteur. Selon un résident

Le vrai Griffintown se fait avec des initiatives comme ça et non des projets centrés uniquement sur la densité et la construction. Ça contribue à bâtir une identité pour un quartier qui n'en avait plus depuis longtemps. Il y a des perceptions externes négatives sur le développement de Griffintown, mais le Projet Young permet d'identifier Griffintown autrement. (Un résident du quartier).

Plusieurs voisins vont dans le même sens : « Le tissu social du quartier s'efface à vitesse grand V », « il n'y a pas de vie de quartier ici, c'est juste des riches ».

À la question sur le rôle éventuel du Projet Young sur la gentrification déjà bien avancée du quartier, la majorité des personnes ayant un avis sur la question disent que le projet n'a absolument aucune influence sur la situation de Griffintown.

(...) il y a eu d'autres projets faits par des élus qui voulaient freiner un peu [la gentrification], même quand c'est réel, quand on modifie le zonage pour temporiser de ralentir, ça ne fait absolument rien.

- Les forces du marché sont trop importantes ?
- Oui. La planification urbaine est faite, le PPU1 est fait. (Acteur de l'arrondissement).

À plusieurs reprises, cette discussion s'est orientée vers d'autres milieux d'insertion que celui si particulier du quartier de Griffintown. Un des partenaires institutionnels s'interrogeait sur la prise en compte des bâtiments vacants dans le calcul de la valeur foncière d'un bien par la Ville. Dans ce cas, des initiatives comme celle du Projet Young auraient un impact immédiat sur la valeur des biens immobiliers environnants. Pour une autre personne interrogée qui a été confrontée à cette question, elle soulève l'exploitation commerciale de ces initiatives par les promoteurs privés ou utiliser ces pratiques urbanistiques comme simple mesure de mitigation temporaire.

Je ne suis pas fermé à ce qu'un promoteur se serve des usages transitoires, mais je pense que leur démarche n'aura pas la même plus-value sur la vie communautaire. Il y a plein d'exemples new-yorkais de promoteurs qui ont utilisé des terrains vacants pour faire la promotion de leurs projets. Et les communautés et les groupes citoyens n'ont pas vraiment été vraiment inclus. (Développeur immobilier).

Outre cet aspect, un des partenaires du projet expose le fait que les usages transitoires représentent un dispositif intéressant pour des organisations comme Entremise, mais aussi pour les promoteurs afin de tester le marché immobilier local, les besoins de la population active, des résidents, mais aussi les obstacles réglementaires. Un autre partenaire prolonge cette réflexion en met-

tant de l'avant la capacité de ces projets transitoires à redistribuer la valeur créée par les partenaires et les occupants des lieux en élaborant de nouveaux modèles solidaires.

Je pense que c'est une bonne idée de décortiquer la gentrification. Si on parle de gentrification, c'est nécessairement négatif – ce qui est sous-entendu -. Nous ne voulons pas encourager cette dynamique qui amène le déplacement des populations vulnérables. – Non ! - Est-ce qu'on aimerait créer des liens entre les gens et rehausser le potentiel de développement économique et de différents services dans différents quartiers ? - Oui ! – (...). Comment s'assurer qu'on puisse faire ça sans faire ça ? On a dit non à beaucoup de projets qui auraient pu nous rapporter beaucoup d'argent, mais dont on savait qu'on n'était pas assez conscients des conséquences néfastes. On a toujours défendu nos projets à la lumière de la suite des choses. Quand on parle des projets temporaires, on peut facilement percevoir la façon dont on peut aller vers de la spéculation immobilière. Quand on parle d'un projet transitoire, ça permet de réfléchir la suite des choses. Actuellement, on réfléchit à la question suivante : comment ceux qui ont contribué à augmenter la valeur d'un site peuvent-ils bénéficier de la valeur créée ? Nous n'avons pas de réponses concrètes, mais des pistes de réflexion comme le partage du coût des capitaux, la création d'obligations communautaires ou encore que la Ville cède une propriété pour créer une fiducie d'utilité sociale. (...) On cherche à mieux comprendre pour savoir comment agir. Mais pour l'instant nous n'avons pas assez une bonne compréhension. (Partenaire du Projet Young).

Les legs du Projet Young

Du Projet Young au projet de Bâtir son quartier : quelles transmissions ?

Depuis le lancement du Projet Young, il était clair pour les partenaires et les acteurs territoriaux que le bâtiment allait être détruit pour être remplacé par du logement social. En 2011, la Ville a acheté le terrain dans un secteur où le promoteur Devimco était le propriétaire de la majorité des terrains et prévoyait de bâtir un méga-complexe à proximité du centre-ville de Montréal. Ce promoteur a dû se conformer à la stratégie d'inclusion de la Ville : construire 20% d'habitat social. Le promoteur a cédé à la Ville, la parcelle du 204 rue Young, en bas du prix du marché, pour y construire des logements sociaux. D'après Bâtir son quartier, le promoteur chargé de construire les futurs édifices, la Ville ne souhaitait pas développer immédiatement le projet et laisser le temps à d'autres projets sociaux de s'implanter. Ce n'est qu'à partir de 2019 que l'organisation a repris le projet. L'organisation a alors appris en cours de route par la Direction de l'Habitation de la Ville de faire patienter leur projet le temps de l'expérimentation du Projet Young.

Bâtir son quartier n'a pas été impliqué en amont du Projet Young, mais a développé quelques liens avec les partenaires du projet par la suite dans le cadre de réflexions sur les espaces communautaires du bâtiment à venir. En effet, le Projet Young aurait sensibilisé Bâtir son quartier aux nouveaux modes d'organisation des espaces de travail partagé.

Je ne peux pas dire qu'on ait modifié des choses... Disons qu'il y a certaines choses qu'on considère davantage... Sur les trois premiers étages, on travaille avec le CPE et le CLSC¹⁴ pour avoir un point de santé dans l'immeuble. Le Projet Young – même si je ne peux pas faire de liens directs et dire qu'on l'a fait parce qu'ils étaient là – nous a interpellés davantage sur notre réflexion concernant la mise à disposition de locaux pour les organismes du quartier. Traditionnellement, le mode de fonctionnement est le suivant : les organismes possèdent ou louent leurs locaux et font leurs propres activités à l'intérieur. C'est le modèle classique. Actuellement, on pencherait davantage vers un modèle d'espaces partagés où les organismes viendraient ponctuellement dans la journée pour leurs activités. (Développeur immobilier).

En ce sens, le Projet Young a contribué à diffuser un nouveau modèle d'organisation au sein d'espaces partagés que les acteurs locaux de la vie communautaire de l'arrondissement ne prenaient pas en considération dans leur future organisation. Ce point nous a été confirmé par un autre intervenant directement impliqué dans la gestion des futurs étages dédiés aux organisations communautaires. Au moment de l'entretien, cette personne était intéressée à collaborer avec Entremise afin de présenter la meilleure des offres de services pour permettre la présence d'un maximum d'organisations communautaires, y compris, celles du Projet Young qui voudraient rester dans le quartier. Finalement, ces propos confirment ceux d'un acteur de l'arrondissement qui soulignait que la contribution du Projet Young à la vie du quartier a été de faire la démonstration d'un besoin d'espaces de travail et de rencontre à Griffintown.

