Deuxième rencontre
Comité église Saint-Urbain-Premier
24 avril 2017

Les structures de financement d'un projet patrimonial religieux

« Plan églises de la vallée du Haut-Saint-Laurent »

Par Lyne Bernier, docteure en aménagement et urbanisme

stagiaire postdoctorale CRC en patrimoine urbain, ESG-UQAM

CHAIRE
de recherche du Canada
en patrimoine urbain
ESG UQÀM

Municipalité de
Saint-Urbain-Premier

Plan de la présentation

- Conditions essentielles à la réussite d'un projet de conversion
- Projet pilote – ancienne église Sainte-Brigide-de-Kildare, Montréal
  - Retombées économiques annuelles
- Financement – programme provincial et fédéral
  - Municipalité ou MRC
  - OBNL
  - Selon les usages
- Sources de financements diverses

Conditions essentielles

- Mécanisme de fixation du prix de vente
  - Valeur foncière
- Budget d'opération (chauffage, entretien, assurance, etc.)
- Choix d'un usage approprié au bâtiment (arrimé avec les besoins locaux)
- Programme de financement en adéquation aux besoins du milieu
- Impacts du régime fiscal
  - Selon la catégorie du propriétaire
  - Selon l'usage envisagé
- Encadrement réglementaire du site

Projet pilote : l'îlot Sainte-Brigide-de-Kildare, Montréal

Phase I : budget de 10 M$

Phase II : budget de 20 M$

Beaupré Michaud et associés, architectes + Lapointe Magne et associés, architectes et urbanistes

Retombées économiques annuelles

- 5,8 M$ chiffres d'affaires
- 3,2 M$ masse salariale
- 67 employés à temps plein
- 108 employés à temps partiel
- 437 bénévoles (7 750 heures de bénévolat)
- 69 unités de logement

Ancien presbytère, En marge 12-17

Photo: En Marge 12-17

Conditions non-réunies

Ancienne église Sainte-Cécile, Trois-Rivières

Vente 200 000 $ en 2010 à Spect-Arts (OBNL)

Usage : salle de spectacle (non viable)
Location au Club de Trampoline (programme sport-étude)
Loyer annuel : 45 000 $
Immeuble dorénavant géré par la CDEC

Rénovations de base : 120 000 $ (endossé par la CDEC)
Financement :
- 50 % programme d'aide aux infrastructures
- 50 % prêt de la Caisse d'économie solidaire de Québec
- IDE : financement refusé – projet non viable

Dettes:
- Hypothèque auprès du diocèse de Trois-Rivières
- Prêt du RISQ (salaires, étude de faisabilité), taux d'intérêt de 8 %
- Dette de 30 000 $ envers d'autres organismes (mutation: 28 000$)
- 3 ans d'arrérage de taxe foncière

Coût d'opération:
- Chauffage : 25 000 $ année
- Assurance : 10 000 $ (immeuble évalué à 4 M$)

Financement - Québec

① Ministère de la Culture et des Communications

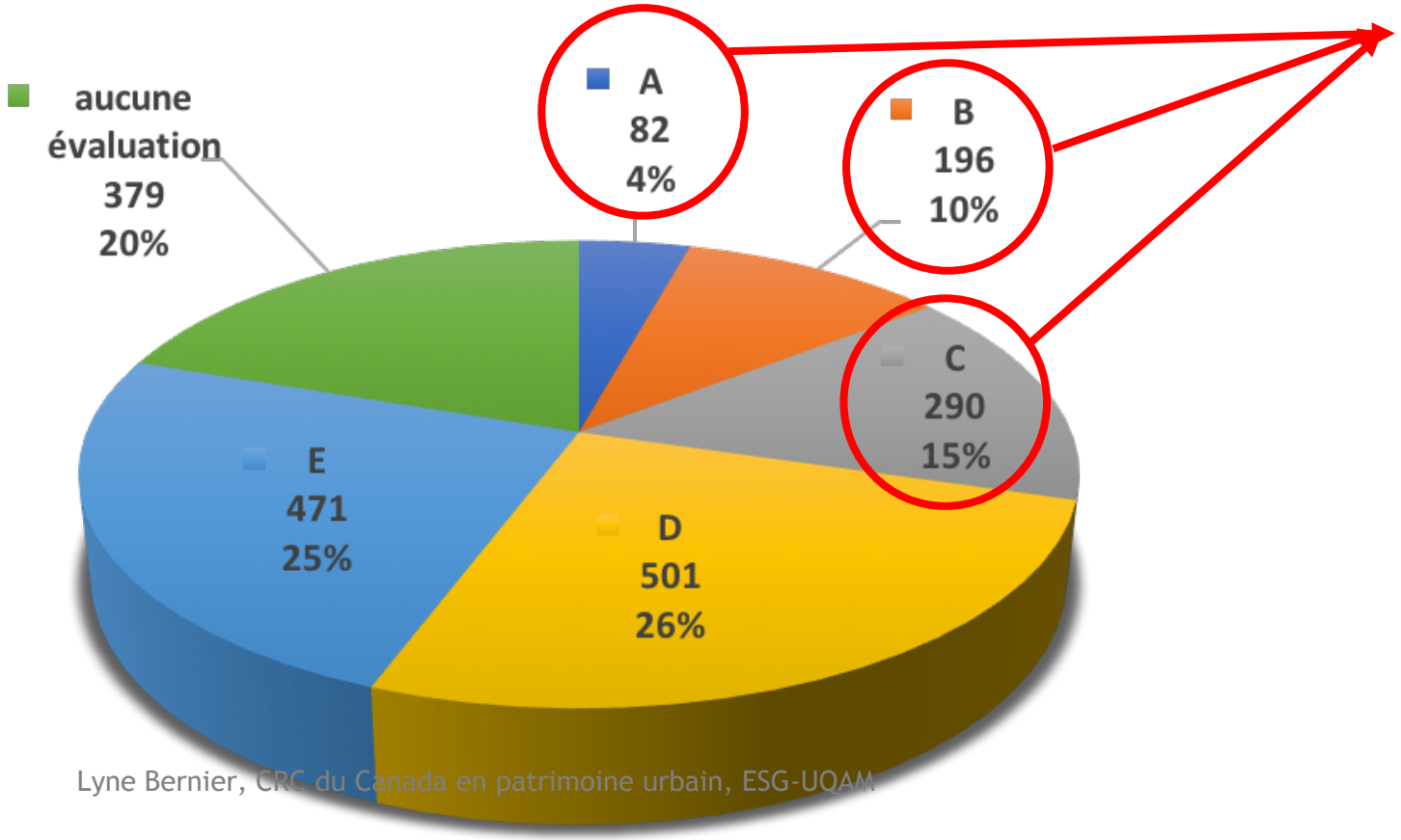
- Conseil du patrimoine religieux (CPRQ)

