



TABLE RONDE DE MONTRÉAL SUR LA
TRANSITION DU PATRIMOINE RELIGIEUX

MONTREAL ROUND TABLE ON THE
TRANSITION OF RELIGIOUS PROPERTY

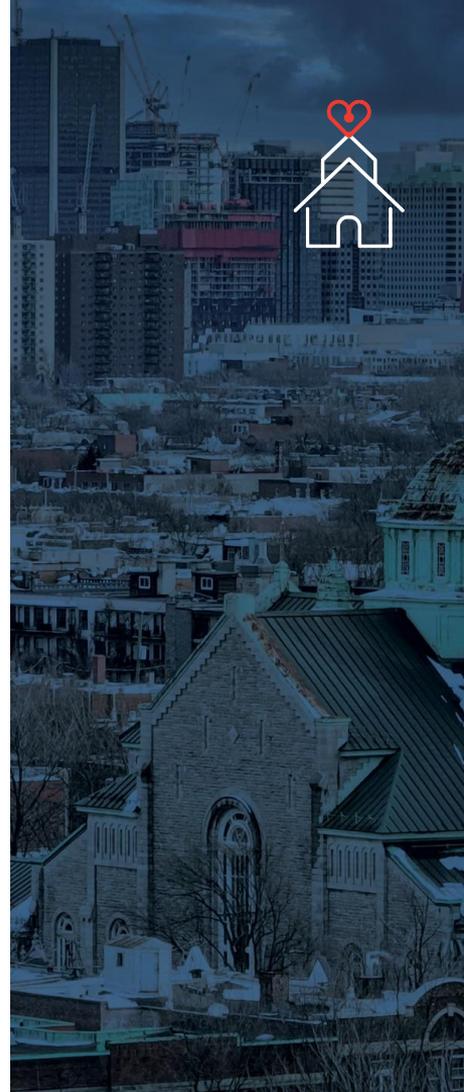
Rapport provisoire - Année 1

11 Mai 2023



Notre agenda pour aujourd'hui

- Mot de bienvenue et présentation de table 15h10
- Travaux réalisés 15h20
 - Revue de littérature
 - Données quantitatives
 - Études de cas
 - Recherches qualitatives – Entrevues
- Résultats des études 16h00
- Prochaines étapes 16h20
- Mot de clôture 16h30
- Q&A 16h35
- 5@7





FONDATION DES CENTRES TRINITÉ
TRINITY CENTRES FOUNDATION

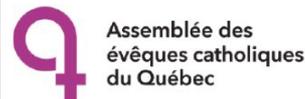
**TRANSFORMER DES BÂTIMENTS
RELIGIEUX POUR IMPACT
COMMUNAUTAIRE**

Aider les congrégations à construire des centres
communautaires, des logements et plus encore

Pour faciliter la discussion et l'action entre les acteurs clés dans la transformation durable des propriétés religieuses à Montréal



The Anglican Church of Canada







Travaux réalisés

Revue de littérature

Données quantitatives

Études de cas

Recherches qualitatives - Entrevues

Revue de littérature

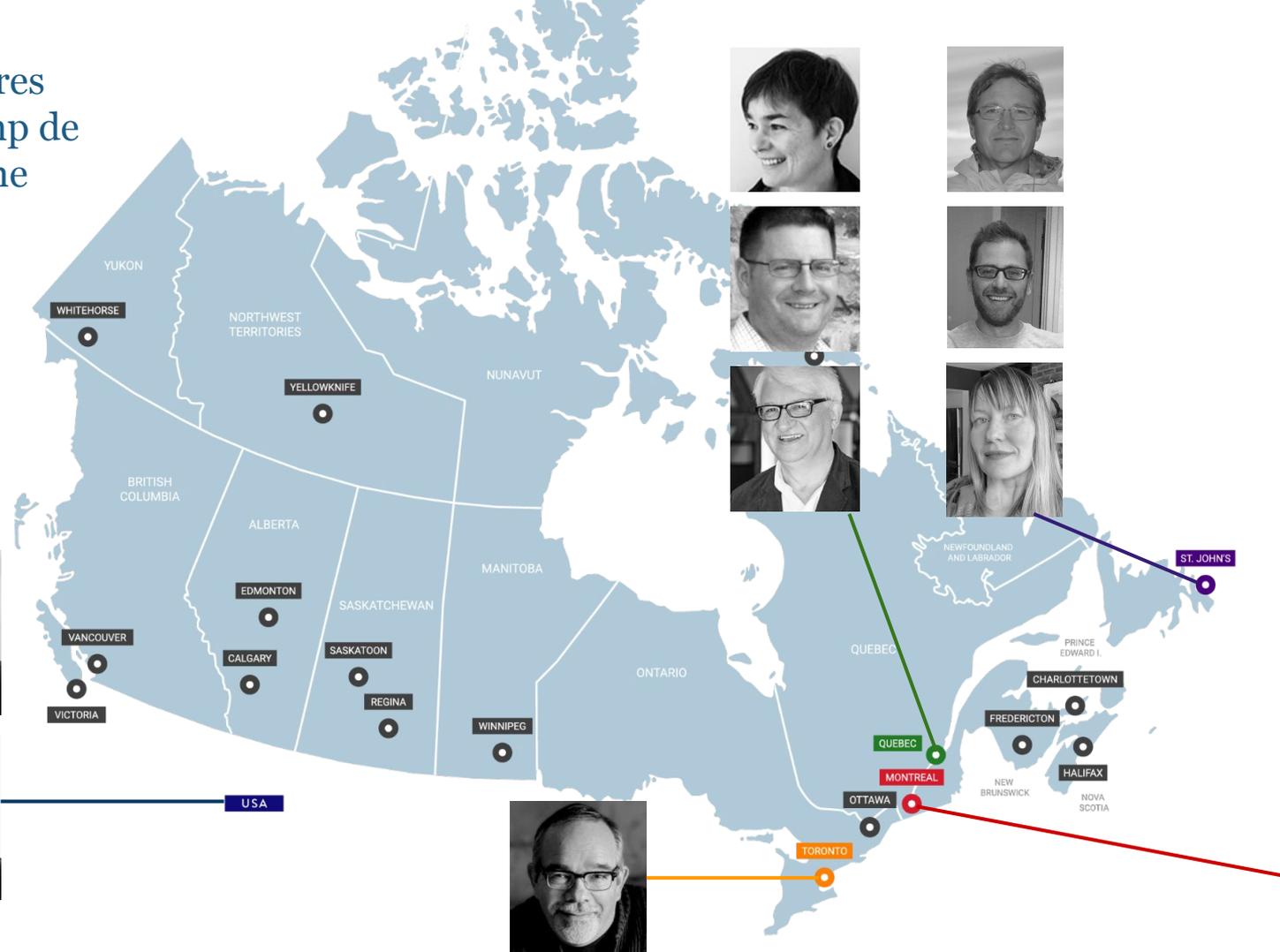


État de la question :

Sauvegarde des églises
par la reconversion des bâtiments



Les figures du champ de recherche





1996

2 500 interventions par la
Fondation du patrimoine
religieux du Québec

2003-04

Inventaire des lieux de
culte du Québec par le
CPRQ en 2003

2005

Création de la Chaire
de recherche dédié au
patrimoine religieux à
l'Université de Laval

2009

Programme de recherche sur la
conversion des églises au Québec à
la Chaire de Recherche du
patrimoine urbain de l'UQAM

1970

Travaux de Luc Noppen
sur l'architecture
religieuse

1997

Colloque international :
*La conservation des
églises dans les
villes-centres*

2004

Colloque
international :
*Le patrimoine religieux
du Québec. De l'objet
cultuel à l'objet
culturel*

2006

Rapport Secor sur les
propriétés
excédentaires QC

2023

Table Ronde de
Montréal sur la
transition du patrimoine
religieux



Juliette Passilly est une jeune chercheuse à la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain et au laboratoire Héritage-UMR 9022 dans le cadre de son doctorat en cotutelle sous les directions de Lucie. K. Morisset, Cécile Doustaly et le co-encadrement de Véronique Dassié.