Si la Ville, l'arrondissement, les partenaires sont plus réceptifs, grâce à l'influence du Projet Young, à l'idée de soutenir la création d'espaces communautaires en plus du logement social au sein du futur bâtiment, alors on aura atteint ce qu'on avait voulu en appuyant ce projet-là. (Acteur de l'arrondissement).

La réalisation d'un projet transitoire à Montréal

De manière quasi unanime, les interrogés s'accordent à dire que l'un des grands legs du Projet Young est d'avoir implanté l'idée d'une occupation provisoire d'un bâtiment vacant au sein de l'agenda politique de la Ville. Pour l'un de nos interviewés, l'acceptation et le prêt d'un bâtiment vacant de la part de la Ville sont les deux seuls legs du projet.

Le seul impact auquel je pense, c'est l'ouverture que peut avoir la Ville sur ce type d'utilisation que je trouve intéressant car ça permet de maintenir vivant ces espaces qui seraient laissés à l'abandon (...) Ça, c'est intéressant que la Ville accepte ce genre d'utilisation, mais je n'ai pas vu de changements plus grands au niveau de l'arrondissement et de la ville. (Partenaire du Projet Young).

Cette idée d'une « ouverture » de la Ville de Montréal à des usages transitoires est revenue à plusieurs reprises.

C'est sûr que j'ai plus un regard plus global que local. Deux points positifs concernant le legs du Projet Young : (1) ça devient une réalité et (2) ça devient quelque chose de possible. On est toujours dans les discussions et dans le potentiel. (...) Maintenant, il y a des gens qui veulent le reproduire ailleurs. En plus, ça a été soutenu par l'administration et relevé par les acteurs politiques qui prennent ça désormais comme un dispositif concret et non plus comme une chose fantasmée. On est plus passé de la théorie à la pratique. C'est comme ça que le Projet Young deviendra un legs pour l'ensemble des arrondissements montréalais en ayant fait la démonstration qu'il était possible de le faire dans un bâtiment public. (Un partenaire du projet).

Un des interrogés soulignait également que la réussite du Projet Young est d'avoir fait la démonstration d'un modèle d'affaires qui fonctionne vis-à-vis des gestionnaires immobiliers et d'éventuels futurs propriétaires intéressés.

Le legs, c'est d'en avoir fait un modèle d'affaires qui fonctionne. On a quand même des résultats intéressants. Ça peut se répliquer. C'est plus tangible. L'existence de ce modèle d'affaire à Montréal est intéressante. Même si ce n'est pas Entremise qui va poursuivre dans cette voie. Le fait que la Ville de Montréal embarque à ce point, que les usages transitoires fassent partie des représentations, je trouve ça super ! Disposer de locaux abordables, c'est un enjeu transversal à beaucoup de secteurs d'activités. Ce type de fonctionnement peut être quelque chose pour d'autres utili-

tés auxquelles on ne pense pas nécessairement. (Observateur du projet).

Un repère pour les praticiens et les chercheurs

Lorsqu'on pose la question sur les legs du Projet Young dans l'imaginaire des gens du quartier, les répondants disent que, même s'il est trop tôt pour savoir la trace que laissera le projet sur le quartier, il a été davantage connu parmi les milieux professionnels et de recherche qu'au sein des résidents du quartier et du grand public. Le rayonnement du projet aurait été trop faible dû à un manque de communication et de diffusion de l'information. Un des répondants est catégorique sur ce point :

Outre les groupes et le peu de rayonnement que chaque groupe peut avoir, le problème est qu'on ne voit pas les impacts du Projet. Peu de publicités ont été faites. J'ai visité l'espace à plusieurs reprises, j'ai fait des vidéos promotionnelles avec Entremise pour en faire justement la promotion afin de m'assurer qu'il y ait d'autres projets similaires. Mais, je ne vois toujours pas les impacts. Je sais qu'il y en a parce que certains groupes nous ont contactés. Ça leur a permis justement de faire des essais, de consolider des choses, de faire de la synergie avec d'autres groupes présents sur place. Outre ça, je ne vois pas les impacts. (Acteur de l'arrondissement).

Une autre personne est plus nuancée. Elle avance que certains petits projets lancent parfois de grandes tendances urbanistiques.

Je me rappelle du début d'Aire Commune. Quelques personnes étaient présentes seulement. Et de là naissent d'autres initiatives amenées par d'autres personnes. Il faut toujours qu'il y ait ce

Accueil d'étudiants et professionnels internationaux (18 juin 2019).



14 Centres locaux de services communautaires (CLSC)

genre d'initiative pionnière. Pensez au Village éphémère, l'avenue Notre-Dame va être refaite. Il est probable que l'accès donné aux berges du fleuve reste dans la mémoire des gens et influence les développements à venir. Qui sait si le Projet Young n'influencera pas d'autres acteurs qui ont plus de moyens à Griffintown ? (Partenaire du projet).

Une autre personne abonde en ce sens sur la création d'un foyer d'imaginaire et de possibilités qui pourront créer des vocations et inciter d'autres acteurs à prendre le relais au risque de perdre la démarche sociale du projet.

On ne sait pas encore les legs. Si un organisme voit le projet et souhaite en créer un autre dans un autre quartier, ça serait intéressant. Ou si le Projet Young a touché les gens du quartier et qu'ils décident de créer quelque chose, ça serait intéressant. (Un partenaire du projet)

Une répondante fait également un parallèle historique avec le projet Panique au Faubourg et Quartier éphémère à la fin des années 1990. Pour elle, il s'agissait déjà d'occupations transitoires de bâtiments patrimoniaux.

Je n'avais jamais entendu parler du projet Panique au Faubourg avant d'étudier en préservation du bâtiment, tout le monde avait la référence. C'est quelque chose qui a même incité mon intérêt pour les usages transitoires. Ce projet vit encore dans l'imaginaire des gens et je serai prête à dire que le Projet Young vivra dans l'imaginaire de quelqu'un, quelque part qui explore la question de l'urbanisme transitoire ou les changements à Griffintown..

- Et dans l'imaginaire des citoyens et du quartier de Griffintown ?
- Comme Panique au Faubourg, le citoyen normal ne s'en rappellera pas. (Personne impliquée dans le projet Young)..

Analyses

The image shows a newspaper clipping from Le Devoir's Perspectives section. The top half features two photographs: one of a grassy area with children playing in Mile End, and another of a crowded public space in the Darling Foundry in the Cité du multimédia. The bottom half contains a column of text by Sarah R. Champagne about temporary urbanism.

Le choix de l'éphémère pour habiter durablement une ville

L'urbanisme transitoire est désormais inscrit au Plan d'action en patrimoine de la Ville de Montréal

SARAH R. CHAMPAGNE

Ily a deux côtés à l'urbanisme : et de faire et de ne pas faire. Dans les dernières années, les occupations temporaires d'espaces vacants et ces bâtiments désafectés dégradés dans leur solitude. Des hôpitaux de la montagne à ces cartes de visite de la ville, des immeubles vides sans aucun commerce vides sur les grandes artères, Montréal ne compte plus attendre les plus épais pour prendre en charge les « trous » de son territoire.

