

Rapport d'activité 2018



TABLE DES MATIÈRES

RAPPEL :

RAPPEL : Le mandat d'Ateliers créatifs Montréal	1
LE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL D'ACM	2
LA GOUVERNANCE	2
Le Conseil d'administration	2
Les comités	2
L'ÉQUIPE	3
L'équipe permanente	3
L'équipe satellite	3
Consultants	3
La gestion de nos projets	1
NOS PROJETS	1
Administration / Finances	3
CHANGEMENT D'ANNÉE FISCALE	3
LA SURINTENDANCE GÉNÉRALE	5
Fin du chantier projet Ste-Cath	5
Travaux majeurs réalisés suite aux bris d'une conduite d'eau du système gicleur au Chat	5
Amélioration de nos outils de gestion	6
Les locations	7
Les procédures de location	7
Politique d'interaction entre ACM et Pied Carré	8
Gestion des conflits entre occupants	8
Taux d'OCCUPATION	9
Vie collective	10
Boîtes à don	10
Projet de verdissement au Ste-Cath	10
Gestion du recyclage, des déchets et des encombrants	11
Événements	12
VIE DÉMOCRATIQUE	14

Concertation pour élaborer le modèle des Ateliers collectifs	14
Participation au programme d'apprentissage en innovation sociale (PAIS)	14
JURIDIQUE ET LÉGAL – AUTOUR DES TAXES FONCIÈRES	16
Un nouveau modèle l'Usufruit – L'EXEMPLE DU projet du Regroupement Pied Carré	16
Un autre enjeu autour des taxes foncières : la taxe SDC – Le Projet Ste-Cath	18
Un troisième outil pour diminuer le coût des taxes foncières : le taux réduit	19
MOBILISATION	20
De nouvelles menaces pour les ateliers d'artistes à Montréal	20
Une nouvelle forme de mobilisation pan montréalaise	20
Poursuivre les représentations politiques	21
LES PERSPECTIVES	22
ANNEXES	24
BILAN PAR PROJET	25
Chat des artistes	25
CouturOscope	25
Bovril	26
Ste-Cath	26
Pied Carré de Gaspé	27

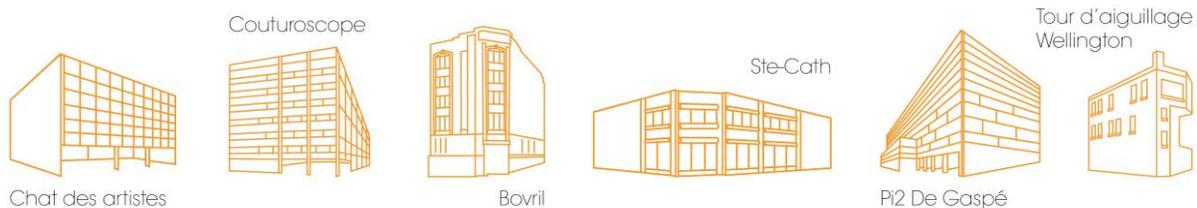
RAPPEL : LE MANDAT D'ATELIERS CRÉATIFS MONTRÉAL

Fondé en 2007 sous le nom d'Ateliers Créatifs, Ateliers créatifs Montréal est né de la volonté conjointe du milieu culturel et des acteurs du développement local de contrecarrer l'exode des artistes des quartiers centraux de Montréal. La métropole montréalaise, comme bien d'autres villes à l'international, connaît en effet des phénomènes de gentrification qui poussent les artistes à quitter les quartiers qu'ils ont contribué à revaloriser de par leur présence.

Pourtant la présence des artistes à Montréal, et notamment dans les quartiers centraux, contribue au développement économique et social de la ville. Ces travailleurs sont une force vive de la métropole, et ils ont des besoins spécifiques en espaces de travail.

Notre rôle est donc de faire en sorte que des ateliers dits « vulnérables » (sujets aux augmentations de loyer, à l'éviction, aux locations à court terme, aux transformations en condos résidentiels, etc.) deviennent « protégés », c'est-à-dire abordables, adéquats et pérennes. Faire passer un certain nombre d'ateliers d'un mode de détention temporaire et précaire à un mode de détention pérenne, abordable et adéquat. Pour ce faire, nous développons des projets d'ateliers dont nous sommes propriétaire de l'immeuble (pleine propriété, copropriété, condo industriel, etc.), ou nous procédons par un démembrement de propriété (usufruit, emphytéose) pour des périodes de plus de 30 ans ou 50 ans, ou encore en utilisant des bâtiments publics excédentaires pouvant faire l'objet d'ententes à très long terme.

Ateliers créatifs Montréal est donc un développeur immobilier à but non lucratif qui a pour mandat de développer et protéger des lieux de travail et de création abordables, adéquats et pérennes pour les artistes professionnels en arts visuels, artisans et organismes culturels. En 2019, soit douze ans après sa création, Ateliers créatifs Montréal est propriétaire, locataire à long terme ou encore gestionnaire de six projets, dans quatre arrondissements à Montréal, qui accueillent plus de 750 artistes et artisans locataires (plus de 400 personnes sont aussi inscrites sur la liste d'attente), répartis sur 300 000 p.c. d'espaces d'ateliers.



LE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL D'ACM

LA GOUVERNANCE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est constitué de neuf administrateurs qui sont des acteurs importants du développement local, du secteur culturel ainsi que du milieu des affaires. Il se réunit huit fois dans l'année. Les postes d'administrateurs sont ainsi repartis de la façon suivante :

- 2 représentants des locataires (élus par les locataires)
- 2 représentants du milieu culturel
- 5 représentants du milieu des affaires

En 2018, le conseil d'administration était composé de la façon suivante :

- Présidente : Anne Laplante (présidente-fondatrice Annexe Communications)
- Premier vice-président : Me Pierre Paquin (avocat associé, Bélanger Sauvé)
- Deuxième vice-président : Martin Choquette (directeur général, CJE Centre-Ville)
- Trésorière : Gysel Poitras (conseillère financier, Groupe Investors)
- Administratrice : Josee Marchand Trudel (artiste multi disciplinaire, Projet Ste-Cath)
- Administratrice : Johanie Bernard (artiste céramiste, Projet Bovril)
- Administrateur : Marcel Choquette (MC Conseil, membre du conseil depuis 2008)
- Administrateur : Viateur Paiement (gestionnaire et hommes d'affaires, a quitté en 2018)
- Administrateur : Laurent McComber (architecte et fondateur L.McComber)

LES COMITÉS

- Comité exécutif : Anne Laplante, Gysel Poitras, Pierre Paquin, Martin Choquette
- Comité de vérification : Gysel Poitras, Marcel Choquette, Viateur Paiement

Reddition de compte : Outre le conseil d'administration et les divers comités, ACM produit nombre de rapports et reddition de compte à ses divers partenaires financiers, tant privés que publics.

