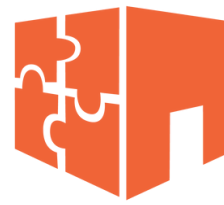


ARTSBUILD ONTARIO
SOCIAL PURPOSE
REAL ESTATE FOR
ARTS SPACES
REAL ESTATE FOR CREATIVE CHANGE

ÉTUDE DE CAS 221A 825, RUE PACIFIC

UNE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE POUR LES
ESPACES ARTISTIQUES
PAR ARTSBUILD ONTARIO (2025)

TABLE DES MATIÈRES



ARTS BUILD ONTARIO
SOCIAL PURPOSE
REAL ESTATE FOR
ARTS SPACES
REAL ESTATE FOR CREATIVE CHANGE

1. Présentation de 221A
2. Survol des propriétés immobilières
3. Résumé du 825, rue Pacific
4. Chronologie
5. Financement
6. Structure locative
7. Gouvernance
8. Retombées pour la communauté locale
9. Durabilité et planification à long terme
10. Leçons tirées
11. Prochaines étapes
12. Référence et lecture supplémentaire
13. Glossaire

*Photo de droite :
Emplacement principal de
221A sur la rue East Georgia
(2014).*





Photos ci-dessus : Deuxième emplacement de 221A situé au 222, rue East Georgia (2011) et au 825, rue Pacific (2024).

PRÉSENTATION DE 221A :

Comment un groupe d'étudiants est devenu 221A grâce à un processus d'expérimentation et une croissance au fil du temps.

L'organisme sans but lucratif 221A est situé à Vancouver et a été fondé en 2005 par des étudiantes et étudiants en art et design de l'Université Emily Carr. Inspiré par l'autonomisation des jeunes et la lutte contre l'infantilisation à Vancouver dans un contexte post-olympique, ce groupe d'amis à la tête de l'organisme naissant visait à explorer la friction entre l'art et le design au moyen de la création d'un espace de cotravail et d'exposition au 221A, rue East Georgia. Le siège social de 221A se trouve au 825, rue Pacific, situé entre les cimetières traditionnels des Smer̓chús et les rives d'Í7iyélsh, sur les territoires autochtones non cédés des Nations xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam), Skwxwú 7mesh (Squamish) et səliwətał (Tsleil-Waututh).

Grâce à un prêt de 20 000 \$ des familles des membres du groupe et de l'aide précieuse de la grand-mère de l'un d'entre eux, celle-ci ayant négocié leur premier bail, 221A a décroché un local dans le quartier chinois de Vancouver. C'est à cet endroit que le groupe a fait ses premiers essais de présentations et de programmes publics, tout en offrant un espace de travail pour les membres de la coopérative. Depuis, 221A est devenu un organisme sans but lucratif voué à l'infrastructure artistique, travaillant avec des partenaires gouvernementaux pour entreprendre des projets immobiliers et d'immobilisations tout en intégrant l'art, la culture et le logement pour les personnes à faible revenu dans divers espaces à Vancouver.



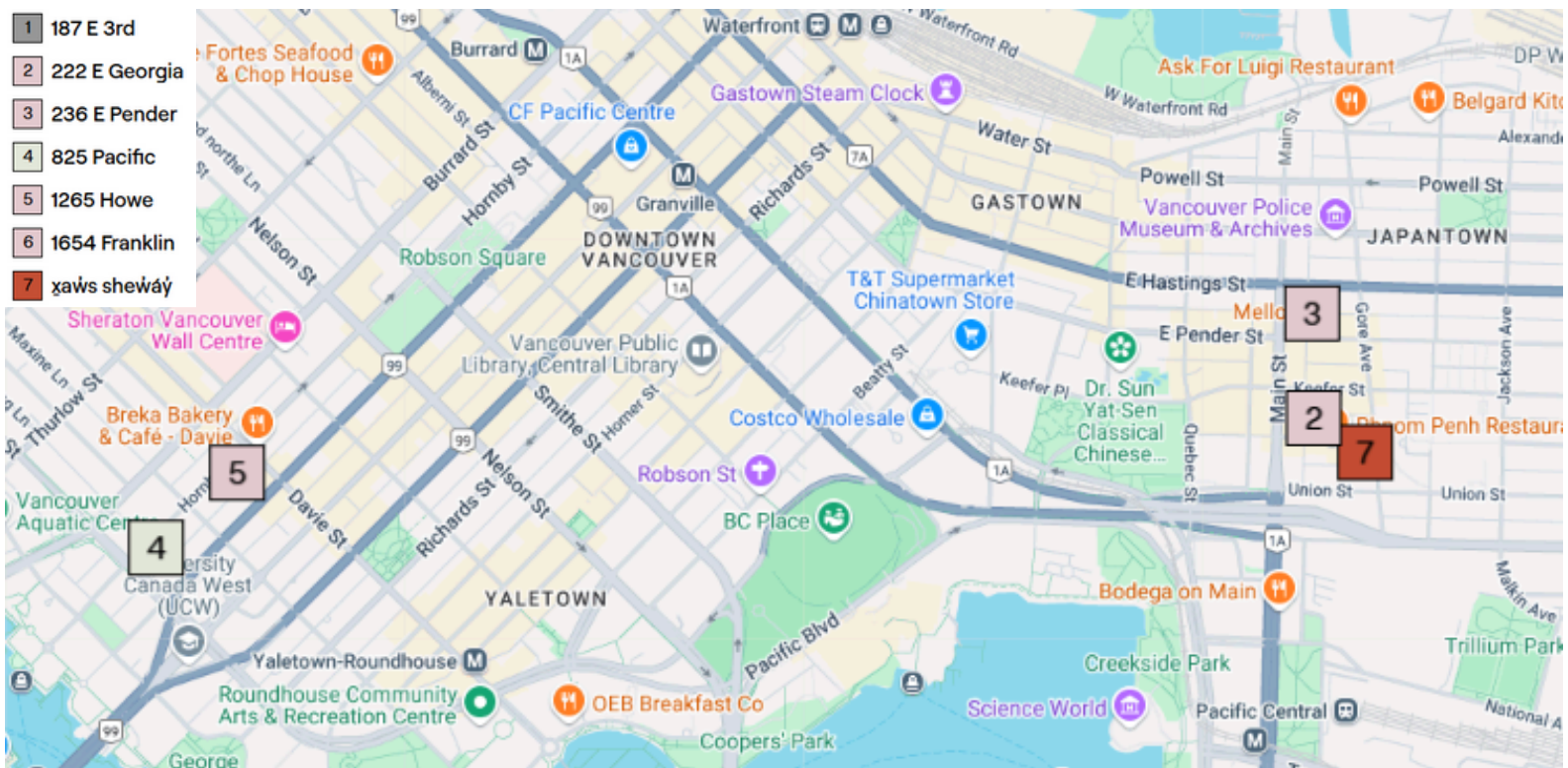
Sur la photo ci-dessus : le conseil d'administration, le personnel, les boursiers et les locataires du 221A lors de la retraite du conseil d'administration de 2025. Photo de Kayla Isomura.

