

**Analyse des facteurs de succès ou d'échec dans des cas de conversion
de propriétés excédentaires du patrimoine religieux bâti au Québec**

Rapport soumis au ministère de la Culture et des Communications

8 février 2007

Table des matières

1. Le contexte.....	4
2. Le mandat	5
3. Les livrables	5
4. Méthodologie.....	6
4.1 Échantillon.....	6
4.2 Grille d'analyse des cas	8
4.3 Recherche documentaire	8
4.4 Entretiens téléphoniques individuels	9
5. Quelques clés pour comprendre.....	9
5.1 Patrimoine religieux et bâtiments religieux.....	9
5.2 Un bâtiment excédentaire... c'est quoi??.....	10
5.3 Cheminement type	10
5.4 Acteurs et intérêts	11
5.5 Propriété privée et actif collectif	14
5.6 Valeur patrimoniale et qualité du bâtiment/du site	14
6. Les cas analysés.....	16
Notre-Dame de la Baie.....	17
Sisco Memorial.....	20
St-Paul.....	24
St-Esprit.....	28
Notre-Dame de Grâce	32
St-Jean de la Croix.....	36
St-Julien de Lachute.....	39

7. Constats	46
7.1 Succès ou échec, une question de perception.....	46
7.2 Facteurs de succès dans la conversion	47
7.3 Facteurs d'échec	49
8. Recommandations	51
Annexes	54
Annexe A- Questionnaire	55
Annexe B- Liste des personnes interviewées	62

1. Le contexte

Le paysage urbain et rural du Québec est parsemé de nombreux édifices religieux ou bâtiments conventuels. Ces édifices, en plus de faire parti du paysage, font aussi partie de notre histoire et de notre identité. À l'heure actuelle, le Ministère de la Culture et des Communications (ci-après « MCC ») réfléchit aux meilleures façons de préserver certains de ces édifices devenus excédentaires, mais surtout la valeur patrimoniale, symbolique ou environnementale qu'ils véhiculent.

Face à la diminution de la pratique religieuse, la diminution du nombre de religieux et l'importance des coûts d'entretien des églises et immeubles conventuels, le Québec doit effectivement prendre le temps d'effectuer une réflexion stratégique concertée afin d'assurer la préservation des immeubles religieux excédentaires, c'est-à-dire, ceux qu'il n'est plus possible d'utiliser suivant leurs destinations premières, qui n'ont pas été recyclés ou qui n'ont pas trouvé de nouvelle vocation. L'histoire du Québec ayant été façonnée par la religion catholique, certes, mais aussi par d'autres religions, cet enjeu se pose comme un des plus formidables défis culturel et patrimonial du Québec d'aujourd'hui.

Le Ministère réfléchit à la mise en place d'une structure de gestion financière et immobilière des édifices et ensembles immobiliers du patrimoine religieux excédentaire permettant de rencontrer les **objectifs** suivants :

- Faire en sorte que la démolition précipitée ou la dégradation définitive des immeubles religieux excédentaires ayant une valeur patrimoniale, symbolique ou environnementale soit évitée;
- Créer les conditions favorables à la préservation du caractère patrimonial des immeubles ou de leur environnement lorsque la propriété est transférée ou lorsqu'elle change de vocation;
- Favoriser la continuité de l'œuvre communautaire, sociale et humanitaire à travers la préservation des bâtiments;
- Assurer la viabilité de ces anciens lieux lorsqu'ils sont « convertis »;
- Prendre en compte l'ensemble des contextes d'intervention de nature et d'envergure variables selon la propriété des biens (publique ou privée) ou leur localisation (urbain ou rural);
- Favoriser la participation du secteur privé tout en prenant en considération le rôle et les capacités financières de l'État et d'autres partenaires.

Comme firme spécialisée ayant été impliquée dans de nombreux dossiers culturels de première importance, cette étude est du plus haut intérêt pour nous. Nous sommes heureux de pouvoir contribuer à cette réflexion.

Nous comprenons que cette réflexion s'appuie sur le travail déjà effectué par la firme SECOR et la Commission de la culture du Québec sur l'avenir du patrimoine religieux.

2. Le mandat

Afin de concevoir un outil qui répond bien aux problèmes à résoudre, le Ministère nous a confié le mandat d'effectuer des études de cas types de dossiers de patrimoine religieux excédentaire.

Le résultat que l'on cherche à obtenir est le suivant :

- o Bien identifier la nature et la source du problème dans les dossiers de patrimoine religieux excédentaire (quel est le problème, comment c'est devenu un problème, qu'est-ce qui a été fait pour résoudre le problème, qu'est-ce qui a fonctionné ou n'a pas fonctionné)
- o Bien identifier quels ont été les facteurs du succès ou de l'échec dans la résolution des dossiers de patrimoine religieux excédentaire afin d'effectuer des recommandations sur ce qui doit être mis en place pour gérer ces dossiers de façon optimale dans le futur.

3. Les livrables

Les livrables sont plus spécifiquement :

- A) Animation de la première réunion avec nos répondants au MCC
Rapport d'étape sur la nature, l'objet et les sources du problème
- B) Animation de la deuxième réunion avec nos répondants au MCC
Rapport d'étape et remue-méninges sur les recommandations
- C) Rapport final qui présentera, pour chaque cas analysé :
 - i. Portrait avant l'aliénation
 - ii. État actuel
 - iii. Chronologie des événements (incluant acteurs, processus)
 - iv. Facteurs de réussite et d'échec

4. Méthodologie

4.1 Échantillon

Nous avons constitué un échantillon afin de nous permettre de réaliser la présente analyse de cas.

Afin de constituer cet échantillon, nous avons travaillé en collaboration avec la Direction Politiques, Patrimoine et Financement du Ministère de la Culture et des Communications, dont les représentants ont fait appel aux directions régionales du Ministère. Cet appel aux spécialistes demandait d'identifier des cas qui rencontraient les critères suivants :

- o Cas récents, c'est-à-dire des bâtiments déclarés excédentaires depuis 1996 (afin d'analyser des cas de conversion survenus dans un contexte semblable à celui qui prévaut aujourd'hui)
- o Cas représentatifs de la problématique en milieu rural et en milieu urbain
- o Cas représentatifs de lieux de culte et de bâtiments conventuels
- o Cas représentatifs d'une diversité de valeur (valeur patrimoniale, symbolique, environnementale)
- o Cas représentatifs de différentes dénominations (catholique et autres)
- o Cas représentatifs d'échec et de succès, selon la perception du MCC, ce qui implique que le dossier soit complété et non en cours de réalisation.

Le résultat de cette démarche auprès des spécialistes a été de constituer une liste de 50 cas. De ces 50 cas, 9 ont été choisis de concert avec les représentants du Ministère, pour les fins du présent mandat.

Voici les 9 cas choisis pour l'analyse :

Propriétés excédentaires du patrimoine religieux bâti au Québec
Neuf cas-types choisis selon certains critères

Cas-types	Localisation			Dénomination religieuse		Catégorie de propriété		Valeur patrimoniale				Valeur significative			Résultat	État de situation
	Capitale nationale et métropole	Capitales régionales	Rural	Catholique	Autres	Lieu de culte	Édifice conventuel	Incontournable	Exceptionnelle	Supérieure	Moyenne et faible	Symbolique	Environnementale	Marchande	Succès ou échec	
St. Paul, Richmond			X		X	X				X		X	X		S	Convertie en Centre d'interprétation de l'ardoise
St-Julien de Lachute			X	X		X					X				E	Sera démolie dans les prochains mois
Notre-Dame de Grâce, Qc	X			X		X					X	X			E	Est désaffectée depuis 10 ans
Couvent des Dominicaines, Trois-Rivières		X		X			X								S	A été vendu à un promoteur pour construction de condos. Les religieuses ont gardé un étage sur 5 pour leur logement, infirmerie et chapelle.
St-Esprit, Qc	X			X		X				X				X	S	Convertie en École de cirque
Notre-Dame de L'Abbé, Saguenay		X		X		X					N/D				S	Convertie en coopérative funéraire
Eglise Saint-Jean-de-la-Croix, Montréal	X			X		X					N/D				E	Convertie en immeuble de type condos
Couvent des Sœurs Marie-Réparatrice, Outremont	X			X			X				N/D	X			S	Convertie en immeuble de type condos
Eglise Sisco Memorial, Coaticook		X			X	X				X		X	X		S	Convertie en Pavillon des arts
TOTAL:	4	3	2	7	2	7	2	0	0	3	5	4	2	1	6S, 3E	

Tous les critères ont été rencontrés. Il y a une exception dans le cas de l'église Sisco Memorial, déclarée excédentaire en 1993. Selon les représentants du MCC, bien qu'antérieure à la période visée, ce dossier présentait un intérêt tel qu'il méritait de faire partie de l'échantillon.

Dans la liste des cas fournie par le Ministère, aucun des cas n'avait de valeur patrimoniale incontournable ou exceptionnelle.

4.2 Grille d'analyse des cas

Une grille d'analyse a été conçue et soumise au MCC pour approbation avant d'être utilisée. Il s'agissait essentiellement de cerner les différentes étapes avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire, pendant la période de transition et après la conversion du bâtiment religieux.

Nous souhaitons en effet obtenir les informations suivantes :

- o Caractéristiques des bâtiments concernés (état du bâtiment, i.e. caractéristiques physiques, valeur patrimoniale)
- o Acteurs impliqués (Municipalité, Ministère, Diocèse, Fabrique, promoteurs, Comités de citoyens, Communauté religieuse, selon le cas examiné)
- o Raisons de l'aliénation
- o Compréhension du processus :
 - Démarches de consultation effectuées (formelle, informelle)
 - Expertises effectuées (comptable, architecte, ingénieur, technicien, autres types d'experts, etc.)
 - Démarchage pour un projet effectué (initiatives diverses)
 - Recherche de financement effectué (privé, public)

La grille d'analyse est jointe en annexe A, sous forme de questionnaire utilisé pour effectuer les entretiens téléphoniques individuels.

4.3 Recherche documentaire

Dans un premier temps, nous avons pris connaissance de l'étude de SÉCOR, du rapport de la Commission de la culture sur l'avenir du patrimoine religieux, de la Loi sur les Fabriques, de la Loi sur les biens culturels, de l'entente de 1999 entre le Diocèse de Québec, la Ville de Québec et le MCC, de même que le protocole d'entente discuté présentement entre l'Association des Évêques du Québec et le MCC.

Dans un deuxième temps, pour chacun des 9 cas choisis de l'échantillon, une recherche sur Internet a été effectuée afin de documenter les dossiers et de voir le traitement médiatique des cas analysés.

Nous devons constater qu'assez peu de documents sont disponibles sur Internet au sujet des cas analysés.

4.4 Entretiens téléphoniques individuels

Pour chacun des cas analysés, nous avons d'abord contacté les professionnels du Ministère associés à chacun des dossiers, puis nous avons contacté les propriétaires et les promoteurs, lorsqu'applicable. La liste des personnes interviewées est disponible à l'annexe B.

Nous constatons qu'il est difficile pour les intervenants de fournir les dates exactes des différents événements qui se sont déroulés dans le cadre des conversions. Nous constatons également que plusieurs personnes impliquées dans ces dossiers de conversion ne sont plus en poste. Dans certains cas, nous les avons temporairement replacées dans leurs anciennes fonctions, dans d'autres, carrément retirées de leur retraite!

5. Quelques clés pour comprendre...

Ayant constaté beaucoup de confusion dans le vocabulaire utilisé ou encore les concepts abordés dans ces divers dossiers, nous croyons utile d'inclure la présente section afin de clarifier certains concepts. Cette section comprend certaines réflexions sur :

- la qualification de « patrimoine religieux »;
- la qualification de « bâtiment excédentaire »;
- le cheminement type d'un processus de conversion de bâtiment religieux;
- les différents acteurs, parties prenantes au processus de conversion et leurs intérêts respectifs;
- la mise en relation de variables fondamentales du bâtiment et leurs impacts sur les conditions de la conversion.