L'ÉQUIPE

En 2018, le soutien financier de la fondation McConnell et de PME MTL nous a permis d'agrandir notre équipe et de travailler avec une chargée de projets à temps partiel pour l'élaboration de futurs projets comme les Ateliers collectifs. Malgré cette aide précieuse, nous restons une très petite équipe pour faire face à la charge de travail que représente la gestion de près de 300 000 p.c d'ateliers d'artistes. C'est un enjeu pour l'organisation qui doit trouver les moyens de se développer tout en offrant une gestion de qualité et ce en conservant les loyers les plus abordables possibles pour les artistes car c'est là le cœur de notre mandat.

L'ÉQUIPE PERMANENTE

Directeur général : Gilles Renaud

Administration et comptabilité : Élise Dion

Locations et service aux occupants : Anie Desrochers et Linda Gallot

L'ÉQUIPE SATELLITE

Travaux et entretien : Mario Forest, Pierre Martin, Alexandre Jivenez

Chargée de projet : Vanie Aubertin

CONSULTANTS

Bâtiment et entretien : Normand Guérette

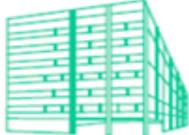
Recherche et développement :
Mélanie Courtois



L'équipe 2019

LA GESTION DE NOS PROJETS

NOS PROJETS

				
Chat des artistes	CouturOscope	Bovril	Le Ste-Cath	Pi2 De Gaspé
2008	2012	2013	2016	2015
Acquisition	Bail commercial	Bail commercial (30 ans)	Bail-maître avec SHDM	Gestionnaire
30 000 p.c 47 ateliers	12 500 p.c 24 ateliers	15 000 p.c 32 ateliers	27 500 p.c 30 ateliers	208 400 p.c 130 ateliers
100 artistes / artisans	30 artistes / artisans	60 artistes / artisans	60 à 80 artistes / artisans	550 artistes / artisans



La Tour d'Aiguillage est un projet différent de nos autres bâtiments. En effet nous nous sommes associés à l'organisme Manœuvres afin de proposer un concept de réhabilitation de cet ancien poste d'aiguillage situé sur le bord du Canal Lachine. Bien que nous ayons été lauréats de l'appel à projet lancé par la Ville de Montréal, les travaux liés à la mise en service du réseau express métropolitain (REM) contraignent actuellement le développement du projet.

ADMINISTRATION / FINANCES

CHANGEMENT D'ANNÉE FISCALE

Cette année, ACM a changé la période visée par son exercice financier : notre exercice sera dorénavant du 1er janvier au 31 décembre de chaque année, au lieu du 1er avril au 31 mars. L'exercice correspond donc maintenant à l'année civile. Ce changement nous amène à déplacer la période d'ajustement des frais d'exploitation de chacun des projets en début d'année civile, au lieu de la faire à la date anniversaire du bail de chacun comme c'était le cas auparavant. Cela nous permet de tenir compte des taxes foncières dans l'estimation des frais que nous faisons.

En décembre de chaque année, à la lumière des dépenses de frais d'exploitation faites sur les 12 mois précédents pour chaque immeuble, ou même en tenant compte des années précédentes, nous faisons une estimation des frais d'exploitation à venir pour chaque immeuble pour les 12 prochains mois (augmentation selon l'indice des prix à la consommation, selon un pourcentage, selon les informations obtenues sur le compte de taxes foncières, etc.). Cette estimation sert de base à la facturation du loyer additionnel par immeuble pour l'année à venir, commençant maintenant en janvier de chaque année.

Par ce changement, et selon cette estimation, les frais d'exploitation de tous les projets sont désormais ajustés au 1er janvier de chaque année. C'est dans la facture de janvier que se reflète cet ajustement pour les occupants de nos ateliers.

Vu que c'est un estimé des frais d'exploitation qui est facturé, un mécanisme d'ajustement est prévu si l'estimation s'est avérée supérieure ou inférieure aux coûts réels : ainsi, l'estimation de l'année 2018, facturée en début d'année, a été comparée aux coûts réels des frais à la fin de l'année seulement, une fois tous les coûts connus compilés et vérifiés par nos comptables. Pour l'année 2018, l'ajustement des frais était basé sur les chiffres réels de 2017, avec augmentation en fonction de l'inflation selon les indices des prix à la consommation. Certains frais ont par ailleurs été évalués selon l'historique récent pour chacun des immeubles (taxes foncières, électricité, par exemple).

Il y a trois raisons principales à ce changement :

- Cette approche, déjà prévue dans nos baux mais non appliquée, est plus équitable pour les locataires : pour chacun des projets, tous les locataires paieront le même coût de loyer additionnel selon le prorata de leurs espaces respectifs, comme c'est le cas actuellement, mais tous seront facturés pour la même période, soit à compter de janvier de chaque année, ce qui répartit de façon plus juste les frais d'exploitation réels entre tous les occupants de l'immeuble.
- Cela nous permet de faire valider par notre vérificateur comptable l'exactitude des frais d'exploitation par projet et de faire les bons ajustements vu que la période visée correspond à notre exercice financier.

- Cela permet aussi une simplification et une cohérence de gestion pour chacun des projets, harmonisant ainsi les processus administratifs. Nous améliorons ainsi la qualité et l'efficacité de notre gestion.

L'année 2018 a donc marqué la transition d'un mode de fonctionnement à un autre. Ainsi, c'est en 2019 qu'il faudra prévoir ces changements dans les loyers des occupants : frais d'exploitations modifiés en janvier 2019 selon l'estimé qui sera fait en décembre 2018 pour l'année à venir, et ajustement en juin 2019 selon la différence, s'il y a lieu, entre l'estimation et les coûts réels de l'année 2018.

De façon générale, voici le processus qui sera suivi à chaque année :

- En janvier de chaque année : modification des frais d'exploitation (loyer additionnel) pour l'année civile à venir sur les facture des occupants, en fonction de l'estimation qui aura été envoyée en décembre;
- Au plus tard en juin de chaque année, ajustement des frais facturés pour l'année civile précédente en fonction des coûts réels compilés et validés par notre vérificateur comptable. Émission d'une note de crédit ou d'une facture d'ajustement selon le cas.



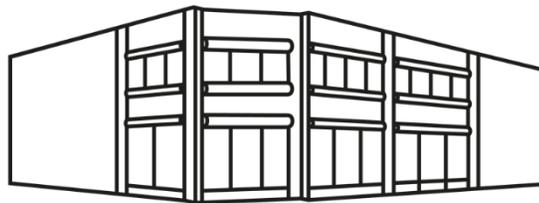
LA SURINTENDANCE GÉNÉRALE

Malgré les contraintes financières qui limitent en ressources notre petite équipe, nous avons déployé des efforts importants afin de maintenir les installations de nos projets fonctionnelles, sécuritaires et aussi faire progresser nos dossiers pour une gestion efficace.