I. ***Programme de restauration du patrimoine culturel à caractère religieux*** (nouveaux critères -2014)

a. Municipalités, organismes à but non lucratif et propriétaires privés
b. % de l'aide financière en fonction du type de propriétaire et de l'existence d'un statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel
c. Critère lié à l'usage religieux est éliminé
   - sélection guidée par les valeurs patrimoniales (cote A, B et C)
   - Accessibilité publique
   - Projet de recyclage admissible

Financement - Québec

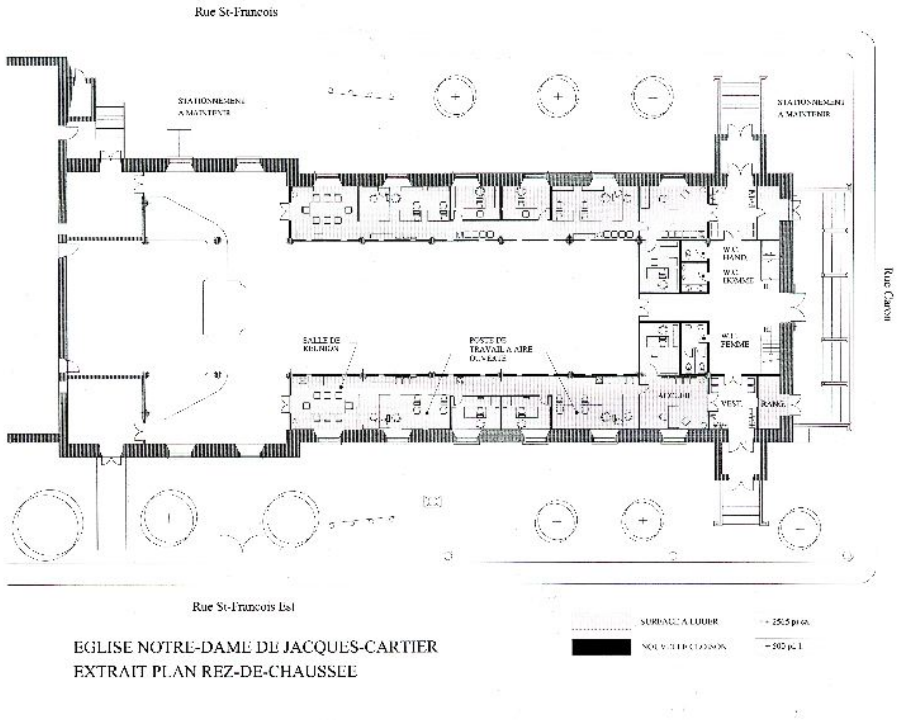
- Cote patrimoniale attribuée – 1919 églises construites avant 1945



29 % du corpus se qualifie au *programme de restauration du patrimoine culturel à caractère religieux*

Financement – Québec (exemple)

- Église Notre-Dame-de-Jacques-Cartier, Québec



Espace Hypérion – Cote C
Usage partagé : multifonctionnel et culte

Coût de la transformation: environ 800 000 $
Financement :
- MCC
- CPRQ : 70 000 $ (2007-2008)
- Ville de Québec
- CLD Québec
- Société JiPeM

Financement - Québec

① Ministère de la Culture et des Communications

I. *Fonds du patrimoine culturel québécois*

a. **Protection et mise en valeur de biens protégés (Québec)**

1. Un bien patrimonial visé par la Loi sur le patrimoine culturel
2. Immeuble avec valeur patrimoniale significative reconnue par un inventaire et faisant l'objet de mesures de protection dans le cadre de la LAU (PIIA et PPU)