Chaire en recherche du Canada en patrimoine urbain



UQÀM

Entre 20 et 30 % des églises au Canada
« sont en danger de fermeture » dans
les 10 prochaines (900 églises)

Michael Wood Daly, Halo Canada



Au Québec, 2,751 lieux de cultes
identifiés entre 2003 et 2014, dont 400
fermés

Conseil du Patrimoine Religieux du Québec



À Montréal, 138 églises reconverties à avant 2003

Lyne Bernier



Les 5 thèmes de recherche

- **Coûts des projets** (particulièrement élevés à cause d'importantes superficies, les montants des assurances)
- **Durée de mise en place et de réalisation des projets** (l'inoccupation accélère la dégradation des bâtiments)
- **Patrimonialisation** (conservation vs. frein / complexité)
- **Symboles** et objets du religieux
- **Polarité des différents pouvoirs publics** (Multiplication des interlocuteurs et les charges administrative)



Rapport Secor 2006



MISE EN PLACE D'UNE STRUCTURE DE GESTION FINANCIERE ET IMMOBILIERE POUR LES PROPRIETES EXCEDENTAIRES DU PATRIMOINE RELIGIEUX BATI AU QUEBEC

De la firme SECOR Conseil :

- Cavallé Design
- Daniel Denis
- Marcel Côté
- Marie-Paul Giguère

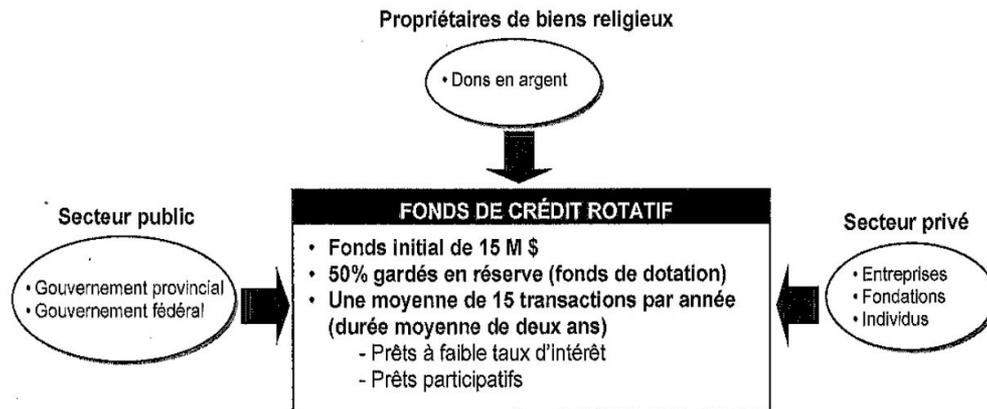
Associée conseil
Associé
Associé fondateur
Conseillère

Avec la collaboration de Philip O'Brien

De comité de suivi :

- Sous la supervision de :
 - Serge Filion : Direction de l'aménagement et de l'architecture, Commission de la capitale nationale du Québec
 - Nathalie Proulx-Houme : Direction de l'aménagement et de l'architecture, Commission de la capitale nationale du Québec
- Chargé de projet :
 - Marie-Solène Deschênes : Direction de l'aménagement et de l'architecture, Commission de la capitale nationale du Québec
 - Robert Caron : Service de l'aménagement du territoire, Ville de Québec
 - René Desrosiers : Développement économique, Ville de Québec
 - Isabelle Dumas : Direction du développement urbain, Ville de Montréal
 - Robert Gagnon : Direction générale des politiques et de l'expertise, Ministère de la Culture et des Communications du Québec
 - Jocelyn Groulx : Fondation du patrimoine religieux du Québec
 - Robert J. Koffield : Fondation de la Capitale-Nationale, Ministère de la Culture et des Communications du Québec
 - Pierre Laband : Direction générale des politiques et de l'expertise, Ministère de la Culture et des Communications du Québec
 - Fernand Lévesque : Direction du patrimoine, Ministère de la Culture et des Communications du Québec
 - Brigitte Paradis : Direction du développement urbain, Ville de Montréal
 - Céline Topp : Assemblée des évêques catholiques du Québec
 - Germain Tremblay : Assemblée des évêques catholiques du Québec
- Avec la collaboration de :
 - Aida Authier : Conférences religieuses canadiennes
 - Hervé Bélanger : Direction de l'aménagement et de l'architecture, Commission de la capitale nationale du Québec

4. Objectifs de la société et offre de services...



Données quantitatives



Quelques définitions



Propriété religieuses:

Tout type de propriété religieuse, y compris un lieu de culte, un monastère et/ou toute autre propriété répertoriée par l'ARC comme appartenant à une organisation religieuse.

Lieux de culte:

Lieu de culte régulier de toute organisation religieuse (musulmane, juive, chrétienne-catholique, chrétienne-protestante, chrétienne-orthodoxe).

Églises:

Lieu de culte régulier chrétien (chrétien-catholique, chrétien-protestant, chrétien-orthodoxe)

Recherches quantitatives



Au Canada :

- 4300 églises fermées entre 2009 et 2018, soit 17 % des églises du pays
- entre 20 et 30 % des églises au Canada « sont en danger de fermeture » dans les 10 prochaines (900 églises)

Au Québec :

- Québec, 80 églises et chapelles désaffectées entre (1995 à 2005).
- entre 2003 et 2014, 2,751 lieux de cultes identifiés dont 400 fermés.
- Québec, c'est le quart des lieux de culte qui ont été démolis, fermés ou recyclés de 2003 à 2022.
- Depuis 2013, 285 édifices ont changé de vocation et 40 ont été démolis

À Montréal :

Depuis le XXème siècle :

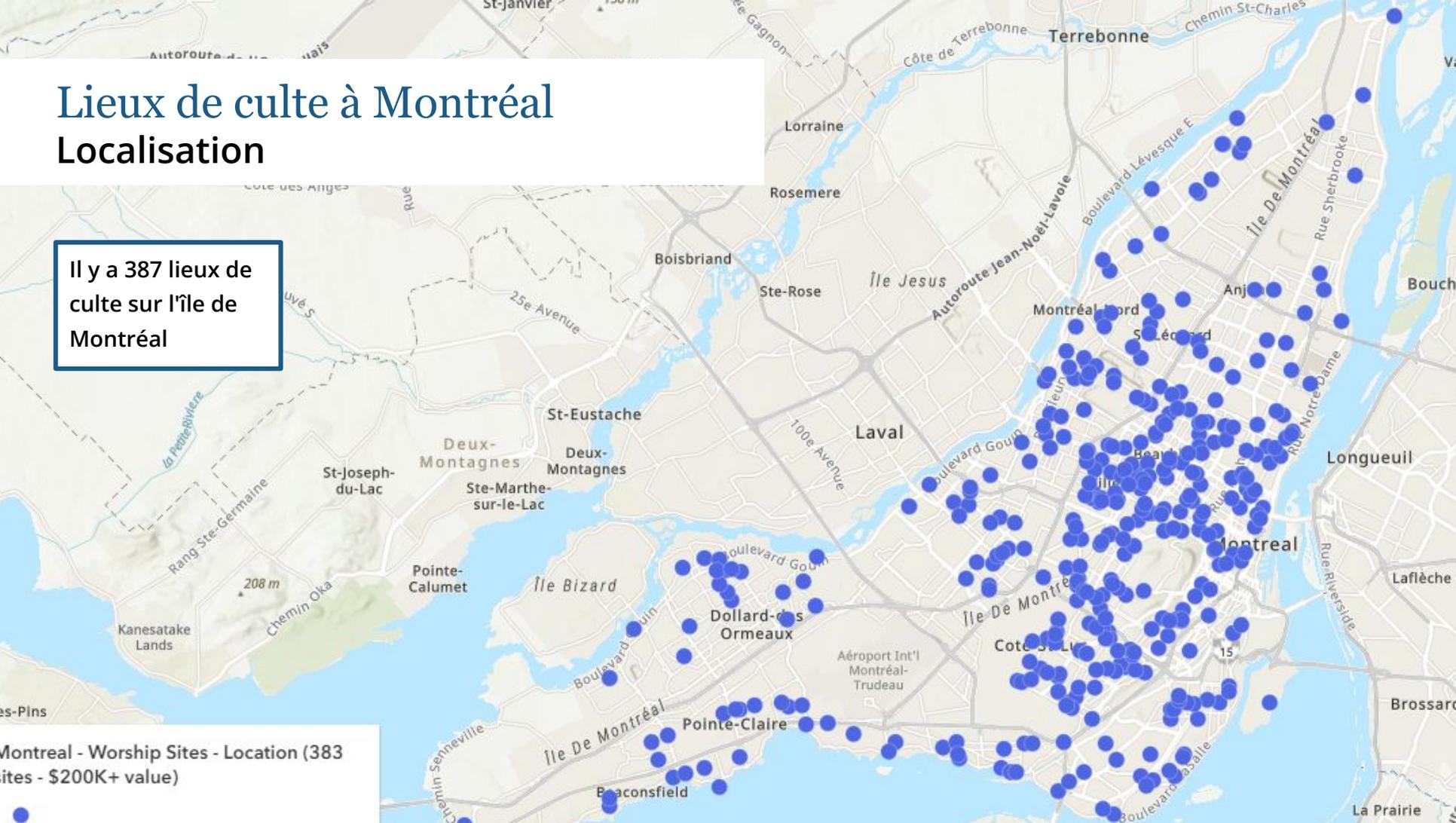
- 240 églises vendues ont été recensées, dont 70 sont aujourd'hui démolies; en outre, 35 chapelles accueillant désormais un nouvel usage ont été identifiées
- *60% des églises fermées sont cédés à de nouvelles traditions*
- inventaire du CPRQ en 2003 ; comptabilise 471 bâtiments d'avant 1975
- 138 de ces églises reconverties à Montreal avant 2003

