

article

Consultation sur le projet d'immobilisation // Moving Town Hall

Ordre du jour // Agenda

Samedi 24 février 2024 // Saturday February 24, 2024

17h - 19h // 5 - 7PM

Est-ce que le déménagement vers le Plateau et la collaboration avec le GIV, Ada X et OBORO correspondent bien à nos valeurs et à notre base d'unité ? // Does being in the Plateau and collaborating with GIV, Ada X, and OBORO align with our values and Basis of Unity?

5:00 - 5:10 Introduction (10 min)

- ★ Objectifs, déroulement, valeurs, règles de base // Objectives, values, ground rules
- ★ Questions, suggestions, consentement // Questions, suggestions, consent

5:10 - 5:40 Présentation de la projet 4001 Berri // 4001 Berri Project Presentation (30 min)

- ★ Échéancier et détails du projet // Project timeline and details
- ★ Arche de prise de décision // Arc of decision making
- ★ Questions et préoccupations tirées du sondage // Questions and concerns from the survey
- ★ Scénarios possibles // Possible scenarios
- ★ Période de questions // Q & A

5:40 - 6:10 Breakout Groups (30 min)

- ★ Introduction à l'Open Space // Intro to the values of Open Space Technology
- ★ Propositions de questions à discuter // Proposals of questions to discuss in breakout groups
- ★ Discussions en sous-groupes // Breakout discussions

PAUSE // BREAK

6:20 - 6:50 Discussion en plénière // Plenary discussion (30 min)

- ★ Points saillants // Highlights
- ★ Discussion
- ★ "Dotmocracy"

6:50 Sommaire, prochaines étapes et clôture // Summary, next steps, and closing (10 min)

- ★ Summary and questions
- ★ Next steps and closing
 - Online follow up meeting mid-March (12th, 13th, or 15th), 6-7pm?

art ic u l e

Projet d'immobilisation 4001 Berri

Comité Arc-en-ciel
24 février 2024

Introduction

Fondé par le Groupe Intervention vidéo (GIV), Ada X et OBORO, le Pôle artistique 4001 Berri est un OSBL qui offre 26 000 p2 d'espaces commerciaux à des prix abordables à des personnes physiques et morales ou à des regroupements issus de la communauté artistique. L'organisme permet à cette vaste communauté d'avoir accès à des locaux et équipements professionnels situés sur le Plateau Mont-Royal bien desservi par les transports en commun et près des artères commerciales. La structure organisationnelle du Pôle artistique 4001 Berri offre des moyens de mutualiser et de partager des ressources pour passer d'une dynamique individuelle à une dynamique collective en misant sur une complémentarité des expertises et un décloisonnement des compétences.

Ce pôle de création offre un accès à l'art à des publics variés. Il cherche activement à éliminer les obstacles à l'accessibilité et à la participation et s'engage à agir équitablement envers les participant.e.s (artistes, travailleur.euse.s, visiteur.euse.s, etc.). Les valeurs de solidarité, d'équité et de partage sont au cœur de nos actions.

Le Pôle artistique 4001 Berri est mené par un conseil d'administration constitué par des représentant.e.s des organismes artistiques utilisateurs. La gouvernance démocratique permet d'agir pour le bien collectif, en mettant en commun les expertises spécifiques au milieu artistique. L'identité unique de chacun des organismes est préservée en valorisant la complémentarité plutôt que la compétition.

En septembre 2023, articule a été approché par OBORO, Ada X, et GIV afin de rejoindre la communauté du Pôle artistique 4001 Berri en tant que copropriétaires. La groupe du Pôle était à la recherche de partenaires intéressés à investir un espace de façon durable et à participer à un projet de partage et de mutualisation des ressources. Les autres organismes invités à être copropriétaires sont MainFilm, SBC Galerie et Centre Turbine. Depuis les cinq derniers mois, articule a participé aux discussions régulières entre les partenaires pour connaître les détails financiers du projet, ainsi que de voir comment les organismes aimeraient travailler ensemble et mutualiser leurs ressources.