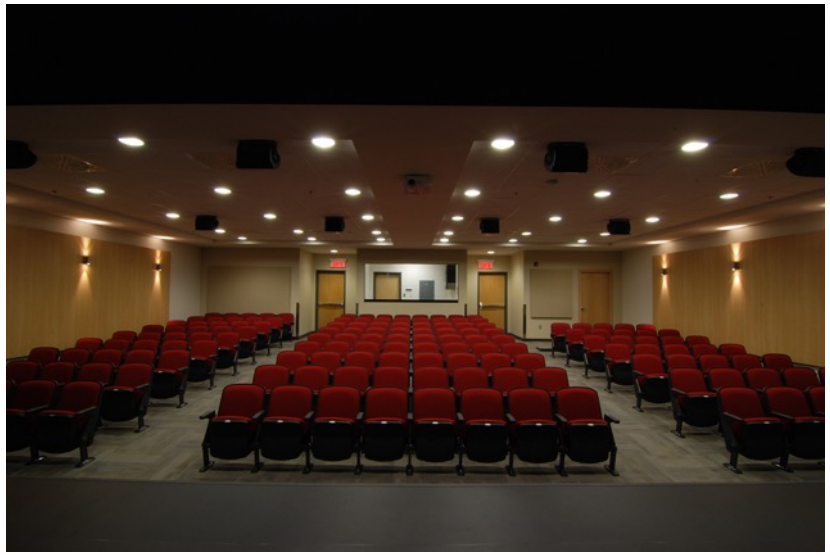
b. **Un équipement culturel**

1. Bibliothèque
2. Équipement multifonctionnel

- **Concordance**
  - priorités exposées dans les planifications stratégiques mises en œuvre par les instances régionales
  - Priorités d'une politique culturelle locale ou régionale
- 20 % du coût des dépenses admissibles
- 40 % pour des biens ouverts au public, vocation culturelle

Financement – Québec (exemple)

- Église Saint-Cœur-de-Marie, Magog



Bibliothèque Memphrémagog, auditorium des Tisserands
Vendu 1$ en 2009 à la Ville de Magog
Usage : Bibliothèque et centre culturel

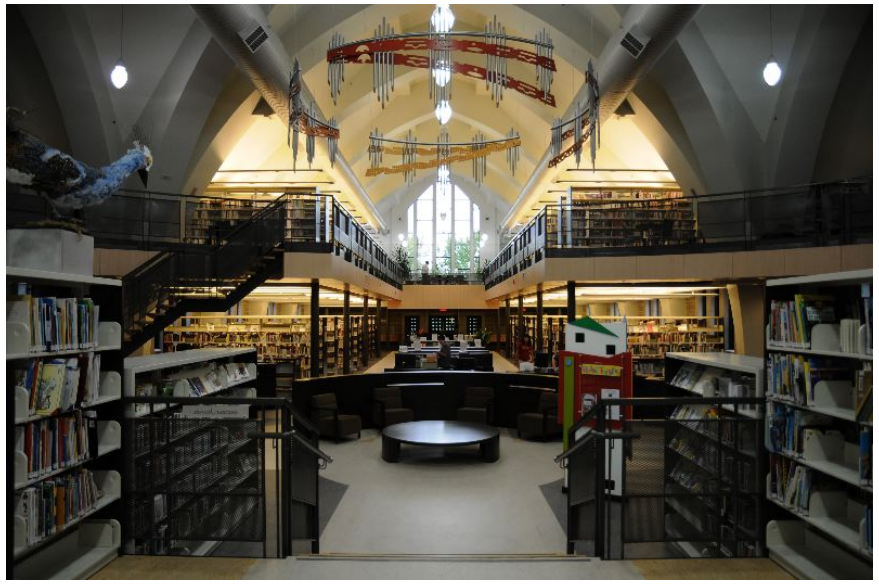
Coût de la transformation: 10 M$
Financement : à préciser
- MCC : 3,7 M$
- Ville de Magog (surplus): 1,7 M$

Financement – Québec (exemple)

- Église Saint-Pierre-Apôtre, Joliette

Bibliothèque Rita-Lasnier
Vendu 500 000 $ en 2005 à la Ville de Joliette
Usage : Bibliothèque municipale

Coût de la transformation: 6,3 M$
Financement :
- MCC : 1,5 M$
- Ville de Joliette : 4,5 M$
- Caisses Desjardins et Impérial Tobacco : 350 000 $



Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT)

I. *Programme d'infrastructures Québec-Municipalités (PIQM)*

a. **Volet 5.1 – Projets d'infrastructures à vocation municipale et communautaire**

1. Bureaux administratifs (hôtel de ville, bureau d'arrondissement, etc.)
2. Centres et salles communautaires

- **Non admissible :**
  - Infrastructures à vocation sportive et récréative;
  - Infrastructures à vocation culturelle;
  - Infrastructures à vocation de services

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

II. *Programme de la taxe sur l'essence 2014-2018 (TECQ)*

a. Construction ou rénovation des bâtiments municipaux et des infrastructures municipales à vocation culturelle, communautaire, sportive ou de loisirs

b. Association des fonds TECQ à d'autres sources de financement

c. Les travaux doivent constituer un investissement additionnel pour la municipalité

Financement – Québec (exemple)

Église Très-Saint-Rédempteur

Vente 1$ en 2010 à la Municipalité de Très-Saint-Rédempteur

Coût de la transformation : 1,2 M$

Financement :

