

Mémoire : Opportunités réglementaires pour faciliter l'occupation transitoire et la revitalisation des bâtiments vacants au Québec

Dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec et d'autres dispositions.



Le 4 avril 2023



Rédaction

Marie-Josée Vaillancourt, M. Urb.

Directrice générale adjointe Entremise + professionnelle en urbanisme

Révision

Philémon Gravel, M. Arch.

Directeur général Entremise + Cofondateur

Mémoire Projet de loi 16 modifiant la LAU	3
1. Avant propos	3
2. Entremise	3
2.1 Présentation de l'organisme	3
2.2 Notre histoire	3
2.3 Mission	3
3. Importance de l'occupation/urbanisme transitoire	4
3.1 Typologies de bâtiments propices à la revitalisation, requalification et l'occupation transitoire	4
4. Implication d'Entremise dans les réflexions sur la réglementation en urbanisme au Québec et au Canada	5
4.1 Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 - Ville de Montréal	5
4.2 Sensibilisation sur les stratégies réglementaires facilitant les projets de revitalisation et d'occupation transitoire	5
4.3 Échanges et recherche de solutions avec les professionnels urbanistes des municipalités du Québec	5
4.4 Participation à la Table des partenaires en patrimoine du MCCQ	6
5. Enjeux de la vacance immobilière sur les milieux de vie	6
5.1 La vacance immobilière selon le marché conventionnel	6
5.2 Accentuation de la vacance en temps de pandémie	6
5.3 Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer	7
5.4. Éléments complémentaires ayant un impact sur la planification et la mise en oeuvre des projets de revitalisation et/ou d'occupation transitoire	7
6. En quoi est-il important d'adresser l'occupation transitoire et le besoin de plus de flexibilité réglementaire dans le Projet de loi 16 modifiant la LAU	8
6.1 Besoins en hébergement et habitation temporaire à l'échelle de la province	8
6.2 Besoins en matière de protection et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux	8
6.3 Rigidité du cadre réglementaire en urbanisme	8
7. Recommandations réglementaires afin de faciliter la revitalisation, requalification et l'occupation transitoire des bâtiments vacants	9
7.1. Mise en contexte réglementaire concernant le transitoire	9
7.2. Deux solutions principales	10
7.2.1 Flexibilité temporelle et mixité des usages adressé dans le règlement sur les usages conditionnels	10
7.2.1.1 Précédent usage temporaire - Arrondissement Ville-Marie (Montréal)	11
7.2.1.2 Précédents internationaux inspirants permettant des usages flexibles	12
7.2.1.4 Opportunité de bonification? SECTION X : LES USAGES CONDITIONNELS	13
7.2.2 Flexibilité temporelle et mixité des usages adressé dans le règlement sur les PPCMOI	13
7.2.2.1 Opportunité de bonification? SECTION XI : LES PPCMOI	14
8. Conclusion du présent mémoire	14
Annexe - Précédents et complément d'information	16
Précédents réglementaires et projets transitoires québécois d'intérêt	16
Demande de permission d'utilisation temporaire Ville de Québec	16
Projet Young - Arrondissement Le Sud-Ouest Ville de Montréal	16
Projet Courtepointe - Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles Ville de Montréal	17
Certificat d'occupation de courte durée - Arrondissement Ville-Marie Ville de Montréal	17
Précédents d'hébergements temporaires mixtes internationaux d'intérêt	18
Projet - Les Grandes voisines (Lyon, France)	18
Projet - Les Grands Voisins (Paris, France)	18
Projet - Sorocité (Bruxelles, Belgique)	19
Complément d'information	20
L'occupation transitoire comme levier de développement : Plans d'actions, politiques et stratégies - Ville de Montréal	20

Mémoire Projet de loi 16 modifiant la LAU

1. Avant propos

Entremise souhaite déposer un court mémoire, car il s'agit d'un moment historique d'un point de vue réglementaire au Québec. Notre organisme travaille maintenant depuis 7 ans à trouver des solutions réglementaires afin de faciliter l'occupation transitoire et/ou la revitalisation de nos bâtiments vacants à travers la province. Nous avons développé une expertise spécifique aux projets de requalification de l'existant et connaissons bien les blocages réglementaires et les solutions à ces derniers. C'est pourquoi il nous apparaissait nécessaire de partager ces solutions observables à l'international depuis plusieurs années et pouvant grandement bénéficier aux municipalités québécoises et aux citoyens de la province.

2. Entremise

2.1 Présentation de l'organisme

Nous sommes une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement qui conçoit, met en œuvre et opère des projets d'occupation transitoire aux côtés des acteurs publics, des propriétaires et des communautés. Notre équipe dynamique et passionnée est composée de spécialistes en architecture, urbanisme, communication, patrimoine et finance. Ensemble nous offrons une expertise en immobilier durable, participatif et sensible au patrimoine bâti. Permettre à des entrepreneurs, des commerçants, des créateurs, des citoyens ou des organismes communautaires de redonner vie aux bâtiments vacants ou sous-utilisés en créant des milieux de vie inclusifs, voilà ce qui nous anime.

2.2. Notre histoire

Entremise est le fruit d'un projet social et entrepreneurial né en 2016 d'une collaboration entre un groupe de jeunes professionnels multidisciplinaires qui avaient chacun une passion pour faire la ville autrement. Mêlant l'architecture durable, la conservation du patrimoine bâti et les valeurs de justice sociale, ils ont développé le concept gagnant de « connecter des personnes sans espaces à des espaces sans personne ». Cette vision globale, ancrée fortement dans les théories du droit à la ville, guide encore le développement de notre organisme et de nos projets.

2.3 Mission

Entremise transforme les espaces vacants et sous-utilisés en actifs communs pour des villes plus justes, durables et résilientes.

Nous sommes profondément convaincus que l'occupation transitoire peut jouer un rôle majeur dans la préservation et la sauvegarde du patrimoine en péril, la revitalisation des cœurs de villages et des artères commerciales, en plus d'ouvrir la voie à des projets collectifs novateurs.