Cela dit, le temps qu'il fallait pour que l'urbanisme transitoire ait vraiment fait son chemin des groupes citoyens vers l'arène politique, il a été assez long. Mais au moins, sa volonté de chasser ces fantômes en inscrivant les deux petits mots à son Plan d'action en partie, un plan officiellement adopté par le conseil municipal dans dernière.

Montreal faisait déjà sa part pour tolérer ce genre d'initiatives qui s'inscrivent dans les zones grises entre l'événementiel et l'installation à moyen terme. Dans les balcons et les terrasses de ce nouveau quartier, il y a de la place pour tout le monde, mais pas de place à la récupération citoyenne.

Urbanisme transitoire a place à l'intercession de la conservation du patrimoine, du recours à l'art et à la culture pour donner « de la densité à la ville », de la réappropriation citoyenne.

Bref, basé des mits en vogués pour resumer une logique simple et implacable : lieux sans occupant, sans histoire, sans sens, sans lieu, pour une journée ou quelques années.

La Ville reconnaît ainsi par la même occasion «qu'occuper est la meilleure façon de préserver la dignité et la valeur du patrimoine». La Ville est alors responsable du patrimoine au comité exécutif. Les «levers» pour inciter à ces usages temporaires de certains lieux et démolir d'autres propriétaires qui n'avaient pas encore décidé.

«Toutes les hypothèses sont sur la table», affirme M. Gauthier. La question fiscale et réglementaire est dans les priorités sur lesquelles on travaille.

Montréal pourra par exemple choisir de distribuer des amendes plus salées aux propriétaires qui laissent des bâtiments ou des terrains à l'abandon. Les amandes relèvent actuellement de la porte à cette créativité, notamment à l'Hôpital Royal Victoria, qui sera de centre d'hébergement pour les sans-abri.

Cette fois, c'est l'urgence de la situation qui a à utiliser ce mastodonte de pierres de 100 000 mètres carrés vu au profit du Centre universitaire de Santé McGill (CUSM) en 2016.

Pourquoi ne pas avoir déjà eu cette réflexion sur l'usage transitoire? L'Université McGill doit déposer prochainement une étude de faisabilité pour évaluer si elle peut ou non occuper le site.

En mars, l'emblématique théâtre Snowden du boulevard Décarie part en fumée. Plus tard cette année, c'est au tour de deux autres édifices patrimoniaux d'être réduits en cendres. En une semaine, c'est d'abord l'édifice Robillard qui est incendié. Il avait abrité la première salle de projection de l'Institut Canadien. Puis, l'édifice R. S. Muir & Co., de style beaux-arts y passe aussi quelques jours plus tard.

Depuis 2000, Heritage Montréal estime que ce sont 55 000 bâtiments qui ont été démolis, certains par vague, d'autres individuellement.

Des disparus qui ne reviendront plus

2014. Maison Robillard On avait reproduit l'édifice à l'autre bout de la Ville, alors que le propriétaire ne faisait rien pour remédier au délabrement de l'une des rares maisons d'architecture Queen Anne de la métropole.

2016 En mars, l'emblématique théâtre Snowden du boulevard Décarie part en fumée. Plus tard cette année, c'est au tour de deux autres édifices patrimoniaux d'être réduits en cendres. En une semaine, c'est d'abord l'édifice Robillard qui est incendié. Il avait abrité la première salle de projection de l'Institut Canadien. Puis, l'édifice R. S. Muir & Co., de style beaux-arts y passe aussi quelques jours plus tard.

Depuis 2000, Heritage Montréal estime que ce sont 55 000 bâtiments qui ont été démolis, certains par vague, d'autres individuellement.

Roberto

«Texter des scénarios» permet en outre d'inviter une plus grande diversité d'acteurs à «participer à la ville», d'où le concept de

Le Champ des possibles (à gauche), dans le Mile-End, et la Fonderie Darling, un centre d'arts visuels dans le quartier Cité du multimédia, sont deux exemples d'urbanisme transitoire à Montréal.

Le Devoir, les samedis 26 et dimanche 27 août 2017

B 3

PHOTO DE CRÉDIT DES PHOTOS: ALICE MERCIER

Jonathan Lapalme est le cofondateur d'Extremis, un organisme qui œuvre avec la Ville de Montréal dans le cadre de l'élaboration de sa Stratégie centre-ville.

DAVID-ALEXIS LAURENT

JACQUES NATHAN LE DEVOIR

Il ne s'agit donc pas d'utiliser uniquement des bâtiments publics ou patrimoniaux, mais bien n'importe quel bâtiment ou espace vacant, privée ou commercial, précise M. Gauthier. Le Conseil municipal de Montréal rend public son avis sur cette question mardi prochain, après avoir déposé auprès du conseil municipal un projet-pilote dans un bâtiment municipal. Un également être annoncé.

Le Devoir

Le Projet Young : un projet-pilote d'urbanisme transitoire

L'urbanisme transitoire est une pratique urbanistique légale, encadrée et planifiée d'occupation provisoire d'un site vacant ou à l'abandon destiné à préfigurer sa requalification pérenne. Cette pratique d'aménagement est beaucoup plus ambitieuse qu'une animation temporaire de locaux vacants ou d'espaces ouverts. D'une part, elle souhaite prolonger la durée de vie d'un bâtiment voire, dans le meilleur des cas, préserver les édifices de la destruction. D'autre part, elles sont l'occasion de tester des usages et des programmations urbaines, en préfiguration d'un projet à venir. Dans ce cadre, le Projet Young ne peut pas être considéré pleinement comme un projet d'urbanisme transitoire pour deux raisons. La première est que le bâtiment sera démolî à la fin de l'occupation. La seconde est que les occupations temporaires qui ont eu lieu au sein du Projet Young durant les 22 mois n'ont influencé qu'à la marge les usages et la programmation des deux bâtiments à venir. Des espaces de travail partagé et de rassemblement sont prévus au sein des futurs bâtiments, mais la nature des organisations présentes et de la clientèle desservie ne sera très probablement pas la même. Cécile Diguet, Pauline Zeiger et Alexandra Cocquière donnent une définition plus large de l'urbanisme transitoire qui englobe « toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise (IAU, 2018a, p.3). Dans ce cadre moins restreint, le Projet Young appartient à cette seconde catégorie des initiatives temporaires le temps du projet à venir. Cet état de fait est dû à l'opportunité qu'ont su saisir les partenaires du Projet Young pour tester un certain nombre de choses dans le montage du projet ainsi que dans la gestion et l'animation du lieu.

Le Projet Young : le passage rapide à l'acte

Il aura fallu seulement deux ans pour qu'une idée émise par un organisme sans but lucratif soit acceptée et soutenue au sein d'une administration publique aussi complexe que la Ville de Montréal. Cette prouesse est à mettre au crédit d'Entremise : dépasser le stade de l'intention ou du vœu pieux pour mettre en œuvre un tel projet. Lorsqu'on décortique le processus, on observe que l'idée défendue par l'organisation a bénéficié d'une combinaison d'éléments dont Entremise et les autres partenaires du projet ont su tirer profit pour faire reconnaître l'utilité de cette pratique et établir sa propre légitimité à mener un premier projet-pilote. En bref, l'organisation a su mettre en association divers acteurs autour de sa proposition. En 2016, après un an de travail, l'équipe « Entremise » gagne le concours Morph.o.polis de l'Office de consultation publique de Montréal en défendant l'idée que la vacance urbaine est une opportunité de développement urbain. Rapidement, la Ville de Montréal par l'intermédiaire de la Division du Patrimoine sera un interlocuteur privilégié. Au printemps 2016, la Ville organise les Entretiens sur le patrimoine qui sont précurseurs du Plan d'action en patrimoine, adopté un an plus tard. C'est dans ce contexte qu'Entremise est invité à participer aux discussions, dans le but d'élargir les débats sur la gestion du patrimoine. Parallèlement entre 2016 et 2017, Entremise relaie de nombreux cas d'incendies au Canada et aux États-Unis sur sa page Facebook (20 publications au total). Par exemple, l'incendie

qui a détruit trois immeubles patrimoniaux dans le Vieux-Montréal en mars 2016.