Objectifs et étapes de réalisation

1. Offrir la possibilité aux organismes artistiques de devenir locataires à long terme ou propriétaires;
2. Pérenniser les organisations artistiques;
3. Mutualiser et partager les ressources communes;
4. Développer un pôle artistique incontournable à Montréal en regroupant des organismes en diffusion et en production artistique.

L'acquisition et mutualisation

L'achat du 3995-4001 Berri par le Pôle artistique 4001 Berri a été conclu à la fin de l'année 2023. L'organisme a obtenu un prêt à capital patient pour assumer l'acquisition et la réalisation de travaux à la structure du bâtiment. La transaction est le résultat d'une vérification diligente comprenant un audit technique du bâtiment et une étude de faisabilité financière.

Afin de soumettre des demandes de subventions aux immobilisations au ministère de la Culture et des Communications et à Patrimoine canadien, le Pôle a rédigé une étude de marché et un schéma de mutualisation avec les partenaires. Ces études permettent de réaliser un plan fonctionnel et technique avec l'aide d'un.e architecte et de raffiner les prévisions budgétaires.

article a participé à cette étude de faisabilité et mutualisation pendant 6 semaines au cours des mois de novembre, décembre 2023 et janvier 2024. Nous avons été capables d'évaluer notre capacité financière à participer au projet et de mener des rénovations afin d'assurer une meilleure accessibilité et notre stabilité dans l'immeuble, même si nous n'obtenons pas de subventions.

Une fois les demandes de subventions déposées, un plan de représentation et de communication sera mis en action afin de favoriser une obtention rapide des fonds. Une fois les subventions obtenues, les travaux d'aménagement pourront débuter pour mener à une ouverture officielle de l'espace.

La collaboration entre des centres renforcera la pertinence de ce projet auprès des bailleurs de fonds. Le regroupement des forces favorise aussi une diminution de la charge de travail et financière qu'exige la réalisation d'un projet d'immobilisation. Sans le travail déjà fait par le Pôle, il semble très difficile pour article d'avoir des ressources humaines pour réaliser un projet d'acquisition, surtout considérant le fait que article ne peut pas acheter un espace directement comme OBNL à cause des restrictions des bailleurs de fonds. Comme le groupe du Pôle, il faut absolument créer une OSBL à nouveau à qui nous "payons le loyer" (même si nous dirigeons cette organisation).

Les plans de mutualisation incluent la création des espaces partagés, comme une salle de rencontre, une salle de cinéma, un espace de résidence, une salle d'ateliers et une cafétéria pour l'immeuble. Nous participerons aussi à la création des politiques du Pôle, le partage de l'équipe technique et d'autres possibilités à discuter plus en détail dans les années à venir.

Détails financiers

Les deux premières années suivant l'achat (fin 2023) sont financées par un prêt à capital patient (renouvelable) du Fonds immobilier FTQ, qui permettra de reporter les paiements des intérêts. Ce délai permettra de soumettre les demandes de subventions au ministère de la Culture et des Communications (MCC) et de Patrimoine canadien (PC). Celles-ci permettront d'aménager les espaces collectifs et les achats en copropriété. Au maximum, le MCC couvre 80% des aménagements et l'hypothèque, PC 10%, et le dernier 10% est à nous de payer.

Le taux d'occupation est évalué à **18,75\$/p²** sans les améliorations locatives qui devront être couvertes par les subventions. Deux options ont été étudiées: la première est de devenir copropriétaires - l'achat et les aménagements locatifs sont admissibles aux subventions; ou d'être locataires à long terme - les aménagements sont seulement admissibles aux subventions. Si nous n'obtenons pas la subvention du MCC, le taux d'occupation s'élèvera à **22\$/p²**.

Actuellement, l'article paye **26.51\$/p²**. Nous avons donc la capacité financière même pour le plus pire scénario d'acquisition. Au 6282 St Hubert, l'article a moins de 2100 p², mais nous calculons avoir besoin de 2250 p² si nous déménageons au 4001 Berri, ce qui nous donnerait plus d'espace pour nos archives et pour la galerie. Avec le plan de mutualisation, nous souhaitons ajouter un autre ~500 p² environ pour des espaces partagés (mentionnés dans la section de mutualisation).