L'organisme 221A a acquis une expérience considérable grâce aux projets qu'il a réalisés au fil des ans et dispose d'une gouvernance et d'un leadership solides, y compris un conseil d'administration doté d'une expertise en finance et en immobilier. L'organisme a également professionnalisé la gestion financière pour assurer la pérennité de son travail et fixe ses taux de location sur la base du recouvrement des coûts. Il gère actuellement 6 bâtiments qui abritent des ateliers d'artistes et des logements abordables pour artistes, ainsi que x̱áws shewá'y, un jardin autochtone remis à l'état naturel. La gamme d'activités de 221A comprend des programmes de financement pour les artistes dans le cadre de son programme de bourses ainsi que diverses activités de recherche et de développement. Tous les bâtiments qu'occupe 221A sont loués, certains sans frais de la Ville de Vancouver frais et d'autres de propriétaires privés. Les processus de 221A sont régis par des politiques établies par un conseil d'administration et un comité consultatif formé de locataires rémunérés, qui établissent les critères de sélection des locataires et de gestion des bâtiments.

BÂTIMENTS ACTUELS DE 221A

L'organisme 221A est le plus grand exploitant d'espaces culturels sans but lucratif en Colombie-Britannique. Il dispose d'un total de 145 studios d'artistes et de logements à loyer stabilisé répartis dans six bâtiments. Ses projets intègrent des espaces flexibles et adaptables comprenant des studios d'artistes, des lieux culturels et des logements abordables. Leurs bâtiments sont conçus en consultation avec la communauté et équilibrent les besoins artistiques et pratiques. Tous fonctionnent selon un modèle de locataire principal, avec des baux allant de 6 à 60 ans. La moitié de leurs espaces sont construits sur mesure à des fins précises en partenariat avec la Ville de Vancouver.

Emplacement	Usage	Nbre d'unités	Bail	Partenaire	Pieds carrés	Construit sur mesure
825, rue Pacific	Cotravail, studios d'artistes, événements	30	60 ans	Ville de Vancouver	21 000 pi ²	Oui
187, avenue East 3 rd	Logements pour artistes	30	60 ans	Ville de Vancouver	17 050 pi ²	Oui
222, rue East Georgia	Studios d'artistes, galerie	20	20 ans	Yee Society	8 000 pi ²	Non
236, rue Pender Est	Studios d'artistes	22	22 ans	Propriétaire privé, Or Gallery	9 000 pi ²	Non
1265, rue Howe	Studios d'artistes	20	60 ans	Ville de Vancouver	10 800 pi ²	Oui
1654, rue Franklin	Studios d'artistes	25	20 ans	Propriétaire privé	21,515 pi ²	Non



3) 236, rue Pender : local pour la production et les présentations artistiques.

1) 187, avenue East 3 rd : trente logements hors marché détenus par la Ville de Vancouver et exploité par la 221A Artist Housing Society en collaboration avec une fiducie foncière communautaire.

2) 222, rue East Georgia, un espace de 8 000 pi² loué de la Yee Fung Toy Society of Canada et utilisé par 221A comme local pour la production et les présentations artistiques depuis 2011.

