

MUSIC VENUE PROPERTIES:

**UN MODÈLE DE GESTION ET DE PROPRIÉTÉ
SOLIDAIRE ADAPTABLE AUX RÉALITÉS
MONTRÉALAISES**



En date du 1 octobre 2024

1. CONTEXTE

Au cours des **20 dernières années**, plus de **35 % des salles de musique indépendantes au Royaume-Uni ont été contraintes de fermer leurs portes**, victimes d'une crise silencieuse qui menace l'écosystème culturel du pays. L'une des principales raisons de ces fermetures est que la **majorité des exploitants ne sont pas propriétaires des lieux qu'ils occupent**. En conséquence, ces salles se retrouvent à la merci de propriétaires commerciaux qui ne tiennent pas compte de leur impact culturel et communautaire. La **hausse des loyers**, les **plaintes pour nuisances sonores** et le **manque chronique d'investissements** sont autant de défis qui compromettent leur pérennité.

Music Venue Properties est une initiative lancée par le **Music Venue Trust** pour répondre à cette crise croissante qui affecte les lieux de diffusion indépendants, dans ce cas-ci appelés *Grassroots Music Venues*. Le *Music Venue Trust*, une organisation à but non lucratif fondée en 2014, s'est donné pour mission de **protéger, soutenir et promouvoir** ces petites salles, qui jouent un rôle essentiel dans l'écosystème culturel. Pour cela, *Music Venue Properties* vise à **retirer ces lieux du marché immobilier spéculatif et à les sécuriser en tant qu'espaces culturels durables**.

Selon *Music Venue Trust*, **93 % des salles de musique indépendantes sont locataires**, avec une **durée de bail moyenne de seulement 18 mois**. Cette précarité empêche les exploitants de salles d'investir pleinement dans leurs espaces, car ils ne savent pas combien de temps ils pourront y rester.

2. OBJECTIFS DE L'INITIATIVE

L'initiative *Music Venue Properties*, portée par la campagne "Own Our Venues" de *Music Venue Trust*, vise à transformer le modèle de propriété des salles de musique indépendantes. En retirant ces lieux du marché immobilier spéculatif, *Music Venue Properties* **garantit que les salles de musique ne sont plus dépendantes de la rentabilité immédiate de l'exploitant ni vulnérables aux hausses de loyers imposées par des spéculateurs immobiliers**. Cette initiative crée une **organisation communautaire dédiée à l'acquisition des bâtiments**, assurant ainsi une **stabilité à long terme** grâce à des baux **durables et accessibles**.

Même en cas de **fermeture** ou de **faillite** d'un exploitant, ces espaces peuvent être repris par d'autres acteurs du milieu culturel, ce qui assure **la continuité de leur mission culturelle**. L'objectif est non seulement de **protéger ces lieux**, mais aussi de fournir un **cadre stable** qui permet aux exploitants de se concentrer pleinement sur leur mission principale : **soutenir les artistes émergents, organiser des événements culturels et promouvoir la diversité et la créativité locales**. *Music Venue Properties* assure que ces espaces continuent de servir la communauté, devenant ainsi des piliers durables du tissu culturel.

3. FONCTIONNEMENT ET IMPACTS

Le modèle de *Music Venue Properties* repose sur une société à but non lucratif qui acquiert des salles de musique indépendantes et les loue ensuite aux exploitants. Ce modèle crée une **relation propriétaire-locataire** où *Music Venue Properties* agit comme un **partenaire solidaire**, comprenant les **besoins spécifiques** des salles de musique. Depuis sa création, l'initiative a permis de sécuriser un nombre croissant de salles au Royaume-Uni. Avec 2,3 millions de livres sterling (4,1 millions CAD) déjà investis, *Music Venue Properties* a offert un environnement plus stable pour les exploitants, leur permettant de se concentrer sur leur mission culturelle.

En retour, *Music Venue Properties* s'engage à offrir **des baux de longue durée**, des **loyers abordables**, et à contribuer à investir dans les infrastructures et à l'assurance des bâtiments. Ce **modèle solidaire** permet aux exploitants de salles d'opérer dans un environnement plus **sûr** et **stable**, tout en ayant la possibilité de réinvestir dans leurs espaces et de créer des lieux culturels durables pour les générations futures. Grâce à cette approche, les salles de musique deviennent des **centres communautaires autonomes**, à l'abri des aléas du marché immobilier.

Préserver des espaces par la propriété collective

Le *Parkdale Land Trust* est une **fiducie foncière communautaire de Toronto** qui achète des propriétés dans des quartiers en voie de gentrification pour les retirer du marché immobilier spéculatif. Ce modèle permet de **préserver l'accessibilité et l'inclusivité de ces espaces à long terme**, tout en impliquant **la communauté dans la gouvernance de ses propres actifs**. Il démontre une approche proactive pour protéger les lieux culturels et résidentiels des hausses de loyers et de la gentrification.