3. Importance de l'occupation/urbanisme¹ transitoire

L'occupation/urbanisme transitoire est une stratégie immobilière complémentaire qui consiste à occuper rapidement et tel quel un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, réactiver la vie locale et, pourquoi pas, préfigurer une vocation pérenne. Ainsi, la phase d'expérimentation permet de planifier le projet de requalification urbaine ou architecturale et le modèle d'affaires permanent associé grâce aux apprentissages acquis lors de cette phase «test». **Il s'agit d'un puissant levier pour contribuer aux efforts de transition écologique associés au cadre bâti et à la consolidation des milieux de vie.** Les écoquartiers s'inspirent d'ailleurs fortement de cette pratique pour bâtir leur secteur en développement.

3.1 Typologies de bâtiments propices à la revitalisation, requalification et l'occupation transitoire

Le territoire québécois fourmille de bâtiments propices à la revitalisation, requalification ou l'occupation transitoire, malgré le fait que la réglementation est un grand frein à leur mise en valeur. En voici quelques exemples:

- Les secteurs en friches (incluant les bâtiments industriels);
- Les artères commerciales de proximité dévitalisées;
- Les bâtiments industriels d'intérêt patrimonial;
- Les ensembles institutionnels en phase de requalification;
- Les ensembles conventuels et monastères délaissés;
- Les églises et lieux de culte.

¹ Entremise privilégie l'usage d'occupation transitoire, car il fait directement référence au bâtiment et son occupation. Il fait donc appel principalement aux expertises en immobilier et architecture. L'urbanisme transitoire concerne également les bâtiments, mais il intègre aussi les aménagements extérieurs et places publiques.

4. Implication d'Entremise dans les réflexions sur la réglementation en urbanisme au Québec et au Canada

4.1 Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 - Ville de Montréal

Entremise est impliquée dans les consultations citoyennes sur la réglementation du futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal. Voici quelques exemples d'implication:

- Participation aux ateliers d'idéation (3) du Projet de ville - Démarche du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal
- Participation aux comités de réflexions globales sur le PUM 2050 avec les sous-comités portant sur le PUM 2050 d'Héritage Montréal et de Culture Montréal
- Présentation d'une [conférence sur l'occupation transitoire des bâtiments \(1:18\)](#) lors du Panel – *S'approprier l'espace, enrichir les milieux de vie* pour le Forum – Réflexion sur les futurs quartiers de l'Est de Montréal organisé par l'Office de la consultation publique de Montréal
- Rédaction d'un mémoire sur le Projet de Ville, document de vision qui alimentera la production du PUM 2050 et son plan d'action

4.2 Sensibilisation sur les stratégies réglementaires facilitant les projets de revitalisation et d'occupation transitoire

Entremise organise des activités de sensibilisation et diffuse la connaissance concernant les solutions potentielles permettant de faciliter la requalification des bâtiments existants. Voici quelques exemples d'implication:

- Organisation d'une conférence présentant les résultats d'une recherche CRSH sur la réglementation en urbanisme facilitant l'occupation transitoire: [Rochefort, M., Miron, S. et Kherfellah, M. \(2022\). Urbanisme transitoire comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. Rapport de recherche;](#)
- Diffusion et [hébergement virtuel](#) du projet de recherche CRSH sur la réglementation en urbanisme facilitant l'occupation transitoire;
- Enregistrement et rediffusion de la [conférence](#) présentant les résultats d'une recherche CRSH sur la réglementation en urbanisme facilitant l'occupation transitoire.

4.3 Échanges et recherche de solutions avec les professionnels urbanistes des municipalités du Québec

De plus, de part la nature de notre travail, nous travaillons quotidiennement sur la recherche de solutions réglementaires en urbanisme afin de préserver et mettre en valeur de patrimoine immobilier vacant à l'échelle de la province, que ce soit 1) pour des usages **commerciaux** (artère commerciales de nos coeur de villes et de village), 2) **culturels, artistiques et communautaires** (ensembles conventuels, églises, etc.), 3) **espace de travail** (coworking)

ainsi que 4) pour faciliter l'**hébergement temporaire**² (demandeurs d'asile, personnes en situation d'itinérance, familles évincées le 1er juillet, travailleurs saisonniers, etc.).

4.4 Participation à la Table des partenaires en patrimoine du MCCQ

Entremise participe activement à la Table des partenaires en patrimoine du Ministère de la Culture et des Communications créée suite à la modification de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC). Dans le cadre de notre participation, nous avons grandement contribué aux réflexions concernant la réglementation en urbanisme et le Code national du bâtiment du Canada: les deux éléments les plus importants dans la mise en œuvre de projet de revitalisation, requalification des bâtiments existants.

5. Enjeux de la vacance immobilière sur les milieux de vie

Adresser la stratégie de l'occupation/urbanisme transitoire est pertinente dans le cadre de la réalisation du Projet de loi 16 modifiant la LAU, car elle répond à une part importante des enjeux associés à la vacance immobilière et aux objectifs de consolidation des quartiers et du développement des milieux de vie, notamment en ce qui concerne la revitalisation des bâtiments patrimoniaux vacants et la création de lieux d'hébergement temporaire sécuritaires et adaptés. Voici quelques éléments de mise en contexte concernant les impacts négatifs de la vacance immobilière sur lesquels une réglementation d'urbanisme plus flexible et agile peut agir:

5.1 La vacance immobilière selon le marché conventionnel

Les pratiques en développement immobilier conçoivent souvent la vacance comme une étape normale lors d'un projet de requalification d'un bâtiment ou d'un site. En effet, puisque le processus de rénovation est contraignant et plus coûteux que la construction neuve, il est fréquent que les propriétaires décident de ne pas rénover leur bâtiment, en attendant de le vendre au plus offrant ou en espérant un financement pour une reconstruction. Cela engendre alors des années d'inoccupation pendant lesquelles ces bâtiments et ces sites pourraient être hautement valorisés à faible coût et permettrait aux propriétaires de dégager des profits.

5.2 Accentuation de la vacance en temps de pandémie

Le phénomène de la vacance est d'autant plus important à l'heure actuelle où les structures immobilières culturelles et commerciales, les bureaux et les restaurants ont été chamboulés par des fermetures obligatoires, l'imposition du télétravail et une baisse importante de l'achalandage. Ces nouvelles réalités et les changements potentiels que pourraient nous réserver les prochaines décisions des instances publiques complexifient grandement les besoins actuels et futurs en immobilier et favorisent l'inoccupation. La flexibilité, l'agilité et l'innovation sont donc des alliés dans la revitalisation de ces espaces délaissés.