Lieux de culte à Montréal

Localisation

Il y a 387 lieux de culte sur l'île de Montréal

Montreal - Worship Sites - Location (383 sites - \$200K+ value)

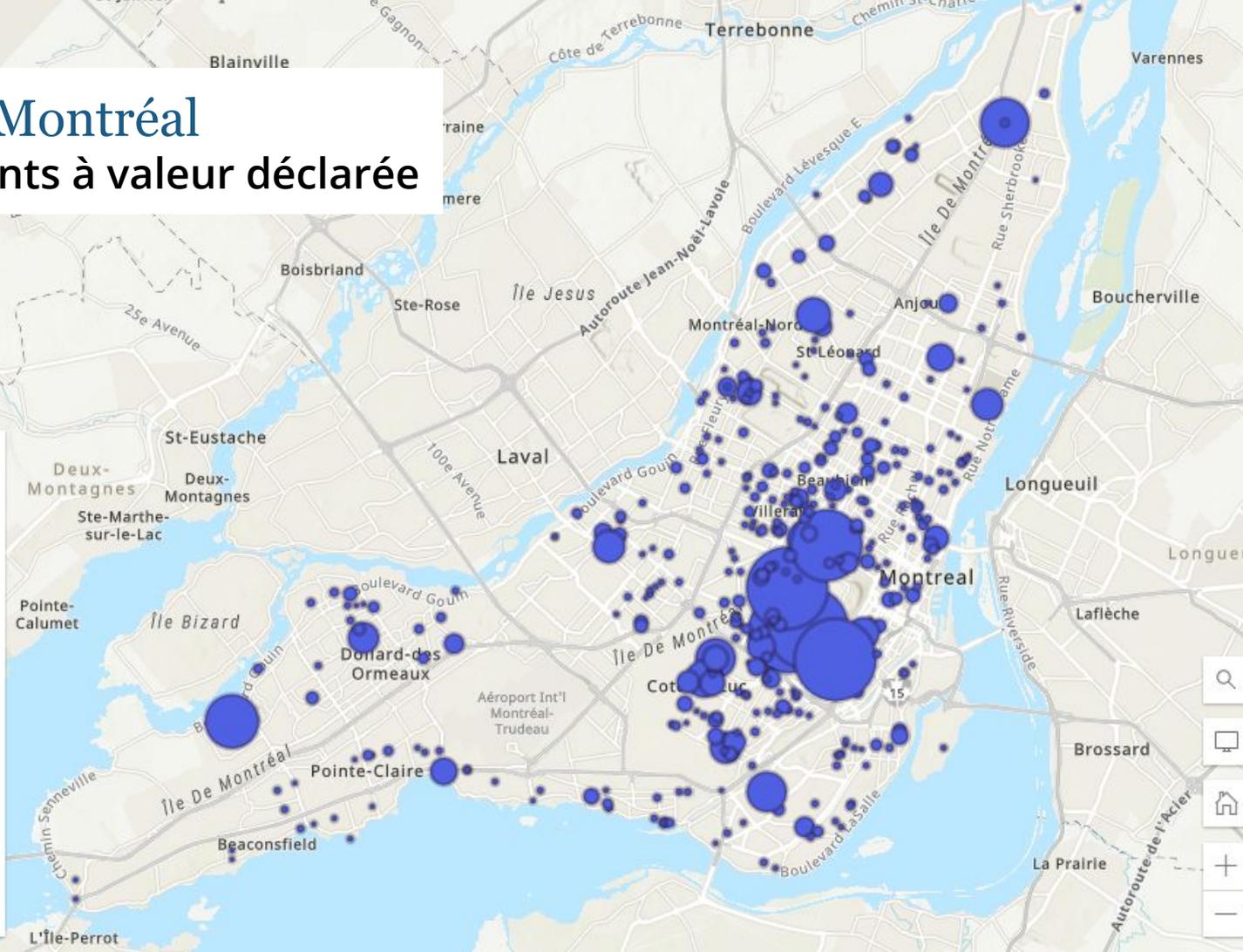
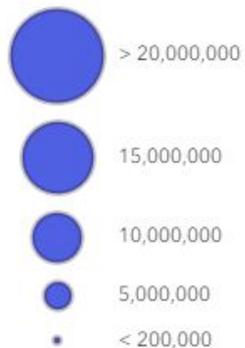


Lieux de culte à Montréal

Terrains et bâtiments à valeur déclarée

Montréal/ Lieux de culte - Terrains et bâtiments à valeur déclarée

4155 - Declared Value of Land and Buildings

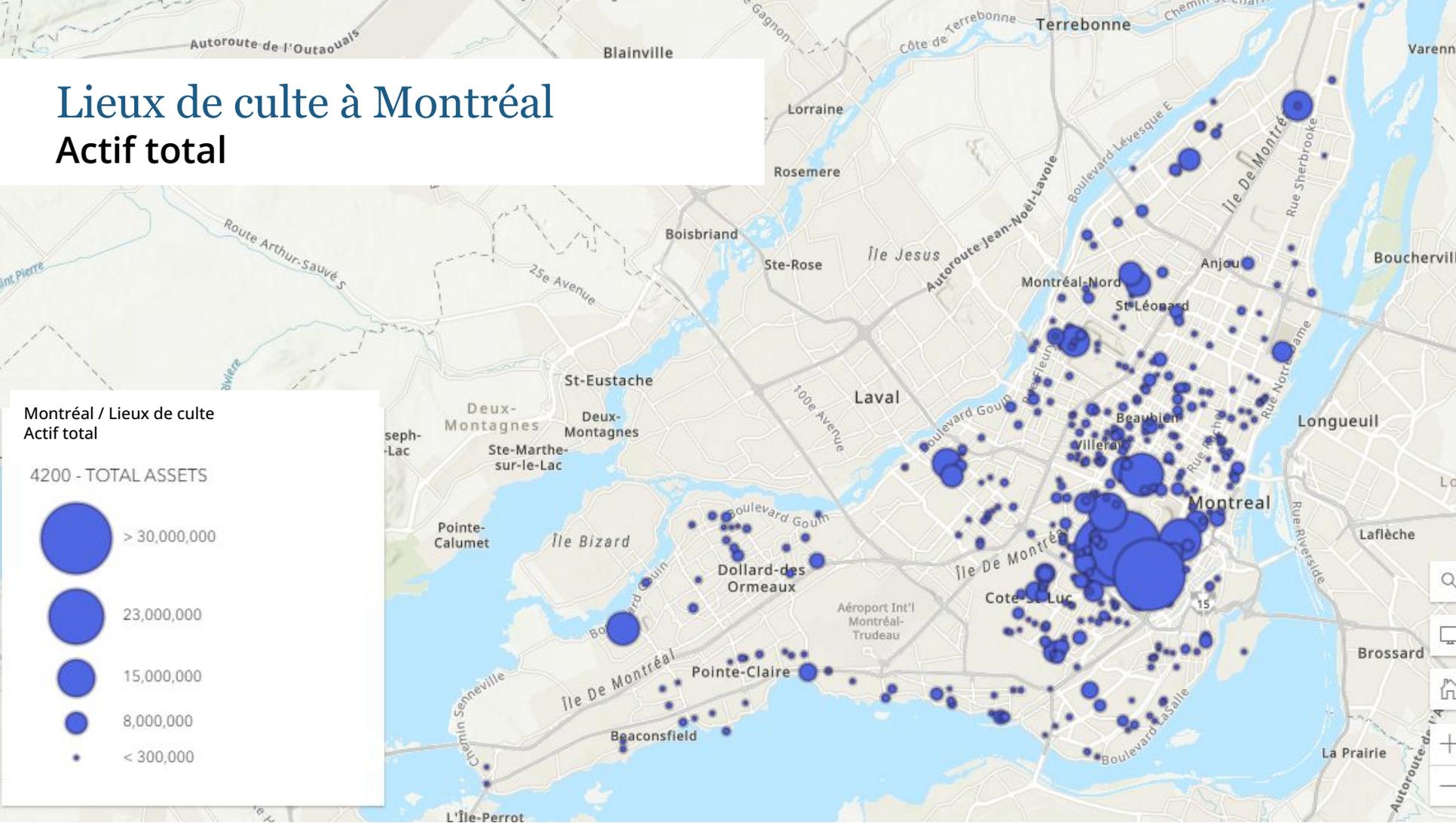
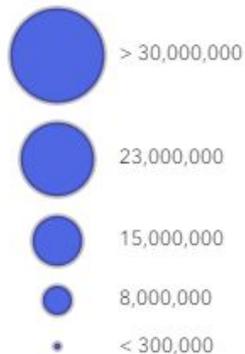