5.1 Patrimoine religieux et bâtiments religieux

En abordant la problématique de la conversion de propriétés excédentaires du patrimoine religieux bâti au Québec qui est notre, nous croyons utile de distinguer entre le « patrimoine religieux » et les « bâtiments religieux ». De façon générale, l'expression « patrimoine religieux » semble être utilisé de façon très large, pour identifier l'ensemble des églises et autres bâtiments utilisés à des fins religieuses (presbytères, couvents, etc.) Or, plusieurs bâtiments religieux n'ont aucune valeur patrimoniale, ou encore très peu de valeur au sens des principaux instruments de protection du patrimoine.

5.2 Un bâtiment excédentaire... c'est quoi??

Le qualificatif « excédentaire » s'entend du lieu de culte où il n'y a plus de fonction cultuelle ou de l'ensemble conventuel qui n'a plus sa fonction première. Aussi, lorsqu'un bâtiment a un usage mixte, il n'est pas excédentaire. Comme nous le relaterons dans la partie « Analyse de cas », il est possible de prendre action avant que le bâtiment ne devienne excédentaire (et il arrive souvent que ce soit le cas.) La déclaration du bâtiment comme excédentaire se concrétise formellement par un décret de l'Évêque et cette déclaration a des incidences fiscales.

5.3 Cheminement type

Afin d'éviter toute confusion quant au vocabulaire ou à la période à laquelle nous référons dans le présent rapport, le schéma suivant illustre un « cheminement type » d'un processus de conversion dans un cas de bâtiment de dénomination catholique. Il est utile de rappeler cependant, que chaque cas est unique. Ce schéma n'a pas la prétention d'illustrer tous les cas de figure.

1- AVANT	2- TRANSITION			3- APRÈS		
	2.1- Prise de conscience	◆	2.2- Lieu déclaré excédentaire			
Lieu de culte ou ensemble conventuel	Réflexions sur l'avenir; à la recherche de solutions face aux conditions présentes ou anticipées	Déclaration que le lieu est/sera excédentaire	À la recherche de solutions pour convertir le bâtiment (incluant la protection de sa valeur patrimoniale)	Transaction	Travaux	Nouvel usage ou usage mixte
					ou démolition	

◆ Les propriétaires décident **formellement** que le lieu est ou sera excédentaire et prend action.

- 1- Au départ donc, le bâtiment est fonctionnel; il est utilisé pour un usage religieux.
- 2- À partir d'une prise de conscience, d'une réflexion sur l'état de situation, une phase de transition s'amorce; lors de cette phase, différents scénarios seront envisagés. À un moment donné, l'autorité (Fabrique ou Diocèse) prend acte de la situation et « déclare » que le bâtiment est ou sera excédentaire. Un acquéreur peut se manifester ou un projet est développé et la transaction a lieu pour changer la propriété du lieu. La déclaration du bâtiment comme excédentaire a des incidences fiscales.
- 3- Enfin, des travaux sont effectués pour convertir le lieu en son nouvel usage ou le bâtiment est démoli.

Ce processus peut s'étaler de quelques mois à plusieurs années. Comme nous le verrons plus loin, le processus a pris près de 10 ans dans le cas de l'église St-Julien de Lachute.

5.4 Acteurs et intérêts

Dans le processus entourant la conversion d'une église ou d'un bâtiment conventuel, plusieurs acteurs sont parties prenantes. Les schémas des pages suivantes présentent ces différents acteurs et leurs intérêts. Un des défis est évidemment de travailler en collaboration.