- MRC, pacte rural : 113 309 $
- Emploi et développement social Canada – fonds pour l'accessibilité : 50 000 $
- MAMOT – TECQ 2014 : 645 942 $
- MAMOT – TECQ 2010-2013 : 480 531 $

- Revenu estimé (2016) : 31 375 $
- Dépense estimé (2016) : 31 375 $

Financement – Québec (exemple)

Église Saint-Anicet, Saint-Anicet

Vente 1$ en 2010 à la Municipalité
Usage partagé: Multifonctionnel – culte

Coût de la transformation: 1,2 M$ $

Financement :
- MAMOT - PIQM: 476 136 $
- MRC Haut-Saint-Laurent, pacte rural : 18 390 $
- Énergie et ressources naturelles (PAIE): 9 450 $
- Municipalité (surplus accumulé): 622 768 $
- MAMOT - TECQ : 100 000 $

Coûts annuels d'opération : +/- 100 000 $

Revenu foncier :
- Taxe municipale 45 $ par habitation

Financement – Québec (exemple)

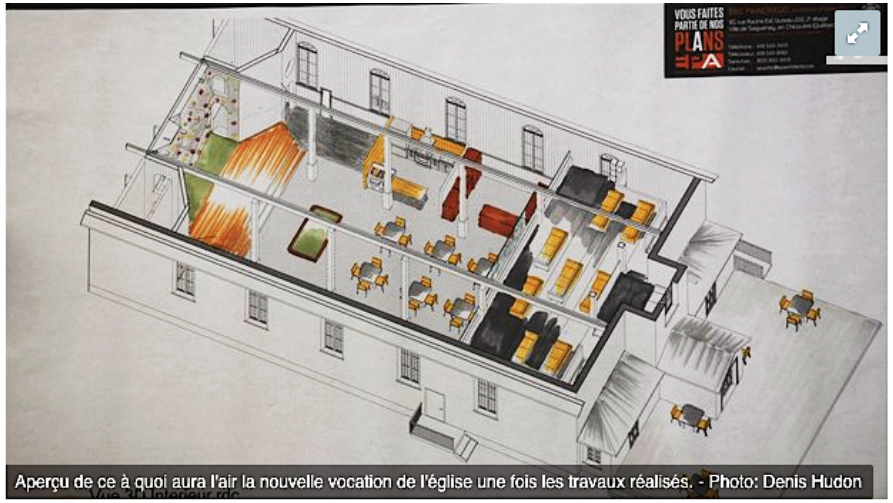
- **Église Saint-Stanislas,** Saint-Stanislas

Centre multifonctionnel Au Clocher

- Restaurant de 40 places
- Centre d'escalade
- Centre de conditionnement physique
- Salle d'accueil pour le camp de jour estival
- Salle de projection avec écran de 19 pieds
- Bibliothèque municipale
- Projet : comptoir solidaire d'alimentation
- Extérieur: parc d'amusement
  - Patinoire
  - Terrasse sur le parvis

Vendue en 2014: 1$
Financement : 450 000 $
Fabrique est locataire

Année de construction: 1931



Aperçu de ce à quoi aura l'air la nouvelle vocation de l'église une fois les travaux réalisés. - Photo: Denis Hudon

Le centre multifonctionnel de St-Stanislas regroupe des services de proximité, de loisirs et se veut un actif pour le développement du tourisme dans la municipalité

Le mur d'escalade est la pièce maîtresse de ce centre multiservice. Comme il est de calibre professionnel, la municipalité espère attirer beaucoup d'adeptes et initier les jeunes de partout dans la région.

Photo Le Quotidien, Louis Potvin

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

III. *Fonds de développement des territoires (FDT)*

a. Mobilisation et soutien pour améliorer les milieux de vie (domaine social, culturel, économique et environnemental)
b. Soutien au développement rural

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

IV. Fonds conjoncturel de développement (FCD)

a. Favoriser l'occupation et la revitalisation des territoires, notamment ceux qui font face à des situations difficiles (excluant Montréal, Capitale-Nationale et Laval)

b. Projets visant à améliorer le cadre de vie ou favoriser le développement des services et des équipements pour la population

c. Projets structurants sur le plan économique, social, culturel, touristique, environnemental et technologique
   - Créer ou organiser des services collectifs
   - Susciter la mise en commun des ressources
   - Mener à une meilleure utilisation des ressources
   - Favoriser le développement d'un secteur d'activité

Financement – Québec (exemple)

- **Église Saint-Luc, La Motte (Abitibi)**

Vente 1$ en 2005 à la Municipalité de La Motte
Usage partagé: Multifonctionnel – culte

Coût estimé de la transformation: 123 500 $
Financement :
- MAMOT, programme FCD : 55 000 $
- Caisse Desjardins : 20 000 $
- Municipalité : 40 000 $
- Centre communautaire : 8 500 $

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

V. *Fonds municipal vert*

a. Sites contaminés
b. Production d'énergie renouvelable sur un site contaminé
c. Réaménagement