Lieux de culte à Montréal

Actif total

Montréal / Lieux de culte
Actif total

4200 - TOTAL ASSETS

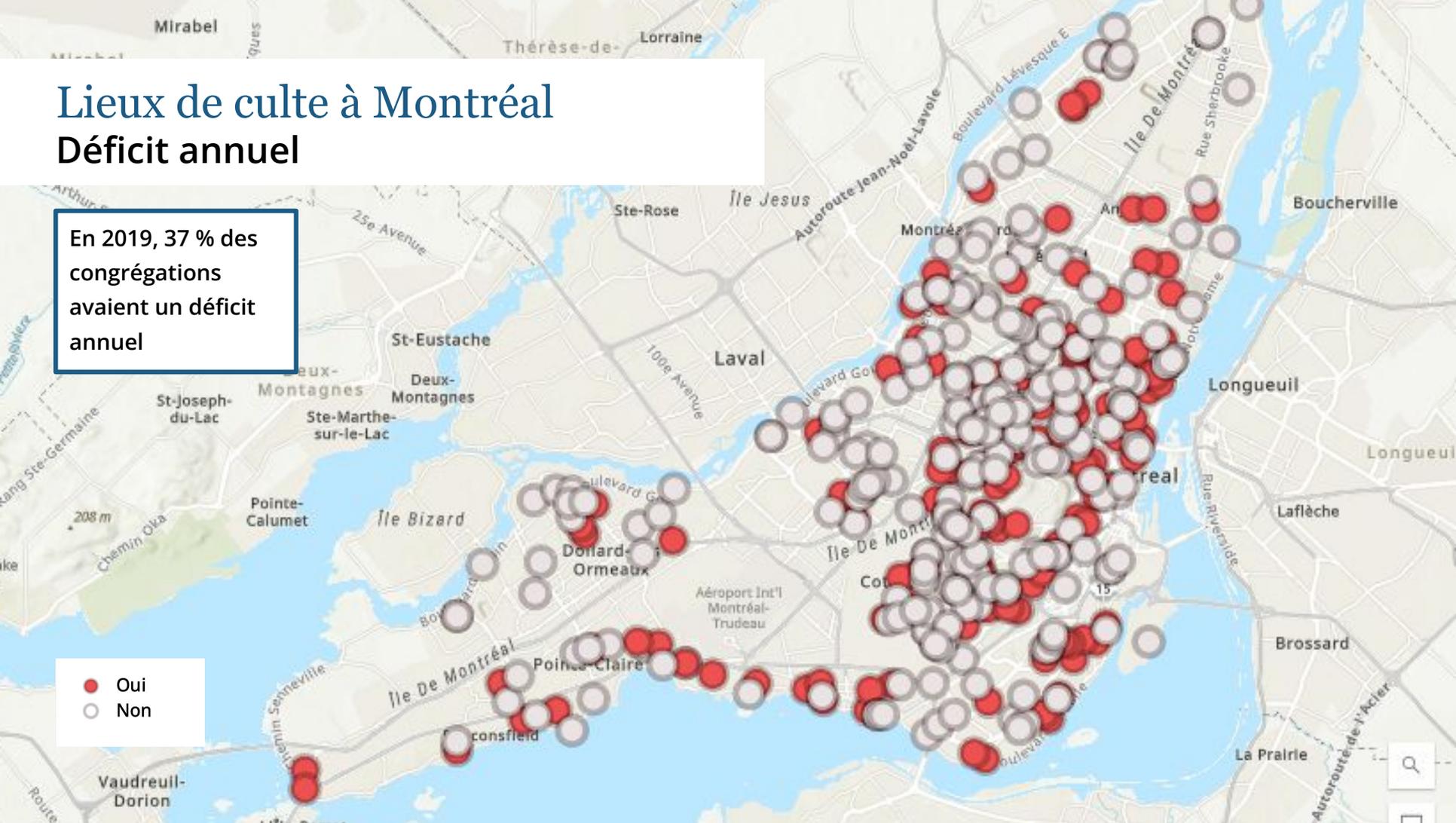


Lieux de culte à Montréal

Déficit annuel

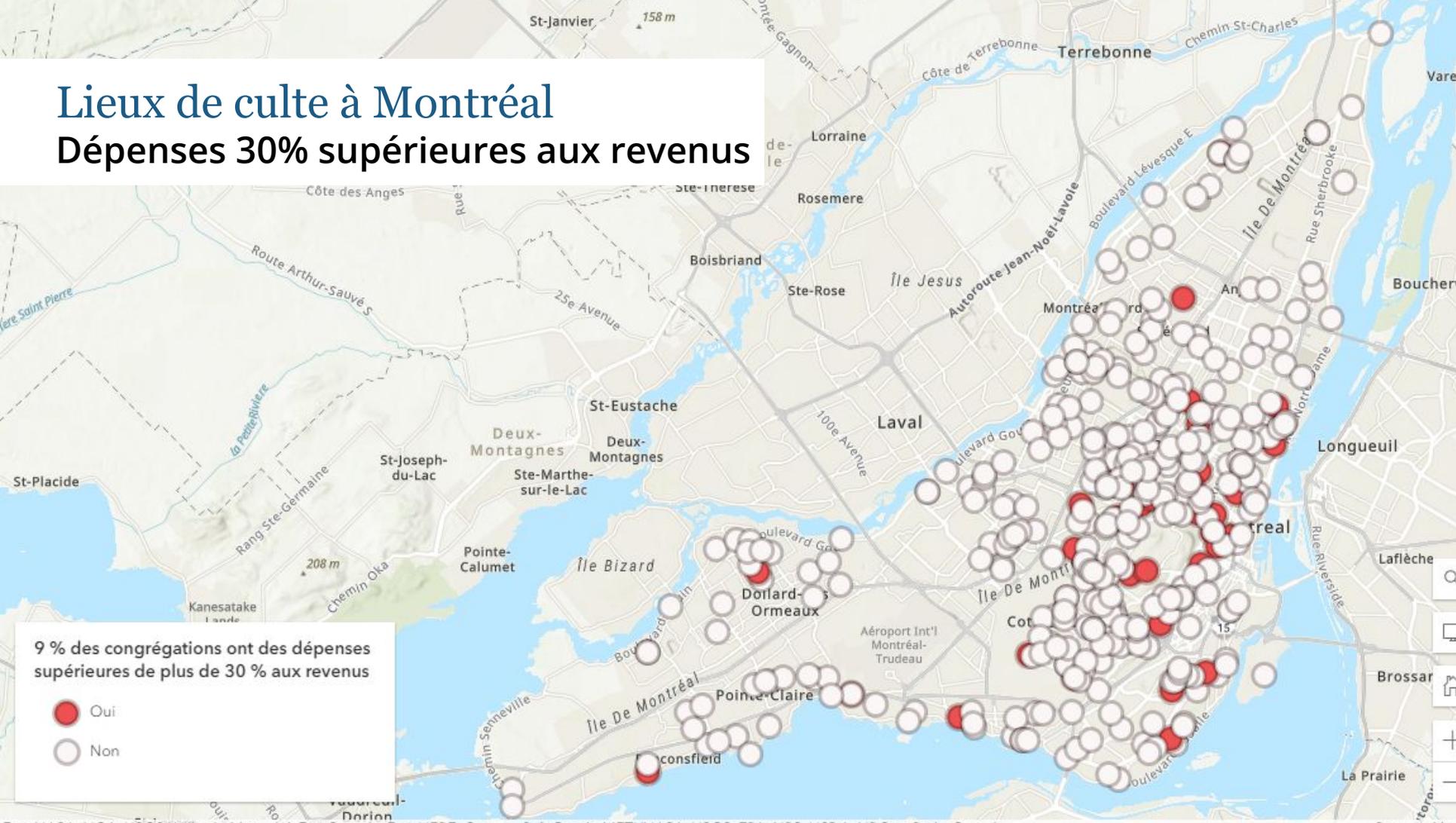
En 2019, 37 % des congrégations avaient un déficit annuel

- Oui
- Non



Lieux de culte à Montréal

Dépenses 30% supérieures aux revenus



Lieux de culte à Montréal

Investissements de moins de 3 ans déficitaires

14% des congrégations ont des liquidités et des investissements qui totalisent moins de trois ans de déficit annuel