De façon générale, l'année 2018 a été particulièrement marquée par deux événements majeurs dans deux projets distincts : la fin du chantier du Ste-Cath et un dégât majeur au Chat des artistes.

FIN DU CHANTIER PROJET STE CATHERINE

Le chantier du projet Ste-Cath a été complété. Les travaux ont visé essentiellement les aménagements pour les locaux du rez-de-chaussée (Gym / Boulangerie) et l'amélioration des espaces communs.



TRAVAUX MAJEURS RÉALISÉS SUITE AUX BRIS D'UNE CONDUITE D'EAU DU SYSTÈME GICLEUR AU CHAT

Au Chat, l'équipe a dû intervenir pour gérer un bris majeur de conduite d'eau. Il s'agit de la conduite d'eau principale d'alimentation du système de gicleurs. Cette conduite est à environ 8 pieds sous la dalle de béton du plancher. La conduite s'est fissurée et l'eau s'est propagée sous la dalle de béton du bâtiment.



AMÉLIORATION DE NOS OUTILS DE GESTION

Au-delà de ces deux interventions majeures, notre équipe de surintendance s'organise afin d'améliorer nos modes d'intervention, nos outils et notre gestion des travaux, mais aussi et surtout de voir à ce que nos installations soient sécuritaires et adéquates pour nos locataires.

La disponibilité de notre documentation et de nos procédures sont des éléments d'importance pour soutenir la location et le maintien de nos installations. L'efficacité de nos interventions en cas de problème technique et prévention en dépendent grandement. À titre d'exemple, les impacts reliés au bris de la conduite d'eau au Chat ont été significativement réduits grâce à des inspections de routine et interventions dans le passé.

Nous avons travaillé à la préparation de notre documentation selon les priorités et dans la mesure du temps disponible de notre équipe fortement sollicitée.

Nous avons également donné priorité à la gestion du système de clés, la sécurité de nos locataires nous tenant à cœur. Nous avons documenté les chartes de clés et les serrures pour nos projets. Nous avons aussi organisé l'entreposage des clés et ce de façon sécuritaire. Des investissements ont été fait pour augmenter la sécurité des locaux / projets au Chat, au COS et Ste-Cath.



LES LOCATIONS

LES PROCÉDURES DE LOCATION

Les espaces à louer sont annoncés à une liste d'envoi qui combine les candidats externes (artistes, artisans, organismes et compagnies qui ne sont pas encore locataires) et les candidats internes (les locataires qui souhaitent éventuellement changer d'espaces). Les candidats internes ont toujours priorité sur les espaces. La location se fait en fonction de l'ordre d'arrivée dans la liste (date du formulaire). Les installations particulières d'un local (électricité et ventilation) et la compatibilité des pratiques entre voisins (bruits) sont également prises en compte.

Pour être inscrit dans cette liste, il faut rencontrer certains critères de sélection tels que :

- être un artiste, un artisan ou un organisme à but non lucratif œuvrant dans un domaine créatif
- avoir une pratique artistique dont la nature du travail relève d'une démarche artistique et non uniquement de commandes, de mandats ou de concours
- ou bien être un locataire solidaire (entreprise ou professionnel qui paie un loyer à la valeur du marché)



La présence de locataires dits solidaires dans nos projets nous aide à maintenir le loyer le plus bas possible pour les autres locataires. Ils sont issus de domaines variés (exemple : production de films, production web, production en réalité augmentée, association d'artistes, boulangerie, production d'événement, production de savon artisanal, etc.)

Pour soumettre leurs candidatures et éventuellement recevoir les annonces d'ateliers à louer, les candidats externes doivent compléter un formulaire en ligne. Quant aux locataires, ils doivent compléter un autre formulaire, celui-ci envoyé sur demande par la responsable des locations.

Pour le projet Pied Carré, le pourcentage d'ateliers d'artistes et artisans étant atteint, on ne loue qu'à des locataires "solidaires" pour les espaces vacants restants. Donc c'est une procédure normale de location : on évalue les besoins et on loue si nous avons un local adéquat. Nous recevons beaucoup de demandes car Pied Carré a une bonne visibilité promotionnelle avec la bannière extérieure sur un coin du 5445 de Gaspé. De plus, le quartier est très en demande et le propriétaire, Allied, nous envoie régulièrement de potentiels locataires.

POLITIQUE D'INTERACTION ENTRE ACM ET PIED CARRÉ

Les deux responsables des locations se transfèrent une liste à jour de locaux vacants dédiés aux locations solidaires. Elles sont ainsi au courant des demandes et des locaux vacants dans l'ensemble de nos projets. Par exemple, s'il y a une demande d'espace qui ne peut être satisfaite chez Pied Carré, la liste permet de savoir si la demande peut être satisfaite dans d'autres projets, et vice-versa.



Les deux responsables des locations partagent également leurs différentes expériences avec les locataires respectifs et partagent également leurs outils de travail, tel que des articles de bail plus spécifiques à certaines situations (risque de nuisance sonore et de poussière) et des échanges de bonnes pratiques comme par exemple dans le cas de gestions de conflits entre des occupants.

GESTION DES CONFLITS ENTRE OCCUPANTS

Nous sommes parfois amenés à gérer des conflits prenant place entre des occupants. Ces conflits sont de toutes sortes : musique trop forte, utilisation de produits toxiques, encombrement des espaces communs, consommation de cigarette dans les espaces, etc... Ces situations qui restent rares nous amènent toujours à nous questionner sur la meilleure approche à adopter pour régler la problématique.

Actuellement, notre approche est basée sur l'écoute, l'intervention de première ligne par le plaignant en premier lieu et une intervention de deuxième ligne, celle-ci de médiation, par la responsable du service aux occupants en deuxième lieu. Parfois, le litige est complexe et peut nécessiter plusieurs rencontres de médiations locataires-ACM ou Pi2.

Les cas les plus complexes sont ceux qui impliquent une forme de violence verbale, physique ou psychologique. Dans une optique de tolérance zéro envers toutes formes de manifestations violentes ou d'intimidation, nous travaillons actuellement sur un code de vie qui sera intégré dans les règlements du bail pour 1) officialiser notre prise de position et 2) avoir un recours légal au besoin. Toute personne qui aura un comportement d'intimidation ou fera preuve de violence verbale ou physique fera l'objet de recours avec avis, et pourra se trouver en défaut selon les clauses du bail et voir son bail résilié. Aussi, 2 nouvelles caméras ont récemment été installées au CouturOscope. Il n'y a pas de caméras dans les autres projets, mais nous envisageons la possibilité d'en installer au cours de l'année.

Pour terminer, nous pensons qu'il pourrait être pertinent de former un comité formé d'occupants et de membres de l'équipe d'ACM pour réfléchir à cette question et établir ledit code de vie.