Tous ces chiffres signifient qu'avec le taux de 22\$/p² nous payerons soit 900\$ de moins que notre loyer actuel si nous ne participons pas aux espaces mutualisés, ou 400\$ de plus par mois si nous voulons garder les espaces mutualisés. Cependant, nos taxes foncières et scolaires vont augmenter, ainsi que nos coûts d'assurance.

L'état du bâtiment

Les inspections suivantes ont été réalisées :

- Inspection de l'ensemble de l'immeuble effectuée par Pierre Leclerc du Groupe Leclerc Architecture et rapport.
- Inspection de la structure du bâtiment et rapport effectués par François Goulet ingénieur en structure
- Complément à l'étude environnementale phase I et étude environnementale phase II effectués par Groupe C. Laganière
- De plus, la volonté de l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal de modifier le zonage (PPCMOI) afin de garantir l'usage des organisations d'artistes dans l'immeuble est confirmée.

Le prêt hypothécaire accordé par la FTQ couvre à la fois l'achat du bâtiment et les travaux de rénovation les plus essentiels pour rendre le bâtiment sécuritaire et conforme aux normes de bâtiment modernes. Tous les travaux de rénovation supplémentaires doivent faire l'objet de demandes auprès du MCC et de Patrimoine canadien.

Calendrier du Pôle Artistique 4001 Berri

OCT. 2023

- *ACQUISITION DU 3995-4001 BERRI*
- *RECHERCHE DE PARTENAIRES (LOCATAIRES ET COPROPRIÉTAIRES)*

NOV. 2023

- *ÉTUDE DE MARCHÉ ET SCHÉMA DE MUTUALISATION*

AVR. 2024

- *DÉPÔT DES DEMANDES DE SUBVENTIONS MCC ET PATRIMOINE CANADIEN*
- *PRÉPARATION DU PLAN FONCTIONNEL ET TECHNIQUE*

JUN. 2024

- *DÉMARCHES AUPRÈS DES POLITIQUES ET AGENTS DES MINISTÈRES (EN CONTINU)*

DÉC. 2025

- *ACCORD DE PRINCIPE AVEC LE MCC*

JAN. 2026

- *PRÉPARATION DES PLANS DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT*