² ■ Proposition d'étude_Hébergement temporaire personnes vulnérables_EntremiseV2.pdf

5.3 Coûts réels de la vacance: des impacts à considérer

De façon générale, lorsque l'on mesure les multiples impacts de la vacance, nous constatons que les coûts réels de cette inoccupation sont en grande partie transférés à la société. Par exemple, il est prouvé que l'abandon d'un édifice augmente les risques d'incendie, que cela génère une diminution du sentiment de sécurité et favorise l'augmentation des vols et du vandalisme dans le quartier où est situé le bâtiment vacant. Ce climat d'insécurité peut alors affecter la santé psychologique des résidents limitrophes. De plus, laisser un bâtiment vacant pendant un certain temps engendre, dans la plupart des cas, une dégradation du patrimoine bâti. Cette dégradation peut ensuite mener à une diminution de la valeur socio-économique d'un secteur, rendant difficile la vente ou la valorisation du bâtiment délaissé.

L'occupation/urbanisme transitoire apporte des solutions à ces enjeux et une réglementation d'urbanisme plus flexible également.

5.4. Éléments complémentaires ayant un impact sur la planification et la mise en oeuvre des projets de revitalisation et/ou d'occupation transitoire

Nous pensons qu'il est également important d'adresser les éléments complémentaires à la réglementation en urbanisme, notamment la LAU, pouvant freiner ou complexifier les projets de revitalisation ou d'occupation transitoire afin de revitaliser nos bâtiments vacants.

En effet, la planification urbaine et les règlements d'urbanisme ne sont pas les seuls éléments à considérer dans la mise en œuvre de projets de revitalisation de bâtiments vacants et d'occupation transitoire. Voici les éléments complémentaires aux règlements d'urbanisme des villes et arrondissements à considérer dans le développement de projets immobiliers d'occupation transitoire ou de revitalisation des bâtiments vacants:

- Le système administratif et juridique des municipalités;
- Le Code national du bâtiment du Canada³;
- La Sécurité incendie;
- La Charte des villes (cas de Montréal et Québec);
- Certaines lois comme la Loi sur les cités et villes;
- La présence ou l'absence d'incitatif à l'inoccupation.

³ Le Code de construction du Québec pour la province du Québec.

6. En quoi est-il important d'adresser l'occupation transitoire et le besoin de plus de flexibilité réglementaire dans le Projet de loi 16 modifiant la LAU

6.1 Besoins en hébergement et habitation temporaire à l'échelle de la province

Au Québec, les besoins en hébergements d'urgence et d'habitation sociale et solidaire temporaires sont criants. Ces types de logements facilitent une certaine transition dans le continuum de l'hébergement et l'habitation, et ce, spécifiquement pour les populations vulnérables (personnes en situation d'itinérance, demandeurs d'asile, personnes souffrant d'un problème de santé mentale, familles de réfugiés, locataires mis à la rue le 1er juin, etc.).

6.2 Besoins en matière de protection et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux

Les bâtiments patrimoniaux du Québec, toutes typologies confondues, sont grandement mis à risque lorsqu'ils sont vides et sans locataires. Une occupation temporaire permettrait de veiller à ce qu'il n'y ait pas d'incendie, d'infiltration d'eau, de vandalisme ou d'infestation par les vermines. La réalité hivernale est également à considérer dans la préservation de notre patrimoine bâti. C'est donc par la présence d'occupants, tels des super concierges, que nous pouvons une saine gestion et préservation de ces biens collectifs.

6.3 Rigidité du cadre réglementaire en urbanisme

Malgré l'identification des besoins en pi2 pour accueillir les populations vulnérables (personnes en situation d'itinérance, demandeurs d'asile, personnes souffrant d'un problème de santé mentale, familles de réfugiés, locataires mis à la rue le 1er juin, etc.), la réglementation d'urbanisme est souvent un frein à l'occupation d'espaces vacants. Ce frein est observable dans plusieurs contextes où les lieux vacants sont pourtant sécurisés et où les usages potentiels ne sont pas nuisibles pour le secteur.

Plusieurs précédents internationaux démontrent d'ailleurs tout le potentiel des projets de revitalisation, requalification et d'occupation transitoire, souvent en mettant en place une mixité d'usages, tels que l'hébergement, le commerce et les usages socio-communautaires. Ces précédents pourraient également se retrouver au Québec si nous nous donnions une plus grande flexibilité pour ce type de projet.

7. Recommandations réglementaires afin de faciliter la revitalisation, requalification et l'occupation transitoire des bâtiments vacants

7.1. Mise en contexte réglementaire concernant le transitoire

«La réglementation constitue un défi de taille pour l'urbanisme transitoire bien que cette pratique soit de plus en plus considérée comme une stratégie efficace pour l'entretien, la protection, la requalification et la valorisation des bâtiments et des sites vacants.

En ce qui a trait à l'encadrement des usages, il appert que les usages permis par la réglementation en vigueur sont parfois un frein aux projets d'occupation transitoire. En effet, dans certains cas, les normes de zonage ne correspondent pas aux usages transitoires souhaités. De plus, bien qu'une certaine mixité fonctionnelle soit de plus en plus recherchée, les normes en vigueur ont souvent favorisé la monofonctionnalité et l'homogénéité des bâtiments afin de prévenir certaines nuisances ou, tout simplement, pour assurer une plus grande facilité d'application de la réglementation, alors que l'occupation transitoire a généralement pour visée de tester différents usages possibles afin de questionner le devenir d'un bâtiment inoccupé ou d'un terrain vacant. L'occupation transitoire demanderait une plus grande flexibilité.

En ce qui a trait à la temporalité des usages permis, la plupart des règlements d'urbanisme ont été pensés pour apporter une certaine pérennité afin de rendre l'évolution de la ville prévisible dans le temps. Ainsi, les modifications réglementaires ayant pour but d'autoriser un nouvel usage sont rarement associées à une durée. De plus, même si cela était souhaité, les lois actuelles ne permettent généralement pas de limiter la durée d'un usage dans le temps. Par conséquent, les villes sont, bien souvent, peu favorables à procéder à un changement d'usage qui pourrait, dans certains cas, soulever une opposition ou qui pourrait, une fois l'occupation transitoire terminée, se poursuivre dans le temps ou entraîner un autre changement réglementaire pouvant, encore une fois, être contesté.