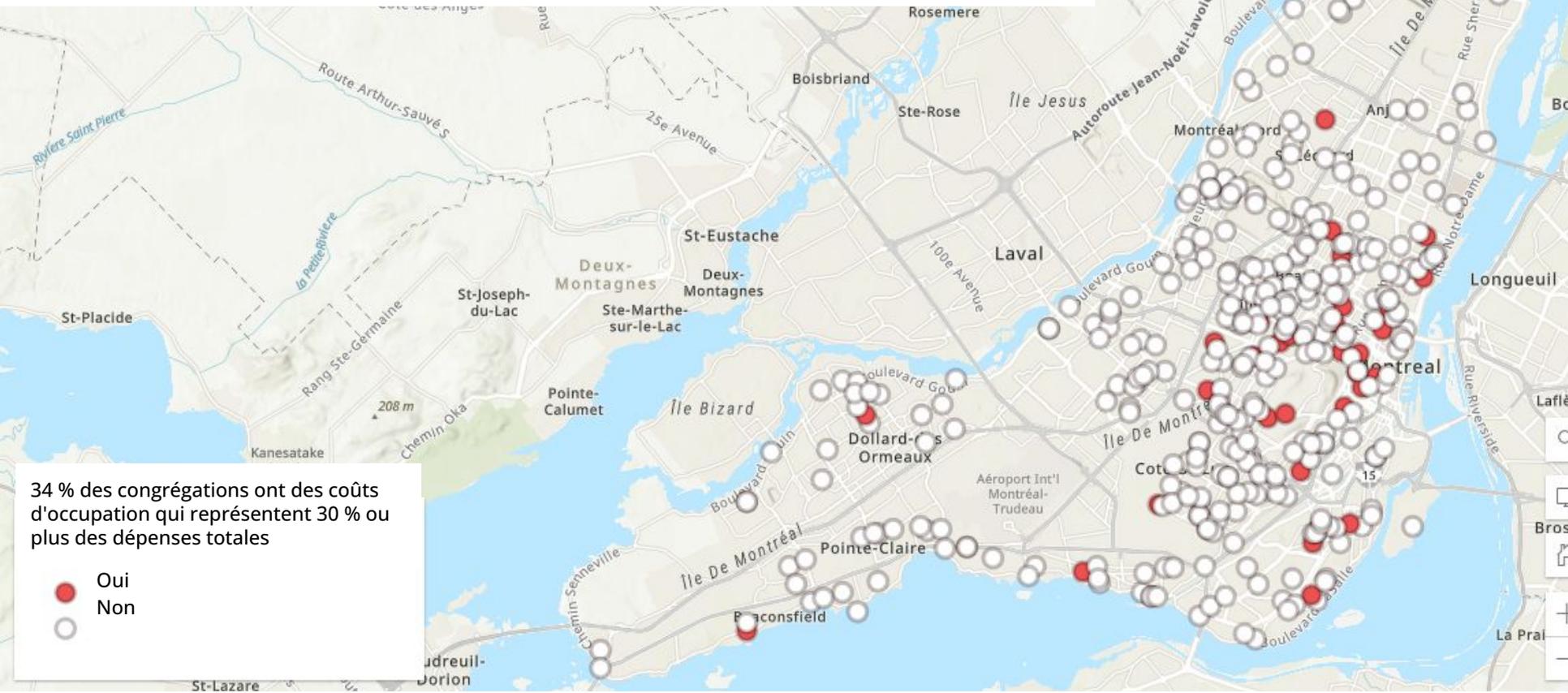
montréal_worship_sites_cash_and
Long_term Investments Less than 3 times
Annual Deficit