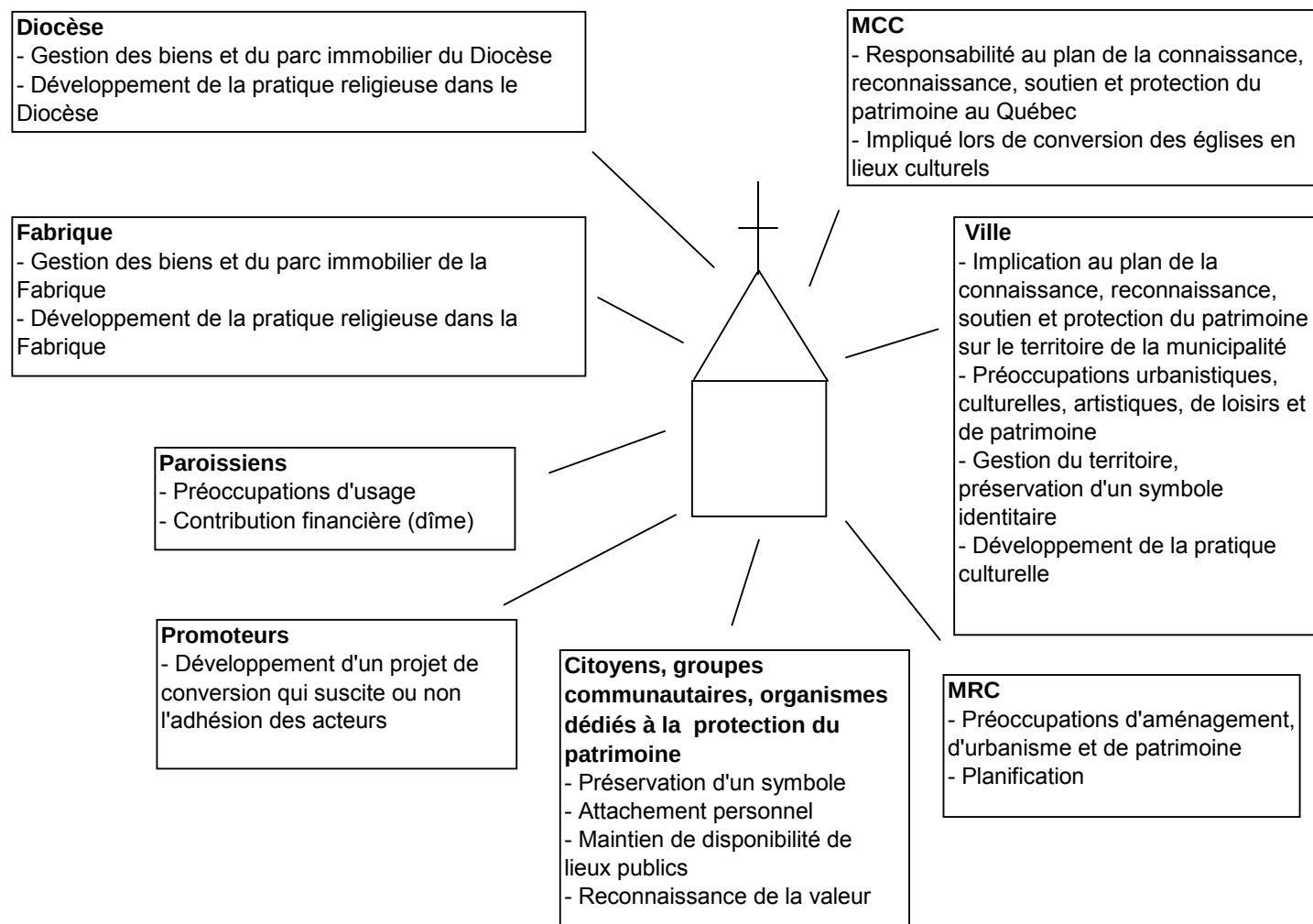


Schéma : acteurs et intérêts dans la conversion d'une église

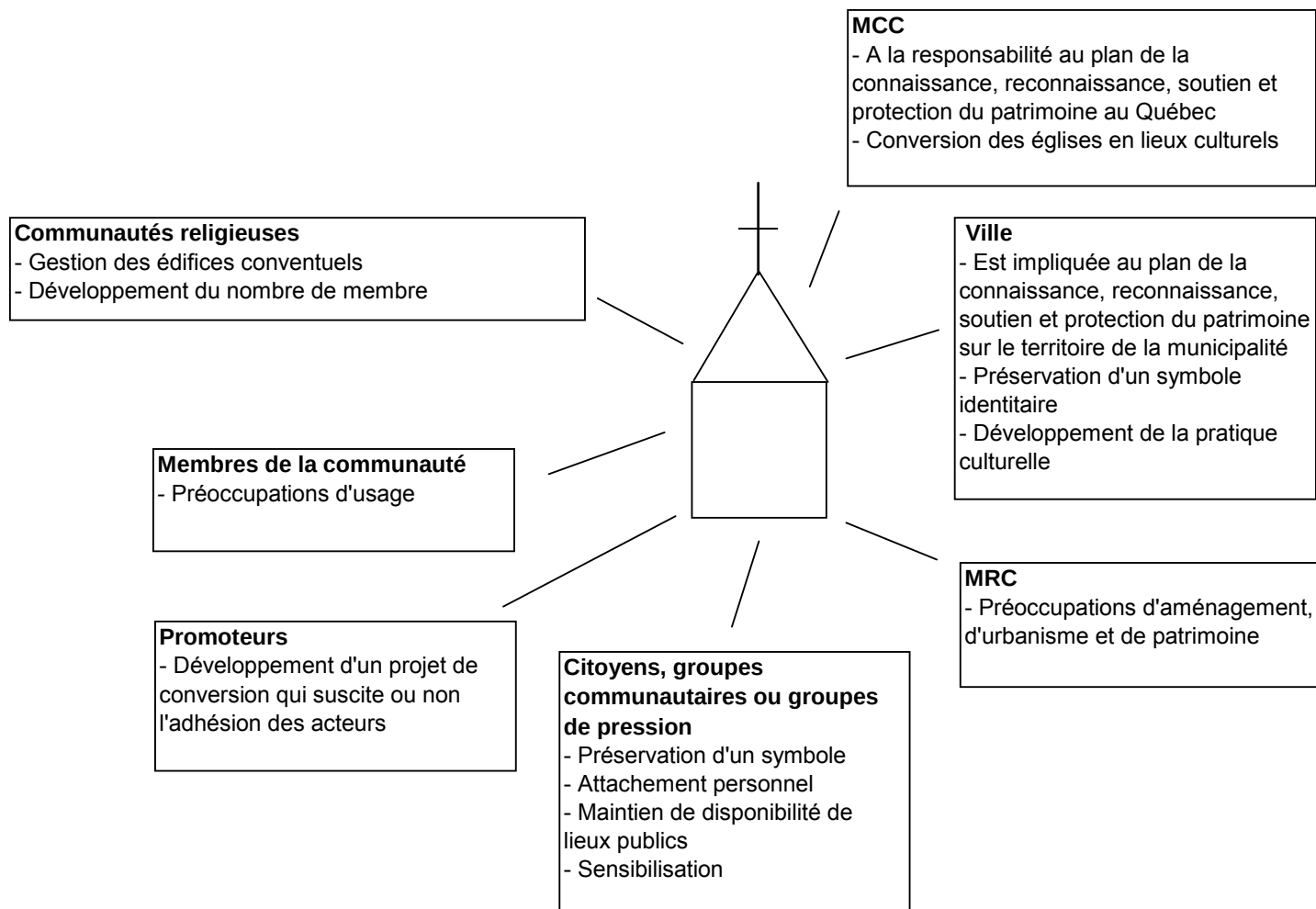


Schéma : acteurs et intérêts dans la conversion d'un bâtiment conventuel

5.5 Propriété privée et actif collectif

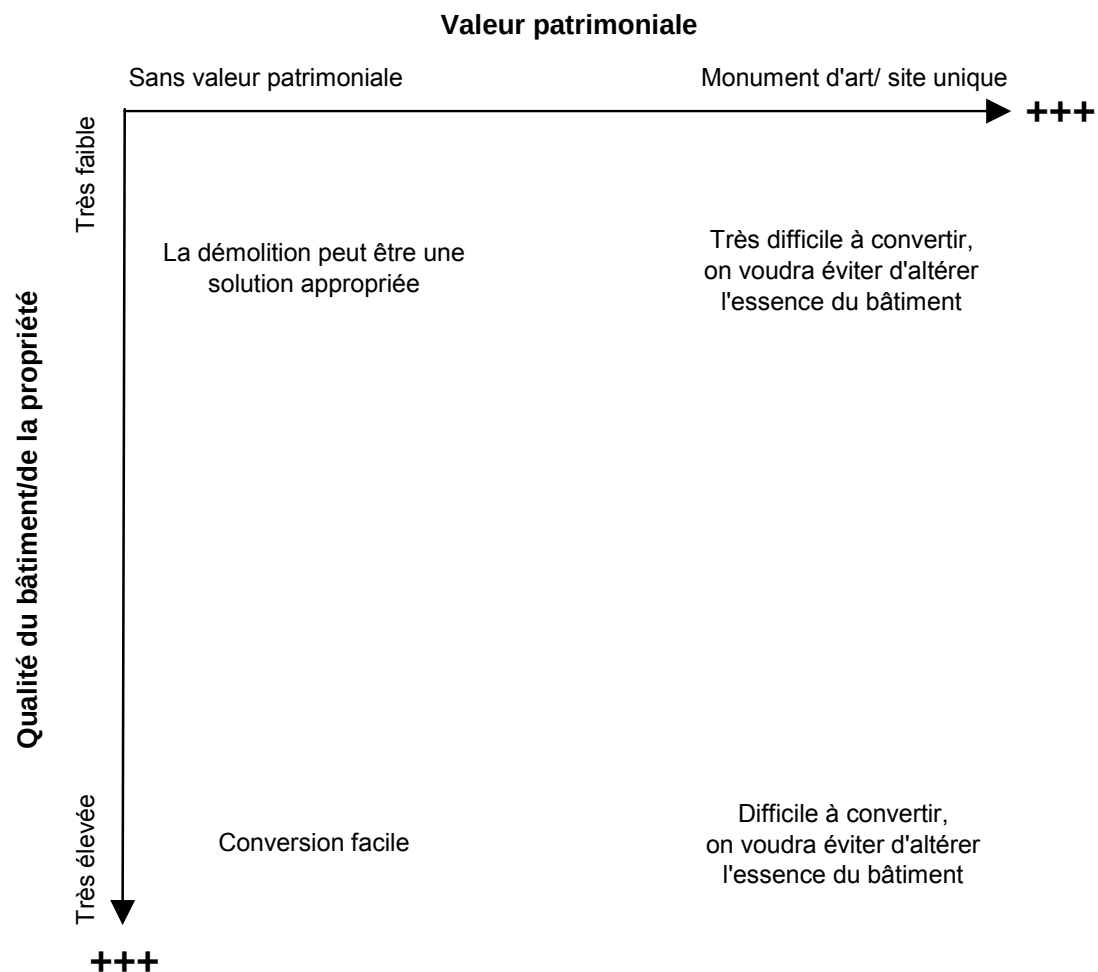
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire, la réflexion qui entoure l'avenir du bâtiment est généralement de nature privée, puisqu'il s'agit d'une réflexion entourant une propriété privée.

Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire, la réflexion devient plus ouverte, plus publique et tant les acteurs publics (pouvoirs publics) que privés (promoteurs et citoyens) deviennent parties prenantes à la réflexion sur l'avenir du bâtiment.

5.6 Valeur patrimoniale et qualité du bâtiment/du site

Notre réflexion dans le cadre de ce mandat nous a amené à examiner le lien entre la valeur patrimoniale et la qualité du bâtiment. Comme nous le voyons dans le graphique qui suit, ce lien a un impact sur les conditions de la conversion. D'autres facteurs entrent en ligne de compte bien sûr, mais nous observons que ce lien est particulièrement significatif.

Lien entre valeur patrimoniale et qualité du bâtiment et impact sur les conditions de la conversion



Quelques cas de figure :

- Si le bâtiment est de piètre qualité, et que sa valeur patrimoniale est faible, il pourrait être plus avisé de démolir le bâtiment plutôt que d'investir temps et argent dans une possible conversion.
- Un bâtiment de grande qualité et de valeur patrimoniale faible, pourrait être un bon « candidat à la conversion ».
- Un bâtiment de grande qualité et de très haute valeur patrimoniale sera plus difficile, voire impossible à recycler puisque l'on voudra préserver l'usage initial ou mettre en valeur les qualités patrimoniales distinctives du bâtiment.

Ces clés de compréhension ayant été partagées, nous allons maintenant présenter les cas analysés.

6. Les cas analysés

Dans les pages qui suivent, nous présenterons chacun des cas analysés, débutant par les caractéristiques du lieu AVANT et APRÈS la conversion. Ensuite, nous présentons la chronologie des événements AVANT et APRÈS la déclaration du bâtiment comme excédentaire. Finalement, nous présenterons une liste des facteurs de succès ou d'échec pour chacun des cas étudiés.

Les propriétaires des édifices conventuels ayant refusé de participer à l'analyse de cas pour des raisons de protection de la confidentialité des informations reliées à leurs transactions, nous avons analysé les sept cas de conversion suivants dans le cadre de cette étude:

- Notre-Dame de La Baie, La Baie, Saguenay
- Sisco Memorial, Coaticook, Estrie
- St-Paul, Richmond, Estrie
- St-Esprit, Québec
- Notre-Dame de Grâce, Québec
- St-Jean de la Croix, Montréal
- St-Julien de Lachute, Laurentides

Nous n'avons pas d'églises cotées en vertu de l'Inventaire des lieux de culte, puisque les bâtiments analysés ont été déclarés excédentaires antérieurement à la constitution de l'Inventaire.

Église : *Notre-Dame de la Baie*

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Église Notre-Dame de la Baie Paroisse : St-Alexis de Grande Baie Diocèse : Chicoutimi Ville : La Baie Dénomination religieuse : Catholique Année de construction : 1962 Valeur patrimoniale reconnue (cote A à E) : Pas cotée en vertu de cet Inventaire.	Nouvel usage : Salon funéraire, sous-sol converti en chapelle Nom du propriétaire : Coopérative funéraire du Fjord Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : Coop Coût d'achat : 300 000\$, révisé à la baisse à 150 000\$ parce que la Coop avait des difficultés financières. Avec du recul, disent les intervenants, la Fabrique aurait pu/dû céder pour 1\$. Date de transaction : Pourparlers et 1996. Signé en 1997.
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) L'Église datant de 1962, en 1996 la bâtisse était en excellent état. (La toiture a été refaite après avoir été vendue.) Jusqu'en 1996, la Fabrique a toujours été capable d'entretenir l'Église.	Nature et coûts des travaux de conversion : Travaux pour la conversion : 75 000\$, essentiellement pour la transformation du sous-sol en chapelle. La Fabrique a conclu un bail pour une période de 15 ans incluant chauffage, éclairage et déneigement. Elle a également gardé les bureaux du Conseil de Fabrique à cet endroit (50% du sous-sol) avec usufruit pour 15 ans.
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion • Caisse populaire • SADC • Investissement Québec • Privé (Biens? Services? NSP) • Fédération des coopératives funéraires du Québec
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion s'il y a lieu et sommes octroyées: NSP

Église :

Notre-Dame de la Baie

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment non excédentaire. Fabrique proactive trouve un acquéreur	1996 : La Coopérative funéraire du Fjord est arrivée dans la région, elle se cherchait un bâtiment. Les marguilliers de la Fabrique ont rencontré les représentants de la Coop. Étant donné l'excellente localisation sur le Fjord, ils étaient intéressés. C'est après la rencontre avec la Coop qu'on a décidé de changer la vocation de l'église. Une année s'est écoulé entre le début des discussions avec la Coop et la vente, la Coop devant se constituer en coopérative.
Conditions présentes au moment de la prise de décision	• Baisse de fréquentation • Moins de prêtres. Moyenne d'âge est de 70 ans dans la région. • Possibilité de garder le sous-sol comme lieu de culte, en compensation du faible prix de vente avec suffisamment d'espace pour 200 personnes, ce qui répondait aux besoins de la communauté de fidèles.
Situation financière	On s'orientait vers des difficultés en 2000 mais en 1996, il n'y avait pas de déficit. Certains outils de financement avaient permis de garder le cap (i.e vente du presbytère antérieurement.)
Acteurs impliqués	1997 : La Fabrique a décidé et la décision a été entérinée par l'Évêque. C'est réellement la Fabrique qui a été impliquée dans la prise de décision. Elle a été appuyée par le Comité de liturgie, de pastorale pour s'assurer que le dossier soit bien étoffé lors de la présentation à la population.
Consultation des fidèles	Il y a eu 3 Assemblées de paroissiens. La décision de vendre a été unanime. 75 personnes étaient présentes à l'Assemblée de Fabrique où cette décision a été prise. 75 personnes ont dit oui à la vente, dans le cadre d'un vote secret.

Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire		
Acteurs externes impliqués		Aucun
Demandes de financement		Aucune
Expertises		Aucune
Consultations publiques		Aucune
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu		• Localisation (bâtiment situé directement sur le Fjord) • La présence de la Coop qui cherchait des locaux (besoin) • L'entreprise funéraire existante était américaine et chargeait très/trop cher pour ses services (marché) • La décision a été unanime de la part des paroissiens (approbation et appropriation par la communauté des fidèles) • Le fait qu'on ait gardé un espace pour le culte au même endroit • Bon état du bâtiment

Église :

Sisco Memorial

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Sisco Memorial Ville : Coaticook Dénomination religieuse : Église United (protestant) Année de construction : 1923 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) : • Pas évaluée selon cet Inventaire. • Selon le responsable du MCC à l'époque, elle avait été évaluée dans les schémas régionaux et citée monument historique par la municipalité.	Nouvel usage : Pavillon des arts de Coaticook Nom du propriétaire : Ville de Coaticook Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : municipalité (La Ville a crée un OSBL de gestion pour obtenir des subventions pour programmation) Coût d'achat : Réponses divergentes entre la responsable de l'organisme (250 000\$) et le responsable du MCC (entre 50 000\$ et 100 000\$) Date de transaction : 1993
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) : • Structure externe : en bon état, fondation en bon état, toiture en bonne condition également, quelques interventions mineures sur le clocher à faire. • Interne : en bonne condition • Globalement donc, en bonne condition. • Localisation dans le milieu : située au centre-ville, près de l'hôtel de ville, stationnement disponible, près de la bibliothèque et du musée de la municipalité.	Nature et coûts des travaux de conversion : - o Travaux totalisent 450 000\$ - o Sous-sol a été ajouté - o Ajouté des bureaux et une billetterie en gardant le caractère de l'Église - o Éclairage, son, mobilier a été ajouté - o Certains travaux d'entretien régulier sur le bâtiment et le système de chauffage ont été effectués.
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion o Participation financière du MCC (60%) et de la Ville (40%) pour les coûts du projet de conversion (excluant l'achat du bâtiment.)

	o L'achat du bâtiment a été financé par la Ville uniquement. Si on inclut ces coûts, la répartition serait : Ville de Coaticook 2/3 et MCC 1/3.
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion - o Ville : partenaire majeur - o MCC : 2^e place - o Patrimoine Canada - o Pacte rural de MRC de Coaticook - o Caisse populaire - o Plus petits partenaires : Club des Lions, Club Optimiste

Église :