Si des modifications réglementaires peuvent toutefois être adoptées, au cas par cas, pour autoriser un nouvel usage ou, à l'inverse, limiter les usages permis, plusieurs textes consultés insistent également sur l'importance de la rapidité de mise en œuvre des projets d'occupation transitoire afin d'assurer leur succès. En effet, ce type d'occupation étant limité dans le temps (pour des enjeux de financement ou de programmation), les porteurs de projet sont souvent appelés à agir rapidement pour avoir le maximum d'impacts. Or, les procédures de modification demandent généralement plusieurs étapes, ce qui allonge les délais de réalisation.»⁴

⁴ Citation: Rochefort, M., Miron, S. et Kherfella, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche CRSH].

7.2. Deux solutions principales

Plusieurs précédents internationaux⁵ démontrent la plus value de la revitalisation des milieux urbains et de la requalification des bâtiments vacants par des occupations transitoires. Les exemples misent sur 2 solutions principales: 1) la **flexibilité des usages** motivée par la temporalité contrôlée de ces derniers ainsi que 2) la **mixité des usages** dans cette même temporalité contrôlée.

Or, si une certaine flexibilité et mixité sont possibles avec les outils réglementaires prévus actuellement à la LAU, dont les règlements sur les usages conditionnels et sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), rien n'indique que cette flexibilité et cette mixité peuvent, à des fins d'occupation transitoire uniquement, être limitées dans le temps.

La Ville de Granby a essayé, par le règlement sur les PPCMOI, accepte la demande de M. Sirois et impose diverses conditions y compris, à la suggestion du demandeur, une condition limitant à cinq ans le droit d'usage, mais la cour a déclaré nulle la condition limitant l'usage permis à une période déterminée⁶. Dans l'exemple énoncé plus bas, l'Arrondissement Ville-Marie tente de fixer une certaine temporalité à des occupations événementielles par l'intermédiaire du règlement sur les usages conditionnels, mais nous sommes encore très loin des usages visés par de réels projets d'occupation transitoire. À notre connaissance, seule la Charte de la Ville de Québec permet des occupations transitoires.

Or, à l'exemple de l'Angleterre, de la France et de la Belgique (voir exemples ci-dessous), il pourrait être opportun, étant donné les enjeux de protection des bâtiments patrimoniaux et d'hébergement touchant le Québec, d'insérer des modifications dans le Projet de loi 16 permettant avec clarté de fixer une certaine temporalité aux usages permis.

7.2.1 Flexibilité temporelle et mixité des usages adressé dans le règlement sur les usages conditionnels

«Le règlement sur les usages conditionnels offre plus de flexibilité que le règlement de zonage. Toutefois, il ne faut pas oublier que le pouvoir d'accorder l'autorisation d'un usage conditionnel n'est pas absolu et que celui-ci doit être prévu au règlement. De plus, cela occasionne des délais de traitement puisque tout dossier doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil.»

Comparativement au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), chaque demande d'usage conditionnel n'est pas soumise à l'approbation référendaire. Seul le règlement « général » permettant d'autoriser des usages conditionnels dans une ou plusieurs zones est soumis à une telle procédure lors de son adoption ou sa modification.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage permet de fixer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Ceci pourrait s'avérer pertinent pour les usages transitoires.»⁷.

⁵ Voir les précédents en annexes.

⁶ NORMAND SIROIS C. VILLE DE GRANBY (2021 QCCS 2362)

⁷ Citation: Rochefort, M., Miron, S. et Kherfellah, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche CRSH]

Étant donné que la cour a déjà conclu qu'il n'était pas raisonnable de permettre l'imposition d'un terme de 5 ans pour l'usage permis en regard du texte du Règlement de PPCMOI et des dispositions de la LAU⁸, il pourrait être opportun dans le cadre du projet de loi 16 de faire valider par les avocats du ministère si la formulation actuellement prévue à la LAU permet de limiter dans le temps l'exercice de certains usages, et ce, au-delà des occupations événementielles telles que le prévoit actuellement l'Arrondissement Ville-Marie. Advenant que cela ne soit pas possible, une modification pourrait être ajoutée au projet de loi pour clarifier cet aspect.

7.2.1.1 Précédent usage temporaire - Arrondissement Ville-Marie (Montréal)

Voici l'exemple du nouvel usage conditionnel de l'arrondissement Ville-Marie (Montréal) facilitant l'occupation événementielle (ou temporaire) des bâtiments vacants adopté à l'été 2022:

Définition du nouvel usage temporaire⁹:

« occupation événementielle » : utilisation temporaire d'une cour avant, d'une autre cour ou d'un terrain privé non bâti à l'occasion d'une activité ou d'un événement à caractère communautaire, socioculturel, éducatif ou sportif pouvant comprendre un service de restauration ou de traiteur; ».

Détermination des critères à respecter¹⁰:

«329.3. Afin de favoriser l'intégration harmonieuse de l'occupation événementielle dans son milieu, l'usage conditionnel doit respecter les critères suivants :

- 1° l'occupation proposée favorise l'animation sur rue;*
- 2° l'apparence des constructions temporaires extérieures favorise l'intégration du projet dans son milieu environnant et leurs implantations sur le site contribuent à l'animation de la rue;*
- 3° l'occupation contribue à la mise en valeur des caractéristiques architecturales des bâtiments;*
- 4° les caractéristiques du projet visé permettent de limiter les nuisances, telles que l'intensité de la circulation, le bruit et l'intensité de l'éclairage;*
- 5° l'affichage s'intègre harmonieusement au paysage de la rue, en regard de sa localisation, de son éclairage et de son échelle, notamment en évitant une surenchère de l'affichage et en favorisant l'échelle du piéton;*
- 6° les clôtures favorisent l'animation de la rue et permettent de voir les activités qui se déroulent sur le terrain privé;*
- 7° les matériaux utilisés doivent offrir une résistance aux intempéries et préféablement être réutilisables ou recyclables;*
- 8° le projet d'aménagement tend à intégrer les principes de l'accessibilité universelle;*
- 9° lors de la saison hivernale, l'entreposage ou la gestion stratégique de la neige favorise l'accès aux piétons et une libre circulation sur le site;*
- 10° la stratégie de gestion des matières résiduelles permet notamment de réduire au minimum la consommation de nouvelles ressources et d'optimiser l'utilisation de ressources matérielles afin d'éviter le gaspillage.».*