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

VI. Fonds chantiers Canada-Québec

a. Infrastructures municipales d'eau potable et d'égout
b. Les musées
c. Les sites patrimoniaux désignés
d. Les installations pour les arts d'interprétation
e. Les bibliothèques municipales
f. Les installations sportives
g. Les centres de congrès, de foire ou d'exposition
h. Les routes, rues, trottoirs, pistes cyclables et allées piétonnes
i. Les parcs municipaux, places publiques et mobilier urbain

Financement - Québec

② Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

VII. *Programme d'infrastructures Québec-Municipalités : soutien à la démarche Muncipalité amie des aînés*

a. 80 % des dépenses admissibles pour les municipalités de moins de 3 000 habitants
b. Ne peut excéder 100 000 $ par projet

- Municipalités
- Cités
- Villes
- Villages
- Paroisses
- Cantons
- Cantons unis
- MRC

Financement – Québec (exemple)

- Église Cœur-Immaculé-de-Marie, Sherbrooke

Vente 675 000 $ en 2008 à la Ville de Sherbrooke

Usage partagé : Centre culturel et communautaire
- Bureau d'arrondissement Fleurimont (presbytère)
- Salle multifonctionnelle (église) Le **Parvis** (OBNL)

Coût approximatif de la transformation :
entre 2 et 3 M$

Financement :
- À venir….fonds propre de la municipalité

Financement - Québec

③ Éducation et Enseignement supérieur

I. ***Fonds pour le développement du sport et de l'activité physique – programme de soutien aux installations sportives et récréatives – phase III (août 2015)***

a. Construction, rénovation, aménagement et mise aux normes d'installations sportives et récréatives
   - Organismes municipaux
   - Organismes scolaires
   - Organismes à but non lucratif

◉ 50 % du coût maximal admissible (maximum 7,5 M$)

Financement - Québec

③ Éducation et Enseignement supérieur

II. *Ajout d'espace (mesure 50510)*

a. Commissions scolaires
b. Augmenter la capacité d'accueil par l'agrandissement d'un bâtiment, l'acquisition d'un édifice, la construction d'une école ou le réaménagement d'un bâtiment excédentaire
    - Équipement communautaire (gymnase ou bibliothèque)

III. *Maintien de l'école du Village*

Financement – Québec (exemple)

- **Église Saint-Gabriel-Lalemant, Victoriaville**

École Saint-Gabriel-Lalemant

Vendu 369 474 $ en 2011 à la Commission scolaire des Bois-Francs
Usage partagé : gymnase, bibliothèque, cuisine, etc.

Coût de la transformation: 1,1 M $ (incluant la passerelle)
- église : 50 $ pi²
- passerelle (structure d'acier) : 325 $ pi²

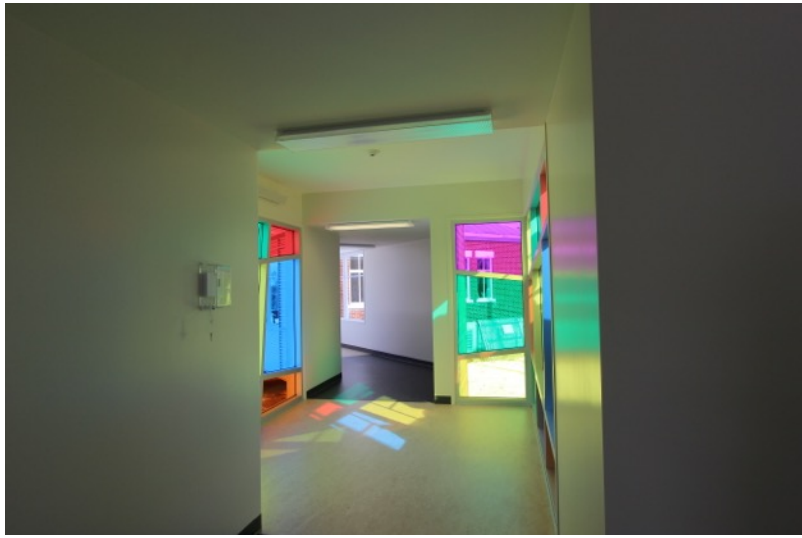
Financement – Québec (exemple)

- **Église Notre-Dame-du-Saint-Rosaire,** Notre-Dame-du-Saint-Rosaire

École La Croisée

Vendu 1$ en 2013 à la Commission scolaire des Bois-Francs
Usage partagé : bibliothèque municipale, espace récréatif pour les jeunes de la maternelle, locaux supplémentaires, etc.

Coût de la transformation: 700 000$ (incluant la passerelle)
- église : 65 $ pi^2
- passerelle (structure de bois) : 225 $ pi^2



Financement - Québec

④ Ministère de la Famille

I. ***Programme de financement des infrastructures et autres subventions liées à des projets d'immobilisation***

a. CPE
- Éviction des lieux (fin de bail, etc.)
- Locaux insalubres ou inadéquats
- Sinistre (incendie, etc.)