TAUX D'OCCUPATION

Notre souci est évidemment d'avoir toujours le moins d'espaces vacants possibles puisque cela impacte directement nos revenus. Nos taux d'occupation, au 31 décembre 2018, sont



Au total de nos projets, le taux de vacances est donc de 6,46%, ce qui correspond à 5 269,46 pieds carrés non loués pour une perte mensuelle de 6 014,86\$ en loyer (72 178,32\$ par an).

Alors que le taux de vacances normal dans le secteur de l'immobilier commercial se situe entre 8% et 12%, notre standard est quant à lui établi à 5%, mais nous avons habituellement un taux de vacances de l'ordre de 2,5% pour les ateliers d'artistes, et un peu plus élevé pour les locaux commerciaux. Dans la réalité financière de l'organisme, un taux de vacances situé au-dessus de 5% est considéré comme critique.

Ceci laisse peu de marge de manœuvre et l'organisme doit développer ses méthodes et ses réseaux pour assurer un taux de vacances le plus bas possible.

VIE COLLECTIVE

BOÎTES À DON

Pendant le temps des fêtes 2018, nous avons initié une collecte de dons pour deux organismes œuvrant dans le domaine communautaire : Action Autonomie et La Fondation du Dr Julien.

Pour Action Autonomie : nous avons installé au mois de novembre 2018 des boîtes en bois conçues par Atelier La Repousse dans lesquelles les occupants de nos projets ont pu mettre des dons (denrées alimentaires, matériels d'artiste, vêtements et accessoires, bijoux, jouets et peluches, appareils électroniques, etc.).

Les dons ont été répartis de la façon suivante :

- Objets à Action Autonomie
- Denrées alimentaires non périssables à La Guignolée

Pour La Fondation du Dr Julien : Une canne pour la collecte de dons en argent a été placée sur une table à chaque étage du Chat des artistes : hall d'entrée, cuisine, aire de rencontre au 3e étage.

Nous avons souhaité que les boîtes restent de façon permanente dans les projets. Elles serviront de boîtes à don pour des organismes communautaires pendant le temps des fêtes puis elles ont pour vocation d'être des boîtes d'échanges ou de don entre les occupants de nos projets pendant le reste de l'année.

PROJET DE VERDISSEMENT AU STE-CATH

Josee Marchand Trudel, artiste multidisciplinaire qui loue un atelier au Ste-Cath a pris l'initiative de créer un projet de verdissement pour ce bâtiment.

Avec ce projet, elle a souhaité réaliser :

- un projet pilote d'aménagement intérieur et documentation (viabilité, besoins, amélioration de la qualité de l'air)
- un projet pilote d'aménagement extérieur et documentation (viabilité, contribuer à créer réduction des îlots de fraîcheur, espace apaisant pour artistes, revitalisation du quartier, bailleurs de fonds)
- une démarche et documentation pour une ruelle verte (reporté, mais propriétaire des immeubles contacté - avec son approbation)

Le projet de verdissement a commencé en 2017 avec la réalisation d'un plan d'aménagement puis à l'installation des plantes. En 2018, le projet a été le même mais à une plus petite échelle. En effet comme le projet repose pour le moment sur une seule personne, il est difficile de pouvoir assurer la gestion et l'entretien des aménagements. Josee Marchand Trudel a aussi procédé en 2018 à des dons de plantes aux artistes du Ste-Cath.

Notre équipe est extrêmement fière et admirative de cette initiative. Nous n'avons pas pu pour le moment dégager de ressources humaines dédiées pour accompagner, soutenir et développer ce type de démarche qui nous semble pourtant essentielle pour améliorer le cadre de vie des occupants, des visiteurs et des résidents des quartiers.



GESTION DU RECYCLAGE, DES DÉCHETS ET DES ENCOMBRANTS

Afin de faire des échanges de meubles et de recycler les encombrants abandonnés, nous avons mis sur pied un projet-pilote d'espace commun dédié aux objets à donner et à recycler dans le projet Pied Carré de Gaspé. Avec le service de maintenance, nous essayons de palier aux abandons d'encombrants soit dans les corridors ou soit sur le quai de chargement où il n'est pas autorisé de laisser quoique ce soit. Nous espérons sensibiliser et encourager les locataires à faire une meilleure gestion écologique et économique de leur tri de déchets. Ce local fait partie des différentes stratégies pour guider les locataires à acquérir de meilleures habitudes. Le projet est en démarrage en 2018.

On souhaiterait implanter ce même type de projet dans nos immeubles mais cela semble difficile dans l'état actuel des choses. Tout d'abord parce qu'ils ne sont pas aussi importants en taille que le pôle de Gaspé et surtout parce que ces espaces "de dépôt" deviennent des aires communes qui ont un coût pour notre organisation et pour nos occupants.

ÉVÉNEMENTS

Bien que nous n’ayons pas présentement le mandat et les ressources pour animer les projets que nous gérons, différents événements, dont certains de grande ampleur, existent grâce au dynamisme et à la vision des occupants.

Les journées portes ouvertes chez Pied Carré De Gaspé – sept 2018

Un comité de vie collective formé de locataires encourage les locataires à participer aux Portes Ouvertes qui se déroulent à l’automne depuis plusieurs années. C’est également à ce moment que les centres d’artistes du rez-de-chaussée tiennent leur fête de rentrée annuelle.

PORTES OUVERTES – ATELIERS 5445 DE GASPÉ



PROGRAMMATION

MISSY INDUSTRY – 3^e ÉTAGE – LOCAL 318

Vente d'atelier
Jeudi et vendredi 12-20h et samedi dimanche 12-17h



Exhibition / exPosition – 4^e étage – Local 406

Présentation de plusieurs artistes et artistes : Martin Schep, Yves Cosbines, Gustave Estrada, Thomas Bernabridge, Alexandre Lacroix, Rocco Bérard et Xavier Charbonneau Girard

29 septembre (12h – 20h) / 29 septembre (9h – 18h) / 30 septembre (10h-15h)

ATELIER GYMNASÉ – 4^e étage – Local 417

Vente d'atelier
29 septembre entre 12h et 18h



ImPrompTu - l'expo photo – 5^e étage – Local 502

La passion engendre la passion. Trois photographes de grand talent nous ont inspiré cette exposition Impromptu. Le plaisir de découvrir, de regarder, de partager et d'acquiescer au meilleur de nos contemporains. Venez s'émerveiller, faire le plein et visiter. Venez échanger sur leurs visions et leurs approches et personnelles.