Conditions d'autorisation:

⁸ NORMAND SIROIS C. VILLE DE GRANBY (2021 QCCS 2362)

⁹ [Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie \(01-282\), le Règlement sur les clôtures \(CA-24-225\), le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation \(CA-24-224\) et le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2022 \(CA-24-347\) \(CA-24-282.131\) \[p1\]](#)

¹⁰ [Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie \(01-282\), le Règlement sur les clôtures \(CA-24-225\), le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation \(CA-24-224\) et le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2022 \(CA-24-347\) \(CA-24-282.131\) \[p2\]](#)

«385.3. Malgré les articles 378, 379, 381 et 382, une occupation événementielle peut être autorisée dans un secteur de la catégorie M.3 à M.11, E.2, E.3, E.4 ou E.6 et en partie dans un secteur de la catégorie R.3, conformément à la procédure des usages conditionnels, aux conditions suivantes :

1° l'occupation doit être exercée sur une période maximale de 12 mois;

2° l'occupation doit être exercée dans le cadre d'une activité ou d'un événement à caractère communautaire, socioculturel, éducatif ou sportif pouvant comprendre un service de restauration ou de traiteur;

3° l'occupation doit être visible depuis la voie publique;

4° l'occupation ne doit pas altérer les bâtiments existants sur le site ou qui sont adjacents au site;

5° seules les constructions suivantes sont autorisées:

a) un conteneur;

b) un bâtiment temporaire sans fondation d'une superficie de plancher inférieure à 50 m²;

c) un kiosque =;

d) u un chapiteau avec ou sans pieutage ou chauffage;

e) une scène;

f) une roulotte;

6° lorsque l'occupation cesse, le terrain doit être remis en bon état de propreté;

7° les constructions temporaires doivent être retirées dans les 15 jours suivants la fin de l'activité ou de l'événement temporaire. ».

7.2.1.2 Précédents internationaux inspirants permettant des usages flexibles

ANGLETERRE

«En l'ANGLETERRE, la **notion d'usages flexibles** a été instaurée pour permettre des changements d'usage sans demander d'autorisation pour une période de moins de 2 ans :

- les usages mis en place doivent faire partie de la liste prédéfinie dans la loi;
- le cas échéant, seule une obligation d'informer la Ville est demandée.»¹¹

FRANCE ET BELGIQUE

«En FRANCE et dans la région de BRUXELLES-CAPITALE (Belgique), les usages peuvent dans certaines situations être liés à une certaine temporalité;

- cela se fait dans des situations bien précises où un bâtiment/terrain est en cours de transformation ou en quête d'une utilisation plus pérenne;
- la France évoque alors l'existence d'une « **nécessité caractérisée** » (à savoir, une situation d'exception) qui justifie à la fois le côté **temporaire de l'usage** et/ou l'implantation de nouvelles constructions (la durée du « permis précaire » peut être de plusieurs années);

PAR AILLEURS :

En FRANCE, le gouvernement a procédé à l'échelle nationale à une harmonisation et à une simplification des catégories d'usages pour permettre le changement d'usage à l'intérieur d'une même catégorie sans passer par une autorisation lorsqu'on respecte certaines modalités;

- toujours en FRANCE, le gouvernement a permis aux villes d'identifier, à l'intérieur de leur plan d'urbanisme, certaines zones sans dispositions normatives (donc sans normes d'usages) soumises uniquement à des critères (un peu comme des critères de PIIA ou de PPCMOI)
- cet exemple apparaît plus que pertinent lorsqu'on pense aux grands bâtiments institutionnels vacants ou en voie de transformation à Montréal et dans l'ensemble du Québec.»¹²

¹¹ Enregistrement [12:16] - [Projet de recherche réglementaire sur l'urbanisme transitoire \[Québec, Canada\]](#). Synthèse : Rochefort, M., Miron, S. et Kherfella, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche CRSH]

¹² Enregistrement [12:16] - [Projet de recherche réglementaire sur l'urbanisme transitoire \[Québec, Canada\]](#). Synthèse : Rochefort, M., Miron, S. et Kherfella, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche CRSH]

7.2.1.4 Opportunité de bonification? | SECTION X : LES USAGES CONDITIONNELS

«145.31. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les usages conditionnels

Toutefois, le règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) dans une zone agricole établie en vertu de cette loi. 2002, c. 37, a. 26.»¹³

À la lumière des besoins et des précédents énoncés précédemment;

- Serait-il possible de préciser que le règlement peut permettre des usages temporaires à des fins communautaire, socio-culturel, éducatif ou sportives pouvant comprendre un service de restauration ou de traiteur pour une durée de 2, 3 ou 5 ans, renouvelable à l'article **145.31**?
- Serait-il possible également de proposer une mixité d'usage pouvant également être permis durant la période d'usage temporaire?

7.2.2 Flexibilité temporelle et mixité des usages adressé dans le règlement sur les PPCMOI

«Tous les arrondissements ont d'ores et déjà un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Il s'agit donc d'une option facilement utilisable pour les usages liés à l'urbanisme transitoire. Un changement d'usage par PPCMOI est toutefois susceptible d'approbation référendaire.

De plus, tout dossier doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil, ce qui occasionne certains délais de traitement. Par ailleurs, une fois autorisé par résolution, l'usage est lié au lot et au projet. Il pourrait demeurer dans le temps, ce qui soulève des enjeux en ce qui a trait à la temporalité des usages autorisés.

La résolution par laquelle le conseil adopte le PPCMOI permet d'émettre toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Eu égard à la jurisprudence, il faut toutefois retenir que, actuellement, les conditions pouvant être imposées dans le cadre d'un PPCMOI ne peuvent pas inclure la durée de l'usage.

Puisqu'un PPCMOI se fait à l'échelle des arrondissements, il pourrait être opportun d'étudier la possibilité de demander un changement législatif à la Charte pour autoriser un usage transitoire lorsqu'il s'agit d'un bâtiment municipal. Ce changement pourrait également s'inspirer de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec pour y inclure une notion de temporalité.»¹⁴

Étant donné que le Tribunal a déjà conclu «qu'un terme de 5 ans constitue une limitation à l'exercice de l'usage» des PPCMOI¹⁵, il pourrait être opportun dans le cadre du Projet de loi 16 d'ajouter une modification pour clarifier cet aspect.