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment non excédentaire. Municipalité proactive	1993 : La Ville a fait l'acquisition du bâtiment à cause de sa localisation. On ne savait pas ce qu'on allait faire avec le bâtiment au moment de l'acquisition. La Commission de la culture est intervenue pour exprimer le souhait d'avoir un lieu de diffusion des arts de la scène.
Conditions présentes au moment de la prise de décision	De moins en moins de fidèles (une douzaine.)
Situation financière	N/D
Acteurs impliqués	Les personnes interrogées ne sont pas très au courant du processus interne mais savent qu'il y a eu discussions entre les responsables locaux et le « Diocèse », avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire. Il y aurait également eu beaucoup de discussions entre les gens de la communauté, le Diocèse et la Ville.
Consultation des fidèles	Oui
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes impliqués	MCC, Ville de Coaticook, Commission municipale de la culture de Coaticook
Processus de transition	Fin 1994 : Travaux sont exécutés. 1995 : Un Comité provisoire prend le projet en main. La Ville remet les clés à une Corporation qui s'occupe du fonctionnement de la salle. Juillet 1995 : Premier spectacle de Linday Lemay (ouverture officielle) 24 septembre 1995 : ouverture officielle 1996 : Première assemblée du Conseil d'administration de la nouvelle Corporation

Demandes de financement	Demandes au MCC (Équipements culturels) pour la rénovation
Expertises	Il y a eu un relevé architectural du bâtiment et un plan de projet préliminaire pour transformer en lieu de diffusion, avec répartition des coûts. Ce plan a servi de base de discussion avec la Ville. Les études ont été financées par le MCC et la Ville.
Consultations publiques	La Commission de la culture et la Ville ont tenu des consultations publiques. Le résultat de ces consultations a été de confirmer l'option salle de spectacle. La Ville a négocié l'achat du bâtiment; il n'y a pas eu de référendum sur cette question.
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu	- o Bon « timing » et besoin dans le milieu. En effet, au moment où l'Église est devenue disponible, il y avait un besoin du côté des arts de la scène. - o Localisation exceptionnelle en plein cœur de la Ville. - o Intérêt de la communauté et municipalité d'intervenir dans la préservation du patrimoine bâti - o Bâtiment de facture modeste, à échelle humaine - o Collaboration entre les acteurs de la communauté religieuse, la Ville et le MCC. - o Usage communautaire, sociétal préservé. - o Lieu de diffusion complémentaire par rapport à l'environnement de diffusion dans lequel il s'inscrit.

Église :

St-Paul

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Église St-Paul Ville : Richmond Dénomination religieuse : presbytérienne, devenue Église Unie du Canada en 1925 et presbytérienne francophone en 1947 ou 1949. Année de construction : 1889 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) : • Pas cotée selon cet inventaire. • Recueil de fiches sur églises de confession non catholique. Cote 05-570-35320-001 • « Reconnue » par la municipalité • Pas classée en vertu de la Loi sur les biens culturels.	Nouvel usage : Musée Nom du propriétaire : Centre d'interprétation de l'ardoise Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : OBNL Coût d'achat : 38 000\$ Date de transaction : 1996
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) : Bâtiment en bon état.	Nature et coûts des travaux de conversion : Travaux minimes (moins de 50 000\$) • Rez-de-Chaussée - salle paroissiale simplement peinte • Eglise - simplement retiré les bancs • Jubé - aucun changement
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion Demande d'hypothèque à la Caisse populaire de Richmond (20 000\$) Député provincial (10 000\$)

	Municipalité de Richmond et Melbourne Individus
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion MCC - subventions au fonctionnement Programmes pour l'embauche d'étudiants comme guides du Centre d'interprétation. Municipalité de Richmond Budget entre 40 000 et 60 000\$ par an. Au fil des ans, des problèmes majeurs sont apparus, le problème principal étant le clocher et la flèche en ardoise. (Étanchéité) « Nous avons déposé une demande au MCC pour 234 000\$ afin d'effectuer les réparations requises, suite à une expertise d'un ingénieur. »

Église :

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment excédentaire et disponibilité communiquée aux acquéreurs potentiels	1995 : Représentants du Musée ont su que le bâtiment était disponible... la communauté de fidèles avait laissé connaître la disponibilité du bâtiment.
Conditions présentes au moment de la prise de décision	Très peu de fidèles. Il y avait 2 églises presbytériennes très proches, il y a eu fusion. Il y avait entre le pasteur et les paroissiens un consensus à l'effet de vendre.
Situation financière	N/D
Acteurs impliqués dans la prise de décision	Pasteur, « Fabrique », « Diocèse »
Consultation des fidèles	Oui
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes impliqués	Aucun
Processus de transition	« C'est difficile de se souvenir des détails, ça fait 10 ans tout de même... » Les représentants ont discuté prix et se sont entendus assez rapidement. Ensuite, il y a eu une levée de fonds et la négociation d'une hypothèque. Une année s'est déroulée entre l'idée et l'acquisition. Les représentants de l'Église ont, semble-t-il, été patients et ont attendu le temps requis pour que l'acquéreur attache son financement.

Demandes de financement	Demande d'hypothèque à la Caisse populaire de Richmond (20 000\$) Député provincial (10 000\$) Municipalités de Richmond et Melbourne Individus
Expertises	Étude de Micheal Grayson, ingénieur, sur l'état du bâtiment Étude d'Hélène Bourque sur les églises autres que catholiques en Estrie, 22 août 1995.
Consultations publiques	Aucune
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu	• Pertinence du lieu par rapport à l'organisme qui l'a choisi. • Immeuble bien adapté aux besoins de l'organisme. • Membres du conseil d'administration ont toujours eu en tête de faire des choix éclairés pour respecter le patrimoine. • Absence de pression économique forte, donc les principaux intéressés ont eu le temps de planifier.

Église :

St-Esprit

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Église St-Esprit Paroisse : Notre-Dame de Rocamadour Diocèse : Québec Ville : Québec Dénomination religieuse : Catholique Année de construction : 1930 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) : • Pas évaluée selon cet Inventaire. • Évaluation a eu lieu dans les années '90 dans une étude effectuée dans le cadre de l'entente entre le Diocèse de Québec, la Ville de Québec et le MCC. Cotée « valeur pour la communauté » • Pas de protection légale en fonction de la Loi sur les biens culturels, donc toutes les options étaient ouvertes pour la conversion.	Nouvel usage : École de cirque Nom du propriétaire : École de cirque de Québec Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : OBNL Coût d'achat : 20 000\$ Date de transaction : 2002
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) Au moment de la vente en 2002, le bâtiment était jugé en bon état. Les entretiens normaux avaient eu lieu.	Nature et coûts des travaux de conversion : • 2 636 435\$
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion • MCC : 900 000\$ • Bureau de la Capitale Nationale (Ministre Rosaire Bertrand) : 1M\$ • Ville de Québec : 500 000\$ • École de cirque : 236 435\$

	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion • MCC • Ville de Québec • École de cirque • Caisse d'économie des travailleurs (prêt) • CLD (prêt, avec grande latitude sur l'obligation de rembourser)
--	---

Église :

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment excédentaire et disponibilité communiquée aux partenaires	1992 à 1997 : Réflexions sur le réaménagement pastotal de Limoilou. Il y avait alors 5 paroisses et 5 Fabriques. 1997 : Fusion des 5 paroisses pour devenir une paroisse, Notre-Dame de Rocamadour, avec 1 seule Fabrique. Entre 1998 et 2000 : Nouvelle administration consulte des paroissiens et fait évaluation des espaces de la nouvelle Fabrique. 2000 : Diocèse a indiqué à la Ville de Québec, conformément à l'entente de 1999, que l'Église St-Esprit était disponible. (Entente de 1999 entre la Ville de Québec, le MCC et le Diocèse qui prévoit qu'un avis de 1 an doit être donné aux paroissiens avant de fermer au culte et doit informer les partenaires de la disponibilité de l'immeuble.)
Conditions présentes au moment de la prise de décision	• excédent d'immeubles par rapport à la fréquentation • changement démographiques dans le quartier Limoilou • conclusion : « s'il y a un projet intéressant pour recycler St-Esprit, on ira de l'avant. »
Situation financière	N/D
Acteurs impliqués	Consultations ont eu lieu avec l'Évêque et avec les paroissiens pour arriver à cette décision. Résolution de l'Assemblée de Fabrique – Pas la date exacte (Entre janvier 2000 et sept. 2000) Entérinée par l'Évêque - Pas la date exacte (Entre janvier 2000 et sept. 2000)
Consultation des fidèles	Sept. 2000 : Il y a eu une assemblée de paroissiens.
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes impliqués	Ville de Québec École de cirque MCC
Processus de transition	Entre 2000 et 2002 : Démarches entreprises par la Ville de Québec et l'École de cirque; série de démarches pour voir si l'église était appropriée aux besoins.
Expertises	

		Septembre 2000 : Collaboration du Diocèse pour la réalisation d'études. Annonce aux paroissiens de la fermeture au culte pour septembre 2001. Ensuite, négociations sur le prix d'achat. Une somme symbolique de 20 000\$ a été versée. Septembre 2001 : Constat de retard. L'École ne pourra pas prendre possession avant septembre 2002. Avis aux paroissiens qu'on continuerait à utiliser l'Église pour jusqu'à ce que l'École soit prête. Automne 2002 : École de cirque emménage dans l'immeuble, sans mobilier religieux.
Demandes de financement		Demande soumise au MCC (programme Équipements culturels) avant l'acquisition du bâtiment, début 2002. Demande accordée. Accord de principe de 600 000\$. Après révision : subvention octroyée de 900 000\$
Expertises		Promoteur a approché l'entrepreneur/chargé de projet. Diverses études ont mené à réviser les coûts de 1.8 à 2.6M. Ingénieurs et architectes ont fait des études pour voir si le bâtiment était en bon état, et pouvait supporter les activités de l'École. Pas de grandes difficultés. Diffusion auprès des partenaires.
Consultations publiques		Il y a eu des portes ouvertes.
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu		• Les acteurs ont travaillé en partenariats en se sont parlé continuellement. Cela découle de l'entente signée en 1999 qui formalisait le mécanisme de notification en cas de déclaration de bâtiment excédentaires. • L'École a fait passer le message pour dire aux gens : « C'est ouvert, vous pouvez venir! » Sensibilisation auprès de la population a permis à la population de s'approprier le projet plutôt que le subir. • Qualité des espaces est un autre facteur. • L'organisme acquéreur avait un réel besoin. • Tout le monde croyait au potentiel de cette Église comme étant un lieu approprié pour cet usage. • Mission de l'École rallie la mission chrétienne. Il y avait un Intérêt pour le projet, comme œuvre d'éducation jeunesse.