- Oui
- Non



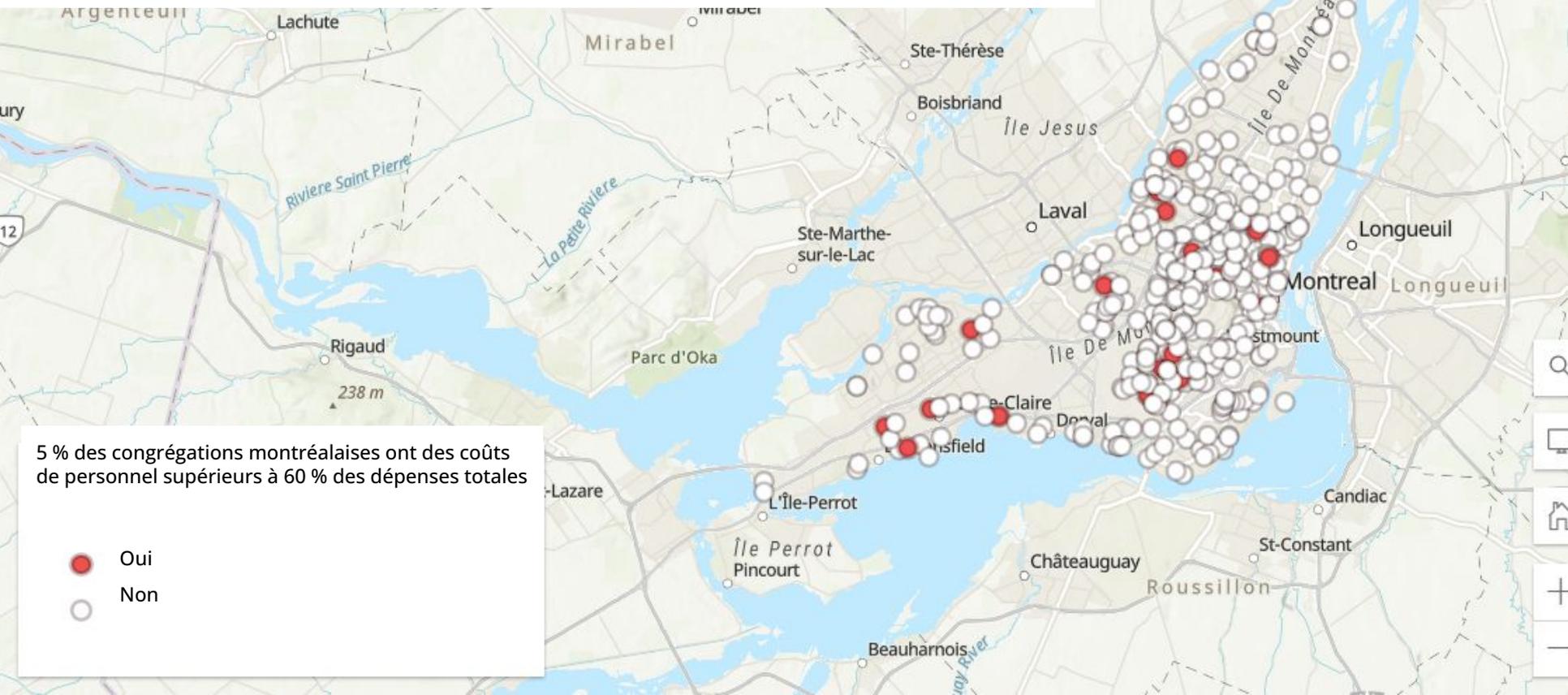
Lieux de culte à Montréal

Coûts d'occupation 30 % ou plus des dépenses totales



Lieux de culte à Montréal

Coûts de personnel 60% ou plus des dépenses totales

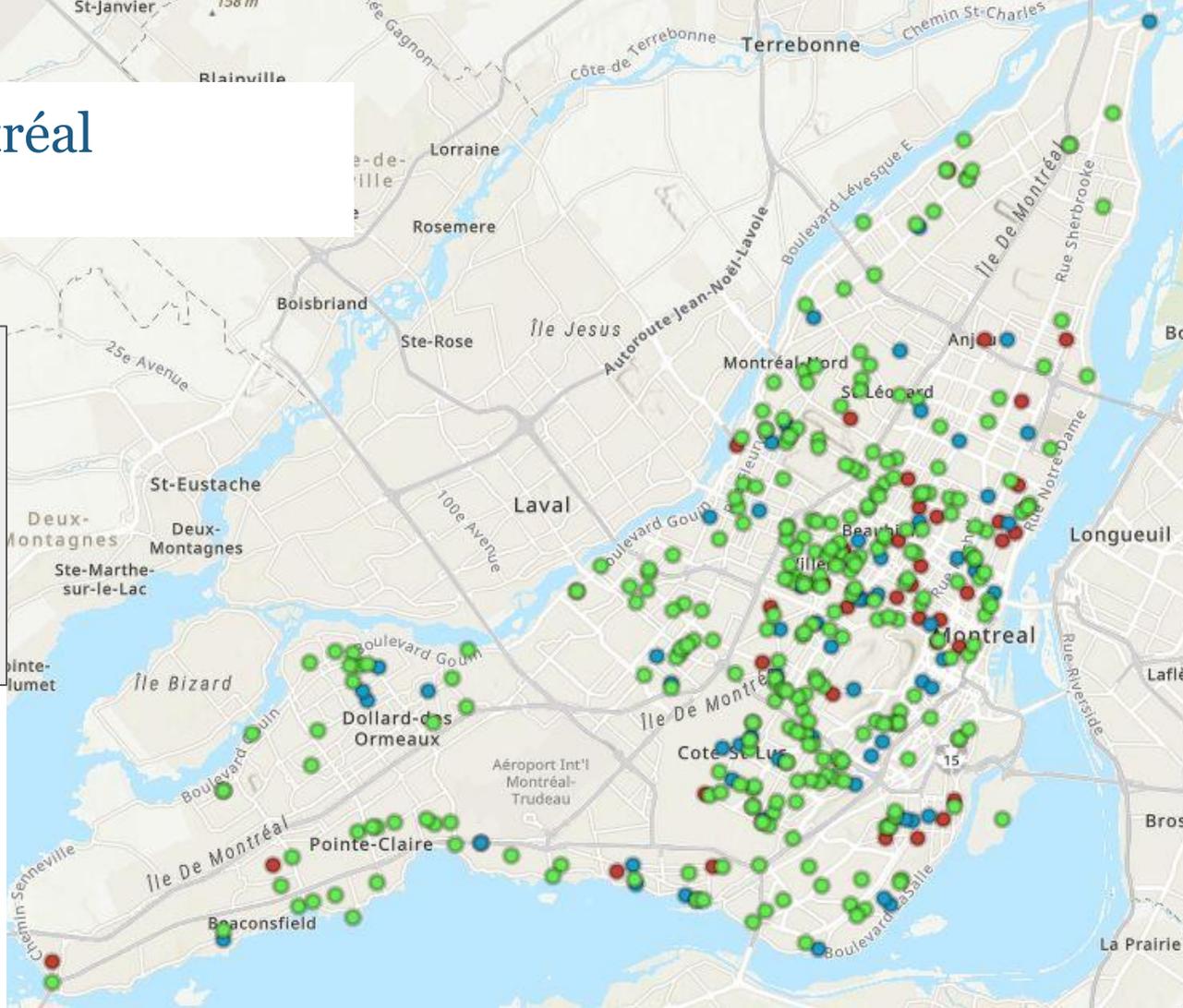


Lieux de culte à Montréal

Risques de fermeture

Montréal Lieux de culte - Niveaux de risque

- Bas - 286 - 74 %
- Moyen - 61 - 16 %
- Haut - 40 - 10 %



Lieux de culte à Montréal

Potential pour des besoins communautaires



Montreal _ Portrait des sites religieux qui présentent un potentiel pour des besoins communautaires



Q. Quel est le coût total des
rénovations de base pour toutes les
églises patrimoniales de Montréal ?



R. C'est pourquoi nous devons
poursuivre le travail de cette table
ronde.



Études de cas



Saint-Esprit

Contexte

Étude
de cas



- Une paroisse de trois églises incluant une magnifique église patrimoniale située au cœur du Vieux-Rosemont qui est déjà un centre important pour les services communautaires et continue de fonctionner en tant qu'église. Elle est confrontée à des millions de dollars de réparations structurelles, à une dette croissante et à un déficit budgétaire opérationnel qui menacent son existence.
- Une deuxième église de la paroisse (Ste-Bibiane) sera vendue pour réunir le capital nécessaire aux réparations de l'église principale et d'attirer de nouveaux utilisateurs du bâtiment pour financer ses activités.

Saint-Esprit

Défis et opportunités du projet

Étude
de cas



- Préservation des caractéristiques patrimoniales au détriment de la viabilité économique
- La paroisse souhaite rester propriétaire des lieux, ce qui complique le montage financier
- Préservation du parvis de l'église au bénéfice des événements publics et intégration à la place piétonne aménagée par l'arrondissement sur la rue Masson
- Le montage financier repose sur la liquidation des actifs

Saint-Esprit

Étude
de cas



Rapport

En ce qui concerne la vente de Ste-Bibiane, nous recommanderons que la FCT soit engagée pour aider à trouver un acheteur pour le bâtiment, et pour assister cet acheteur dans son projet pour le bâtiment. Il pourrait s'agir d'un promoteur à but lucratif qui démolit l'église en faveur d'un projet résidentiel, auquel cas nous pourrions soutenir sa demande de changement de zonage. Il peut également s'agir d'un acheteur qui a un objectif social ou culturel pour le bâtiment, auquel cas nous l'aiderons à développer son projet.

En ce qui concerne l'amélioration des opérations de St-Esprit, nous recommanderons que la FCT soit engagée afin de déterminer lequel des scénarios opérationnels est le mieux adapté, et de développer un plan autour de ce scénario.

Saint-Clément

Étude
de cas



- Une grande église déconsacrée dans Hochelaga-Maisonneuve
- Hochelab, un groupe de citoyens, cherche à acquérir l'église et à la transformer en centre communautaire
- Les coûts d'acquisition, de réparation et de mise à niveau de l'église pourraient s'élever à plusieurs dizaines de millions de dollars.

Saint-Clément

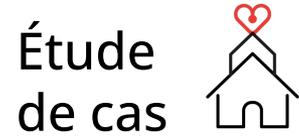
Défis et opportunités du projet

Étude
de cas



- Besoin de la paroisse de percevoir une plus-value sur l'immeuble afin de rénover une autre église voisine
- Avoir de comparatifs sur les coûts de travaux de projets similaires pour faciliter la planification financière
- Repose sur l'implication intensive de ses bénévoles
- Coûts importants liés à l'énergie
- Besoins financiers immédiats pour chauffer et faire des travaux d'urgence (inondations et infiltrations d'eau)
- Financement partiellement obtenu pour réaliser le carnet de santé

Saint-Clément



L'aide de la TCF a consisté en :

- Plusieurs rencontres virtuelles, téléphoniques et en personne avec l'équipe d'Hochelab afin de les appuyer dans leurs réflexions, démarches et décisions d'affaires.
- Assurer la liaison entre Hochelab et l'archidiocèse, y compris avec les courtiers par l'intermédiaire de Julie Favreau-Lavoie.
- La rédaction d'une demande de financement à l'Initiative Immobilière communautaire du Grand Montréal.
- Deux visites du site afin d'évaluer son état et ses utilisations potentielles, ainsi que pour rencontrer les différentes parties prenantes.
- Participation aux deux ateliers d'idéation pour la mise en oeuvre et le financement des étapes de développement du projet.
- Une analyse préliminaire proforma de différents scénarios de développement et de génération de revenus.

Foyer du monde

Étude
de cas



- Une organisation établie dans un ancien monastère, qui fournit un accompagnement et un logement aux demandeurs d'asile, cherche à doubler sa capacité d'hébergement
- Acquérir une deuxième propriété (probablement un ancien monastère, couvent ou presbytère) afin de doubler sa capacité d'hébergement pour pouvoir loger au moins 60 personnes.
- Bien que plusieurs propriétés de ce type soient disponibles, le coût de leur acquisition et de leur rénovation est élevé, tout comme la complexité des questions de zonage et de code du bâtiment liées au changement d'usage.

Foyer du monde

Défis et opportunités du projet

Étude
de cas



- Modèle à développer pour la transition des monastères et presbytères
- Changements de zonages et mises aux normes, situation fiscale
- Collaboration de différents paliers gouvernementaux
- Laïcisation de l'organisme en court
- Arrimage avec des enjeux sociétaux : Nouveaux arrivants à Mtl STAT

Recherches qualitatives - Entretiens



Recherches qualitatives – Entretiens

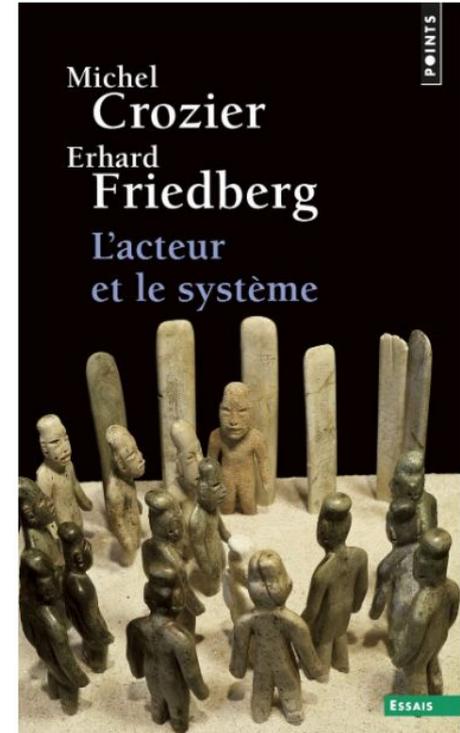


Objectifs: Comprendre les différents points de vue des participants et identifier des collaborations possibles.

Février-mars : entretiens confidentiels (application de la Chatham House Rule).