¹³ https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1?langCont=fr#qa:l_i-gb:l_iv-h1

¹⁴ Rochefort, M., Miron, S. et Kherfella, M. (2022). Urbanisme transitoire : comment adapter nos outils réglementaires et administratifs à cette nouvelle approche. [Rapport de recherche CRSH]

¹⁵ NORMAND SIROIS C. VILLE DE GRANBY (2021 QCCS 2362)

7.2.2.1 Opportunité de bonification? | SECTION XI : LES PPCMOI

«145.36. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

L'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au présent chapitre.

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.»¹⁶

Il pourrait être opportun de clarifier la notion de temporalité des usages en ce qui concerne les règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'article **145.36**.

8. Conclusion du présent mémoire

- En regard de l'importance de ces Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions;
- En regard de l'opportunité sans pareil qui se présente à nous citoyen.ne.s et professionnel.le.s de l'urbanisme, expert en matière de requalification de l'existant;
- En regard de cette nouvelle approche de la planification territorial ancrée dans les besoins de notre ère contemporaine misant sur le développement durable et la transition écologique, de l'économie circulaire, et donc du réemploi de l'existant;
- En regard du caractère transversal de la stratégie de l'urbanisme transitoire qui est une stratégie de développement territoriale misant sur la requalification des bâtiments vacants ou sous-utilisés;

Nous croyons qu'il est important de considérer les retombées pouvant être associées aux projets d'occupation transitoires en matière de revitalisation et de requalification. Pour ce faire, le Projet de loi 16 devrait au minimum comprendre les modifications nécessaires pour que toute municipalité locale puisse, et non seulement la Ville de Québec, clairement limiter dans le temps certains usages, notamment par ses règlements sur les usages conditionnels et sur les PPCMOI. Une action en ce

¹⁶ https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1?langCont=fr#ga:l_i-gb:l_iv-h1

sens aurait un impact majeur et positif pour la revitalisation de nos cœurs de ville et de village à l'échelle de la province tout entière, sur la protection et la mise en valeur du patrimoine ainsi que sur l'hébergement temporaire.

Prévoir l'imprévisible, laisser la place à l'inattendu, ouvrir des espaces d'expérimentation autorisants, miser sur l'existant comme matière première de la croissance, voilà ce que pourrait apporter l'occupation temporaire (transitoire) au projet de loi 16, à notre précieuse Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi qu'à nos paysages villageois et urbain à travers le Québec.

Annexe - Précédents et complément d'information

Précédents réglementaires et projets transitoires québécois d'intérêt

Demande de permission d'utilisation temporaire | Ville de Québec

La demande de permission d'utilisation temporaire permet l'exercice d'un usage dans un bâtiment déterminé, même si la réglementation de zonage en vigueur l'interdit. Cette permission est octroyée avec une durée d'exploitation prédéterminée.

La Ville de Québec a instauré cette procédure et permet l'utilisation transitoire d'un usage dérogatoire pour une période maximale de 5 ans. La procédure nécessite l'adoption d'un projet de modification par le conseil d'arrondissement, une demande d'opinion au conseil de quartier et une assemblée publique de consultation, puis l'adoption du règlement avec ou sans modification. Le projet peut également faire l'objet d'un processus d'approbation référendaire avant l'adoption finale du règlement.

La procédure associée à la demande de permission d'utilisation temporaire a pour avantage d'être uniquement dédiée à l'occupation temporaire d'un espace. Elle détermine donc une démarche claire à suivre. Cependant, le processus qui comprend plusieurs étapes et la prise en compte de différents intervenants peut entraîner des délais d'adoption significatifs.

Une permission temporaire est possible en raison de la Charte de la Ville de Québec article 110 du CHAPITRE VII:

110. La ville peut adopter un règlement pour permettre, malgré les dispositions d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, pour une période qui ne peut excéder cinq ans, dans les parties de son territoire et aux conditions qu'elle détermine, l'exercice d'un usage à l'égard d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, même si cet usage n'est pas autorisé par les règlements en vigueur ou si l'immeuble ou la partie de l'immeuble n'est pas conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, compte tenu de l'usage qui en est fait. Les articles 123 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) s'appliquent à l'égard d'un règlement adopté en vertu du premier alinéa.

Pour en savoir plus: [Demande de permission d'utilisation temporaire - Ville de Québec](#)

Projet Young - Arrondissement Le Sud-Ouest | Ville de Montréal

Dans le processus d'obtention du certificat d'occupation pour le Projet Young dans l'arrondissement Le Sud-Ouest, une analyse de la réglementation a permis à 35 organismes

d'occuper un bâtiment municipal qui aurait été autrement vacant. En effet, le zonage du 204 rue Young permettait les catégories: C.2C (Commerce: commerces et services en secteur de faible intensité commerciale), H (Habitation) et 1.3 (Industrie: industrie en secteur désigné). Ces catégories d'usages possibles ont permis les activités: ateliers légers et bureaux. La catégorie d'usage C.2 de la «famille commerce» permettait les activités «activité communautaire ou socioculturelle» et la section 1.3 de la «famille industrie», permettait l'activité «atelier d'artiste et d'artisan».

Ainsi, grâce à l'analyse des professionnels en urbanisme de l'arrondissement, les activités ateliers légers et bureaux ont été possibles. Ces usages n'ont engendré aucune nuisance ni de risques dans le quartier et ont été considérés comme un usage commercial ou industriel léger à risque faible.

-> Pour en savoir davantage: Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Le Sud-Ouest

Projet Courtepointe - Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles | Ville de Montréal

Dans le processus d'obtention du certificat d'occupation pour le projet Courtepointe dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, une interprétation flexible de la réglementation a permis à 7 commerçants et organismes communautaires et culturels de cohabiter dans un local de 4 400 pi² pour une période déterminée. L'arrondissement a permis une diversité d'usages en occupation transitoire sous l'activité « foire commerciale ». Chaque occupant avait un usage permis dans la classe d'usage «commerce artériel», mais ils formaient tout de même un tout qui a pu se définir sous l'activité « foire commerciale ».

Ainsi, plutôt que de laisser cet espace vacant durant des années, une activité adaptée a permis une occupation d'usages complémentaires à faible risque dans un même espace.