Église :

Notre-Dame de Grâce

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Église Notre-Dame de Grâce Paroisse : St-Sauveur Diocèse : Québec Ville : Québec Dénomination religieuse : Catholique Année de construction : 1924 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) • Pas cotée selon cet Inventaire • Pas de protection légale. • Selon l'évaluation dans la cadre de l'entente de 1999 entre le Diocèse de Québec, la Ville de Québec et le MCC : « valeur significative » (décoration intérieure)	Nouvel usage : église sera démolie Nom du propriétaire : Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : Coût d'achat : Date de transaction :
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) En 1997, l'édifice requérait certains travaux.	Nature et coûts des travaux de conversion : N/A
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion N/A
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion : N/A

Église : Notre-Dame de Grâce

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment excédentaire et disponibilité communiquée aux acquéreurs potentiels	1990-1997 : Dans le petit quartier St-Sauveur, il y avait 6 paroisses, chacune ayant sa propre église. Une réflexion a conduit à un réaménagement pastoral majeur pour réduire à 3 paroisses. Chacune des 3 paroisses fusionnées avait son Assemblée de Fabrique. Une de ces 3 paroisse fusionnée était le fruit de la fusion de la Paroisse Notre-Dame de Grâce à la paroisse de St-Sauveur. La « nouvelle » paroisse St- Sauveur passa donc à 2 églises (St-Sauveur et Notre-Dame de Grâce.) 1997 : L'église Notre-Dame de Grâce requérait certains travaux. Légalement, la Paroisse St-Sauveur était propriétaire mais les marguilliers ont communiqué à l'Évêché qu'ils ne voulaient pas prendre en charge l'immeuble et son entretien. Essentiellement, le message était : « On n'en a pas besoin pour nos fins. » Dès lors, le Diocèse a géré le dossier directement. La fusion des paroisses a mené à la déclaration de l'Église comme excédentaire.
Conditions présentes au moment de la prise de décision	• nouveaux enjeux pastoraux • changement démographiques au niveau de la population • nouvelles façons de faire la pastorale • faillite de la Paroisse de Notre-Dame de Grâce.
Situation financière	Déficit financier depuis plusieurs années. Pour équilibrer les finances, les autorités ont retardé des travaux nécessaires.
Acteurs impliqués	Dans le processus de fusion, il y a eu des rencontres entre les représentants de la Fabrique de Notre-Dame de Grâce et ceux de St-Sauveur, de même qu'avec le Diocèse.
Consultation des fidèles	NSP
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes	Il y avait des gens dans le quartier qui étaient intéressés, certains étaient déjà locataires du sous-sol de l'église. Ils

impliqués	se sont créé un OSBL, Développement de Mazenod. Ils ont pris en charge les locations pour que les gens utilisent le bâtiment. À partir de là, se sont élaborés certains projets d'ordre communautaire ou culturel. La Ville de Québec s'est également impliquée au dossier.
Processus de transition	1ere phase : 1997-2000 : Divers projets ont été développés au fil du temps. Deux ou trois hypothèses de travail ont menées à des démarches avec des partenaires financiers potentiels. 1998 : Le Diocèse a commencé à parler avec M. Yvon Poirier, un citoyen du quartier intéressé à trouver un nouvel usage avec d'autres personnes. Les citoyens intéressés se sont créés en OSBL, Développement de Mazenod. 22 juin 1999 : Le Diocèse a signé un contrat de gestion du bâtiment avec Développement de Mazenod qui formalise la situation qui prévalait dans l'année précédente. (Les locataires sont des groupes de loisirs ou groupes communautaires.) Diocèse a effectué un petit prêt pour aider cet OSBL à trouver un projet (10 000\$) Fin 1999 : Le Diocèse décide de consulter un ingénieur, Yvan Levesque (firme LMBD), qui constate un risque d'effondrement du parvis de l'Église. 2^e phase : 2000- 2006 Entre 2000 et 2002, Le Diocèse attend le développement d'un projet et chauffe l'église de façon minimale. Il y a un intérêt à recycler l'édifice. Automne 2000 : en plus du constat de l'ingénieur Yvan Levesque au sujet du parvis, le Diocèse obtient un rapport d'expertise d'ingénieurs sur le bâtiment qui indique un risque d'effondrement du toit. Par conséquent, le Diocèse doit demander à tous les utilisateurs et locataires de quitter les lieux. S'ensuit un avis des assureurs qui demande que l'accès public du bâtiment soit être fermé et qui demande la démolition de l'immeuble. 2001 : Le Diocèse demande à l'OSBL de cesser tout usage de l'immeuble et constate que tout projet de conversion nécessiterait un renforcement de l'édifice, ce qui augmente les coûts nécessairement. Le Diocèse obtient une aide d'urgence de 40 000\$ de la Fondation du Patrimoine religieux pour effectuer des travaux temporaires visant à éviter l'effondrement de l'édifice et permettant à de futurs propriétaires de convertir le bâtiment. Les travaux sont réalisés en 2001.
Expertise	
Expertise	

Financement	2002 : Dufour ressources créatives Inc. présente un projet de conversion qui amène la création d'un nouvel OSBL (Association de sauvegarde de Notre-Dame de Grâce, un regroupement de citoyens intéressés par la réalisation du projet de M. Dufour).
Financement	2002-2004 : Démarches pour obtenir du financement. Le projet est considéré sérieux par les partenaires et bailleurs de fonds.
Expertise	15 juin 2005 : Rapport de la firme Génivar qui indique que 570 000\$ seront requis pour assurer la structure du bâtiment. (Dufour Ressources créatives a ce document lorsqu'il fait ses démarches de financement) 2006 : Le promoteur et l'Association développent leur projet, font des études et réussissent un montage financier de 4.5M (engagements fermes) auprès de la Ville, du MCC et de programmes fédéral-provincial. Les bailleurs de fonds indiquent que ce sont des sommes maximales. L'organisme passe ensuite à la phase « plan et devis » avec des architectes et ingénieurs. Ils font un appel d'offre pour la réalisation du projet. Les soumissions qu'ils reçoivent en réponse à l'appel d'offres sont toutes au-delà de 4.5M. Constat : Pour la réalisation du projet, 5.5M sont requis. Face à ces faits nouveaux, le projet est abandonné. Le Diocèse reçoit une lettre de M. Yvon Poirier, devenu Président de l'Association, qui les informe du fait que l'Association abandonne le projet. De ce fait, les partenaires sont dégagés de leurs engagements financiers. Dès lors, le Diocèse se retrouve à la case départ et poursuit les discussions avec la Ville. Constat : le bâtiment est en mauvais état et ne peut être recyclé sans investissements majeurs. Les partenaires indiquent au Comité de concertation créé en vertu de l'Entente de 1999 que la seule option est la démolition de l'édifice. Signature d'un projet d'offre d'achat avec les Coopératives d'Habitation. Ils vont démolir l'Église pour la construction de Coopératives. Le Diocèse espère que cela va se réaliser d'ici avril 2007.
Consultations publiques	NSP
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion	• Vice de conception du bâtiment. Coûts trop élevés pour restaurer l'intégrité de la structure. • Contamination à l'amiante. • Limites financières des bailleurs de fonds.

Église :

St-Jean de la Croix

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : Église St-Jean de la Croix Paroisse : Paroisse St-Jean de la Croix Diocèse : Montréal Ville : Montréal Dénomination religieuse : catholique Année de construction : 1926 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) : Pas cotée en vertu de l'Inventaire. A été vendue avant que l'inventaire ne soit fait.	Nouvel usage : condos (9 niveaux) Nom du propriétaire : C'est une copropriété maintenant et les unités ont toutes été vendues à des propriétaires différents. Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : Coût d'achat : 650 000\$ Date de transaction : 2001
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) : Travaux majeurs à faire au niveau de la maçonnerie. (coûts évalués à 800 000\$.)	Nature et coûts des travaux de conversion : Inséré 9 niveaux à l'intérieur de l'église. Entre 13 et 14M de budget de construction. 17.5 M au vendant.
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion Caisse populaire
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion N/A

Église :

St-Jean de la Croix

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Bâtiment excédentaire	1996 : La Fabrique a pris la décision de fermer le lieu de culte ou de cesser l'utilisation du bâtiment comme lieu de culte 3- 4 ans avant la vente. Cette question avait fait l'objet de discussions à l'interne et avec le vicaire épiscopal pendant à peu près 1 an.
Conditions présentes	• Peu de participation; • Paroissiens se sont regroupés avec St-Édouard ou ailleurs; • Travaux importants à faire. Somme à investir était très grande; • Clergé est réduit à Montréal. Il n'y a pas de ressources pour toutes les paroisses.
Situation financière	Situation très difficile. Déficit depuis quelques années. Dette accumulée d'un quart de million.
Acteurs impliqués	• La Fabrique a pris la décision de fermer Église; • L'Évêque a émis un décret de dissolution.
Consultation des fidèles	La décision de la Fabrique a été ratifiée par l'Assemblée des paroissiens.
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes impliqués	Le Service d'aide aux paroisses a incité d'autres groupes chrétiens à visiter l'Églises. Il n'y a jamais eu d'offres concrètes.
Processus de transition	Dans le Diocèse de Montréal, il y a une procédure concernant la gestion des bâtiments excédentaires : • 1ere étape : Recherche d'autres églises chrétiennes à qui revendre (pendant 1 an). Le Diocèse a pris plus qu'un an pour trouver un autre acquéreur auprès d'autres Églises chrétiennes. Ils n'ont pas trouvé d'acquéreur. Notre interlocuteur au Diocèse de Montréal nous indique que sur les 30 Églises vendues dans le Diocèse de Montréal, 20 ont été revendues à d'autres églises chrétiennes.

		2e étape : tenter de revendre dans le milieu communautaire. Pas trouvé d'acquéreur dans le milieu communautaire. (Diocèse indique y avoir consacré entre 6 et 9 mois) Il y a bien des religieuses qui étaient intéressés à l'achat du presbytère. Sur les 30 Églises vendues dans le Diocèse de Montréal, 8 ont été revendues à des groupes communautaires.
Demandes de financement		Le promoteur indique que la logique bancaire ne permettait pas d'aller chercher du financement privé au début du projet. Avec leurs propres moyens, ils ont donc acheté l'église, préparé un condo modèle, vendu quelques condos, monté un dossier et présenté le dossier à l'institution financière. Elle a accepté de s'impliquer dans le projet à cause du sérieux de l'entreprise et de la rentabilité démontrée du projet.
Expertises		Une étude patrimoniale a été réalisée par un architecte spécialisé qui a conclu que l'église n'était pas d'un grand intérêt sauf en ce qui concerne deux peintures et l'orgue. Dans l'entente avec Archevêché, ces biens ont été remis à l'Archevêché.
Consultations publiques		1999-2000? Le promoteur et le Diocèse ont négocié et convenu d'un prix de vente conditionnel au changement de zonage. Il y a eu signature d'une promesse d'achat. Les consultations publiques ont eu lieu quand le promoteur a déposé son projet à la Ville de Montréal, au service d'urbanisme, pour faire changer le zonage de zonage religieux à zonage résidentiel. Il y a eu des consultations pendant un an. Ce processus a été géré par la Ville de Montréal. Le changement de zonage a été accordé. Après le changement de zonage, le contrat de vente a été signé.
Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu		Selon le promoteur, l'appui de la communauté a été un facteur de succès dans la conversion. « Je ne sais pas si j'aurais réussi de faire cette conversion dans d'autres quartiers où le pouvoir de regroupement contre le projet aurait pu être plus fort. »

Église :

St-Julien de Lachute

Caractéristiques du lieu	
Avant la cessation de l'utilisation comme lieu de culte	Après la conversion
Nom de l'édifice religieux : St-Julien de Lachute Diocèse : St-Jérôme Ville : Lachute Dénomination religieuse : catholique Année de construction : 1936 Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à E) : • St-Julien n'a pas été cotée parce qu'elle a fermé ses portes en 1996.	Nouvel usage : Sera démolie Nom du propriétaire : Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) : Coût d'achat : Date de transaction :
Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) : Le bâtiment avait besoin de réparations. Des pierres qui tombaient nécessitaient des travaux de maçonnerie. Il y avait eu une réparation dans les années 1980 et, selon certains interlocuteurs, elle n'a pas été bien faite parce que les infiltrations d'eau se sont poursuivies après. Les travaux requis n'ont pas été effectués parce que, selon certains intervenants, ils étaient trop dispendieux pour le Diocèse.	Nature et coûts des travaux de conversion : N/A
	Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion N/A
	Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion N/A

Église :

St-Julien de Lachute

Dates	
Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Chronologie des événements menant à la déclaration du bâtiment excédentaire	À compter d'octobre 1995 : le MCC a amorcé des rencontres avec le Diocèse pour leur faire part de l'importance de faire l'état de leur parc immobilier. Septembre 1996 : Un jour, le curé est arrivé en Chaire et a avisé que le Diocèse prendrait une décision au sujet de l'église et a invité les fidèles à participer à une assemblée le soir même. Une quarantaine de personnes se présentent. Le curé demande une contribution de 500\$ par famille, mais il y a peu de famille. Les gens ne peuvent payer ce montant. La paroisse est une paroisse de retraités, à faible revenus. Le même soir, l'Évêque explique la situation, dit que quelque chose doit être fait avec l'église. Il demande aux gens de réfléchir à cela. Il dit que la décision de fermer ne se ferait pas immédiatement. Le dimanche suivant, toujours en chaire, le curé invite à une 2e assemblée, le jour même avec l'Évêque. Une quarantaine de personnes se présentent encore, à peu près les mêmes personnes. Les autorités ecclésiastiques formulent une nouvelle demande de contribution de 500\$ par famille. On affirme que l'assureur ne veut plus assurer et on montre qu'un mur peut s'effondrer à n'importe quel moment. Il y aurait eu en effet une inspection des assureurs qui décident de fermer l'Église pour des raisons de risque d'effondrements. Oct. 1996 : Le Conseil de Fabrique décide de remettre les biens de la Fabrique au Diocèse de St-Jérôme. 13 octobre 1996 : Dernière messe à St-Julien. 28 octobre 1996 : Les paroissiens sont transférés à Immaculé Conception. Automne 1996 : L'Évêque désacralise l'église.
Conditions présentes	• La paroisse était désaffectée • La population vieillissante • Les travaux requis trop dispendieux à réaliser • La situation financière de la Fabrique très difficile. • Il y a 3 autres églises à Lachute pour une population de 10 000 h.