Pageant - Iudic
5445 De Gaspé #402 (carré)

27-28-29-30 septembre



ATELIER CIRCULAIRE - Rdc & 5^e étage – Local 105 et 517

De 12h à 17h

Ventes de ateliers

Vente de la galerie, exposition https://www.facebook.com/Atelier_Circulaire

Exposition de https://www.facebook.com/Atelier_Circulaire

Présentation de l'Atelier Circulaire avec Nabil W. Maral et Thomas Milar

Vendredi 28 et Samedi 29 à 14h



MARIE MUYARD – 5^e étage – Local 501

Processus de découverte l'art du masque en cuir, en assistant à la totalité du processus de fabrication d'un masque

Dimanche 30 septembre de 10h30 à 17h30



Atelier Ouvert // Open Studio - 6^e étage – Local 628

Alexis Enjalbaloff (L'atelier Protocoles)

Instrumentation et systèmes électroniques // Original instruments and Electronic systems

www.kidzlob.com

24 et 25 septembre, 13h-17h



PERTE DE SIGNAL - RDC - LOCAL 107

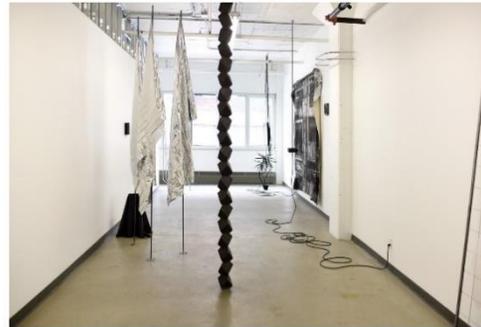
Festival d'art numérique pour le jeune public, du 25 au 30 septembre 2018, et nous serons également un volet à exposer et en collaboration avec L'ÉLÉTRIAH situé au local 104.

Samedi et dimanche 29 et 30 septembre, de 12 à 18h



- Local vacant pour événement (Pied Carré)

Pied Carré a conservé un local vacant de 1 300 p.c. dédié à la location temporaire pour des évènements. Des artistes du regroupement et des étudiants en Maîtrise en arts visuels ont pu exposer leur travail ainsi qu'un regroupement d'artistes du nom Serpent noir, locataires dans le Regroupement Pied carré.



Exhibition view, @SHERWOOD Museum, 2018
From left to right: James Beckwith, Robert de Carries, handle, rubber, spool, brackets, plastic, metal, plant and video installation
Isabelle Turcotte, vinyl stickers on steel plates



Exhibition view, @SHERWOOD Museum, 2018
From left to right: James Beckwith, metal, paint and video installation, Isabelle Turcotte, vinyl stickers on steel plates, Kate Spencer, color

- Participation de locataires du Chat des artistes à la virée des ateliers

La virée des ateliers est un évènement majeur de la rue Parthenais puisque près d'une centaine d'ateliers d'artistes et d'artisans ouvrent au public pendant quatre jours. Les visiteurs ont ainsi l'occasion d'achat des œuvres uniques et de découvrir trois bâtiments emblématiques pour la création à Montréal : l'édifice Grover, le Chat des artistes et la coop Lézarts.



VIE DÉMOCRATIQUE

CONCERTATION POUR ÉLABORER LE MODÈLE DES ATELIERS COLLECTIFS

L'idée des Ateliers collectifs est venue tout d'abord de notre préoccupation de répondre au besoin de lieux de création des 400 artistes, artisans et créateurs qui sont sur la liste d'attente d'Ateliers créatifs Montréal et dont 25% veulent des espaces de travail allant entre 100 et 200 p.c. L'identification de ces besoins a été mise en parallèle avec des solutions existantes dans d'autres villes au Canada et à l'international. En effet, ACM a toujours été proactif pour échanger et comparer son expertise avec d'autres gestionnaires d'ateliers d'artistes et produire une expertise à ce sujet.

Afin d'élaborer plus concrètement ces nouveaux dispositifs, plusieurs rencontres ont été organisées au printemps 2018 afin de mieux connaître les besoins des créateurs (types de pratiques prioritaires, équipements nécessaires, etc.). Ces rencontres nous ont permis de développer des modèles d'affaires pour trois projets pilotes qui ont constitué le contenu d'une demande de soutien financier auprès de plusieurs partenaires pour soutenir le pré démarrage de ces nouveaux services. Ce que nous voulions souligner ici, c'est la démarche de concertation réalisée avec des utilisateurs cibles, formule qui nous paraît essentielle afin de construire des projets plus pertinents et plus solides pour ACM et pour la communauté que nous voulons servir.



PARTICIPATION AU PROGRAMME D'APPRENTISSAGE EN INNOVATION SOCIALE (PAIS)

En mai 2018, Gilles Renaud, directeur général, et Anie Desrochers, responsable des locations et du service aux occupants, ont participé à la première session du PAIS. Cette invitation de la fondation McConnell a été reçue avec un grand enthousiasme notamment du fait que nous connaissons en ce moment des défis particuliers liés à la gestion de notre croissance. Ces trois journées de travail ont été l'occasion d'avoir un regard introspectif et de prendre du recul par rapport à notre organisation interne ainsi que de réfléchir davantage sur l'écosystème plus vaste dans lequel nous opérons. Cette session a également été l'occasion de rencontrer et d'échanger avec des acteurs engagés dans l'innovation sociale

Les apports à court et à moyen termes de la participation au PAIS se situent à plusieurs niveaux.

Le premier des apports de cette participation est un changement de perspectives dans la perception de l'activité de notre organisation. À certains égards Ateliers créatifs Montréal se perçoit et est perçu comme un développeur immobilier à but non lucratif et la notion d'innovation sociale n'est pas clairement énoncée. Elle est vécue au quotidien par notre équipe, sans être formulée dans une vision ou dans un plan d'action.

Le deuxième niveau est relatif à la vision de notre organisme. Les échanges avec les pairs ont aussi permis de mettre en évidence qu'il y a du travail à faire au niveau de notre organisation interne. Le fait que deux personnes d'ACM puissent participer à cette session a permis de réaliser que, même au sein de l'organisation, les visions peuvent différer et que cette circulation des idées apporte un éclairage additionnel. C'est un élément très positif lorsqu'elles sont exprimées et comprises par l'équipe mais peut-être cela témoigne-t-il d'un besoin de reformuler collectivement une vision de notre organisation? La question est posée.

Enfin, le dernier niveau concerne le développement d'une communauté. Créer plus de liens entre et avec nos locataires, à la fois dans chacun des projets et entre les projets eux-mêmes : nous devons modifier notre approche et poser des gestes concrets pour susciter, nourrir et entretenir ce types de liens. Il est certain que les ressources humaines disponibles actuellement expliquent le manque d'investissement à ce niveau, mais certains changements peuvent néanmoins être apportés rapidement. En attendant de mettre en place des rencontres régulières avec les locataires, une priorité qui s'impose est celle d'avoir un processus de gouvernance plus inclusif qui comprendrait plus de contenu pertinent pour les locataires de chacun des projets. La première étape sera d'organiser une Assemblée générale annuelle plus invitante pour eux lors desquelles ils pourront partager leurs idées et d'ajouter du contenu qui les concerne plus particulièrement (amélioration à venir dans leur lieu locatif, exemple d'impacts concrets qu'on nos activités sur les conditions sociales économiques des créateurs et travailleurs culturels, etc.)