**-> Pour en savoir davantage: Règlement de zonage de l'arrondissement de
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles**

Certificat d'occupation de courte durée - Arrondissement Ville-Marie | Ville de Montréal

L'Arrondissement Ville-Marie a adopté en juillet 2022 un règlement sur l'occupation temporaire des locaux commerciaux vacants. Ce nouveau règlement permet ainsi à des occupations de type socio-communautaires, i.e des organismes sans but lucratif, les entreprises, les commerçants ou les artisans qui souhaitent occuper temporairement un local commercial vacant pour y installer, par exemple, un atelier d'artistes ou une boutique éphémère pour une durée maximale de 12 mois.

Grâce à cette modification réglementaire, l'arrondissement a permis une diversité d'usages en occupation transitoire sous l'usage socio-communautaire. Ainsi, plutôt que de laisser des locaux commerciaux et des terrains vacants, cette réglementation facilite l'aménagement d'activités légères dans l'arrondissement au bénéfice des Montréalais.

-> Pour en savoir davantage: Occupation temporaire d'un local vacant de l'arrondissement de Ville-Marie

Précédents d'hébergements temporaires mixtes internationaux d'intérêt

Projet - Les Grandes voisines (Lyon, France)

Le projet des Grandes voisines, une occupation temporaire d'un ancien centre hospitalier, est co-géré par l'organisme Notre Dame des Sans-Abri, L'Armée du Salut et l'opérateur Plateau Urbain afin d'offrir un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), une épicerie solidaire, un centre de soin et de santé, des emplois en réinsertion, un hôtel et des espaces commerciaux et communautaires.

À ce propos, la réglementation en France permet ce type de projet. Si nous avons des leviers similaires au Québec et à Montréal, plusieurs pi2 pourraient être transformés en lieux d'hébergement ou en espaces locatifs transitoires.

Sources:

- <https://www.leprogres.fr/social/2022/03/22/aux-grandes-voisines-le-social-se-reinvente>
- <https://met.grandlyon.com/les-grandes-voisines-un-centre-hebergement-urgence-ancien-hopital-charial/>
- <https://www.leprogres.fr/social/2021/07/03/ancien-hopital-charial-des-personnes-isolees-ou-sans-abris-dont-110-enfants>
- <https://yeswecamp.org/hopital-charial/>
- <https://www.plateau-urbain.com/les-grandes-voisines>

Projet - Les Grands Voisins (Paris, France)

Au coeur de Paris, entre Denfert-Rochereau et Port-Royal, l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul est un site de 3,2 hectares progressivement désaffecté au fil des années. La Mairie de Paris y est engagée dans un projet d'écoquartier, dont les premiers chantiers ont débuté en 2018. Elle souhaite lui donner dès aujourd'hui de nouveaux usages, en lien avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, qui fut propriétaire du site jusqu'à sa cession à la

SPLA Paris Batignolles Aménagement. Elle a fait appel à Aurore comme gestionnaire d'ensemble, appuyée par Plateau Urbain et Yes We Camp.

Plateau Urbain assure pour le compte d'Aurore la coordination technique des viabilisations et de l'entretien des bâtiments, définit leur programmation et retient les candidatures pour des locaux. Le modèle économique permet de couvrir les charges de l'ensemble du site et de mixer les activités d'hébergement de personnes vulnérables avec des activités préfigurant le développement du futur écoquartier.

Sources:

- <https://lesgrandsvoisins.org/les-grands-voisins/presentation-et-histoire-du-site/>

Projet - Sorocité (Bruxelles, Belgique)

En vue de grands travaux de démolition-reconstruction, des appartements se vident dans une cité de logements sociaux à Evere. Cette phase de vacance de 7 ans permet d'offrir un logement et un espace collectif à des femmes qui se trouvaient dans une situation de sans-abrisme.

Un premier pas pour un long parcours

L'ambition est de permettre à ces personnes de quitter définitivement la rue, leur donner les moyens pour se reconstruire et, au terme de l'occupation, assurer la passation vers un logement pérenne. Ces personnes bénéficient d'un soutien psycho-médicosocial selon la méthodologie [Housing First](#) par le [Stepforward](#), [Smes](#), [Diogènes](#), [Infirmiers de rue](#) et [Antonin Artaud](#). Communa est présente sur le terrain pour proposer des activités collectives et créer des liens entre les nouvelles habitantes et les initiatives présentes dans le quartier.

Se renforcer entre partenaires et pratiques

Ce projet s'inscrit dans la droite continuité du projet [Binôme](#) : on expérimente dans des logements sociaux délaissés l'association des pratiques Housing First et d'occupation temporaire à finalité sociale. En travaillant avec les mêmes partenaires, c'est l'occasion de renforcer la collaboration en s'appuyant sur nos expériences précédentes. Sorocité a donc l'ambition de continuer à explorer les complémentarités de ces deux approches pour faciliter le parcours de réinsertion des personnes sans-abri.

Sources:

- <https://communa.be/les-lieux/sorocite/>

Complément d'information

L'occupation transitoire comme levier de développement : Plans d'actions, politiques et stratégies - Ville de Montréal | Quelques références



Montréal 

Dernière mise à jour | Le 11 octobre 2022

Depuis 2017, la Ville de Montréal souhaite encourager l'usage transitoire ou temporaire afin de répondre aux enjeux de la vacance. Vous trouverez des mentions à cet effet dans le Plan climat 2020-2030, le Plan de relance économique de Montréal (2020), les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (2020) portant sur les artères commerciales, plusieurs plans de développement économique (2018) et le Plan d'action en patrimoine (2017). Elles sont détaillées ci-dessous:

1. **Ville de Montréal (2020). «Plan climat - 2020-2030: Pour une ville inclusive, résiliente et carboneutre», Plan climat 2020-2030. En ligne:**
https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf
 - **Chantier A : Mobilisation de la communauté montréalaise**
 - Action 1 Mobiliser la communauté montréalaise pour mener la transition écologique dans tous les quartiers;
 - instaurera des lieux ouverts, notamment en tirant profit de l'approche d'urbanisme transitoire (p.46)
 - L'urbanisme transitoire : l'exemple du Projet Young (p47)
 - **Note:** l'urbanisme transitoire aurait dû se retrouver également dans la section Chantier C Bâtiments, car la récupération des bâtiments existants fait partie de l'économie circulaire et du développement durable
2. **Ville de Montréal (2020). «Une impulsion pour la métropole : agir maintenant», Plan de relance économique de Montréal. En ligne:**