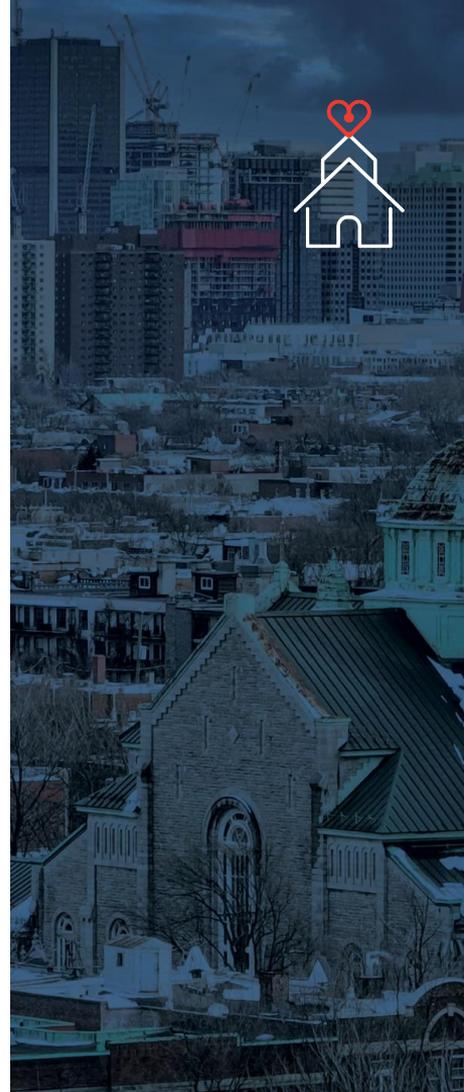
Questions visant à identifier les buts, enjeux, ressources et contraintes des participants.

Le cadre conceptuel utilisé pour concevoir le canevas d'entretien et analyser les réponses = l'analyse stratégique de Crozier et Friedberg.



Notes sur l'état du secteur

- Institutions
- Modèles
- Rôles
- Le moral
- Oxygène



The background is a grayscale photograph of a city. In the foreground, a large, ornate Gothic-style cathedral with a prominent dome and spires is visible. Behind it, a dense urban landscape with various buildings and skyscrapers extends to the horizon under a cloudy sky.

Résultat des études

Chantiers



Données



Cohabitation



Espaces verts



Gouvernance



Financement



Financement



Définition	Question à valider	Prochaines étapes
<p>Action de procurer des fonds de source gouvernementale ou privée à des projets de requalification</p>	<p>Quelle harmonisation opérer concernant les programmes gouvernementaux?</p> <p>Quelle place pour le financement privé à Montréal, au Québec et au Canada?</p> <p>Quelles étapes de la requalification sont plus faciles ou difficiles à financer et pourquoi?</p> <p>Quels types de structure de détention est-il plus facile de financer et pourquoi?</p> <p>Comment répondre à l'enjeu de taxe foncière dans un contexte de transition?</p>	<p>Proposer des façons de bonifier et harmoniser les programmes gouvernementaux en place</p> <p>Faire la veille de modèles internationaux de financement privé du patrimoine religieux</p> <p>Identifier, définir et déployer les fonds d'investissements nécessaires aux projets de requalification</p>



Gouvernance



Définition	Question à valider	Prochaines étapes
<p>Méthode de gestion et modes de détention des propriétés immobilières</p> <p>Manière dont les porteurs de projet gèrent leurs finances</p>	<p>Quelles meilleures pratiques enseigner en matière de résilience financière et de gouvernance?</p> <p>Quels services et expertises externes aux porteurs de projet sont nécessaires?</p> <p>Quels modes de détention sont favorables à une requalification?</p>	<p>Promouvoir ou mettre en place les formations permettant aux porteurs de projet de se former</p> <p>Mettre en contact les experts externes et les porteurs de projet</p> <p>Identifier et diffuser les structures de détention types facilitant les projets de requalification (Gouvernance, financement et cohabitation)</p>



Cohabitation



Définition	Question à valider	Prochaines étapes
<p>Fait de cohabiter</p> <p>Faire en sorte que des croyants et des laïques puissent cohabiter dans un même bâtiment multi-usages</p>	<p>Quels modèles proposer afin d'assurer une cohabitation harmonieuse?</p>	<p>Réunir les communautés religieuses et les laïques</p> <p>Briser le tabou de la religion et poursuivre la discussion</p> <p>Mieux connaître les modèles internationaux de cohabitation dans les bâtiments religieux</p>



Définition	Question à valider	Prochaines étapes
<p>Élément qui sert de base à un raisonnement, de point de départ pour une recherche</p>	<p>Comment mieux connaître le patrimoine immobilier religieux de Montréal et du Québec?</p> <p>Comment améliorer l'accès aux données?</p>	<p>Promouvoir l'accessibilité aux données</p> <p>Produire et diffuser des travaux de recherche</p> <p>S'inspirer des meilleures pratiques de recherche et travaux réalisés ailleurs au Canada</p>



Données



Portrait des sites religieux qui présentent un potentiel pour des besoins communautaires

1 ► Très-Saint-Sacrement

Arrondissement Lachine, Église catholique

Le sous-sol de l'église a hébergé une halte chaleur en 2022, mais le projet n'a pas été reconduit en 2023. Le site présente un potentiel de requalification.

2 ► Resurrection of Our Lord, ou renommée St. John Paul II

Arrondissement Lachine, Église catholique

Le sous-sol de l'église a hébergé une halte chaleur en 2022, mais le projet n'a pas été reconduit en 2023. Le site présente un potentiel de requalification intéressant notamment pour des activités publiques ou communautaires.

3 ► Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne

Arrondissement Lachine, Maison mère d'une congrégation catholique

Le site accueille actuellement un projet de requalification qui est en cours.

4 ► Sainte-Cécile

Arrondissement Villeray, Église catholique

Il y a actuellement quatre organismes hébergés dans cette église, et la congrégation avait annoncé la mise en vente de l'église, ce qui aurait entraîné l'éviction des groupes. À la suite d'une mobilisation, la congrégation a accepté de repousser la fermeture et la mise en vente de 1 an.

Revue de presse :

☞ [Philippe-Antoine Saulnier, Le 15-18, Première chaîne RDC, 25 octobre 2022](#)

☞ [Erika Morris, CBC News, October 29th 2022](#)

INFORMATIONS TIRÉES D'UN ÉCHANGE AVEC LES MEMBRES DE LA COALITION MONTRÉLAISE DES TABLES DE QUARTIER – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 4 AVRIL 2023

GESSICA GROPP, CHARGÉE DE PROJET POUR DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES ADÉQUATS : gessica@cmtq.org

5 ► Saint-Grégoire-le-Grand

Arrondissement Villeray, Église catholique

La paroisse est disposée à accueillir des groupes communautaires, mais la question des assurances est compliquée, car le bâtiment n'est pas assurable. Il y a beaucoup de rénovation à faire et les fenêtres n'ouvrent pas. On y tient parfois des activités citoyennes, mais c'est limité en raison de l'état des lieux.

6 ► Saint-Stanislas-de-Kostka

Arrondissement Plateau-Mont-Royal, Église et presbytères catholiques

L'organisme héberge l'organisme La Maison d'Aurore et les Amis du Plateau-Mont-Royal, dans le sous-sol. Il y a aussi le presbytère où il y a d'autres occupants, pas seulement du communautaire. La personne qui gère les espaces (Monsieur Dénommé) assure les organismes qu'ils ont leur place, mais on ne connaît pas ce qui peut arriver si l'église ferme. L'entretien est tout de même fait, mais il y a certains problèmes structurels évalués à 20M\$, dont le toit et les pierres extérieures. Le bâtiment est classé.

7 ► Saint-Gabriel

Arrondissement Le Sud-Ouest, Église et presbytère catholiques

Les 2 bâtiments sont à vendre depuis quelques mois. L'arrondissement a fait une analyse sommaire et a choisi de ne pas poursuivre les démarches pour les acheter. Un CPE pourrait être intéressé par le presbytère. La Table de quartier Action-Gardien propose d'utiliser l'église pour une maison de la culture. Actuellement, il n'y a pas de besoins saillants pour des locaux communautaires dans le quartier. On a exploré certaines avenues, comme la possibilité de scinder le lot en deux (un lot pour le presbytère et l'autre pour l'église). Les rumeurs dans le quartier disent que le site est à vendre pour 10M\$.

8 ► Chapelle de l'ancien hôpital de la Miséricorde

Arrondissement Ville-Marie, Église catholique

Le site de l'ancien hôpital appartient au ministère de la Santé et des Services Sociaux, car il a servi de CHSLD Jacques-Viger jusqu'en 2012. Alors que le bâtiment est désaffecté depuis 10 ans, le gouvernement du Québec prépare sa mise en vente. C'est une perspective qui inquiète les organismes du quartier qui craignent que cela ne mette en péril la construction de logements sociaux. La Chapelle pourrait accueillir des usages communautaires, car elle n'est pas propice au logement.