Situation financière	La Fabrique avait une dette de 80 000\$, sans intérêt.
Acteurs impliqués	Selon les intervenants du Comité de sauvegarde, la Fabrique a été approchée par le Diocèse, mis devant un fait accompli.
Consultation des fidèles	Très sommaire selon les personnes interrogées.
Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire	
Acteurs externes impliqués	Comité de sauvegarde formé en 1997. MCC, Municipalité, MRC d'Argenteuil.
Chronologie des événements APRÈS la déclaration du bâtiment comme excédentaire	6 nov. 1997 : Une firme d'architecte est mandatée pour étudier la condition physique de l'Église. Le rapport est déposé en décembre 1997. Les réparations sont estimées à 800 000\$ pour restaurer l'intégrité du bâtiment. Entre 1997 et 2000, le Diocèse aurait reçu 3 offres de promoteurs pour la bâtisse qui ont toutes été refusées. Motifs : manque de fonds, ne répond pas aux normes du gouvernement etc. 1998 : Le Comité de sauvegarde appelle à la rescousse et tient plusieurs rencontres à l'église entre le MCC, le Comité de sauvegarde, la Ville, le Diocèse. Début 1998 : Réalisation d'études de professeurs de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, sur la vocation de l'église, de même qu'une étude sur la condition physique du bien. 23 fév. 1999 : Présentation des résultats de l'étude de vocation de Gérard Beudet et Jean-Claude Marsan de l'Université de Montréal : Les professeurs recommandent : • la citation de l'église comme monument historique • l'appui de la MRC pour travailler le dossier à l'échelle plus régionale • l'élargissement du Comité de sauvegarde au milieu d'affaire et aux divers milieux socio-économiques • l'utilisation de l'église à des fins de columbarium • le lancement d'une campagne de financement pour restaurer l'Église.

Expertise	1999 : Le Comité fait des démarches auprès de Patrimoine Canada pour faire reconnaître le lieu comme lieu historique national mais le propriétaire (Diocèse) n'a pas d'intérêt. 1999 : Les autorités locales ont considéré la conversion en salle de spectacle mais Lachute n'avait plus son statut de diffuseur depuis l'année précédente. 2000 : Lancement du volet 2 du programme de la Fondation du patrimoine religieux concernant recyclage des lieux de culte à d'autres fins. Le MCC a reçu des appels de certaines personnes pour obtenir de l'information mais personne n'a jamais déposé projet, ni même un avant-projet. Été 2001 : Le Diocèse vend les vitraux de St-Julien à une église aux États-Unis. 2002 : Le Diocèse vend luminaires, vitraux et bancs. Ce geste a mis le feu aux poudres du Comité de sauvegarde qui considère ce geste comme une dilapidation du patrimoine collectif. 2002 : La Ville a entrepris une démarche de citation pour se donner du temps pour trouver un projet, avec accompagnement de la MRC dans le processus. Le Diocèse s'est présenté aux consultations publiques par le biais de son avocat. Il s'est prononcé contre. Il a fait valoir que le Diocèse était disposé à maintenir les lieux encore un certain temps, le temps de trouver un utilisateur potentiel pour la réutilisation des lieux mais avec une limite de temps. Les démarches de la Ville sont arrêtées suite aux pressions du Diocèse. 2003 : Création d'un 2e comité de sauvegarde élargi composé des membres du Comité original, de la Ville de Lachute et de la MRC Argenteuil. Constat : pas de projet et pas de promoteur !!! Mars 2003 : Ville de Lachute, MRC et Comité ont parrainé une étude de Dufour Ressources Créatives sur la vocation du bâtiment au coût de 40 000\$. Été 2003 : Dufour Ressources Créatives dépose un projet (salle de spectacle, kiosque d'informations touristiques, salle d'expos permanentes sur l'histoire de Lachute et salle polyvalente.) Coûts estimés pour la réalisation du projet est de 2M\$, avec achats nécessaires d'équipements de 400 000\$. Suite au dépôt du rapport, la Ville de Lachute arrête les démarches. Le projet de salle de spectacle est considéré comme utopique. 2004-2005 : Le Centre de conservation du Québec effectue une expertise et fait des recommandations sur le mobilier de l'église qui devrait être conservé par les autorités locales. MRC, Ville et Musée d'Argenteuil ont fait des démarches pour récupérer une partie du mobilier. Les vitraux restants ont été cédés par le Diocèse, la cloche a été récupérée par
-----------	--

Expertise	la Ville etc. 2005 : Les assureurs se retirent. La Ville installe des clôtures autour de la bâtisse. Août 2005 : Lettre de la Ville et du Musée régional d'Argenteuil qui soumet une liste au Diocèse d'éléments qu'on veut préserver dans l'Église. Pas de réponse écrite du Diocèse à cette lettre. Septembre 2005 : Signature d'une entente entre le Diocèse et la Ville, dans laquelle le Diocèse autorise la disposition de certains éléments, en garde d'autres, et indique que d'autres ont été vandalisés. Le Diocèse répond à certaines demandes, mais pas à toutes les demandes formulées dans la lettre d'août 2005. La MRC a formé une équipe de bénévoles, une équipe de spécialistes pour retirer des biens mais cette équipe n'a jamais reçu l'autorisation du Diocèse pour effectuer ce retrait. Octobre 2005 : Le Diocèse enlève les vitraux et les entrepose quelque part, sans identification. 2005 : Développement d'un projet de résidence de personnes âgées. Demande de changement de zonage a été refusée à la Ville. On dit au promoteur qu'il ne démontre pas la viabilité financière. 2005 : Dans le processus de démolition, on découvre de l'amiante dans la toiture. 2006 : Cascade acquiert l'église pour la somme de 1\$. Octobre 2006 : La Ville, le Diocèse et le gérant de Cascades font une conférence de presse pour dire que l'église sera démolie, le terrain réaménagé en parc par la Ville et quand la compagnie en aura besoin, la ville va rétrocéder le terrain.
Demandes de financement	Sources de financement pour les études : Diner spaghetti, Chevaliers de Colomb, députés, MCC, Ville, MRC. De ministères, ils auraient obtenus 7 000 ou 8 000\$. Un particulier a donné 25 000\$. Au total, +/- 40 000\$ de fonds ont été recueillis. La MRC a contribué à l'étude de Dufour et une partie des coûts de retrait des vitraux.
Expertises	Jean-Claude Marsan et Gérard Beaudet de l'Université de Montréal ont effectué une étude historique qui démontrait la grande signification historique de l'église pour la région. Ils ont également effectué une étude de vocation destinée aux autorités politiques contenant des lignes de conduite. Ces études ont fait l'objet de présentation publique à l'école St-Julien de Lachute.

		- Fernandeau Pélisserre, architecte en restauration d'église a effectué une étude qui démontrait que l'église pouvait être rénoverée, au coût de 2M\$. Le bâtiment se détériorait en l'absence de chauffage et l'étude a été mise à jour pour réévaluer les coûts. (Le Président du Comité de sauvegarde nous a indiqué qu'il avait trouvé quelqu'un prêt à investir pendant un an pour payer le chauffage afin d'éviter pareille détérioration, mais que le Diocèse a refusé cette offre.) - Dino Bambaru, d'Héritage Montréal a donné des lignes de conduite aux autorités locales. - Toutes ces études ont été diffusées auprès des interlocuteurs de la MRC, de la Ville, du Diocèse, du MCC, mais également au grand public via les journaux locaux.
	Consultations publiques	Rencontres organisées au niveau de la MRC, de la Ville et du Comité de sauvegarde.
	Facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu	- Localisation : l'église est située dans un endroit excentrique, dans un secteur résidentiel/industriel. Donc, par rapport aux axes de communication, ce n'est pas facile d'accès. - État du bâtiment : problème de maçonnerie, vandalisme qui a eu lieu à plusieurs reprises (orgue Casavant jeté en bas du 2e étage) et absence de chauffage ont contribué à la dégradation du bâtiment. - Contexte social : St-Julien, est perçue par certains segments de la population comme étant « l'église des patrons ». En effet, la direction de la compagnie Ayerst, compagnie manufacturière dans le domaine du textile établie dans la région a fait construire cette église. Par opposition, Ste-Anasthasie, l'église voisine, est considérée comme « l'église du peuple ». Certains intervenants suggèrent en effet que cette perception peut avoir coloré l'intensité des efforts pour sauvegarder St-Julien. - Environnement : Dans le secteur immédiat, d'autres églises ont un intérêt patrimonial supérieur. - Peu de volonté de collaboration du Diocèse - Manque de clairvoyance de la Ville - Peu de communication ou de consultation entre le Diocèse, la Ville, le Comité de sauvegarde. - Manqué de mobilisation citoyenne : les citoyens intéressés à la préservation semblent s'en être remis au

		Comité, sans s'impliquer personnellement, ce qui a pu laissé les autorités locales avec le sentiment que peu de citoyens se préoccupaient du sort de l'église.
--	--	--

7. Constats

Dans cette section, nous présenterons dans un premier temps, une réflexion sur la notion de succès ou d'échec. Nous présenterons ensuite les facteurs de succès et les facteurs d'échec identifiés lors de notre analyse de cas.

Les constats suivants sont issus, d'une part, de l'échantillon de cas étudiés et d'autre part, de l'information obtenue des personnes interrogées. **Une prudence est donc nécessaire avant de faire des généralisations à partir de ces seuls constats.**

7.1 Succès ou échec, une question de perception

Au départ, parmi les sept cas analysés, trois cas avaient été qualifiés d'échec : Notre-Dame de Grâce, St-Julien et St-Jean de la Croix. Or, après analyse, il nous apparaît opportun de nous interroger sur la qualification d'échec dans deux de ces cas.

❑ **Notre-Dame de Grâce**

Dans ce cas, un promoteur a été identifié, un projet a été conçu et développé, 4,5M\$ de financement a été accordé pour sa réalisation. Le projet n'a pu être réalisé, puisqu'à l'ouverture des soumissions pour sa réalisation, les coûts atteignaient 5,5M\$ et les promoteurs du projet n'ont pu trouver le financement additionnel nécessaire. Peut-on vraiment parler d'échec? Il est vrai que l'église sera démolie; mais se pose la question de savoir, face à cette problématique reliée à l'intégrité de la structure du bâtiment, jusqu'où les pouvoirs publics doivent-ils aller pour préserver un bâtiment religieux. Faut-il préserver à tout prix? Si oui, qui en a la responsabilité? Dans un tel cas, la démolition de l'édifice pour faire place à la construction de logements sociaux est-elle vraiment un échec?