Au cours de cette séquence, a émergé politiquement l'idée des usages transitoires à Montréal. La Ville de Montréal et Entremise ont alors orchestré l'événement Montréal transitoire dans le but de réunir une pluralité d'acteurs afin de refléchir sur les potentialités et les défis liés à la mise en place de ces pratiques dans la métropole. Deux aspects sont apparus au cours des échanges : la volonté d'agir par la concrétisation de projets pilotes et l'engagement de la Ville, en tant que propriétaire foncier, à se doter d'une réglementation encadrant la mise en œuvre de ces pratiques. Il n'en demeure pas moins qu'aucun arrangement n'a émergé sur la façon de traiter les usages transitoires au sein des différents services de la ville centrale. La structure institutionnelle qui accompagne les questions d'urbanisme reste trop complexe et rigide dans les occupations transitoires (Baillargeon, 2018). On est alors en pleine période électorale et l'arrivée de Projet Montréal à la Mairie participera à faire débloquer le processus. Dans la programmation proposée par Projet Montréal en 2017, le parti encourage les usages transitoires de bâtiments vacants et propose de « créer une « division de l'occupation transitoire » pour prendre en charge les terrains et les bâtiments inoccupés et réduire le taux de vacance des locaux disponibles. » (Projet Montréal, 2017, p. 23). Projet Montréal est élu le 5 novembre 2017 et quatre mois plus tard, le premier projet d'urbanisme transitoire ouvrira ses portes dans un ancien hangar de la Ville de Montréal. La promesse est ainsi tenue, non seulement un premier projet est lancé, mais la Ville se fait leader exemplaire en la matière. Dans cette configuration, Entremise développe une première initiative concrète en collaboration avec La Maison d'Innovation sociale, la Fondation McConnell et la Division du patrimoine : Laboratoire transitoire-Projet Young. Nul doute que ce passage rapide à l'acte de sa conception à sa mise en œuvre effective n'aurait pas pu avoir lieu sans l'appui politique de l'administration de la mairesse Valérie Plante, fraîchement élue.

Revers de la médaille, ce qui a concouru à la mise en œuvre en peu de temps du Projet Young, a freiné l'implication des collectivités locales tels que l'arrondissement Sud-Ouest ou la Coalition Petite-Bourgogne (table de concertation) au projet. Le Projet Young a été perçu par les fonctionnaires locaux comme un projet de la Ville-Centre qui se faisait «chez eux». Ils ne se sentaient pas concernés et n'ont pas été proactifs en indiquant aux porteurs de projet ce qui aurait été intéressant de faire. C'est à ce niveau qu'Entremise a semble-t-il négligé la réalité institutionnelle et la culture administrative de la Ville de Montréal. Aucun fonctionnaire de l'arrondissement Sud-Ouest, à l'exception du directeur de l'urbanisme, n'était au courant de l'évolution du projet d'après un des interrogés. Dans ces conditions, comment les occupants du Projet Young auraient-ils pu négocier et être accompagnés pour aménager l'extérieur du site ? Comment le Projet Young aurait-il pu être un dispositif enrichi et transformé dans le temps par des usagers et professionnels qui connaissaient le quartier ? Ce fait constitue le premier élément du constat suivant qui sera développé dans la prochaine section : le Projet Young n'a pas su s'insérer dans son contexte.



1/Illustration d'une proposition électorale de Projet MTL (2017)

Le Projet Young : un projet hors-sol ?

Le Projet Young représentait une occasion pour divers acteurs d'expérimenter une première occupation temporaire légale et encadrée d'un bâtiment public à Montréal. Durant nos entretiens, nous avons identifié que ce projet répondait à des motivations et à des besoins variables en fonction des acteurs impliqués : le propriétaire (Ville de Montréal), les partenaires (Entremise, Maison d'Innovation sociale, la Fondation McConnell et la Division du patrimoine de la Ville de Montréal), les collectivités locales (Arrondissement Sud-Ouest, Coalition Petite-Bourgogne), les groupes communautaires et associations du quartier et les occupants. Dans le cadre d'une étude d'impacts sur le quartier d'insertion, nous avons prêté une attention particulière aux attentes du propriétaire et des collectivités locales. Traditionnellement, le

propriétaire attend de réduire les frais de la maintenance de son bâtiment et que son bien soit revalorisé aussi bien matériellement – par des améliorations locatives par exemple – qu'en matière d'image – par l'animation de la façade ou une couverture médiatique -. (IAU, 2018b) De plus, le propriétaire et les collectivités locales attendent des occupations temporaires ou transitoires qu'elles soient un vecteur d'animation urbaine, d'amélioration de la perception des voisins, d'une attractivité nouvelle pour le site voire le quartier (idem). Bon nombre des projets temporaires et transitoires s'accompagne habituellement de démarches de participation citoyenne par l'entremise de processus participatifs ou d'événements culturels ou festifs (voir par exemple l'ouvrage du collectif Encore Heureux, 2018).

C'est sur ces deux points précis que les organisations locales (collectivités locales et associations des résidents) ont exprimé leur déception. Les résultats des entretiens et de nos observations tendent à montrer que les partenaires du Projet Young n'ont pas su ou n'ont pas pu générer de liens locaux solides avec ces acteurs locaux pour asseoir l'ancrage territorial du projet. Il nous semble cependant que l'expression de ce sentiment soit liée à l'insuffisante exploitation du potentiel du collectif présent dans l'espace. En clair, étant donné le fait (1) que l'un des partenaires du projet possède l'expertise et les ressources pour engager les habitants des quartiers de Montréal – et pas seulement sur le mode de l'innovation sociale - et (2) la nature sociale et culturelle des projets accueillis sans parler des déclarations d'intentions des premiers occupants¹⁵, il semble y avoir eu suffisamment de savoirs cumulés au sein de la communauté du Projet Young pour animer le quartier, développer des activités ouvertes au grand public et mobiliser la population locale tout en les accueillant dans les espaces collectifs du bâtiment.