“

Plus le bail est long, plus les obligations sont grandes. Il s'agit essentiellement d'un portefeuille de gestion d'actifs, ce qui nécessite des mesures comme la mise à niveau de l'ascenseur, la création de réserves pour l'entretien et la planification à long terme. Les baux plus courts sont renégociés sur des cycles plus courts avec des propriétaires privés. Nous pouvons donc jouer un rôle plus actif en ce qui a trait aux conditions, mais nous avons moins de contrôle sur les loyers, car tout dépend du marché.

**SI C'ÉTAIT JUSTE
POUR L'ARGENT**

AUCUN DE NOUS NE

SERAIT ICI.

”

- Brian McBay, directeur général, 221A

825, RUE PACIFIC

Ce centre artistique et culturel de sept étages est situé au 825, rue Pacific, au cœur de Vancouver. Développé dans le cadre d'un programme de contribution aux installations communautaires de la Ville de Vancouver, il s'agit du premier bâtiment commercial certifié Passive House de la ville, réduisant ainsi la consommation d'énergie de jusqu'à 90 %. Ce bâtiment à la fine pointe de la technologie est détenu par la Ville de Vancouver et exploitée par 221A dans le cadre d'un bail de 60 ans (2022 – 2082). Il a récemment été construit sur mesure avec le soutien du BC Arts Council, de Patrimoine canadien et du Programme d'infrastructure Investir dans le Canada. L'organisme 221A ne paie ni loyer ni taxes foncières à la Ville. Il s'occupe au lieu des coûts de fonctionnement liés au bâtiment ainsi que des améliorations locatives, qui sont amorties sur 30 ans. Le bâtiment abrite 30 unités distinctes, conçues pour une variété d'usages artistiques et à but non lucratif, offrant un environnement collaboratif à long terme pour les professionnels du domaine artistique.

Ce bâtiment comprend :

- 23 studios hors marché destinés aux artistes et aux bureaux d'organismes sans but lucratif;
- 3 autres unités réservées aux boursières et boursiers de 221A;
- la bibliothèque des boursières et boursiers de 221A;
- un espace au rez-de-chaussée pour le studio de création artistique et la tenue d'événements;
- un espace de cotravail pouvant accueillir 50 personnes, encourageant l'échange d'idées et le développement économique.

Cet établissement soutient une vaste gamme d'activités, dont la production et des présentations artistiques. C'est un lieu idéal pour les artistes et les travailleuses et travailleurs du domaine de la culture à la recherche de locaux abordables et axés sur la communauté. De plus, ce n'est pas uniquement un centre pour les arts, c'est aussi un espace inclusif et accessible conçu pour servir la communauté locale, offrant notamment un accès à des bureaux de cotravail pour les organismes à but non lucratif, le personnel municipal, les ingénieures et ingénieurs, les conceptrices et concepteurs et d'autres personnes souhaitant travailler dans un environnement inspirant et collaboratif. On y trouve également d'autres commodités comme un stationnement sécurisé pour les vélos, des casiers de rangement à louer et une alimentation de secours pour toutes les portes automatiques.

Le parcours ayant donné lieu au 825, rue Pacific est un exemple convaincant de la manière dont une vision à long terme, la participation de la communauté et des partenariats stratégiques peuvent donner vie à un projet immobilier à vocation sociale.

« Le 825, rue Pacific donnera un sentiment de stabilité à long terme pour les artistes et les organisations culturelles au cours des 60 prochaines années. » - Brian McBay

Photo de droite : Salle de réunion pouvant être réservée. Les locataires obtiennent des crédits mensuels pour l'utilisation de la salle de réunion du 825, rue Pacific.



Photo de gauche : Une personne travaille à son ordinateur, installée à un bureau debout tandis qu'une autre personne travaille sur un sofa commun au 825, rue Pacific.

Photo de droite : Des personnes jouent avec des enfants au 825, rue Pacific.



CHRONOLOGIE

2014-2015 : Premières discussions et consultations communautaires

Les consultations communautaires sur la vision de l'espace ont commencé sept ans avant l'offre de bail. Les discussions ont porté sur l'apparence du bâtiment et sur la place qu'il occuperait au sein de la communauté artistique. Cette période a permis de poser les bases de ce que l'espace allait devenir, et les consultations ont assuré que la conception et l'utilisation du bâtiment répondraient aux besoins des artistes locaux et de la communauté élargie.

2021 : Offre de bail et planification

La Ville de Vancouver a approché 221A pour reprendre le projet après que le partenaire initial responsable de l'exploitation ait été mis sous séquestre. Il s'agissait d'une prise de contrôle inversée, car le bien du projet (le bâtiment) n'était qu'une promesse. Le bâtiment faisait partie d'une stratégie de développement plus large visant à accroître la densité de la région. La construction du bâtiment de base devait être réalisée par un promoteur immobilier utilisant les fonds générés dans le cadre d'un processus de rezonage. Puisque la direction de 221A avait travaillé sur diverses autres initiatives artistiques pendant plus d'une décennie, la Ville de Vancouver et 221A entretenaient une relation de longue date. Alors, 221A a obtenu un bail de 60 ans (jusqu'en 2082) pour le bâtiment partiellement fini, qui comprenait une entente avec la Ville selon laquelle le bail commencerait le même jour où le bâtiment a été transféré par servitude.