<https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1592420847/portail/dtfrt3lazoc3oyv/plcpu.pdf>

- **Axe 1** : Mettre le commerce au cœur de la relance (5,6 M\$)
 - Mesure 5. Favoriser l'**occupation temporaire ou transitoire** des locaux vacants p.53
 - **Axe 3** : Réinventer le développement économique du territoire (10,5 M\$)
 - Mesure 16. **Appuyer des projets d'occupation transitoire** p.64
3. **Ville de Montréal (2020). Recommandation de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation suite à la Consultation publique sur la problématique des locaux vacants sur les artères commerciales** En ligne:
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RECOMMANDATIONADPT_VACANT_20200507.PDF
- **Recommandation 9.** Faciliter les initiatives d'**occupation temporaire ou transitoire**. P.13
4. **Ville de Montréal (2018). «Vivre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat: En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/7_commerce_plan_vfinale.pdf
- **Stratégie:** Diversification commerciale des artères p.22
 - **Action:** «Soutenir les initiatives d'**occupation ponctuelle et transitoire des locaux vacants** pour expérimenter et tester de nouvelles activités commerciales» p.22
 - **Stratégie:** Soutien à la communauté d'affaires pendant les chantiers et à la relance des artères commerciales après les chantiers p.28
 - **Action:** «Favoriser la diversification commerciale en mettant en valeur les occasions d'affaires, notamment en appuyant financièrement le démarrage de commerces ciblés et en **soutenant des initiatives d'occupation transitoire des locaux vacants**» p.28
5. **Ville de Montréal (2018). «Entreprendre Montréal», Plan d'action en entrepreneuriat. En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/1_entrepreneuriat_planaction_vfinale.pdf
- **Stratégie:** Accélération de la commercialisation p.27
 - **Action associée à la stratégie** : «Accélérer la commercialisation en offrant aux entreprises montréalaises la possibilité d'**utiliser de manière temporaire des espaces vacants (commerces, bâtiments, terrains)**» p.27
6. **Ville de Montréal (2018). «Créer Montréal», Plan d'action en design. En ligne:**
https://designmontreal.com/sites/designmontreal.com/files/publications/3_design_plan_vfinale.pdf
- **Stratégie:** Ouverture de la commande municipale en design et en architecture p.24

- **Action associée à la stratégie:** «Accompagner les services et les arrondissements dans leurs projets en priorisant ceux qui favorisent l'accès à la relève en design et en architecture (ex. : programme d'implantation des rues piétonnes et partagées, **occupations temporaires des bâtiments vacants**) et qui sont atypiques, c'est-à-dire pour lesquels une culture de la qualité en design n'est pas encore établie» p.24
 - **Définition de l'occupation temporaire et transitoire de espaces vacants:** «Démarche de valorisation, délimitée dans le temps, des espaces laissés vacants au profit d'activités entrepreneuriales, culturelles et communautaires» p.34
7. **Ville de Montréal (2018). «Tisser Montréal», Plan d'action en innovation sociale. En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/affaires_fr/media/documents/6_innovations_sociale_planaction_vfinale.pdf
- **Stratégie:** Innovation pour soutenir les solutions porteuses p.30
 - **Action associée à la stratégie :** «Soutenir l'identification de nouvelles solutions immobilières pour les OBNL et les coopératives (accès à l'immobilier collectif, fiducies d'utilité sociale, **occupation transitoire**, etc.)» p.30
8. **Ville de Montréal (2018). «Bâtir Montréal», Plan d'action en développement économique du territoire (2018-2022). En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/8_dev_econo_territoire_plan.pdf
- **Introduction des principes qui soutiennent l'action municipale:** « soutenir les projets de valorisation du cadre bâti et des terrains vacants qui ont un potentiel de développement. » p.18.
9. **Ville de Montréal (2017). «Soutenir l'élan», Plan d'action de la Stratégie centre-ville. En ligne:**
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/proj_urbains_fr/media/documents/Plan_Action_Strategie_centre-ville_web.pdf
- **Action prioritaire: 6. APPUYER LA RECONVERSION D'ENSEMBLES INSTITUTIONNELS MAJEURS**
 - **Action:** «Établissement de mesures facilitatrices pour encourager les usages transitoires ou temporaires dans les bâtiments vacants.»
 - **Cible:** Encourager l'occupation transitoire des ensembles institutionnels inoccupés. p34-36
 - **Action prioritaire: 8. PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI DU CENTRE-VILLE:** «Au chapitre de l'entretien du cadre bâti, les bâtiments inoccupés et les tours d'habitation construites entre 1950 et 1970, dont plusieurs affichent des signes de détérioration, seront une priorité pour la Ville. **Des mesures pour dissuader de l'inoccupation des bâtiments et pour encourager les usages transitoires seront développées.**» p.41

10. Ville de Montréal (2017). “S’ancrer dans L’identité urbaine montréalaise”, Plan d’action en patrimoine 2017-2022. En ligne:
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF

- **Action 1: Agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaires**
 - **1.2 Les biens municipaux**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Autoriser et encadrer l’occupation temporaire des bâtiments municipaux afin d’assurer leur entretien, notamment en y réalisant le premier projet pilote du Laboratoire transitoire» p.27

- **Action 2: Assurer la mise en valeur du patrimoine de proximité**
 - **2.2 L’entretien et l’inoccupation**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Prendre connaissance de l’expérience ailleurs dans le monde en matière d’usages transitoires, étudier les possibilités de transposition au contexte montréalais et instaurer des mesures facilitatrices pour encourager ce type d’usages dans les bâtiments vacants» p.35
 - **Moyens de mise en œuvre:** « Partager, dans le cadre de l’Observatoire et sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire»
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Favoriser l’occupation temporaire des bâtiments vacants comme stratégie d’entretien, de conservation et de requalification» p.35

- **Action 4 Diffuser la connaissance et encourager la reconnaissance**
 - **4.1 Les outils numériques**
 - **Moyens de mise en œuvre:** «Partager, sujet à certaines conditions assurant la confidentialité inscrites dans des ententes de partenariat, des données concernant les bâtiments vacants montréalais en vue de leur utilisation temporaire ou transitoire» p.52