Ce sont donc des réflexions majeures que la participation au PAIS a permis de mettre en évidence. Ces temps d'échange et de prise de recul sont des moments rares et précieux qui offrent l'opportunité de réfléchir à des outils concrets à mettre en œuvre, notamment pour améliorer la gouvernance et la vie démocratique de notre organisation.



JURIDIQUE ET LÉGAL – AUTOUR DES TAXES FONCIÈRES

ACM est constamment à l'affût de nouveaux modèles d'affaires, de nouveaux outils pour réaliser son objectif : le développement et la protection de lieux de travail qui sont le plus possible abordables, adéquats et pérennes pour les artistes, artisans et organismes culturels. C'est le résultat que nous visons, et nous explorons constamment des façons diverses d'y arriver. C'est ce qui explique que nos projets prennent diverses formes de tenure : ACM est soit propriétaire, locataire principal à long terme, gestionnaire. Parmi les approches nouvelles que nous explorons, il y a la copropriété, la mixité avec l'habitation, le bail emphytéotique, l'usufruit, la fiducie foncière. Toutes ces approches ont chacune leurs avantages et leurs inconvénients, aucune n'est parfaite mais les situations concrètes sur le terrain immobilier nous dictent parfois les meilleurs modes d'intervention selon les circonstances.

Parmi les effets secondaires du mode de tenure (propriété, location, usufruit, etc.), un des éléments que nous prenons en compte est leur impact sur l'imposition fiscale municipale. En effet, les taxes foncières représentent, selon les projets, entre 3,00\$ et 5,00\$ le p.c., ce qui a donc une conséquence directe sur le coût du loyer pour les artistes et artisans à qui nous voulons offrir des ateliers le plus abordables possibles.

Bien que la propriété soit notre modèle souhaité pour la pérennité qu'elle permet – en autant que l'on dispose bien sûr du capital nécessaire - d'autres modèles peuvent aussi être très avantageux en passant par exemple par la voie d'un partenariat avec le privé.

UN NOUVEAU MODÈLE L'USUFRUIT – L'EXEMPLE DU PROJET DU GROUPEMENT PIED CARRÉ

Au cours de l'année 2018, le Projet Pied carré De Gaspé a permis de commencer un travail de fonds sur l'usufruit¹.

Au lieu du bail commercial actuel d'une durée initiale de 30 ans, nous négocions actuellement la mise en place d'une convention d'usufruit ente le Propriétaire, Allied Properties Reit, et le Regroupement Pied Carré. L'Usufruit est en fait un démembrement du droit de propriété qui donne à son titulaire le droit, pendant un temps déterminé, d'utiliser le bien visé et d'en récolter les fruits (*usus et fructus*). Par l'usufruit, le Regroupement Pied Carré est alors considéré propriétaire temporaire des étages qu'il occupe. Il doit les entretenir, en payer tous les frais d'opération et de fonctionnement, les assurer, et il peut même à certaines conditions emprunter sur la valeur de l'usufruit. Il reçoit directement son compte de taxes municipales de



¹ Pour rappel, Ateliers créatifs Montréal a été mandaté par le Regroupement Pied Carré pour la gestion du projet Pied Carré de Gaspé en 2015.

la part de la Ville. Cet élément est important car, au niveau de l'évaluation municipale, la valeur des étages avec ateliers d'artistes est plus basse que la valeur des étages avec espaces de bureaux, et ce pour trois raisons :

- Les travaux d'aménagement de ces étages ont été faits en « base building », donc à un coût de beaucoup moins élevé que les aménagements qui ont été faits sur les autres étages pour les locataires d'Allied (ex. Sun Life, UbiSoft, etc.).
- Les revenus tirés de ces étages sont significativement moins élevés que les revenus tirés des autres étages, ce qui affecte également vers le bas l'évaluation qui en est faite par la ville.
- Les transactions immobilières récentes pour un immeuble qui serait comparable (en base building)) seront aussi significativement plus basses que pour un immeuble de bureaux qui abriterait des locataires tels la Sun Life ou UbiSoft.

Ces trois facteurs viennent donc diminuer la valeur foncière des étages desquels Pied Carré est « réputé propriétaire ». Cette différence peut représenter une réduction de loyer importante pour les artistes.

L'usufruit ouvre aussi la porte à une autre démarche : l'accès à des exemptions de taxes foncières pour les locataires admissibles, et non pour l'immeuble. Alors qu'on a expliqué ci-dessus le mécanisme qui réduit la valeur foncière des étages avec ateliers d'artistes au niveau du compte de taxe de la Ville, les exemptions elles visent l'absence complète de taxes foncières mais pour certains locataires seulement.

Ces exemptions sont prévues dans la *Loi sur la fiscalité municipale* du Québec, et sont accordées par la Commission municipale du Québec sur étude de dossiers : on parle par exemple des églises, des hôpitaux, des écoles, etc., mais aussi de lieux permettant la création, la production ou la diffusion d'œuvres d'art. Ici ce sont les occupants de l'immeuble, ou d'un local dans un immeuble, qui ont droit à une exemption.

Trois conditions doivent être remplies :

Première condition incontournable : il faut que le propriétaire de l'immeuble soit un organisme à but non lucratif.

Deuxième condition incontournable : il faut que le locataire qui occupe un espace dans l'immeuble et qui souhaite se prévaloir de l'exemption de taxes soit un OBNL aussi, dans un immeuble dont le propriétaire est lui-même un OBNL

Troisième condition incontournable : il faut que le locataire soit actif dans la création, la production ou la diffusion d'une œuvre d'art.

Ainsi, un OBNL tel Ateliers créatifs Montréal ou le Regroupement Pied Carré qui détient un droit d'usufruit dans un immeuble dont le propriétaire est privé, serait tout de même considéré « propriétaire réputé », et les locataires OBNL admissibles pourraient faire les démarches pour obtenir une exemption de taxes foncières.

UN AUTRE ENJEU AUTOUR DES TAXES FONCIÈRES : LA TAXE SDC – LE PROJET STE-CATH

Une Société de développement commercial (SDC) est une association à but non lucratif qui vise le développement économique d'un secteur donné, habituellement d'une artère commerciale. Les modalités de création, de dissolution et d'existence d'une SDC sont déterminées par la Loi sur les cités et villes, L.R.Q.,c. C-19. Le conseil d'arrondissement détermine, par règlement, les limites d'une zone commerciale à l'intérieur de laquelle peut être formé un seul district commercial comprenant au moins cinquante établissements d'entreprise. Au final, une fois qu'une SDC est créée et affecte une artère commerciale, une taxe ou cotisation foncière additionnelle est prélevée auprès des occupants de locaux qui se trouvent sur ce territoire. C'est ce qui est arrivé au Projet Ste-Cath.