Comment l'expliquer ? Hypothèses sur l'absence d'ancrage territorial

La première raison est à la fois idéologique et stratégique. Entreprise est une organisation qui s'inscrit dans l'héritage de l'œuvre de Jane Jacobs (1916 – 2006). Deux idées fortes de Jacobs ont inspiré l'organisation. Tout d'abord, l'idée qu'il fallait donner des idées nouvelles à d'anciens bâtiments (Jacobs, 1961). Puis, l'idée que la concentration spatiale d'agents économiques dans des lieux restreints encourageait leur interaction et la stimulation d'idées, de créativité et d'innovation (Jacobs, 1970). Cette seconde idée économique séduit de nombreux décideurs locaux dans le réaménagement de quartiers centraux. La croyance du lien entre proximité physique et innovation a, notamment, participé à la création du Quartier de l'innovation dont les délimitations englobent une partie de Griffintown. Il semble que cette idée fondatrice commune, la proximité géographique et les liens qu'entretenaient certains partenaires du projet ont facilité un rapprochement – du moins des tentatives – avec le Quartier de l'innovation au détriment du tissu des véritables acteurs locaux. Car, comme l'écrivit Richard Shearmur, le Quartier de l'innovation est un quartier imaginaire «parce qu'il n'existe que de façon virtuelle» et ne repose que sur «une série d'images inventées ou réinventées» (2017, p.222-223). N'y a-t-il pas eu une erreur stratégique au moment de l'implantation du projet ?

La seconde raison est organisationnelle. Le mode de fonctionnement et la prise de décision du Projet Young étaient fondés sur les principes de la gouvernance démocratique et l'autogestion. La vie démocratique des occupants était rythmée par des réunions mensuelles auxquelles participaient une minorité d'occupants. Le choix d'un tel mode de fonctionnement par les partenaires du Projet Young était motivé à la fois par la volonté de diminuer les coûts de fonctionnement tout en encourageant la responsabilisation et l'implication des occupants au lieu. C'est à ce niveau qu'il faut différencier deux rôles dans les projets d'urbanisme transitoire. Il y a d'un côté, le rôle de l'intermédiaire dont l'objectif est de faciliter les rencontres entre le propriétaire et les occupants potentiels, de rassurer les parties prenantes du projet et de mettre en œuvre le projet jusqu'à l'ouverture. Puis de l'autre, le rôle d'animateur d'un espace de travail partagé dont le rôle – en fonction de la superficie, de la taille de la communauté et de la spécificité des organisations – est de tout mettre en œuvre pour accompagner les occupants dans la mutualisation de dépenses, de ressources et de connaissances voire le développement de projets en commun. À plusieurs reprises, nous avons observé qu'Entremise aurait aimé rester au seul rôle d'intermédiaire et devenir un simple occupant du lieu comme a pu l'être la Maison de l'Innovation Sociale. En clair, ne pas avoir à s'occuper de l'animation de la communauté. Rôle qui requiert de l'énergie, qui mobilise des ressources humaines et qui nécessite un certain savoir-faire. Durant la seconde phase de l'occupation, un membre d'Entremise a été chargé des communications et de l'animation de la communauté. À travers les différents échanges qu'on a pu avoir, nous comprenons qu'il y a eu un dysfonctionnement sur ce rôle (situation personnelle difficile, absence d'objectifs clairs et de communication dans l'équipe, peu d'outils mis à sa disposition et désaccord sur le public cible pour l'organisation des occupants). Pour toutes ces raisons, Entremise n'a pas pu mobiliser suffisamment des ressources vers les acteurs locaux stratégiques extérieurs alors qu'ils avaient tenté de pallier à ces manques qui auraient dû être pris en main collectivement par l'ensemble des partenaires et des occupants.

¹⁵ Deux questions du formulaire de candidature soumis aux futurs occupants du Projet Young s'intéressaient à leur engagement dans le quartier : « Pensez-vous organiser des événements ou des activités ouvertes au public ?» et «Avez-vous un lien avec des acteurs du quartier ?». À la première question, six des candidatures retenues sur dix-sept ont déclaré vouloir organiser des activités et des événements ouverts au grand public. À la seconde question, nous observons que sept des organisations retenues pour l'ouverture du Projet Young déclaraient avoir déjà des liens avec des acteurs du quartier.

Réunion mensuelle entre les occupants pour discuter de la gestion du lieu (2019).



Conclusion

Qu'avons-nous appris ?

Le Projet Young est un projet d'urbanisme transitoire développé par Entremise en partenariat avec la Maison d'Innovation sociale, la Ville de Montréal et « Cities for people » de la Fondation McConnell. Ce projet, situé dans un grand hangar situé au 204 rue Young à Griffintown, a permis à une trentaine de groupes, d'organisations et d'entrepreneurs de développer leurs projets et initiatives entre février 2018 et décembre 2019. Dans le cadre de ce mandat, outre la documentation de plusieurs enjeux stratégiques, nous avons voulu explorer, identifier et analyser les impacts du Projet Young sur son quartier d'insertion.

Le Projet Young est une réussite sur plusieurs aspects, car il a su faire la démonstration qu'il était possible de mettre en œuvre un projet d'urbanisme transitoire en peu de temps. L'idée de reproduire l'expérience prend de plus en plus forme chez les fonctionnaires centraux et locaux. C'est un projet pionnier qui doit être dépassé et bonifié, mais qui a eu le mérite d'exister sur vingt-deux mois. L'avenir nous dira s'il deviendra un marqueur important dans les pratiques de protection du patrimoine bâti et dans l'enseignement urbanistique à Montréal et au Canada.

Le Projet Young n'a pas su animer l'extérieur du site et encourager suffisamment une plus grande participation citoyenne dans la réflexion collective sur le devenir du site, de la rue et du quartier à bâtir. Difficile dans ces conditions, d'affirmer que le Projet Young a créé un foyer d'imaginaire fertile dans les représentations collectives des résidents du quartier.

Le Projet Young ne s'est pas ancré territorialement dans son milieu d'insertion. Peu de liens ont été créés avec les organisations du territoire dans un contexte où le tissu communautaire du quartier est en phase de construction. En ce sens, il aurait pu participer à sa valorisation.

Recommandations des partenaires de l'étude

Ces recommandations s'adressent particulièrement pour celles et ceux qui souhaitent mettre en œuvre des projets d'occupation transitoire au Québec et au Canada. Elles se fondent sur les résultats de l'enquête menée autour du Projet Young et des connaissances extraites de la revue de littérature sur les enjeux autour de l'urbanisme transitoire.

Nous recommandons que les prochains projets d'urbanisme transitoire de bâtiments vacants ne visent pas seulement une occupation temporaire des immeubles (patrimoniaux) vacants à des fins publiques, communautaires ou entrepreneuriales. Pour maximiser les occasions d'avoir des retombées positives sur le développement des quartiers, les projets à venir devront viser un développement plus local et la mise en valeur des pratiques existantes et des valeurs qui soutiennent la communauté d'accueil et la variété d'acteurs présents sur le territoire. Ce sont eux qu'il faut rallier au projet, car ils participent à valoriser le patrimoine, le tissu économique et le cadre bâti. C'est ce patrimoine vivant qu'un projet transitoire doit contribuer à enrichir et à valoriser le temps de l'occupation et au-delà. Pour ce faire, nous proposons plusieurs actions concrètes :

Avant le projet, s'inscrire dans son contexte

01

Éveiller le désir

Identifier dans le contexte, le ou les élément(s) fondateur(s) réunissant tous les acteurs présents sur le territoire. Repérer dans les alentours ceux qui se serviront du site, s'en occuperont et le revendiqueront comme étant un lieu qui leur appartient et où ils inviteront d'autres personnes plus éloignées.