JAN. 2027

- *ACCORD DE FINANCEMENT MCC ET PATRIMOINE CANADIEN*
- *ANNONCE PUBLIQUE DE L'ACQUISITION*

AVR. 2027 - AVR. 2029

- *TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT*

AVR. 2030

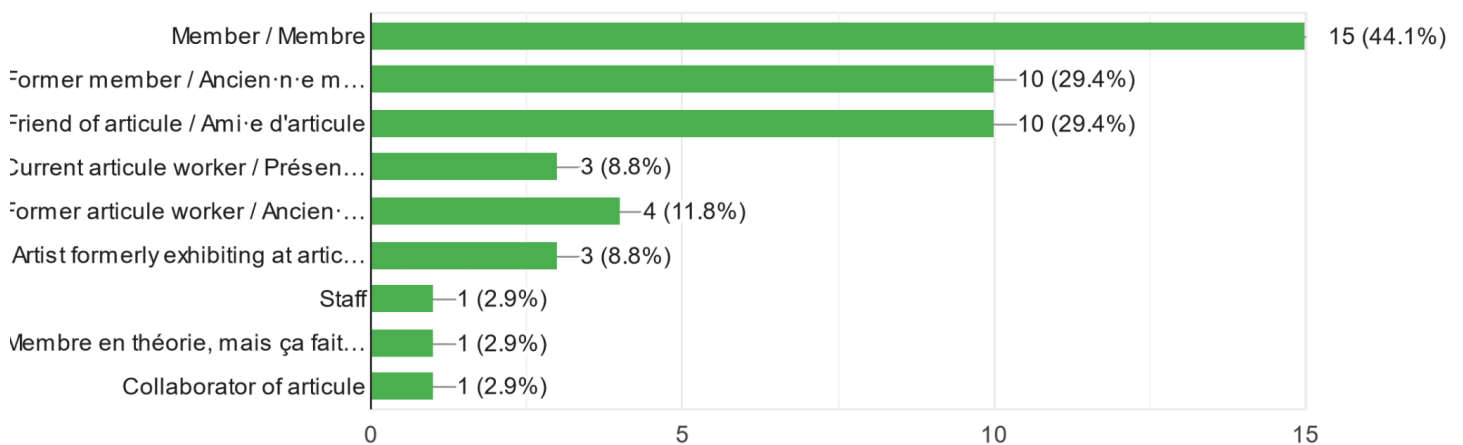
- *OUVERTURE OFFICIELLE*

Sondage

Au début de décembre 2023, après avoir réactivé le comité arc-en-ciel, nous étions près de présenter toutes nos recherches au membrariat sous forme d'un sommaire sur le projet et un sondage afin d'évaluer l'opinion du membrariat sur la question de déménagement et la localisation du 4001 Berri. 34 personnes ont répondu à ce sondage et voici un résumé des résultats.

Your relationship with article (you may select multiple answers) / Votre relation avec article (vous pouvez choisir plusieurs réponses)

34 responses



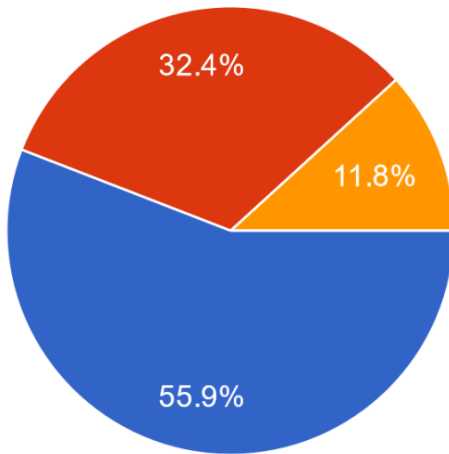
Your place of residence / Votre lieu de résidence

34 responses



Are you familiar with the 4001 Berri building which is currently home to OBORO, GIV, and Ada X?

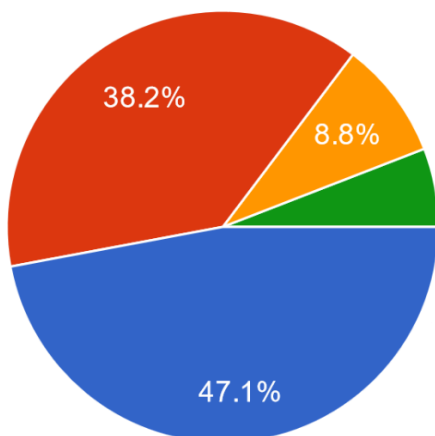
Connaissez-vous l'immeuble 4001 Berri qui regroupe actuellement OBORO, le GIV et Ada X ?



- Yes, very familiar / Oui, très familier·ère
- Yes, somewhat familiar / Relativement familier·ère
- No, not at all familiar / Pas du tout familier·ère

On a scale of 1 to 5, how strongly do you agree with the following statement: Moving to a new building within a community of art centres will give articule's members access to opportunities which are positive to articule's mandate and basis of unity.

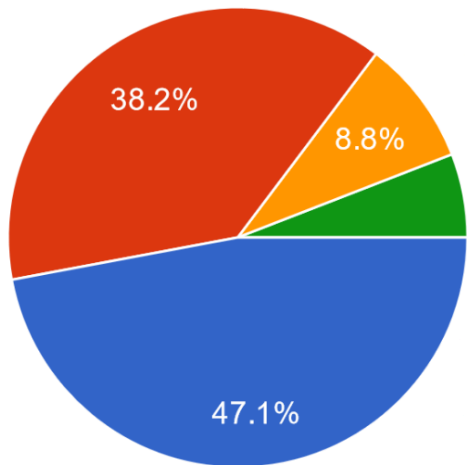
Sur une échelle de 1 à 5, dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec l'affirmation suivante : Déménager dans un nouveau bâtiment au sein d'une communauté de centres d'art permettra aux membres d'article d'accéder à des opportunités positives par rapport au mandat d'article et à la base de l'unité.