❑ **St-Jean de la Croix**

Dans ce cas, le Diocèse de Montréal, selon sa politique, a cherché un acquéreur pendant plusieurs mois, d'abord dans d'autres communautés chrétiennes, puis dans le domaine communautaire. Le Diocèse n'a pas trouvé preneur. Un promoteur privé a développé un projet de 14M\$, a su rallier le milieu et a acquis le bâtiment avec son propre financement en dépit des 800 000\$ de réparations à effectuer. Dans un contexte de pénurie de logements, est-ce vraiment un échec d'avoir converti une église en condos? Certains peuvent considérer qu'il s'agit d'un échec sur le plan architectural, mais en est-ce un d'un point de vue de la conversion d'un bâtiment religieux?

Nous constatons que la qualification de succès ou d'échec dans les cas de conversion est avant tout une question de perception.

7.2 Facteurs de succès dans la conversion

Selon nos observations, la présence de plusieurs facteurs favorise le succès des projets de conversion. Divers acteurs peuvent influencer différents facteurs.

1. Clairvoyance de la Fabrique et/ou du Diocèse

La Fabrique ou le Diocèse procède à partir d'une approche planifiée, à partir d'une vue d'ensemble et non en réaction à des événements reliés aux finances, à l'état du bâtiment ou à l'environnement. Le cas de Notre-Dame de la Baie en est un exemple probant. La Fabrique a vendu le presbytère pour avoir certaines réserves financières, a été proactive dans la recherche d'un acquéreur et a su négocier des conditions d'utilisation qui profitaient aux fidèles.

2. Concertation entre les acteurs

Lorsque les acteurs concernés s'échangent l'information et travaillent ensemble de façon concertée, le projet de conversion a plus de chance de se réaliser. St-Esprit est un bon exemple. Le cas de Notre-Dame de Grâce, même si le projet ne s'est pas réalisé en bout de piste, en est également une illustration.

3. Mécanismes et outils de gestion existants

Lorsque des mécanismes sont déjà en place pour établir l'approche, les règles du jeu ou la concertation souhaitée entre les principaux acteurs, le processus de conversion est d'autant facilité. Dans le cas de St-Esprit par exemple, l'existence de l'entente de 1999 entre le MCC, le Diocèse de Québec et la Ville de Québec a permis d'identifier un projet porteur pour la conversion du bâtiment. De la même façon en Estrie, l'existence, depuis plusieurs années, d'un inventaire des églises protestantes a facilité les projets de conversion en rendant accessible l'information aux principaux acteurs concernés, facilitant ainsi la prise de décision éclairée.

4. Volonté de préserver le patrimoine

Cette volonté se traduit par un réflexe de préservation d'abord et par un souci de poser des gestes qui vont dans le sens de la préservation. Nous observons une telle volonté dans le cas de St-Paul par exemple ou dans celui de Sisco Memorial.

5. Bon état du bâtiment

Un bâtiment en bon état est plus intéressant pour les promoteurs qui n'ont pas à investir des sommes importantes avant de réaliser le projet de conversion lui-même.

6. Localisation de l'église dans la Ville ou le village

Lorsque l'église est bien située, il est plus facile de trouver un acteur intéressé, que ce soit la municipalité qui a des préoccupations urbanistiques, ou les promoteurs à la recherche d'achalandage. Sisco Memorial est un bon exemple.

7. Milieu est sensibilisé et s'approprie le projet

La conversion de Sisco Memorial en Pavillon des arts a été réalisée par les autorités municipales et la Commission de la culture locale, ce qui a permis aux intervenants locaux de bien comprendre la nature du projet et de se rallier à sa réalisation.

8. Changement de vocation en un usage compatible

Par usage compatible, nous entendons un usage qui assure une certaine continuité, un certain prolongement avec la vocation d'origine. Lorsque le nouvel usage envisagé est compatible avec l'ancien, le sentiment de « perte » est moins présent chez les fidèles et citoyens et l'acceptation du projet peut se faire plus facilement.

9. Accès public est préservé

Les églises sont des bâtiments accessibles au public. En restreindre l'accès peut être choquant pour certains. Dans le cas de St-Esprit, les responsables de l'École de cirque ont laissé savoir aux citoyens qu'ils pouvaient assister aux entraînements, ce qui a été fort apprécié de la communauté locale.

10. Projet viable à long terme sur le plan financier, qui s'inscrit dans l'environnement

Avant la conversion de Sisco Memorial en Pavillon des arts de Coaticook, les principaux intéressés ont examiné les besoins culturels de la Ville et les diffuseurs en arts de la scène dans la région afin de s'assurer qu'il y avait un besoin et un marché pour cet usage.

Le MCC par exemple, peut intervenir au niveau des mécanismes et outils de gestion existants, de la volonté de préserver le patrimoine ou de la sensibilisation du milieu. Les autorités religieuses peuvent intervenir au niveau de la planification de son parc immobilier et sa volonté de préserver les bâtiments aura un impact sur le succès de projets de conversion. Le promoteur pour sa part, a son mot à dire en ce qui concerne le projet proposé, que ce soit la nouvelle vocation du bâtiment, la préservation de son accès public ou sa viabilité financière.

Un facteur est commun à tous les cas de conversion réussis : un projet de conversion est requis! Sans projet de conversion, pas de conversion, il va sans dire.

7.3 Facteurs d'échec

Selon nos observations, la présence de certains facteurs favorise l'échec des projets de conversion. Divers acteurs peuvent influencer différents facteurs.

1. Absence de planification

En l'absence de mécanismes de gestion (vision, politiques, pratiques, méthodes etc.) il est plus difficile de mener à terme un projet de conversion.

2. Pression financière

Lorsque des travaux d'entretien sont urgents, que les factures s'accumulent et que les rentrées d'argent se font rares, il est plus difficile de prendre des décisions globales et basées sur le long terme.

3. Bâtiment qui nécessite des travaux importants

Lorsque le bâtiment nécessite des travaux importants, l'investissement et les risques à prendre sont plus importants pour le promoteur. Ce facteur est évidemment lié au précédent, puisque le manque de ressources financières est souvent à la source du retard dans la réalisation des travaux requis pour l'entretien du bâtiment.

4. Valeur patrimoniale non clairement établie

Lorsque les acteurs intéressés ont une connaissance approfondie de la valeur patrimoniale du bâtiment dont ils ont la responsabilité ou auquel ils s'intéressent, les actions à poser dans le cadre d'une conversion apparaissent plus clairement. A l'inverse, lorsque la valeur n'est pas clairement établie, il est possible d'assister à des hésitations ou même des erreurs de jugement qui peuvent rallonger ou compromettre le processus de conversion.

5. Localisation peu enviable dans la ville

Lorsque l'église est dans un quartier désaffecté ou excentrique, il est plus difficile pour un promoteur de justifier un investissement important. Le cas de St-Julien est un bon exemple à cet égard.

6. Autres églises d'intérêt dans l'environnement immédiat

S'il y a déjà plusieurs églises d'intérêt dans l'environnement immédiat, comment justifier un investissement important pour les autorités?

7. Manque de concertation entre les acteurs, absence de volonté de collaboration des autorités concernées

Lorsque les acteurs privés et publics ne collaborent pas ensemble, ne se concertent pas dans la recherche de solution, travaillent de façon isolée, il est difficile de faire aboutir un projet car la conversion d'une église nécessite l'implication de nombreux intervenants à de nombreuses étapes.

8. Accès à l'édifice limité à certaines personnes

Lorsque le projet envisagé restreint dans son essence le caractère public et l'accessibilité du public à un bâtiment religieux, les pressions populaires sont plus fortes. La conversion de St-Jean de la Croix en condos est un exemple.

Divers acteurs peuvent intervenir pour réduire l'incidence de certains facteurs d'échec. Le MCC peut intervenir au niveau de la planification, de l'établissement de la valeur patrimoniale ou de la concertation entre les acteurs. Les autorités religieuses peuvent intervenir dans la gestion financière et immobilière. Le promoteur peut intervenir au niveau de l'accessibilité du bâtiment converti. Par contre, rien ne peut être fait au sujet de la localisation de l'église dans la Ville ou de la présence d'autres églises dans le secteur immédiat.

8. Recommandations

Les recommandations qui suivent découlent de nos observations sur l'analyse de cas effectuées mais également sur les lectures pertinentes réalisées dans le cadre du mandat.

Considérant que chaque cas de conversion:

- est unique, puisque chaque bâtiment religieux se situe dans un environnement et un contexte qui lui est propre;
- interpelle l'ensemble de la communauté où se situe un bâtiment religieux;
- fait intervenir une pluralité d'intervenants et d'intérêts;
- intervient dans un environnement où les besoins en équipements publics sont différents;
- est influencé par la valeur patrimoniale attachée au bâtiment religieux par le MCC ou la communauté où il se situe;
- est influencé par la valeur symbolique et environnementale attachée au bâtiment religieux par la communauté où il se situe;
- nécessite un projet de conversion.

Nous recommandons au MCC de prendre les actions suivantes afin de créer des conditions favorables

1- Valider les constats

Nous l'avons mentionné à plusieurs reprises dans le cadre de ce document; les constats effectués sont basés sur une analyse de sept cas. Avant de généraliser et d'agir en fonction de ces constats, il serait opportun de les valider auprès d'acteurs clés et d'experts du domaine.

2- Susciter un changement de paradigme

Parfois, la question du patrimoine religieux au Québec apparaît comme un enjeu de société très important, ou encore comme un grand défi à relever ou un problème à régler; à l'opposée, le patrimoine religieux peut également être perçu comme un actif extraordinaire de la société québécoise, un actif collectif à mettre en valeur, à mettre au service du développement du Québec, un actif qui interpelle au premier chef, les Églises, propriétaires des lieux, les fidèles, les citoyens, les pouvoirs publics, etc.; le second paradigme est plus porteur de solutions que le premier.

3- Communiquer clairement son mandat

Le MCC doit camper son niveau de responsabilité en fonction de la valeur patrimoniale des biens et communiquer clairement sa position.

4- Sensibiliser davantage les Villes, municipalités et MRC

Les acteurs locaux sont les acteurs de premier plan dans ces dossiers. Il n'y a que quelques bâtiments à valeur patrimoniale incontournable d'envergure nationale. Il est requis que ces acteurs soient mieux informés et outillés pour trouver des solutions pertinentes pour la conversion des bâtiments religieux sur leur territoire.

5- Favoriser l'établissement de mécanismes de concertation

Il est important que les bâtiments religieux susceptibles d'être prochainement déclarés excédentaires soient identifiés et que des mécanismes de notification appropriés soient mis en place entre les principaux acteurs. Il pourrait également être utile que des mécanismes de concertation facilitent la tenue de débats sur la « valeur » du bien au niveau local, afin de susciter l'adhésion de la communauté où est situé le bâtiment religieux.

6- Favoriser l'établissement d'un mécanisme d'évaluation des bâtiments

Avant d'investir des sommes importantes dans la conversion d'un édifice, la qualité et l'intégrité du bâtiment devrait être évaluée. Légalement, il est du ressort du propriétaire des bâtiments de maintenir les actifs.

7- Favoriser la circulation de l'information sur les pratiques gagnantes

Le Québec a accumulé de l'expérience pertinente dans la conversion de bâtiments religieux et il apparaît que cette connaissance pourrait être diffusée, mise en commun, afin que les acteurs locaux n'aient pas à réinventer la roue lorsqu'ils doivent envisager la fermeture de leur église. Il pourrait être pertinent de faire un inventaire des pratiques gagnantes dans les Diocèses, ou de réaliser un *Guide sur la gestion des bâtiments excédentaires* pour distribution aux marguilliers des diverses Fabriques sur le territoire par exemple.