2021-2022 : Financement de l'espace

Le financement nécessaire aux améliorations locatives a été obtenu de diverses sources de financement public.

2021-2022 : Campagne de financement

Janvier 2022 : Plan de services approuvé par le conseil d'administration

1er avril 2022 au 31 septembre 2024 : Production de rapports gouvernementaux

Septembre 2022 : Dépôt du gouvernement du Canada reçu, déclenchant la construction

Août 2023 : Ouverture partielle

Mai 2024 : Ouverture officielle des locaux

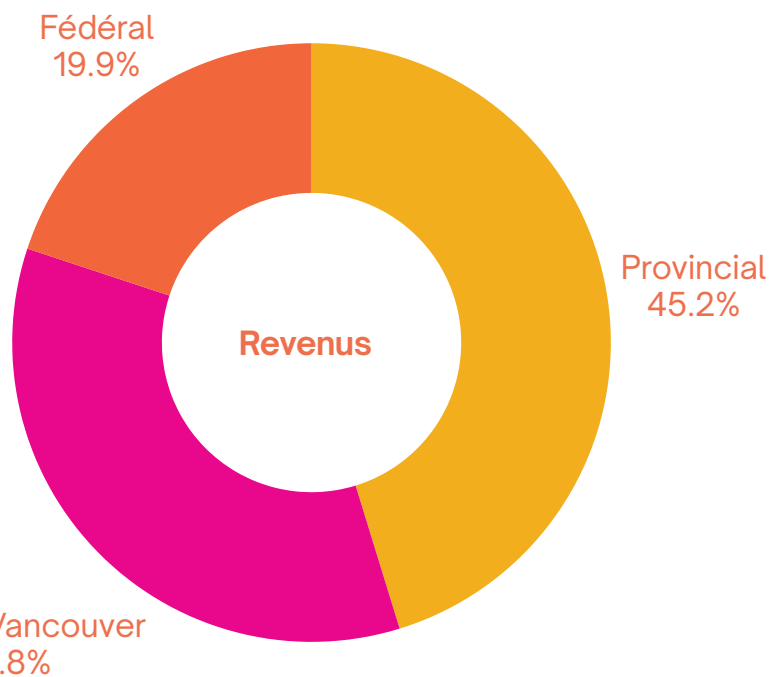
FINANCEMENT DE L'ESPACE

Le financement de la rénovation du 825, rue Pacific a été assuré par une combinaison de sources de financement public provenant de tous les ordres de gouvernement. Le développement du bâtiment a coûté 18,4 millions de dollars, fonds obtenus auprès des gouvernements fédéral, provincial et municipal. En tant que partenaire opérationnel, 221A a pris les devants en offrant 2,6 millions de dollars à l'ensemble du coût en accédant à des fonds pour les arts et la culture. La Ville de Vancouver, pour sa part, a octroyé d'autres fonds publics pour combler la différence de 15,8 millions de dollars pour le coût de la construction de base, affectés en tant que contribution aux installations communautaires d'un promoteur local. Les négociations se sont déroulées entre la Ville et le promoteur, orientées par le plan culturel sur 10 ans Culture|Shift de la Ville, après de nombreuses années de plaidoyer à l'intérieur et à l'extérieur de la ville. Ce modèle de financement démontre comment une combinaison de soutien provincial, fédéral et municipal peut être utilisée pour combler les déficits de capital.

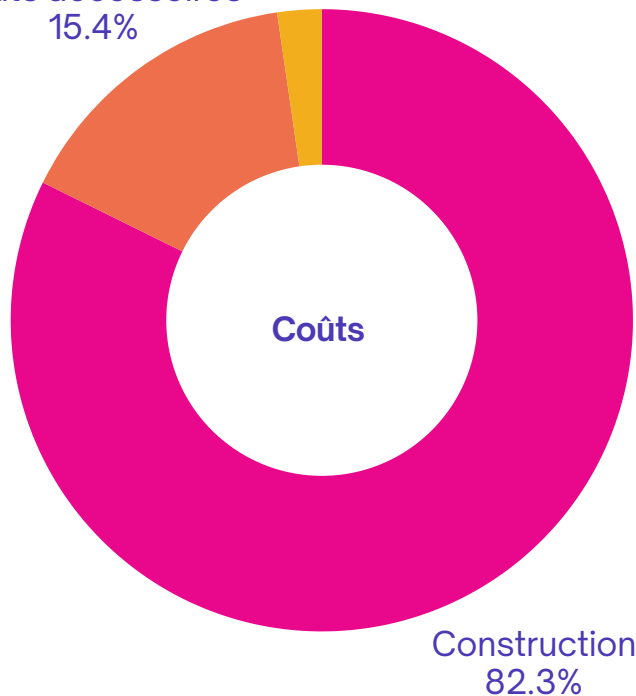
Revenus

- Fédéral - Fonds du Canada pour les espaces culturels (FCEC) : 430 000 \$
- Provincial - Investissement conjoint des gouvernements fédéral et provincial dans le cadre du Programme d'infrastructure Investir dans le Canada : 1 174 950 \$
- Municipal et régional – Subventions pour l'infrastructure culturelle de la Ville de Vancouver : 758 374 \$
- 221A : 261 000 \$*

Revenus totaux : 2 624 324 \$



Coûts accessoires
15.4%



Coûts des améliorations locatives

- Construction : 2 160 306 \$
- Coûts accessoires : 404 495 \$
- Opérations et administration : 59 523 \$

Coûts totaux : 2 624 324 \$

*Le dépassement des coûts de 221A est considéré comme étant des améliorations locatives amorties sur la durée de la modernisation des installations.