02

Mieux connaître son territoire et ceux qui le font

Effectuer un diagnostic territorial en coopération avec les acteurs stratégiques locaux. Cette étape cherche à connaître la trajectoire historique du territoire, mais aussi à reconnaître les décideurs et enjeux politiques, les populations cibles et leurs besoins. C'est une étape décisive dans l'émergence d'une vision partagée du territoire et de son devenir au sein duquel un projet d'urbanisme transitoire peut enclencher une nouvelle dynamique.

03

Définir des objectifs communs et une méthode d'évaluation le désir

Aussi imparfaite soit-elle, l'élaboration d'une méthode d'évaluation des impacts du projet sur le quartier est indispensable pour permettre un suivi et effectuer des ajustements si nécessaires. Cette étude peut être développée en partenariat avec des professionnels ou des chercheurs et devrait accompagner chaque nouveau projet transitoire sur un territoire donné.

Durant le projet,
permettre une autre interprétation du lieu

04 Privilégier des occupants locaux ou ceux qui envisagent de développer leurs activités dans le quartier d'insertion

Les critères de sélection des occupants d'un bâtiment transitoire doivent être revus et ajustés pour chaque nouveau projet. Le jury de sélection doit être composé majoritairement par des acteurs locaux qui ont une connaissance approfondie du territoire et de la population d'accueil. Un processus décisionnel plus inclusif et plus ancré dans la communauté permettrait d'établir des profils d'occupants mieux adaptés à divers besoins locaux.

05 Réaliser un chantier ouvert

Pendant les rénovations du bâtiment, aménager des petites zones sécuritaires et/ou des plages horaires pour accueillir les futurs usagers et les résidents aux alentours pour les associer et les mettre dans une situation d'appropriation des lieux. Il est également possible de faire des appels à l'aide de la population pour leur proposer de partager leur savoir-faire ou de réaliser certaines tâches sur le chantier. Cette action peut se développer au sein d'un système d'échange de services réciproques.

06 Assigner une personne-ressource chargée de la mobilisation citoyenne et de la coopération avec les autres acteurs locaux

Cette personne devra rencontrer les élus et fonctionnaires locaux, participer aux autres événements du quartier, siéger à certains comités d'organisation du quartier et être proactive dans la proposition du lieu pour accueillir des initiatives et des événements locaux.

07 Laisser venir l'inattendu¹⁶

Laisser des vides (espaces communs, extérieurs, partagés, etc.) dans le projet afin que des usagers extérieurs puissent s'en servir et enrichir le projet. Certains acteurs économiques et communautaires qui sont généralement déjà localisés dans leur quartier ne souhaiteront pas déménager dans un projet temporaire, même s'il est plus abordable. Réfléchir à d'autres moyens d'intégrer ces acteurs locaux dans ces processus transitoires, moyens qui ne passent pas nécessairement par la location d'un espace de travail. Il peut s'agir d'un prêt d'espaces de réunion ou d'équipements au sein du lieu. Concernant la population, élaborer des dispositifs d'accueil qui ne se réduisent pas à des événements festifs ou à des séances d'informations. Certains évoquent des guichets d'information, mais ces formes de dispositifs réduisent les citoyens à des consommateurs d'un service. La participation de la population doit être pensée en termes d'expérimentation de leurs idées. Une personne peut être dédiée à cette tâche spécifique de trouver une forme qui accommode ces expérimentations. Il ne s'agira pas alors de retenir toutes les idées pour les accumuler, mais mettre en œuvre des processus pour que les idées émises par les résidents soient testées. Mieux vaut laisser venir une mauvaise idée et la confronter à la réalité afin qu'elle s'annule d'elle-même plutôt que de passer à côté d'une bonne idée.

08 Donner à voir

Alimenter des canaux de communication physique et virtuelle pour faire part des avancées du projet (affiche extérieure, newsletter, réseaux sociaux, etc.). Montrer que vous êtes présents dans le quartier en produisant des signes et des images qui parlent au plus grand nombre. Ne pas hésiter à ouvrir régulièrement l'espace, à organiser des journées de réflexion, des conférences voire même des événements grand public. Organiser des initiatives qui donnent à voir pour créer des vocations, transmettre des connaissances et accompagner des initiatives similaires. C'est durant ces événements qu'un capital symbolique pourra prendre forme, renforcer votre légitimité et mobiliser la population et l'opinion afin d'influencer le projet à venir.

¹⁶ Cette dimension est l'un des axes stratégiques des projets menés par l'architecte et urbaniste Patrick Bouchain (voir l'ouvrage publié en 2020 intitulé «Un urbanisme de l'inattendu : Patrick Bouchain» aux éditions Parenthèses).

Après le projet,
se retirer progressivement et engager le débat politique

09 Faire un suivi avec les occupants

Garder contact avec les organisations. Au besoin, les inviter aux autres projets d'urbanisme transitoire pour partager leurs expériences et démontrer aux parties prenantes les retombées sur les occupants de ce type de projet.

10 Publier les résultats de votre étude

Publier de manière transparente les résultats des études de suivi et de performance sur l'évolution du projet investi, ses impacts socio-territoriaux et ses retombées et effectuer un retour sur expérience avec les parties prenantes du projet. Identifier et évaluer si les motivations et attentes de chacun ont été atteintes.

11 Parler aux décideurs politiques

Utiliser les résultats de votre projet pour rencontrer les décideurs politiques et, éventuellement, leur proposer des ajustements dans la législation ou la réglementation pour faciliter les occupations transitoires et leurs différentes déclinaisons.