4. UN MODÈLE INTÉRESSANT POUR MONTRÉAL

L'initiative *Music Venue Properties*, bien qu'ancrée au Royaume-Uni, présente un modèle adaptable à des villes comme Montréal, où la gentrification et la pression immobilière menacent aussi les lieux de diffusion culturelle indépendants. En effet, à Montréal, **la grande majorité des exploitants de lieux de diffusion indépendants sont également locataires**, ce qui les expose aux mêmes risques de **hausse de loyers** (qui avoisinent les **30%**) et de **précarité immobilière**. Ces menaces réduisent considérablement la capacité des salles à prospérer et à remplir leur rôle vital dans l'écosystème culturel de la ville.

Pour protéger les salles de musique indépendantes à Montréal contre les pressions immobilières et la gentrification, les SMAQ proposent la création d'un **organisme communautaire dédiée à l'acquisition et à la gestion des bâtiments abritant ces espaces culturels**. Avec le soutien financier et logistique de la Ville de Montréal, cette organisation communautaire permettrait de retirer ces lieux du marché spéculatif et de stabiliser les loyers, assurant ainsi leur pérennité à long terme. Trois étapes clés sont nécessaires pour adapter ce modèle à la réalité montréalaise :

1. Le financement d'une étude immobilière

Cette première étape permettra d'évaluer combien de salles sont locataires, la durée de leurs baux, et les coûts nécessaires pour l'acquisition des bâtiments. L'étude fournira également un cadre pour explorer des modèles économiques viables pour Montréal.

2. Soutien et financement pour la mise en place de l'organisme

Une fois l'étude réalisée, l'organisation communautaire pourra être mise en place pour gérer les acquisitions et offrir des services de gestion mutualisée. Cela garantirait des loyers stables et une protection contre les fluctuations du marché immobilier, tout en permettant aux exploitants de se concentrer sur leur mission culturelle.

3. Contribution municipale à l'achat des bâtiments

Une contribution municipale pour l'acquisition des bâtiments serait essentielle pour assurer la viabilité à long terme de ces salles. En collaborant avec des partenaires publics et privés, cette contribution permettrait de protéger ces lieux essentiels à la culture montréalaise.

5. CONCLUSION

Music Venue Properties représente une initiative visionnaire, qui apporte une réponse concrète aux menaces pesant sur la survie des salles de musique indépendantes. Face à la spéculation immobilière et aux hausses de loyers, cette initiative fournit une solution **communautaire, solidaire** et **durable**.

À Montréal, la Ville, en partenariat avec le gouvernement du Québec, a déjà mis en place des programmes visant à stabiliser les espaces créatifs, comme celui pour les ateliers d'artistes. Bien que ce programme, doté d'un budget de 30 millions de dollars, ait démontré l'efficacité d'une telle initiative pour protéger des espaces culturels, il diffère sur des points importants. Le modèle des ateliers d'artistes encourage la reprise collective des espaces par des coopératives d'artistes, tandis que pour les salles de musique, les SMAQ inspiré directement par *Music Venue Properties*, propose une approche **distincte** et plus **flexible**, mieux adaptée aux salles de musique indépendantes.

Cette approche se base sur deux axes principaux :

1. Reprise individuelle des salles

Pour les exploitants de salles de musique qui souhaitent acquérir leurs bâtiments et ainsi assurer leur propre stabilité immobilière, il est recommandé **d'étendre le Programme d'aide à l'immobilisation (PAI) du ministère de la Culture et des Communications du Québec pour inclure les clients de la SODEC parmi les bénéficiaires admissibles**. Cela permettrait aux exploitants soutenus par la SODEC d'accéder à des financements pour l'acquisition ou la rénovation des infrastructures culturelles, assurant ainsi une transition harmonieuse vers la propriété et une pérennité à long terme.

2. Mise en place d'une structure de gestion collective

Un organisme communautaire dédié regrouperait plusieurs **acquisitions de bâtiments** et offrirait des **services de gestion mutualisés** pour les lieux de diffusion, à même titre que l'initiative britannique *Music Venue Properties*. Cette structure permettrait de **stabiliser les loyers** et de **réduire les pressions immobilières** sur les salles de musique indépendantes, tout en assurant la continuité de leur mission culturelle. En collaborant avec des partenaires **publics** et **privés**, cet organisme garantirait la viabilité des salles indépendantes en tant que piliers essentiels de l'écosystème culturel montréalais.

POUR EN SAVOIR PLUS

Music Venue Trust

Découvrez l'organisation à l'origine de l'initiative Music Venue Properties, leur mission et leurs actions pour protéger et soutenir les salles de musique indépendantes au Royaume-Uni.

- [En savoir plus sur Music Venue Trust](#)

Music Venue Properties

Apprenez-en davantage sur le modèle de gestion communautaire mis en place par *Music Venue Properties* et comment cette initiative permet de protéger durablement les salles de musique indépendantes en les soustrayant aux pressions immobilières.

- [En savoir plus sur Music Venue Properties](#)

Parkdale Land Trust

Informez-vous sur le *Parkdale Land Trust*, une fiducie foncière communautaire qui acquiert des propriétés dans des quartiers en voie de gentrification pour les protéger des pressions immobilières et assurer leur accessibilité à long terme.

- [En savoir plus sur Parkdale Land Trust](#)