8- Réexaminer l'idée de la Financière telle qu'envisagée dans le rapport SECOR

Par rapport aux cas analysés dans le cadre du présent mandat, La Financière, telle qu'envisagée dans le rapport SECOR, n'aurait vraisemblablement rien changé. En conséquence, si les experts du milieu valident nos constats, il faudra réexaminer la question de la création d'une Financière.

9- Effectuer d'autres recherches

Il pourrait être utile d'effectuer la même démarche que celle-ci, pour des édifices à haute valeur patrimoniale, afin de mettre en lumière d'autres considérations propres à de tels bâtiments. De la même façon, il pourrait être utile de documenter le nombre de bâtiments qui risquent d'être excédentaires au cours des cinq ou dix prochaines années et de valider si les constats et recommandations effectués dans le présent rapport gardent toute leur pertinence à la lumière de ces nouvelles données.

Il est intéressant de noter que des initiatives allant dans le sens de l'établissement de mécanismes de concertation, d'évaluation des bâtiments et de sensibilisation du monde municipal sont présentement discutées entre le MCC et l'Assemblée des Évêques au moment de la réalisation du présent mandat.

Annexes

Annexe A- Questionnaire

Analyse des facteurs de succès ou d'échec dans des cas de conversion de propriétés excédentaires¹ du patrimoine religieux bâti au Québec

Contexte

Le Ministère de la Culture et des Communications réfléchit à la mise en place d'une structure de gestion financière et immobilière des édifices et ensembles immobiliers du patrimoine religieux excédentaire permettant de rencontrer les objectifs suivants :

- Faire en sorte que la démolition précipitée ou la dégradation définitive des immeubles religieux excédentaires ayant une valeur patrimoniale, symbolique ou environnementale soit évitée;
- Créer les conditions favorables à la préservation du caractère patrimonial des immeubles ou de leur environnement lorsque la propriété est transférée ou lorsqu'elle change de vocation;
- Favoriser la continuité de l'œuvre communautaire, sociale et humanitaire à travers la préservation des bâtiments;
- Assurer la viabilité de ces anciens lieux lorsqu'ils sont « convertis »;
- Prendre en compte l'ensemble des contextes d'intervention de nature et d'envergure variables selon la propriété des biens (publique ou privée) ou leur localisation (urbain ou rural);
- Favoriser la participation du secteur privé tout en prenant en considération le rôle et les capacités financières de l'État et d'autres partenaires.

Le mandat

Afin de concevoir un outil qui répond bien aux problèmes à résoudre, le Ministère a confié à Gagné Leclerc Groupe Conseil le mandat d'effectuer des études de cas types de dossiers de patrimoine religieux excédentaire.

¹ Le qualificatif « excédentaire » s'entend ici du lieu de culte où il n'y a plus de fonction culturelle ou de l'ensemble conventuel qui n'a plus sa fonction première.

Le résultat que l'on cherche à obtenir est le suivant :

- o Bien identifier la **nature et la source** du problème dans les dossiers de **patrimoine religieux excédentaire** (quel est le problème, comment c'est devenu un problème, qu'est-ce qui a été fait pour résoudre le problème, qu'est-ce qui a fonctionné ou n'a pas fonctionné)
- o Bien identifier quels ont été les **facteurs du succès ou de l'échec** dans la résolution des dossiers de **patrimoine religieux excédentaire** afin d'effectuer des recommandations sur ce qui peut être mis en place pour gérer ces dossiers de façon optimale dans le futur.

Présentation du questionnaire

Dans ce questionnaire, vous trouverez quatre sections :

- 1- Caractéristiques du lieu AVANT la cessation de l'usage originel
- 2 - Examen du processus de transition
 - 2.1- Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire
 - 2.2 - Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire
- 3- Caractéristiques du lieu APRÈS la conversion
- 4- Analyse

Dans notre analyse de cas, nous souhaitons séparer les éléments factuels des éléments d'interprétation ou d'analyse. Les points 1,2, 3 couvrent essentiellement des éléments factuels. Le point 4 couvre des éléments d'interprétation ou d'analyse.

Cheminement type

Afin d'éviter toute confusion quant au vocabulaire ou à la période à laquelle nous référons dans ce questionnaire, le schéma suivant illustre un cheminement type d'un processus de conversion:

1- AVANT	2- TRANSITION				3- APRÈS
	2.1- Conditions difficiles	◆	2.2- Lieu déclaré excédentaire		
Lieu de culte ou ensemble conventuel	à la recherche de solutions pour préserver l'usage initial	Déclaration que le lieu est/sera excédentaire	à la recherche de solutions pour préserver le bâtiment (incluant sa valeur patrimoniale)	Transaction Travaux	Nouvel usage ou usage mixte

- ◆ La Fabrique ou la communauté constate ou décide **formellement** que le lieu est ou sera excédentaire et prend action.

1- Caractéristiques du lieu de culte² AVANT la cessation de l'usage comme lieu de culte :

Nom de l'édifice religieux :

Paroisse :

Diocèse :

Ville :

Dénomination religieuse :

Année de construction :

Valeur patrimoniale reconnue selon l'Inventaire des lieux de culte du Québec (cote A à F) :

Autres informations sur l'état du bâtiment (Ex : état des lieux, expertises réalisées, coûts des réparations effectuées ou à effectuer etc.) :

Nature de l'appui exprimé par la communauté des fidèles s'il y a lieu (Ex : levée de fonds) :

Nature de l'appui appuyé par la communauté environnante s'il y a lieu (Ex : citation par la municipalité en vertu de la Loi sur les biens culturels, aménagements des rues avoisinantes par la municipalité, etc.)

2- Examen du processus de transition

2.1 Avant la déclaration du bâtiment comme excédentaire

Quand la Fabrique a-t-elle pris la décision de fermer le lieu de culte ou de cesser l'utilisation du bâtiment comme lieu de culte?

Est-ce que cette question avait fait l'objet de discussions au préalable? Si oui, depuis combien de temps? Et avec qui?

Est-ce que la Fabrique a été proactive i.e. à la recherche d'un acquéreur/promoteur ou est-ce qu'une opportunité s'est manifestée i.e quelqu'un s'est montré intéressé à acquérir/développer un projet?

Quelles étaient les conditions présentes dont on a prit acte pour justifier cette décision?

² Dans ce document, la référence à un lieu de culte couvre les ensembles conventuels également.

Au moment où cette décision a été prise, quelle était la situation financière de la Fabrique? Y avait-il un déficit d'exploitation? Si oui, depuis quand? Y'avait-il un fond de réserve?

Qui a prit cette décision? Est-ce que des acteurs autres que la Fabrique ont été impliqués dans le processus?

Quand la Fabrique a-t-elle informé l'Évêché? Quelle a été la réponse?

Y-a-t-il eu controverse suite à cette déclaration? Si oui, à quel sujet? Qui était impliqué?

2.2 Après la déclaration du bâtiment comme excédentaire

Qu'est-ce qui a été mis en place pour assurer la transition, tant du point de vue des acteurs impliqués que des actions à poser? Plus spécifiquement :

Acteurs impliqués

Interne :

Qui a été mis en charge du dossier par la Fabrique?

Est-ce qu'un Comité a été formé? Est-ce que le Diocèse était impliqué?

Externe :

Est-ce que des acteurs externes se sont impliqués? (MCC, Municipalité, MRC, Comité de citoyens, etc.)

Actions posées

Est-ce qu'un **plan d'action** a été adopté par les acteurs impliqués?

Si oui, quelles étaient les grandes lignes du plan d'action?

Quels étaient les **objectifs** poursuivis?

Quelles **actions** ont été posées?

Y-a-t-il eu un **budget** pour supporter ce plan d'action? (Budget pour assurer l'entretien de l'édifice dans la période transitoire, budget pour élaborer un projet, budget pour financer certaines démarches, etc.)

Si les fonds nécessaires n'étaient pas disponibles, y a-t-il eu des **demandes de financement** d'effectuées?

Pour quelles fins?
Après de qui?
Quels ont été les montants demandés
Quels ont été les résultats de ces démarches?

Est-ce que des **expertises** ont été demandées?
Effectuées?
Après de quels types d'experts?
Quels résultats ont été produits?
Ont-elles été diffusées?

Est-ce que des **consultations** publiques ont été effectuées?
Qui en a été à l'origine?
Quels ont été les résultats de cette consultation?

Y-a-t-il eu **controverse** publique lors de la période de transition?
Si oui, à quel sujet? Qui était impliqué?

En bout de piste, quelles ont été les différentes **options** de nouvel usage considérées? Quelles **solutions** ont été retenues et suivant quel processus décisionnel?

3- Caractéristiques du lieu APRÈS conversion

Nouvel usage :
Nom du propriétaire :
Structure juridique du propriétaire du lieu (OBNL, municipalité, compagnie, etc.) :
Coût d'achat :
Date de transaction :

Nature et coûts des travaux de conversion :
Partenaires ayant participé au financement du projet de conversion s'il y a lieu et sommes octroyées:
Partenaires ayant participé au financement du fonctionnement après conversion s'il y a lieu et sommes octroyées:

4- Analyse

Est-ce que vous considérez que les objectifs poursuivis ont été atteints?

Considérez-vous que cette conversion est un succès ou un échec?

D'après vous, quels ont été les facteurs de succès ou d'échec dans la conversion de ce lieu?

Qu'auriez-vous souhaité savoir au début du processus que vous savez maintenant?

Souhaitez-vous formuler d'autres commentaires qui nous aideraient à bien comprendre ce dossier et qui aideraient d'autres responsables à gérer de telles conversions ?

*** Merci de votre précieuse collaboration! ***

L'équipe de Gagné Leclerc Groupe Conseil

Annexe B- Liste des personnes interviewées

Régions	Dossiers	Personnes ressources
Montréal	Couvent des Sœurs Marie Réparatrice	Ministère de la Culture et des Communications Direction de Montréal Ginette Desmarais Sœur Lorraine Granger, Provinciale en charge du dossier Sœurs Marie-Réparatrice
Montréal	Église St-Jean-de-la-Croix	MCC- Direction de Montréal Ginette Desmarais Louis-Philippe Desrosiers Économat Diocèse de Montréal Denis Robitaille Président Les conceptions Rachel Julien
Québec	Notre- Dame de Grâce	MCC- Direction de Québec Louis-Richard Fortier Rémi Gagnon Responsable des paroisses Diocèse de Québec

Québec	St-Esprit	Martin Pineault Intervenant du MCC au programme Équipements culturels pour la réalisation des travaux. Rémy Gagnon Responsable des paroisses Diocèse de Québec Jocelyn Tremblay Président du Conseil d'administration École de cirque de Québec
Estrie	St-Paul, Richmond	MCC- Direction de l'Estrie Danielle Potvin Pierre Bail À l'époque, DG du Centre d'interprétation de l'ardoise. Toujours membre du CA de l'organisme.
Estrie	Sisco Memorial	MCC- Direction de l'Estrie Danielle Potvin Roch Pinsonneault Gérait le programme des immobilisations du MCC à l'époque Maintenant au MDEIE- Estrie Sylvianne Ferland Présidente du CA Pavillon des Arts et de la Culture de Coaticook
Mauricie	Couvent des Dominicaines De Trois- Rivières	MCC- Direction de la Mauricie et du Centre-du-Québec Jean Lamothe Anna-Marie Pellerin Prieure de la Maison

LLL	St-Julien de Lachute	MCC- Direction de Laval, de Lanaudière et des Laurentides Henri Hamel Ernest Champagne, Président Comité de sauvegarde de l'Église St-Julien de Lachute Myriam Lafleur Agente de développement culturel MRC Argenteuil
Saguenay	Notre-Dame de La Baie	MCC- Direction régionale du Saguenay-Lac-St-Jean Gaston Gagnon Camille Gariépy Président de la Fabrique