◉ Depuis la fin de 2014, le CPE doit privilégier la location de locaux à l'acquisition et à la construction d'un immeuble

Financement - Québec

④ Ministère de la Famille

II. ***Programme de soutien aux politiques familiales municipales***

a. Varie en fonction de la taille de la municipalité

III. ***Programme de soutien à la démarche Municipalité amie des aînés***

a. Varie en fonction de la taille de la municipalité

Financement - Québec

⑤ Énergie et Ressources naturelles

I. ***Programme d'aide à l'innovation en énergie (PAIE)***

   a. Vise à encourager le développement de nouvelles technologies en efficacité énergétique ou pour des énergies émergentes

Financement - Québec

⑥ Société d'Habitation du Québec (SHQ)

I. ***AccèsLogis***

a. Volet 1 – logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste

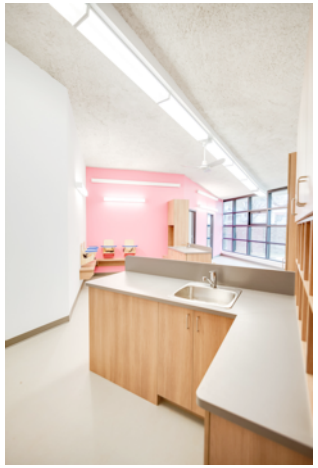
b. Volet 2 – logements permanents avec services (repas, maintien à domicile, etc.) pour personnes âgées en légère perte d'autonomie

c. Volet 3 - logements temporaires ou de transition (réintégration sociale), lieux d'hébergement d'urgence (itinérants, femmes violentées ou en difficulté), logements temporaires pour femmes ou jeunes victimes de violence familiale

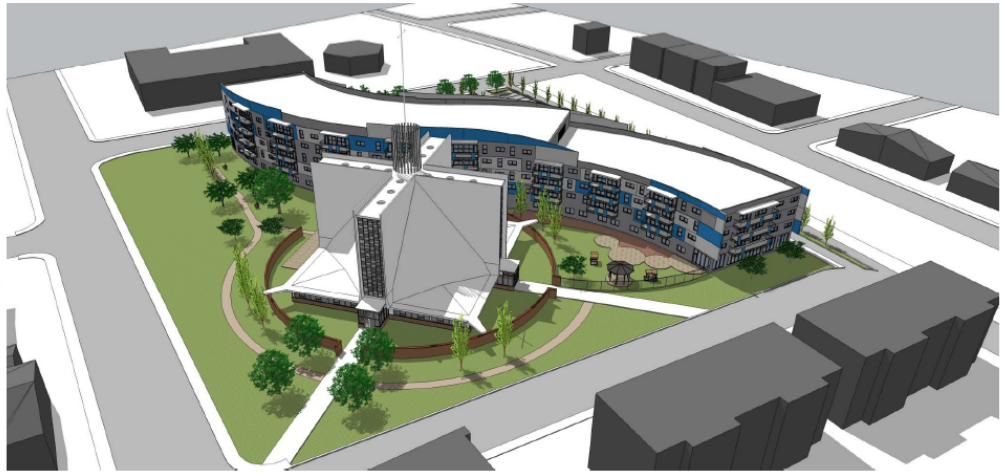
- Coopérative d'habitation
- Organisme ou société acheteuse à but non lucratif

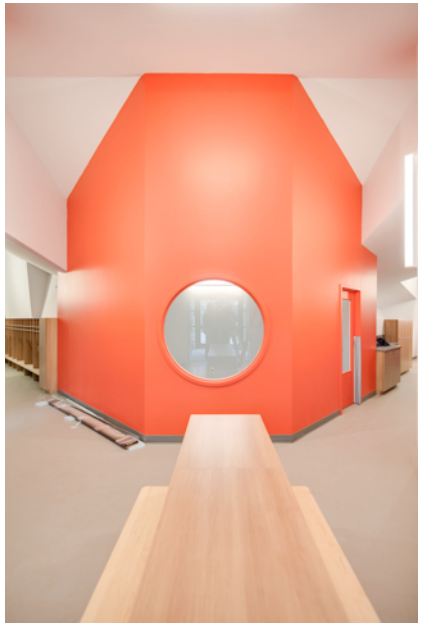
Financement – Québec (exemple)

Église Sainte-Germaine-Cousin, Montréal



Plans de réaménagement du site





Habitat Sainte-Germaine-Cousin
Vente 500 000 $ en 2012 à la Corporation Mainbourg
Usage partagé : salle multifonctionnelle et CPE (copropriété)
Site: logements communautaires

Coût de la transformation:
- CPE : 1 M$ (5 500 pi2)
- Bâtiments nouveaux (125 logements) : 20 M$
- Décontamination : 1,3 M$
- Démolition du presbytère et de l'ancienne salle paroissiale : 400 000 $

Financement :
- SHQ
- Géothermie et toit vert (PAIE) : 1 M$
- FAM (fonds d'acquisition Montréal)
- CPE: 1,2 M$
- CLSC (ressources intermédiaires)

Financement - Québec

⑦ Investissement Québec

I. Coopératives et OBNL
II. Prêt

⑧ Réseau d'investissement social du Québec (RISQ)

⑨ Fiducie du Chantier de l'économie sociale

I. Prêt sans remboursement de capital avant 15 ans
   - Capital patient immobilier (CPI)

Sources diverses (exemple)

- Église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, Montréal

Théâtre Paradoxe

Vente 450 000 $ en 2013 au Groupe Paradoxe

Usage partagé : salle de spectacle et centre de formation
Logements dans le presbytère

Coût de la transformation: 3,1 M$

Financement :
- SPLI
- Emploi Québec
- Prêt Fiducie du Chantier de l'économie sociale
- Accès-Logis