Bibliographie

- Baillargeon, T. (2018). Montréal Transitoire : Une nouvelle façon de penser et d'habiter la ville. *Urbanité*. Automne, p.34-36.
- Baillargeon, T. (2019). Évaluation évolutive du Projet Young [Rapport]. Document interne, p. 29
- Baillargeon, T. et Diaz, J. (2020). «L'Urbanisme transitoire à Montréal : entre innovation et préservation», *Organisation et territoire*, 29(2), p. 25-39.
- Barlow, J. (2009). «The House of the Irish» : Irishness, History and Memory in Griffintown, Montréal, 1868 – 2009, thèse de doctorat, *Montréal, Université Concordia*. Repéré à : <https://spectrum.library.concordia.ca/976417/>
- Bellavance, G. et Latouche, D. (2008). «Les ateliers d'artistes dans l'écosystème montréalais: une étude de localisation», *Recherches sociographiques*, 29(2), p. 231-260
- Encore heureux (Firm) (dir.). (2018). Lieux infinis: construire des bâtiments ou des lieux? = Infinite places: constructing buildings or places? Communication présentée au International Architectural Exhibition, Paris : Institut français : B42.
- Fleming, A.J. (2015). David Marvin's Griffintwon : An Archival Exploration of a Ghosted Neighborhood, mémoire de maîtrise, *Montréal, Université Concordia*. Repéré à : <https://spectrum.library.concordia.ca/980525/>
- Hanna, D. (2007). Griffintown : son histoire et son cadre bâti. Rapport présenté à la Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, p. 129. Repéré à : <http://www.davidhanna.ca/content/publications/David%20Hanna%20-%20Griffintown-son%20histoire,%20son%20cadre%20bati-2007.pdf>
- Institut de la Statistique du Québec. (2016). L'économie sociale au Québec. Portrait statistique 2016. Repéré à : <https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/economie-sociale/portrait-economie-sociale-2016.pdf>
- Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018a). Urbanisme transitoire : une nouvelle manière de fabriquer la ville? Paris : IAU Île-de-France. Repéré à www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/Recherche/Petit-Dej/2018/ENS_Urbanisme_transitoire.pdf
- Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de la région Île-de-France. (2018b). L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée. Paris : IAU Île-de-France. Repéré à www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/Urbanisme-Transitoire.pdf
- MacLeod, G.S. (2013). Dans l'Griff-In Griffintown : Three Personal French Canadian Narratives on their Homes, Public Spaces, and Buildings in the Former Industrial Neighborhood of Griffintown, thèse de doctorat, *Montréal, Université Concordia*. Repéré à : <https://spectrum.library.concordia.ca/977057/>
- Pradel, B. (2018). Urbanisme temporaire, une définition ?
- Kaléido'Scop. Repéré à : <http://www.kaleido-scop.com/Urbanisme-temporaire-une>
- Shearmur, R. (2017). «Le QI de Montréal : Quartier de l'innovation ou Quartier imaginaire ?», dans J.-L. Klein et R. Shearmur (dir.), *Montréal la cité des cités*, Presses de l'université du Québec à Montréal, p. 209 - 218
- Ville de Montréal (2013). Programme Particulier d'Urbanisme. Secteur Griffintown. Mai 2013. Repéré à : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Secteur_Griffintown.pdf
- Ville de Montréal. (2017a). Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal. Repéré à : Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6877,142660188&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal. (2017b). La Ville de Montréal va de l'avant avec un projet d'occupation temporaire de bâtiments inoccupés. Repéré à : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=29462&ret=http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/page/prt_vdm_fr/rep annonces_ville/rep_communiques/communiques&fbclid=IwAR0SOzJw9iWeLGKuz5tXt5m-hH3EHqABd-SNU-k-w19HUnOAwzONDojGfZo
- Ville de Montréal (2020). Carte interactive du projet Griffintown. Repéré à : <https://smvt.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=178be30b80b34bb3b208c08693cc19a9#>

Annexe

Recrutement

1. Premier contact avec les partenaires et acteurs impliqués dans la mise en place, la gestion et l'avenir du Projet Young via courriel, incluant présentation du collectif de recherche et du projet de recherche
2. Envoi du formulaire de consentement via courriel
3. Prise de rendez-vous pour l'entretien via courriel ou téléphone
4. Entretien au moment et dans le lieu convenu avec le participant
5. Signature d'une copie du formulaire de consentement pour le collectif de recherche.
6. Présentation du déroulement de l'entretien.

Déroulement de l'entretien

Entretiens ouverts (semi-dirigés) d'environ une heure avec enregistrement audio.

1. Dans un premier temps, nous avons pris note sur une fiche descriptive de données sociodémographiques : nom, sexe, tranche d'âge (18-29, 30-49, 50 +), catégorie d'acteur (partenaire, participant, etc.), adresse courriel. Un code, assigné à chacun des participants, apparaît également sur cette fiche. Cette première partie fut enregistrée sur audio. Chaque bande audio fut identifiée avec le code du participant.

2. Dans un deuxième temps, nous avons posé les questions suivantes.

Dans la mission d'entremise, l'un des objectifs est d'avoir un impact durable sur le quartier d'insertion.

Nous sommes ici, pour évaluer les impacts du Projet Young. En tant que partenaire/acteur impliqué, pensez-vous que le Projet Young a un impact sur le quartier ? Si oui, lesquels ?

Sur les impacts économiques, les éléments à observer et thématiques abordées :

Est-ce qu'il y a de nouveaux projets similaires au Projet Young qui ont été déployés dans le quartier ? Des projets existants ont-ils suivi l'exemple sur Projet Young dans le quartier ? (en cours ou en voie de développement) Est-ce que les participants/locataires du Projet Young participent au développement économique du quartier ? Par exemple, développement de nouveaux services, installation dans le quartier, création d'événements, participation à la dynamique commerciale, etc. Est-ce que le Projet Young encourage le développement de réseaux professionnels et de partenariats avec les autres acteurs du territoire ? Est-ce qu'il y a des impacts sur l'emploi ?

Sur les impacts socio-démographiques, les éléments à observer et thématiques à aborder :

Est-ce que les participants du Projet Young participent à des projets d'intérêt local ? Comment ? Lesquels ? Est-ce que le Projet Young participe à la vie communautaire du quartier d'une manière ou d'une autre ? Comment ? Quels sont les problèmes, les obstacles, voire les conflits de cohabitation du Projet Young dans son quartier d'accueil ?

Sur les impacts urbanistiques, les éléments à observer et thématiques à aborder :

Depuis l'arrivée du Projet Young, est-ce que vous avez perçu une diffé-

rence morphologique à l'échelle du quartier de la rue et du bâtiment ? À votre connaissance le Projet Young a-t-il influencé des pratiques en matière de planification, des modifications de la législation ou de la réglementation (en cours ou en voie de développement) ? À votre connaissance le Projet Young a-t-il influencé la spéculation foncière et encouragé la gentrification ? Pourquoi ?

Le projet va fermer ses portes à la fin de l'année. Quels seront les legs d'Entremise et du Projet Young selon vous ?

Quels seront les legs à l'échelle du quartier ? Quels seront les legs dans l'imaginaire du quartier et des citoyens ?

Quels seront les legs dans la manière de faire la ville ? À la lumière de ces éléments de réponses avez-vous quelque chose à ajouter ou à nuancer ? Y a-t-il une question que vous auriez aimé qu'on vous pose ?

3. Enfin, nous avons demandé aux participants aux entretiens s'ils pouvaient nous recommander à d'autres répondants qui étaient ou non dans le même groupe d'acteurs qu'eux. Cette partie n'a pas enregistrée sur bande audio.

Courriel de recrutement pour les entretiens (y compris les messages sur les réseaux sociaux)

Bonjour.

Nous sommes un collectif de recherche affilié à l'UQÀM et nous menons actuellement, en partenariat avec l'OBNL Entremise, une étude sur les impacts du Projet Young (204 rue Young, Griffintown) sur son quartier d'accueil.

En parallèle à différents exercices d'observations, nous entreprenons maintenant notre phase de collecte auprès de différents acteurs qui ont influencés la mise en place, la gestion et la passation du Projet Young. En tant que XXX (partenaires et autres acteurs impliqués) dans/de ce projet, votre opinion est essentielle à une meilleure compréhension des impacts économiques, sociodémographiques et/ou urbanistiques du projet. Dans ce contexte, nous aimerions vous rencontrer pour mener un entretien semi-dirigé d'environ une heure dans un lieu et à un moment de votre choix.

Respectant les normes d'éthiques de l'UQÀM, les données collectées seront partagées entre l'UQÀM et Entremise, mais resteront anonymes. Vous pouvez également choisir de rester anonyme auprès d'Entremise.