Lorsque nous avons démarré le Projet Ste-Cath dans Hochelaga-Maisonneuve en 2015, les locaux commerciaux prévus au rez-de-chaussée devaient être taxés pour la SDC, mais pas les ateliers d'artistes, du fait que le propriétaire de l'immeuble (la SHDM dans un premier temps, puis Ateliers créatifs Montréal) soit un OBNL. La règle a changé entre le jour de l'acquisition de l'immeuble (automne 2015) et l'ouverture du projet après complétion du chantier (fin 2016), et les ateliers d'artistes sont maintenant soumis à cette cotisation pour la SDC. Cela augmente leur coût de loyer et va à l'encontre de nos objectifs.



Nous pouvons agir sur deux fronts : l'un est politique, en faisant les représentations tant à l'arrondissement qu'auprès de la SDC elle-même à l'effet que les ateliers d'artiste ne sont pas des commerces mais des lieux de création. Si cette interprétation est retenue, se pose tout de même la question pour les artisans qui eux exploitent en partie un commerce. Nous poursuivons ces démarches actuellement. L'autre front sur lequel nous agissons rejoint la question de l'exemption de taxes foncières, comme nous l'avons décrit ci-dessus. Si le propriétaire est un OBNL – c'est le cas pour la SHDM ou pour ACM, et que le locataire occupant un local est aussi un OBNL qui est actif pour la création, la production ou la diffusion d'une œuvre d'art, l'exemption de taxes foncières pourra s'appliquer, ce qui vise également la taxe SDC qui ne s'appliquera plus. Ce deuxième front ne vise cependant que certains locataires répondant aux critères de la loi, et non l'ensemble des artistes du projet. Des démarches sont actuellement en cours sur ce front pour deux des locataires du projet.

UN TROISIÈME OUTIL POUR DIMINUER LE COÛT DES TAXES FONCIÈRES : LE TAUX RÉDUIT

Avant les dernières élections municipales à Montréal à l'automne 2017, le Gouvernement du Québec a approuvé le Projet de loi n°121 : *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec*. Cette loi récente accorde à Montréal un pouvoir de créer des « sous-catégories d'immeubles » en fonction de leur vocation et de leur accorder un taux de taxation se situant entre 33% et 66% du taux de taxation normalement appliqué. Cela peut permettre à la Ville par exemple de diminuer le taux de taxation applicable à un immeuble dans lequel il y a des ateliers d'artistes, selon certains critères d'admissibilité : ratio d'usage ateliers par rapport au reste d'un immeuble, loyer sous la valeur du marché pour les ateliers d'artistes, nécessité d'ententes à long terme visant les ateliers, etc.

Ce genre d'outil existe déjà et a été utilisé très récemment à Toronto, alors que le maintien d'ateliers d'artistes était fortement fragilisé dans les quartiers centraux de la métropole ontarienne du fait du coût exorbitant des taxes foncières municipales. Des projets emblématiques comme le 401 Richmond étaient directement menacés. On peut bien sûr faire le lien avec le projet Pied Carré De Gaspé, alors que les taxes foncières représentaient 1,25\$ le p.c. en 2013, pour augmenter jusqu'à 5,06\$ en 2018.

ACM fait des représentations auprès de la Ville sur cette approche et nous travaillons à documenter ce qui s'est fait ailleurs afin d'illustrer l'impact de cette mesure qui permet de garder des ateliers d'artistes abordables même dans les quartiers centraux de la Ville. L'un des avantages majeurs de cet outil est qu'il vise tous les occupants d'un projet admissible, qu'ils soient OBNL ou individus artistes ou artisans, ou encore travailleurs autonomes (au contraire de la loi sur l'exemption qui vise uniquement les OBNL en création, production ou diffusion artistique).

Cet outil du taux réduit permettrait aux autorités municipales d'agir, concrètement et efficacement pour mieux protéger les ateliers d'artistes sur son territoire et ainsi préserver le titre de métropole culturelle pour Montréal.

Toronto Council Approves 50% Tax Break For Creative Hubs

February 13, 2018 | Ian Johnston, Bisnow Toronto

Toronto City Council has voted to reduce property taxes by 50% for creative and cultural hubs in the latest effort to offset rapidly rising commercial building assessments in the GTA.



“This could really make a big difference,” said David Plant, executive director of Trinity Square Video, one of nearly 140 cultural businesses and not-for-profit tenants at the historic downtown 401 Richmond Street West building.

MOBILISATION



Le 305 Bellechasse

DE NOUVELLES MENACES POUR LES ATELIERS D'ARTISTES À MONTRÉAL

Une nouvelle situation de crise a émergé à Montréal en 2018. Le premier évènement a été la vente d'un bâtiment emblématique pour les artistes montréalais : le 305 Bellechasse. Les nouveaux propriétaires étant connus pour hausser les prix des loyers de façon importante, les artistes locataires du 305 se sont mobilisés afin de faire connaître leurs craintes et de tâcher d'éviter une situation qui conduirait au départ de nombre d'entre eux. Cette mobilisation a conduit à réunir des représentants de différents pôles de création ainsi qu'Ateliers créatifs Montréal.

La rencontre de ces différents acteurs ont permis de mettre en évidence d'autres situations urgentes et préoccupantes : dans le secteur Marconi Alexandra (plus particulièrement dans le Mile-Ex du fait du développement d'un nouveau quartier de l'Intelligence artificielle et du nouveau campus de l'Université de Montréal) mais aussi pour d'autres bâtiments importants en termes de concentration artistique comme l'ancienne usine Cadbury.

UNE NOUVELLE FORME DE MOBILISATION PAN MONTRÉALAISE

Malgré le fait que la situation apparaisse très préoccupante, un des aspects positifs de cette situation a été le regroupement d'acteurs issus de différents pôles montréalais. Alors que des épisodes précédents ont déjà marqué la communauté artistique (menaces sur la Grover, sur le pôle PI2 de Gaspé), la mobilisation actuelle s'organise désormais afin de sortir de la logique de crise individuelle (par bâtiment) et de (1) créer

de nouveaux outils pour les communautés artistiques et (2) de s'organiser pour demander à la Ville la mise en œuvre d'une stratégie globale de pérennisation des ateliers d'artistes dans les quartiers centraux de la métropole montréalaise. La demande des artistes semble avoir été entendue par les élus de la Ville de Montréal puisqu'une rencontre a été organisée à ce sujet entre plusieurs élus et des représentants des pôles de création en décembre 2018.

Ateliers créatifs Montréal s'implique dans cette mobilisation, à la fois en tant qu'expert de la gestion immobilière de bâtiments d'ateliers d'artistes mais aussi comme organisme directement menacés par cette situation (notamment par l'augmentation des taxes foncières qui en résulte).

POUR SUIVRE LES REPRÉSENTATIONS POLITIQUES

Cette mobilisation est l'occasion de poursuivre nos efforts en matière de représentations politiques sur différents sujets qui touchent directement à la pérennisation et à l'abordabilité des ateliers d'artistes à Montréal. L'un des éléments principaux, qui est selon nous une condition essentielle pour la préservation de l'écosystème, est l'augmentation des taxes foncières municipales. C'est un phénomène qui vient directement mettre en péril un projet géré par Ateliers créatifs Montréal (le projet PI2 de Gaspé) mais qui de façon plus générale touche plusieurs de nos projets. Également, cette réalité vient mettre un frein à la réalisation de tout nouveau projet dans les quartiers centraux de la métropole alors que ce sont justement ces secteurs qui sont prioritaires pour les artistes.