Coût:
Chauffage : 30 000 $
Assurance : 30 000 $

Financement - Canada

① Emploi et Développement social Canada (EDSC)

I. *Fonds pour l'accessibilité (FA)*

a. Rénovation, réaménagement ou construction d'installations communautaires (personnes handicapées)
b. Mise en place de technologies de l'information et des communications dans la collectivité
c. Modification de véhicules à moteurs utilisés à des fins de transport dans la collectivité

- OBNL (y compris des entreprises d'économie sociale)
- PME (max 99 employés)
- Petites municipalités (moins de 125 000 habitants)
- Organismes autochtones
- Gouvernements territoriaux

Financement - Canada

① Emploi et Développement social Canada (EDSC)

II. Programme nouveaux horizons pour les aînés (PNHA)

a. Projets communautaires – 25 000 $ par organisme, annuellement

- OBNL, coalitions communautaires, réseaux et comités spéciaux
- Administrations municipales, conseils tribaux, conseils de bandes et autres organismes autochtones
- Établissements de santé publique et de services sociaux
- Établissements d'enseignement (conseils scolaires, arrondissements scolaires, universités, collèges et cégeps)

Financement – Canada (exemple)

- Église Saint-Georges, Baie-Comeau

Centre d'interprétation Jardin des Glaciers

Vente en 2002 : 25 000 $

Usage : centre d'interprétation

Coût de la transformation: 8,9 M$ (incluant la mise en place du spectacle multimédia)

Financement :
- Tourisme Québec (stratégie des croisières internationales) : 3,2 M $
- Développement économique Canada pour les régions du Québec : 3,2 M $
- Ville de Baie-Comeau et CPAM : 5,5 M $

Sources diverses

1. Programmes fédéraux en itinérance (SPLI)
2. Budget discrétionnaire du député
3. Caisse populaire Desjardins
4. CLSC
5. CLD - CDEC
6. Centraide
7. Fondation du Grand Montréal
8. Sources privées
9. Etc…

Sources diverses (exemple)

- Église Saint-Benoît-Abbé, Gatineau

Maison Mathieu-Froment-Savoie

Vente en 2007 : 900 000 $

Usage : Maison de soins palliatifs

Coût de la transformation: 2,3 M $

Financement :

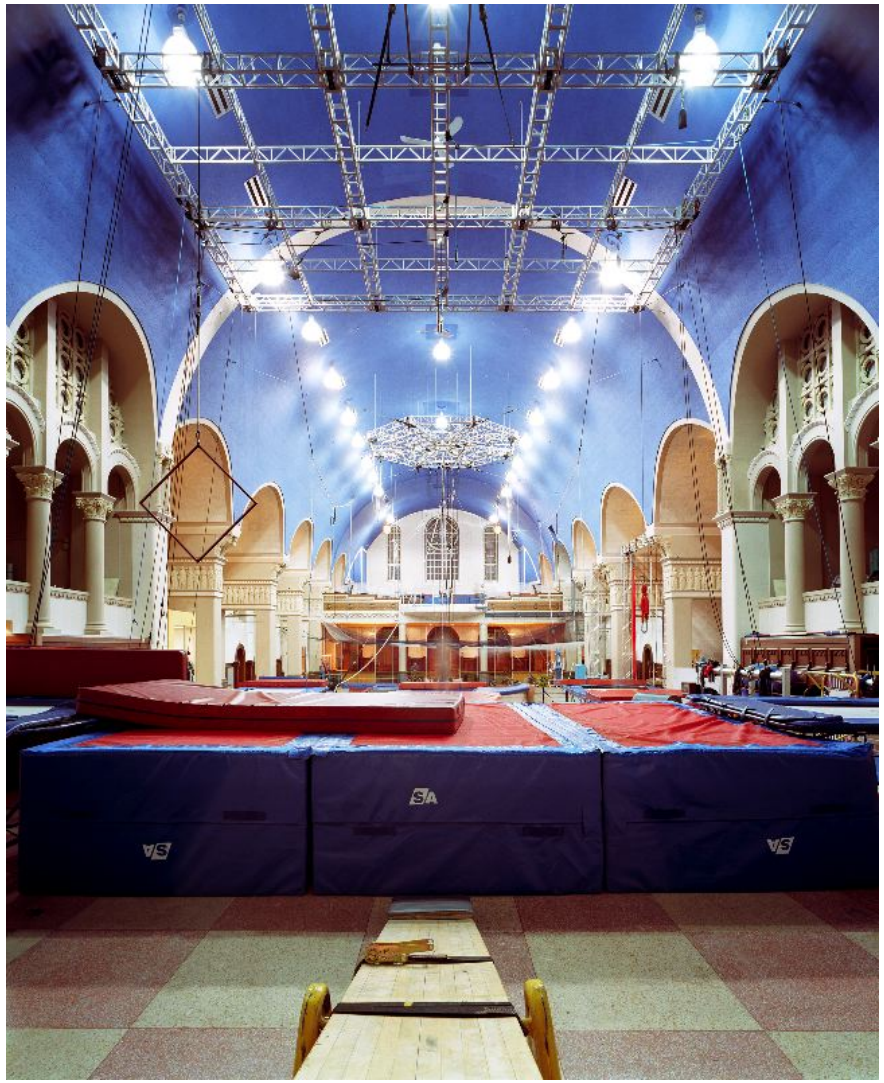
- Investisseur principal : Maison Mathieu-Froment-Savoie
- Campagne de financement : 1,8 M $