Au plaisir de vous rencontrer à cet effet. Si vous avez des questions entre temps, n'hésitez pas à communiquer avec les chercheurs principaux : XXX

Merci infiniment,

Signature

Formulaire de consentement

Montréal transitoire : Innover socialement et durablement sur le cadre bâti Entretiens semidirigés et groupe de discussion

Chercheur principal : Sylvain Lefebvre, XXX Courriel : XXX Téléphone : XXX
Cochercheuse : Taïka Baillargeon, XXX Courriel : XXX Téléphone : XXX

En mars 2018, le premier projet pilote d'usages transitoires d'un bâtiment vacant, initié par l'OBNL Entremise, la Ville de Montréal, la Maison d'innovation sociale et la Fondation McConnell a ouvert ses portes au 204, rue Young. Le

Projet Young regroupe une vingtaine d'organismes culturels et communautaires, d'artistes et d'entrepreneurs sociaux dans un bâtiment municipal industriel du Quartier de l'innovation à Griffintown, et ce, pour une période de 22 mois. La mission d'Entremise est de « connecter des personnes sans espaces à des espaces sans personne », mais on vise également un certain nombre d'impacts durable sur le quartier d'accueil. À moins d'un an de la fin du Projet Young, nous souhaitons ainsi commencer à mesurer ces impacts auprès de différents acteurs qui sont liés de près ou de loin au Projet, à sa mise en place, à sa continuité et à son futur. Pour la réalisation de cette recherche, Entremise s'est associé à l'équipe de recherche de M. Sylvain Lefebvre/au CollectifVilles autrement.

Votre participation à la recherche, qui vise à mieux comprendre les impacts économiques, sociodémographiques et urbanistiques du Projet Young, serait grandement appréciée. Cependant, avant d'accepter de participer à ce projet et de signer ce formulaire d'information et de consentement, veuillez prendre le temps de lire ce formulaire. Il vous aidera à comprendre ce qu'il implique votre éventuelle participation à la recherche de sorte que vous puissiez prendre une décision éclairée à ce sujet. Ce formulaire peut contenir des mots que vous ne comprenez pas. Nous vous invitons à poser toutes les questions que vous jugerez utiles au chercheur responsable de ce projet de recherche ou à un membre de son équipe de recherche. Sentez-vous libre de leur demander de vous expliquer tout mot ou renseignement qui n'est pas clair. Prenez tout le temps dont vous avez besoin pour lire et comprendre ce formulaire avant de prendre votre décision.

Objectifs

Évaluer les impacts d'une expérience d'occupation transitoire sur son territoire d'accueil et son quartier d'insertion. Nous nous intéressons ici aux impacts économiques, sociodémographiques et urbanistiques perçus durant le projet et ceux qui sont prévus à la fin de l'occupation du 204 Young. Notre quartier d'étude sera délimité par Wellington, Peel, Murray et William, mais nous tiendrons également compte du quartier d'insertion, Griffintown. Votre participation à ce projet de recherche consiste à accorder une entrevue à un assistant de recherche ou à assister à un groupe de discussion. Ces rencontres seront enregistrées, avec votre autorisation, sur support audio (entretien) et vidéo (groupe de discussion) afin de faciliter l'analyse et devraient durer de 60 à 90 minutes. Le lieu et le moment de l'entrevue et du groupe de discussion seront déterminés avec les assistants de recherche, selon les disponibilités de chacun.

Risques, inconvenients, inconforts

Aucun risque n'est associé à votre participation. Le temps consacré au projet, soit environ 60 à 90 minutes, demeure le seul inconveniant.

Bénéfices

Vous contribuerez à documenter un secteur de la recherche québécoise qui est encore peu investi : les usages transitoires d'un bâtiment vacant et ses impacts

Confidentialité

Les données recueillies par cette étude sont entièrement confidentielles et ne pourront en aucun cas mener à votre identification. Votre confidentialité sera assurée par un code numérique. Les résultats de la recherche, qui pourront être diffusés sous forme de rapports, d'articles scientifiques, de bulletins professionnels ou de conférences, ne permettront pas d'identifier les participants. Les données recueillies seront conservées dans une base de données protégée par un mot de passe. Les seules personnes qui y auront accès seront le chercheur principal, le cochercheur, les assistants de recherche et les membres d'Entremise. Les données ne seront jamais utilisées à d'autres fins que celles décrites dans le présent document.

Participation volontaire

Votre participation à cette étude se fait sur une base volontaire. Vous êtes entièrement libre de participer ou non, de refuser de répondre à certaines questions ou de vous retirer en tout temps sans préjudice et sans avoir à fournir d'explications. Si vous souhaitez vous retirer durant une entrevue et mettre fin à l'enregistrement audio des discussions, ces données seraient automatiquement retirées de l'étude et détruites. De même, selon la loi, vous avez un droit d'accès aux données que vous aurez fournies dans le cadre de ce projet de recherche, et d'en demander la rectification, en autant qu'il nous soit possible de les retracer.

Le chercheur se réserve aussi la possibilité de retirer un participant en lui fournit des explications sur cette décision.

Aucune compensation d'ordre monétaire n'est accordée.

Cette recherche est approuvée par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'Université du Québec à Montréal et un certificat portant le numéro 3165 a été émis le 26 octobre 2018.

Pour toute question ou plainte d'ordre éthique concernant cette recherche, vous devez communiquer avec la secrétaire du comité d'éthique de la recherche de l'Université du Québec à Montréal, par téléphone XXX, poste X ou par courrier électronique XXX.

Engagement de la chercheuse ou du chercheur

Moi, Sylvain Lefebvre m'engage à procéder à cette étude conformément à toutes les normes éthiques qui s'appliquent aux projets comportant la participation de sujets humains.

Consentement du participant

Je, _____, confirme avoir lu et compris la lettre d'information au sujet du projet Montréal transitoire : Innover socialement et durablement sur le cadre bâti. J'ai bien saisi les conditions, les risques et les bienfaits éventuels de ma participation. On a répondu à toutes mes questions à mon entière satisfaction. J'ai disposé de suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer ou non à cette recherche. Je comprends que ma participation est entièrement volontaire et que je peux décider de me retirer en tout temps, sans aucun préjudice.

J'accepte donc librement de participer à ce projet de recherche.

Chercheur :

Signature :

Nom :

Date :

Participant :

Signature :

Nom :

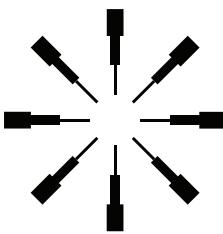
Date :

Le Projet Young à Griffintown

Mesure d'impacts d'un projet
d'urbanisme transitoire à Montréal

Le centre-ville de Montréal et les quartiers avoisinants abritent plusieurs bâtiments et locaux vacants, ainsi que quelques terrains délaissés. Il s'agit d'un véritable gaspillage d'actifs fonciers et immobiliers au moment où des entreprises disposant de peu de moyens ainsi que d'autres organisations, souvent à but non lucratif, ont cruellement besoin de locaux et pourraient les utiliser pour en faire un usage transitoire.

Ce rapport explore les retombées économiques, sociales et urbanistiques du Projet Young. Celui-ci a permis à une quinzaine d'entrepreneurs, d'artistes et de porteurs de projets communautaires d'investir temporairement un bâtiment vacant du quartier Griffintown appartenant à la Ville de Montréal. L'étude met en évidence les réussites et les échecs dans son quartier d'insertion d'un projet innovant qui visait à valoriser autrement un bâtiment existant.



Collectif | Villes Autrement

201, rue Sainte-Catherine E
(Montréal) Québec H2X 1L2

collectifvillesautrement@gmail.com