Revue de presse :

☞ [Olivier Bachand, 12 décembre 2022, Radio-Canada](#)

9 ► Congrégation Notre-Dame

Arrondissement Ville-Marie, Couvent ou séminaire catholique

10 ► Grand séminaire de Montréal

Arrondissement Ville-Marie, Séminaire des Sulpiciens

Pour ce grand ensemble, la proposition portée par la Table Peter McGill consiste à développer pour réaliser des espaces verts, des équipements de sports et loisirs extérieurs, un école primaire publique ainsi que des locaux pour les organismes.

11 ► Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

Arrondissement Verdun, Presbytère catholique

Le presbytère est actuellement en vente. La Fabrique a reçu 2 offres d'achat. Un des deux projets pourrait comprendre une partie dédiée à héberger des organismes, mais avec un coût de location supérieur à 20\$ du pied carré, ce qui rend le coût hors de portée pour des organismes. Après certains allers-retours, l'arrondissement a refusé d'acheter le site.

12 ► Saint-Édouard

Arrondissement Rosemont-la-Petite-Patrie, Église catholique

Il y a actuellement des organismes hébergés dans cette église. On ne connaît pas les possibilités de fermeture.

13 ► Saint-Arsène

Arrondissement Rosemont-la-Petite-Patrie, Église catholique

14 ► Saint-Paul

Arrondissement Le Sud-Ouest, Église catholique

Il y a actuellement un organisme hébergé et on sait que le diocèse souhaite la vendre prochainement. Le bâtiment est en piteux état.

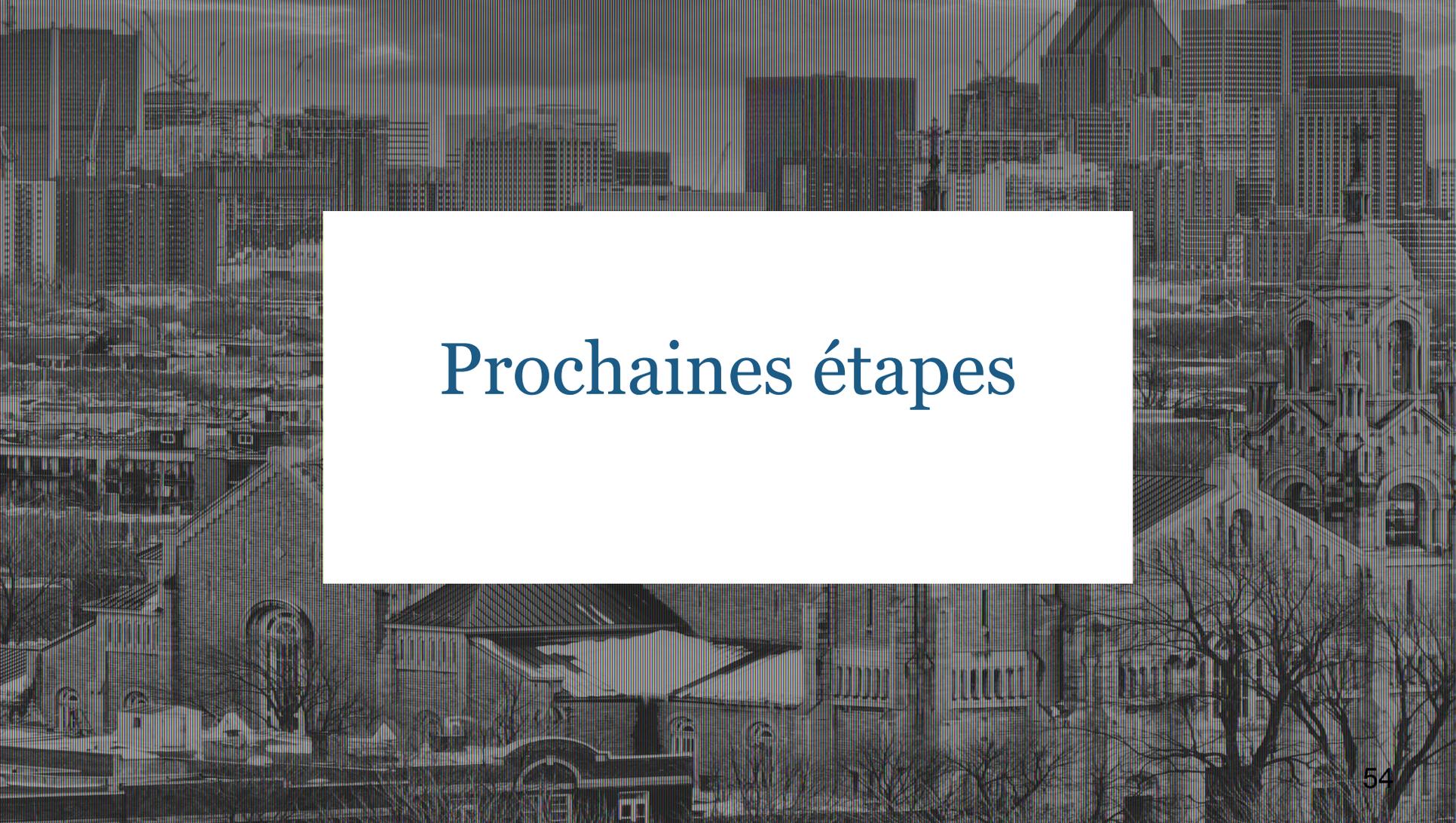




Espaces verts et développement durable



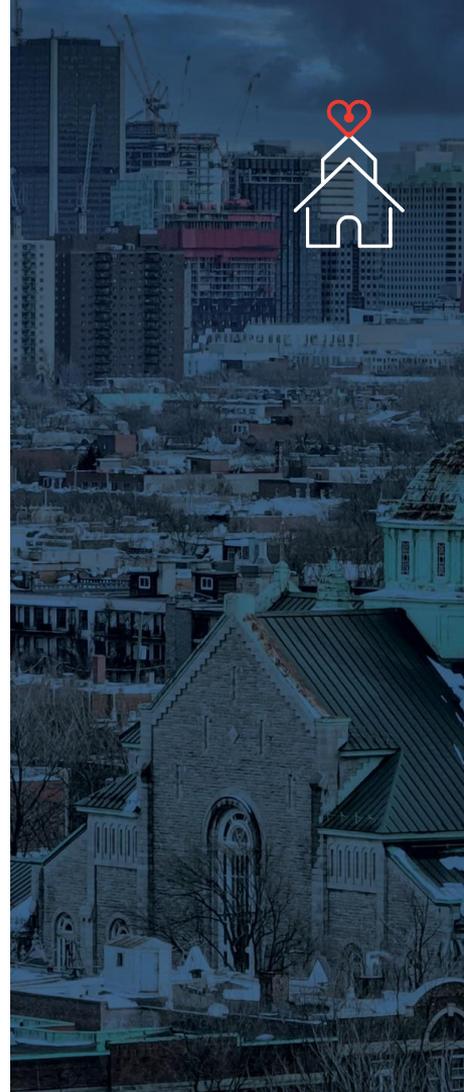
Définition	Question à valider	Prochaines étapes
<p>Tout espace public ou semi-public d'agrément végétalisé situés en milieu urbain ou péri-urbain</p> <p>Assurer un redéveloppement respectueux des générations futures</p>	<p>Comment inscrire les projets de transition du patrimoine religieux dans une perspective de développement durable?</p> <p>Comment gérer efficacement la consommation énergétique de tels bâtiments?</p> <p>Comment préserver les espaces verts et le patrimoine historique sans rendre impossible la viabilité économique?</p>	<p>Aller à la rencontre des experts en développement durable</p> <p>Réaliser un portrait des meilleures pratiques à court, moyen et long terme</p>

A grayscale background image of a city skyline. In the foreground, a large, ornate cathedral with a prominent dome and Gothic-style architecture is visible. The background shows a dense urban landscape with various skyscrapers and buildings under a cloudy sky.

Prochaines étapes

Prochaines étapes

- Diffusion des résultats avec les réseaux et partenaires
- Mise en place des 5 chantiers de solution
- Identification des participants
- Validation du mandat et des priorités
- Planification des livrables et échéanciers
- Consolidation du financement
- Prochain rendez-vous : novembre 2023



A grayscale background image of a city skyline. In the foreground, a large, ornate cathedral with a prominent dome and multiple spires is visible. The background shows a dense urban landscape with various high-rise buildings and skyscrapers under a cloudy sky.

Questions Réponses

A grayscale background image of a city skyline. In the foreground, a large, ornate cathedral with a prominent dome and Gothic-style architecture is visible. The background shows a dense urban landscape with numerous skyscrapers and buildings under a cloudy sky.

Mot de clôture



TABLE RONDE DE MONTRÉAL SUR LA
TRANSITION DU PATRIMOINE RELIGIEUX

MONTREAL ROUND TABLE ON THE
TRANSITION OF RELIGIOUS PROPERTY