Comme nous l'avons soulevé précédemment, nous avons donc continué les représentations politiques sur ce sujet en 2018 en nous inspirant notamment de ce qui a été fait dans la Ville de Toronto pour répondre à cet enjeu. La métropole ontarienne a en effet mis en place au début de 2018 un taux réduit de 50% pour les concentrations créatives, sous condition de plusieurs critères². D'autres leviers sont également importants, par exemple : la préservation des zones d'emploi (zonage), l'utilisation de bâtiments excédentaires de la Ville, les négociations dans le cadre de mesures dérogatoires.

² Pour la description du programme, voir le lien suivant : <https://www.toronto.ca/business-economy/business-operation-growth/business-incentives/creative-co-location-facilities-property-tax-subclass-designation/>

LES PERSPECTIVES

L'année 2018 a été une année très occupée pour notre équipe : amélioration de la gestion de nos projets (changement d'année fiscale, perfectionnement de nos outils de surintendance), finalisation du chantier du Ste-Cath, gestion d'un dégât des eaux majeur au Chat des artistes notamment.

2018 marque également un tournant pour notre organisation puisque nous y avons initié une réflexion sur une future étape de notre développement : ACM 2.0. Ce changement d'échelle est surtout une transformation « horizontale », c'est-à-dire en termes de bonification de nos relations et services avec nos occupants : comment mieux les impliquer dans notre développement? Quels services pouvons-nous offrir pour soutenir leur activité professionnelle? Quels partenariats pourraient être pertinents à mettre en place?

Les perspectives pour la suite sont donc d'ordres différents : la gestion immobilière et le développement de nouveaux services et procédures d'inclusion de nos occupants.

1- la gestion immobilière

Dans la suite logique de notre activité, nous allons amplifier et finaliser des actions initiées en 2018 :

- Mise en place de nouveaux outils de gestion interne
- Négociation de changements de contractualisation (usufruit, cession d'étage).

Le développement de notre parc immobilier sera aussi un autre élément prédominant; de nouveaux projets immobiliers ont de fortes chances de voir le jour en 2019-2020.

2- Le développement de nouveaux services et procédures d'inclusion de nos occupants.

Les possibilités et perspectives sont nombreuses pour ce volet. Aussi, 2019 sera l'occasion de dresser un plan d'action et un plan d'affaires ainsi que de prioriser les actions à mettre en œuvre. Toutefois, nous pouvons déjà relever certaines actions qui découlent de notre activité en 2018 :

- Élaborer des nouveaux dispositifs de soutien à la création (Ateliers collectifs, ruches d'art)
- Identifier et réaliser des actions pour améliorer la cohésion interne (visites des projets)
- Diversifier nos outils de communication

Un dernier élément, qui n'en est pas des moindres, sera de poursuivre la mobilisation pour la pérennisation des ateliers d'artistes et les représentations politiques qui en découlent.

Merci à nos partenaires en 2018!

La fiducie du chantier de l'économie sociale

La Caisse solidaire Desjardins

La fondation McConnell

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

PME MTL Centre-Est



ANNEXES

BILAN PAR PROJET

CHAT DES ARTISTES

- Travaux majeurs : intervention d'urgence pour réparer la conduite d'eau principale d'alimentation du système de gicleurs suite à un bris majeur (travaux réalisés sur une période de plusieurs mois).
- Rénovation du local 106
- Sécurité : changement des serrures du RDC et du 2ième étage / 3ième étage à venir
- Nouveaux locataires :
 - Yvan Rheault, artiste en arts visuels
 - Karine Gibouleau et Frédéric Saia, artistes en arts visuels
 - UNLTD, production de réalité augmentée
 - Alisi Telengut, artiste en arts visuels
 - Fondation Cinéma Québec (entrepôt)
 - Suzanne Laverdière, artisane savonnière

COUTUROSCOPE

- Fin des rénovations : réparations et peinture des murs et portes des aires communes
- Sécurisation des lieux : installation de pènes dormant sur toutes les portes
- Nouveaux locataires :
 - Geneviève Guimont, designer de mode et couturière professionnelle
 - Genia De Marco, designer de mode
 - Annie-Claude Généreux, artiste peintre
 - Amies Amies, boutique en ligne- vêtements de secondes mains
 - Kendhall Malchuck, designer de mode
 - LaCroix Board Co., concepteur et producteur de planches à roulettes électriques

BOVRIL

- Travaux local 401 : Isolation de la mezzanine
- Les murs et portes des espaces communes ont été réparés et peints
- Nouveaux locataires :
 - Will Peters, artiste peintre
 - Cynthia Hill, artiste peintre
 - Paul Hardy, artiste peintre

STE-CATH

- Fin de chantier :
 - Remplacement des portes arrière et installation d'un lecteur de puces
 - Optimisation des trois unités de climatisation
- Travaux et réparation :
 - intervention sur le toit suite à des dégâts d'eau
 - mise en place d'un plan d'action pour étanchéifier la membrane du toit
- Travaux majeurs
 - local 014 : construction et aménagement pour Pain et délices
 - local 012 : construction et aménagement pour Totem Entertainment
- Nouveaux locataires :
 - Daniel Corbeil, sculpteur et photographe, et Fransceca Penserini, artiste peintre
 - Chantier composite, regroupement d'artistes en art actuel
 - Accès travail Montréal, Pains et délice
 - Théâtre Urbi et Orbi
 - Atelier La Repousse
 - Claude Dufresne, photographe
 - Jérémie Robinette Poliquin, ébéniste

PIED CARRÉ DE GASPÉ

En 2018, ce sont plus de 600 travailleurs qui partagent les 4 étages et une partie du RDC. Le projet connaît un taux d'occupation de 95%. Nous avons constaté une forte progression de la location des entreposages en fin d'année, essentiellement par des locataires qui ont déjà leurs ateliers ou bureaux dans le projet.

- Dégât d'eau :

Le 1er juin 2018, Pied Carré et plusieurs sous-locataires ont subi un dégât d'eau majeur sur le 4e étage et une partie sur le 3e étage suite à une machine à pression branchée en permanence dont le tuyau a cédé chez un sous-locataire. Dès que l'incident a été connu, l'intervention de l'équipe d'ACM a été proactive avec l'aide du personnel d'Allied. Pied Carré a dû faire affaire avec l'équipe d'intervention Qualinet étant donné l'ampleur des dégâts. Ce sont essentiellement les bas de murs ainsi que l'isolation qui ont été touchés. Au niveau des sous-locataires peu de dégâts ont été finalement observés. Chaque partie ayant des assurances, les dédommagements se sont bien effectués.