STRUCTURE LOCATIVE

S'étendant sur une superficie totale de 21 000 pieds carrés, le 825, rue Pacific a été conçu pour favoriser la créativité et l'innovation tout en offrant des espaces de travail flexibles et abordables. L'établissement abrite 30 studios privés pour artistes, accueillant actuellement des artistes travaillant dans diverses disciplines, y compris la peinture, le cinéma, les arts d'impression, l'édition, le dessin, la sculpture, les arts de la scène et de l'installation, ainsi que des petites entreprises culturelles et les bureaux administratifs d'organisations artistiques et culturelles sans but lucratif. Les unités varient en superficie de 132 à 449 pieds carrés et les loyers mensuels vont de 500 \$ à 1 835 \$, taxes, frais d'entretien et coûts liés aux aires communes compris. Des abonnements pour des bureaux de cotravail sont offerts pour des frais de 200 \$ à 400 \$ par mois.

Les conditions de location du 825, rue Pacific sont conçues pour être flexibles. Certaines unités sont disponibles avec bail de sous-location d'un an, pouvant être prolongé au cas par cas. Le loyer comprend une large gamme de services, comme l'électricité, l'eau, l'élimination des déchets, le nettoyage et l'entretien. Étant donné que 221A est un organisme de bienfaisance enregistré canadien, les locataires bénéficient d'une exonération de la TPS sur le loyer. Cet établissement offre une occasion unique aux artistes et aux organismes sans but lucratif de profiter d'un espace dans un bâtiment à haut rendement énergétique qui favorise également la mobilisation communautaire et l'expression culturelle.

GOUVERNANCE ET OPÉRATIONS

La gouvernance du 825, rue Pacific s'harmonise à l'approche axée sur la mission de 221A en matière d'arts et de culture, et elle est cohérente avec celle de ses autres espaces créatifs en ce qui concerne la participation du conseil d'administration. La surveillance du conseil d'administration assure que l'espace est utilisé de manière à refléter ses valeurs d'inclusivité, d'équité et de durabilité. L'organisme 221A est dirigé par un conseil d'administration chargé de la fixation des loyers, de la sélection des locataires et de l'établissement des politiques. Le conseil d'administration comprend un comité de l'espace et des terrains, qui traite des questions liées aux locataires et à l'entretien des installations. Un comité mixte de locataires fournit une rétroaction sur les politiques et examine les rapports, faisant en sorte que les perspectives des personnes qui utilisent l'espace sont prises en compte dans le processus décisionnel. Les espaces sont sous-loués à des artistes individuels, à de petites organisations culturelles sans but lucratif et à d'autres organisations.

EFFETS SUR LA COMMUNAUTÉ ARTISTIQUE

Cet établissement répond à plusieurs besoins de la communauté en ce qui concerne les studios abordables pour artistes, l'accès à des espaces de travail et, plus largement, la nécessité d'offrir des possibilités équitables aux artistes et aux organisations culturelles.

Studios pour artistes et loyers abordables : L'établissement offre 23 studios pour artistes à loyers stabilisés et hors marché, variant de 500 \$ à 1835 \$ par mois. Cette structure locative permet aux artistes et aux petites organisations sans but lucratif d'accéder à des espaces abordables, donnant ainsi aux professionnels du domaine artistique la possibilité de prospérer malgré les prix élevés du marché immobilier très concurrentiel de Vancouver.

Bourses et équité : Le programme de bourses de 221A offre aux artistes émergents et établis la possibilité de poursuivre leur pratique artistique sans subir le fardeau financier d'un loyer élevé. Ce programme cible particulièrement les artistes issus de groupes en quête d'équité et leur offre une plateforme leur permettant de faire connaître leur travail. Chaque artiste reçoit une bourse de 72 000 \$.

Espace de cotravail et retombées pour la communauté : L'espace de cotravail du 825, rue Pacific accueille actuellement 20 usagers et a été conçu pour répondre aux besoins des administrations d'organisations culturelles, des organismes sans but lucratif et d'autres organisations communautaires. Cet espace de 2 000 pi² offre des bureaux ergonomiques, des salles de réunion, ainsi qu'une cuisine et des salles de bain communes, accessibles selon une échelle variable. L'espace de cotravail favorise une mobilisation communautaire à plus grande portée, y compris auprès d'organismes tels que des bailleurs de fonds et des concepteurs de disques, créant ainsi un environnement inspirant pour la collaboration.