Sources diverses (exemple)

- Église Saint-Esprit, Québec

École de cirque

Vente en 2002 : 20 000 $



Sources diverses (exemple)

- **Église Saint-Philéas, Villeroy**

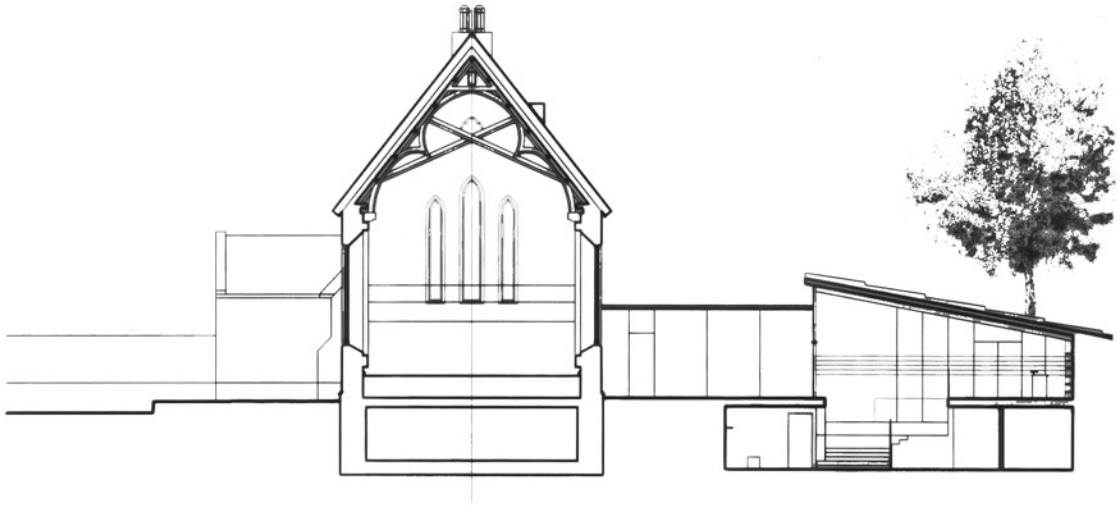
Centre multifonctionnel

Vente en 2003 à la municipalité et à la Corporation Villeraine Saint-Philéas 1$

Copropriété divise (municipalité, OBNL et location à la fabrique)

Sources diverses (exemple)

- Église Holy Trinity, Lévis

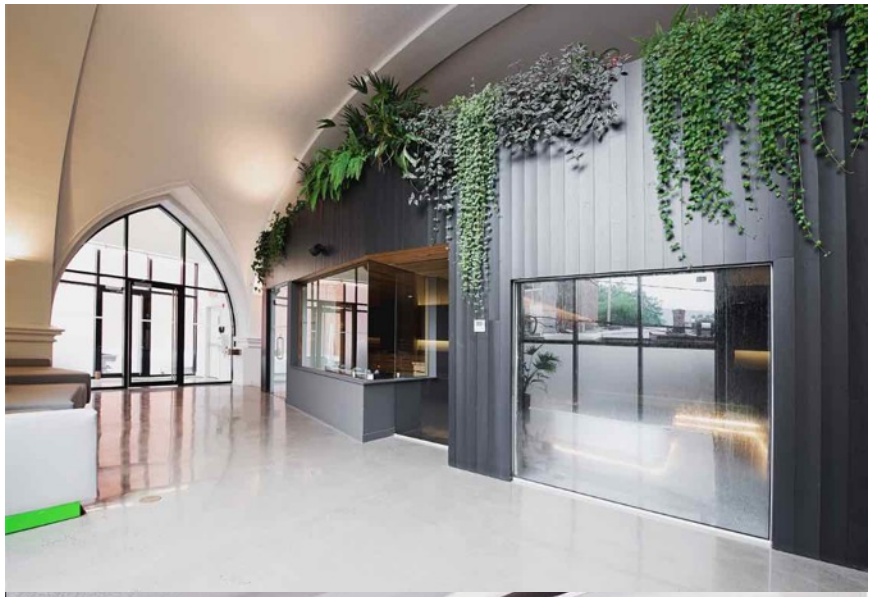


« L'Anglicane », salle de spectacles

Vente en 1974 : 70 000 $ à la ville
Conversion en 2003 par Dan S. Hanganu, architecte
Coût de la conversion : 3,4 M $

Sources diverses (exemple)

- Église Saint Agnes, Sanctuaire du Rosaire et de Saint-Jude, Montréal



Le Saint-Jude Espace Tonus

Vente en 2008 : 2,4 M $

Coût du projet : 6 M $

Financement : entièrement privé

En 2017 : fermeture !

Merci !

Crédit photos

- Marianne Charland
- Guillaume St-Jean
- Luc Noppen
- Mario Parent
- Lyne Bernier
- Sites internet
- Jardin des glaciers
- Rayside Labossiere, architectes
- CPRQ
- Divers hebdos locaux
- Beaupré Michaud et associés, architectes
- Vincent Lafrance
- etc…