- 5 - Strongly agree / Tout à fait d'accord
- 4 - Agree / D'accord
- 3 - Neutral / Neutre
- 2 - Disagree / Pas d'accord
- 1 - Strongly Disagree / Pas du tout d'accord

On a scale of 1 to 5, how strongly do you agree with the following statement: Moving to a new building within a community of art centres will give articule's members access to opportunities which are positive to articule's mandate and basis of unity.

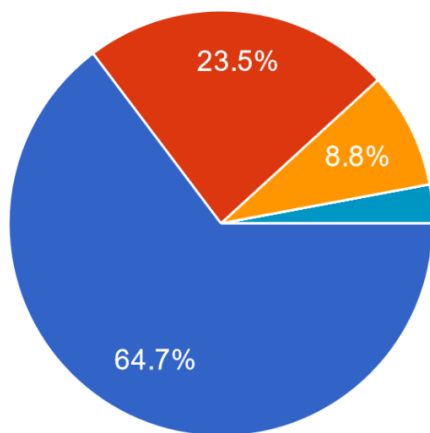
Sur une échelle de 1 à 5, dans quelle mesure êtes-vous d'accord avec l'affirmation suivante : Déménager dans un nouveau bâtiment au sein d'une communauté de centres d'art permettra aux membres d'article d'accéder à des opportunités positives par rapport au mandat d'article et à la base de l'unité.



- 5 - Strongly agree / Tout à fait d'accord
- 4 - Agree / D'accord
- 3 - Neutral / Neutre
- 2 - Disagree / Pas d'accord
- 1 - Strongly Disagree / Pas du tout d'accord

How do you feel about articule moving to the 4001 Berri building in 2029 and becoming co-owners with OBORO, Ada X, GIV, and other organisations?

Que pensez-vous de la possibilité pour articule de s'installer au 4001 Berri en 2029 et de devenir copropriétaire avec OBORO, Ada X, le GIV et d'autres organisations ?



- I am in favour of the project. / Je suis en faveur du projet
- I am somewhat in favour of the project and would like additional information. /J...
- I am mostly not in favour of the project, but I am open to being convinced. / Je...
- I am not in favour of the project. / Je ne suis pas favorable à ce projet.
- I don't understand what the 4001 Berri...
- I am not interested in participating in th...

How much do you value articule directing resources toward long-term ownership of a building?

Quelle importance accordez-vous à ce qu'articule oriente ses ressources vers l'acquisition d'un bâtiment pour le long terme ?

- ★ “I believe it is crucially important for the long-term sustainability of arts organizations that they own or co-own their spaces of operation.”
- ★ “Cela garantit une stabilité et une pérennité qui sont essentielles pour assurer le développement et la continuité d'articule.”
- ★ “Je pense qu'il est important de pérenniser les lieux culturels et d'améliorer leurs accessibilité.”
- ★ “I think it's an excellent strategic decision. So many people and groups are getting displaced within the housing crisis. It makes sense to secure a place in the long-term.”

If articule were to permanently own a space located at 4001 Berri, would that make articule's location less or more accessible to you?

Si articule devenait propriétaire d'un espace situé au 4001 Berri, l'emplacement d'articule serait-il moins ou plus accessible pour vous ?

- ★ Most respondents said it does not make a great difference in distance. // La plupart des répondants ont conclu que ça ne fait pas une grande différence en distance
- ★ “You are missing the point as to what accessible means. 4001 Berri has no elevator and is not accessible to those with reduced mobility.”

Other questions, concerns, and comments. // Autres questions, préoccupations, et commentaires.

- ★ “As much as this is a good idea, I just hope that Articule will keep prioritizing making space for BIPOC. The other artist-run centres (Ada X and Oboro) strike me as kind of white or white-adjacent. Like, i don't really fuck with them like that, but I hope it won't bleed into Articule's vibe.”
- ★ “articule used to be in that space years ago from what I recall, so it's touching and a little funny that it'll end up back there again. I'm in favour of articule purchasing a space as that's been a major goal for many years, however I'm not sure 4001 Berri is the ideal space. Purchasing is a major move and it seems like the 4001 Berri project with the other ARCs is a realistic opportunity that can bring that dream to reality. So perhaps that outweighs my thoughts about the space itself”
- ★ “Is articule a neighbourhood-based centre? With deep roots in its present location? What is the relationship of articule to place?”