« À 221A, notre travail consiste à créer des espaces pour les artistes et les organismes sans but lucratif, mais notre objectif plus large est de veiller à ce que les arts contribuent à façonner une ville plus équitable. » - Brian McBay



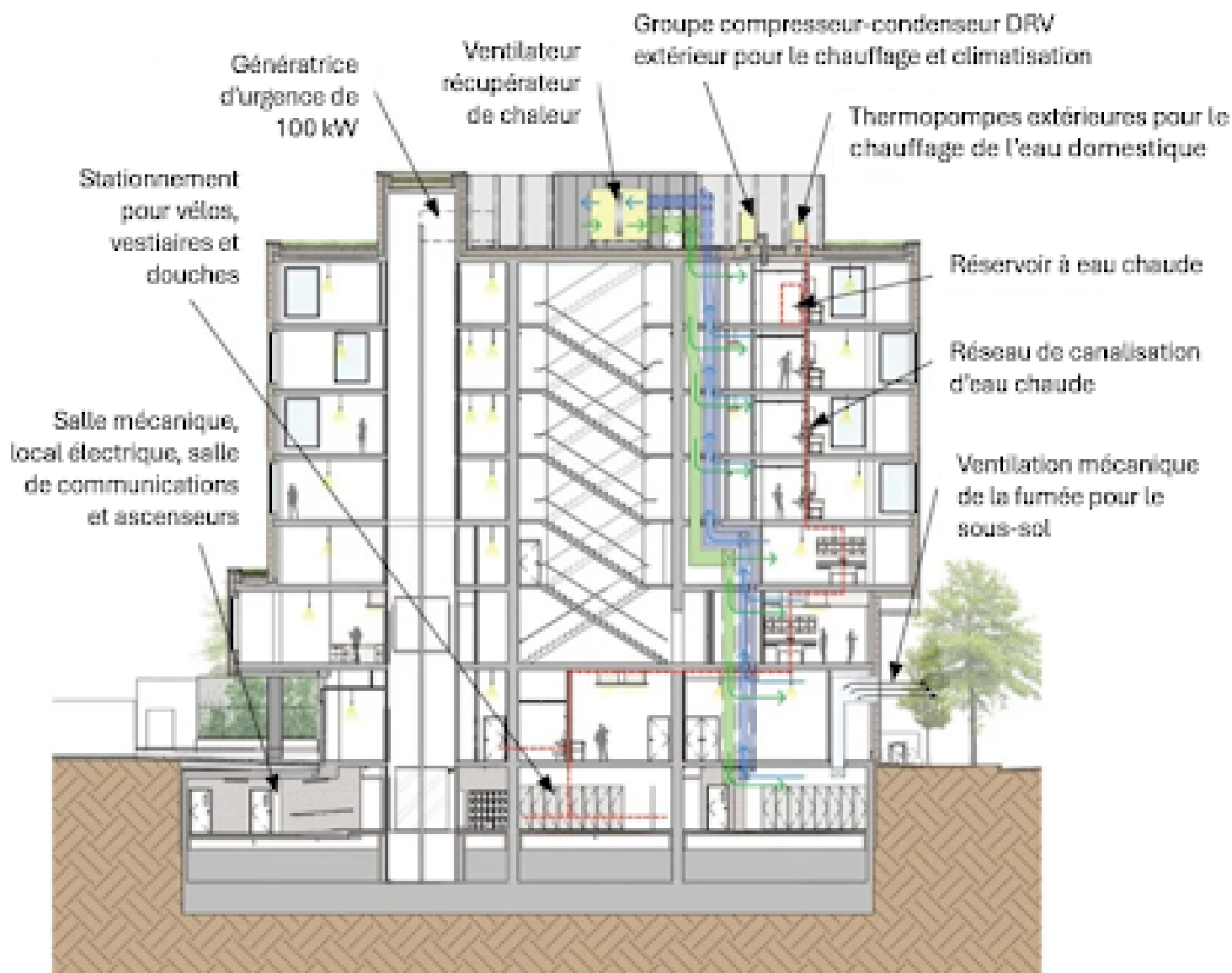
Photo de gauche : Christian Vistan, boursier de 221A, est photographié dans son studio au 825, rue Pacific.

Photo de droite : La communauté se rassemble dans l'aire commune du 825, rue Pacific pour assister à une présentation destinée aux artistes.



DURABILITÉ ET PLANIFICATION À LONG TERME

Le 825, rue Pacific a été conçu dans une optique de durabilité, tant sur le plan environnemental que financier. Il s'agit du premier bâtiment commercial à Vancouver construit selon les normes Passive House, permettant une réduction de la consommation énergétique allant jusqu'à 90 %. L'organisme 221A ne paie ni loyer ni taxes foncières à la Ville et utilise les revenus de location pour couvrir les coûts d'exploitation du bâtiment. Les améliorations locatives sont amorties sur 20 ans, et les déficits de capital sont comblés grâce à diverses sources de financement.



Sections du bâtiment

Actuellement, 221A propose d'ajouter le bâtiment à une fiducie foncière culturelle, ce qui garantirait davantage sa stabilité à long terme et un accès continu pour la communauté artistique.

LEÇONS TIRÉES

« Le critère numéro un, c'est assurément un engagement envers une mission sociale... une volonté et un intérêt pour servir la communauté.

Les autres critères sont plus techniques : nos compétences en design, la défense des intérêts en matière de réglementation, notre capacité à donner des présentations au public, à rencontrer des gens, à ne pas paniquer devant les chiffres et à vouloir collaborer. Il est aussi très important de comprendre le secteur culturel et d'avoir une connaissance approfondie des particularités propres aux artistes. » - Brian McBay

Développer des partenariats stratégiques : Le succès du 825, rue Pacific repose sur des partenariats solides entre 221A, la Ville de Vancouver et des organismes de financement, notamment le BC Arts Council, Patrimoine canadien et le gouvernement fédéral. L'établissement de relations à long terme et la compréhension des besoins de la communauté sont essentiels pour obtenir du soutien.

Obtenir du financement de diverses sources : Il a été crucial de puiser dans différentes sources de financement, y compris des programmes d'infrastructure et des subventions gouvernementales, pour mener à bien un projet de cette envergure. Dans le cas du 825, rue Pacific, les 2,6 millions de dollars nécessaires aux travaux de rénovation ont été obtenus grâce à divers fonds publics, démontrant comment un soutien financier varié peut combler les déficits de capital. C'est également un excellent exemple de la façon dont une combinaison de différents soutiens financiers peut permettre de lancer un projet.

Mettre l'équité et l'accessibilité au cœur du projet : La conception accessible a été une priorité tout au long du processus de rénovation. Le bâtiment est entièrement accessible grâce à une entrée adaptée aux fauteuils roulants et à l'emplacement central de l'ascenseur. Chaque étage comprend des salles de bain accessibles, individuelles, non genrées. Au sous-sol, on trouve deux salles de bain universelles à deux cabines et des douches accessibles ainsi qu'une table à langer. Toutes les portes automatiques du bâtiment sont dotées d'une alimentation de secours et des zones de refuge sont prévues à chaque étage pour renforcer la sécurité. Les locaux bénéficient tous de lumière naturelle. Les animaux d'assistance sont également les bienvenus.

Offrir des espaces abordables aux artistes autochtones, noirs et racisés ainsi qu'aux organismes culturels sans but lucratif permet de répondre aux besoins d'une grande diversité de membres de la communauté. Grâce à des loyers à échelle variable et à des espaces accessibles et flexibles, cet espace comble un manque au sein du milieu artistique, en particulier pour les voix émergentes et sous-représentées. Le 825, rue Pacific constitue un modèle pour l'immobilier à vocation sociale dans le domaine des arts. Grâce à des partenariats stratégiques, une planification rigoureuse et un engagement profond envers la mobilisation de la communauté, 221A a créé un espace qui non seulement soutient les artistes, mais enrichit également le paysage culturel de Vancouver. Ce projet veille à ce que les artistes qui contribuent à la vitalité de la ville disposent d'un lieu pour se réunir, s'adonner à leurs créations et éviter l'exclusion dans un marché immobilier de plus en plus hostile. Il s'agit d'un modèle créé par la communauté, pour la communauté.

PROCHAINES ÉTAPES

En plus de continuer à assurer l'intendance de ses neuf espaces, 221A travaille activement à la promotion d'un modèle durable d'intendance communautaire sous forme de fiducies foncières culturelles, en menant une étude de faisabilité pluriannuelle visant la création d'une fiducie foncière culturelle (Cultural Land Trust – CLT) en Colombie-Britannique. Entre 2009 et 2019, plus de 400 000 pieds carrés de studios d'artistes ont été perdus dans la ville de Vancouver. L'étude de faisabilité permettra d'examiner de plus près les biens ciblés pour une éventuelle acquisition par la CLT, tout en y intégrant des considérations liées à la collaboration avec les peuples autochtones, à la mobilisation des connaissances et à la diffusion de rapports auprès des gestionnaires d'espaces culturels et des bailleurs de fonds publics dans l'ensemble du pays.

La fiducie foncière culturelle (Cultural Land Trust – CLT), qui a été constituée en société sans but lucratif en Colombie-Britannique en décembre 2021, a pour mandat d'accroître la sécurité d'occupation à long terme dans les espaces destinés aux arts et à la culture en Colombie-Britannique au moyen de l'acquisition et de la gestion de terrains et de bâtiments. Le modèle de la CLT est déjà en cours de développement au Royaume-Uni (Creative Land Trust, Londres), aux États-Unis (Community Arts Stabilization Trust, San Francisco; Cultural Space Agency, Seattle) ainsi qu'à Toronto, où plusieurs initiatives voient le jour, notamment la Chinatown Land Trust, la Kensington Market Land Trust et la Community & Cultural Spaces Trust.

La fiducie foncière culturelle vise à offrir aux artistes et aux organisations artistiques la stabilité que procure un espace abordable, tout en frayant un chemin pour assurer une intendance durable et la possession en propriété. L'objectif de la CLT est de constituer d'ici 2030 un portefeuille important de 30 biens en propriété franche en Colombie-Britannique afin d'assurer une stabilité favorisant l'épanouissement du secteur des arts et de la culture. Ce modèle réinjecte les subventions gouvernementales existantes directement dans le milieu culturel.

Cette fiducie foncière culturelle s'inscrit dans une nouvelle génération de fiducies foncières et d'organismes sans but lucratif qui soutiennent et développent des espaces destinés aux communautés artistiques et culturelles dans leurs territoires respectifs. Tout en reconnaissant que les solutions à grande échelle en matière d'espaces culturels doivent avant tout répondre aux besoins des contextes locaux, 221A souhaite faire de ce projet un modèle reproductible à l'échelle nationale. Animée par l'urgence et une vision claire, la fiducie foncière culturelle marque un virage essentiel vers une infrastructure culturelle durable offrant espoir, stabilité et une nouvelle voie à suivre pour le milieu des arts en Colombie-Britannique.

RÉFÉRENCES ET LECTURE SUPPLÉMENTAIRE

- [New space brings back artistic vibrancy to downtown Vancouver](#) (en anglais)
- [Blog post: 21,000ft² Arts & Cultural Space at 825 Pacific officially opens!](#) (en anglais)

GLOSSAIRE SPRE

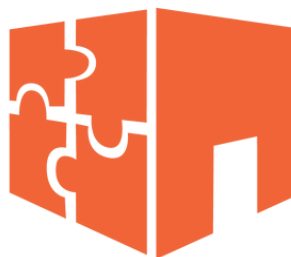
- **Améliorations locatives** : Modifications ou améliorations apportées à un bien locatif par le locataire, qui demeurent généralement en place à la fin du bail.
- **Amortissement** : Processus de remboursement progressif d'une dette au fil du temps, par des paiements réguliers comprenant à la fois le capital et les intérêts.
- **Bail de sous-location** : Entente par laquelle un locataire loue tout ou une partie de son logement ou local à un tiers, tout en demeurant responsable envers le propriétaire conformément au bail principal.
- **Comité de locataires** : Groupe de résidentes et résidents d'un même immeuble qui s'organise pour représenter les intérêts des locataires, défendre leurs droits ou échanger avec les propriétaires ou gestionnaires.
- **Comité mixte de locataires** : Groupe composé de locataires représentants de plusieurs immeubles ou propriétés, formé pour coordonner les efforts, partager des ressources ou défendre des intérêts communs.
- **Construit sur mesure** : Bâtiment conçu et construit expressément pour un usage particulier, comme le logement locatif, les résidences étudiantes ou les logements pour personnes âgées.
- **Déficits de capital** : Insuffisance financière lorsque le capital disponible est inférieur aux besoins requis pour les investissements ou les besoins opérationnels.
- **Fiducie foncière** : Organisme sans but lucratif qui détient des terrains à des fins de conservation ou au bénéfice de la communauté, les retirant souvent du marché spéculatif pour assurer leur accessibilité ou leur protection à long terme.
- **Hors marché** : Se dit d'un logement ou d'un terrain qui échappe aux dynamiques du marché traditionnel, généralement détenu ou géré par des organismes sans but lucratif, des coopératives ou des entités gouvernementales, afin d'en assurer l'abordabilité et le contrôle communautaire.
- **Loyer stabilisé** : Forme de contrôle des loyers limitant les augmentations annuelles, qui est courante dans les régions souhaitant assurer l'abordabilité des logements.
- **Passive House** : Norme rigoureuse d'efficacité énergétique visant à réduire considérablement l'empreinte écologique d'un bâtiment grâce à l'emploi d'isolation, de ventilation et de récupération de chaleur à haut rendement.
- **Prise de contrôle inversée** : Transaction financière par laquelle une entreprise privée devient cotée en bourse en acquérant une société déjà cotée, parfois utilisée dans le secteur immobilier pour accéder aux marchés financiers publics.
- **Recouvrement des coûts** : Méthode permettant à un investisseur ou à un propriétaire de bâtiment de récupérer les dépenses liées à un investissement, généralement par la dépréciation ou la perception de loyers.
- **Remise à l'état naturel** : Restauration d'un terrain à son état naturel et sauvage afin de soutenir la biodiversité, souvent utilisée en urbanisme pour introduire des espaces verts et améliorer la santé écologique.
- **Rezonage** : Processus de modification de la classification de zonage d'un terrain, ce qui peut influencer les usages autorisés et le potentiel de développement.

RECONNAISSANCE DES PARTENAIRES

Ce projet a été rendu possible en partie grâce au gouvernement du Canada.

Canada 

Présenté en partenariat avec :





ARTS BUILD ONTARIO
**SOCIAL PURPOSE
REAL ESTATE FOR
ARTS SPACES**
REAL ESTATE FOR CREATIVE CHANGE

MERCI!

Si vous avez des questions ou souhaitez discuter de notre travail, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

44, RUE GAUKEL, KITCHENER (ONTARIO) CANADA
519 880-3670
INFO@ARTSBUILDONTARIO.CA
ARTSBUILDONTARIO.CA