

Réflexion et démarche de requalification possible de l'église de Saint-Étienne-de-Bolton : **Où en sommes-nous ?**

Coeur de Saint-Étienne-de-Bolton

Séance d'information - 15 juin 2024

Objectifs de la matinée

- Informer de ce qui a été réalisé
- Informer des prochaines étapes
- Répondre à vos questions

Ordre du jour de la rencontre

1. Bienvenue, objectifs et déroulement de la rencontre d'information
2. Historique des démarches réalisées depuis septembre 2023
3. Les principaux éléments de la promesse d'achat
4. L'étude de préfaisabilité et l'accompagnement
5. Le budget de réalisation pour les études
6. Les prochaines étapes
7. Période d'échanges

Historique de nos démarches :

De juillet 2023 à aujourd'hui

Création de l'OBNL Coeur de Saint-Étienne-de-Bolton et négociations avec le Conseil de Fabrique



Un processus de 8 mois ...

31 octobre

Dépôt de la 1ère offre d'achat par l'OBNL :

- coût 1\$
- période de diligence 2 ans
- aucun frais assumé par l'OBNL

18 décembre

Annonce de la Fabrique indiquant qu'**aucune offre n'a été acceptée** et qu'un nouvel appel à proposition serait lancé en janvier

24-30 décembre

Pétition initiée par Mme Aline Dupaul d'environ 120 signataires transmise à l'archevêché pour soutenir la démarche Cœur de SEDB

19 janvier 2024

Lettre de la Fabrique indiquant qu'elle est prête à réserver l'église à la condition que Cœur de SEDB **devienne propriétaire dans les 45 jours après l'acceptation de l'offre** : *principal point d'achoppement tout au long des négociations*

Un processus de 8 mois ...

20 février

Rencontre de l'OBNL avec tous les membres du Conseil de la Fabrique : **proposition de l'OBNL que la Fabrique reste propriétaire pendant un an et que Coeur de SEDB prenne en charge les frais fixes pendant cette année de transition**

8 mars

Dépôt d'une 2ème offre d'achat par l'OBNL : coût 1\$, période de diligence de 1 an, frais fixes assumés par l'OBNL pendant cette année de transition

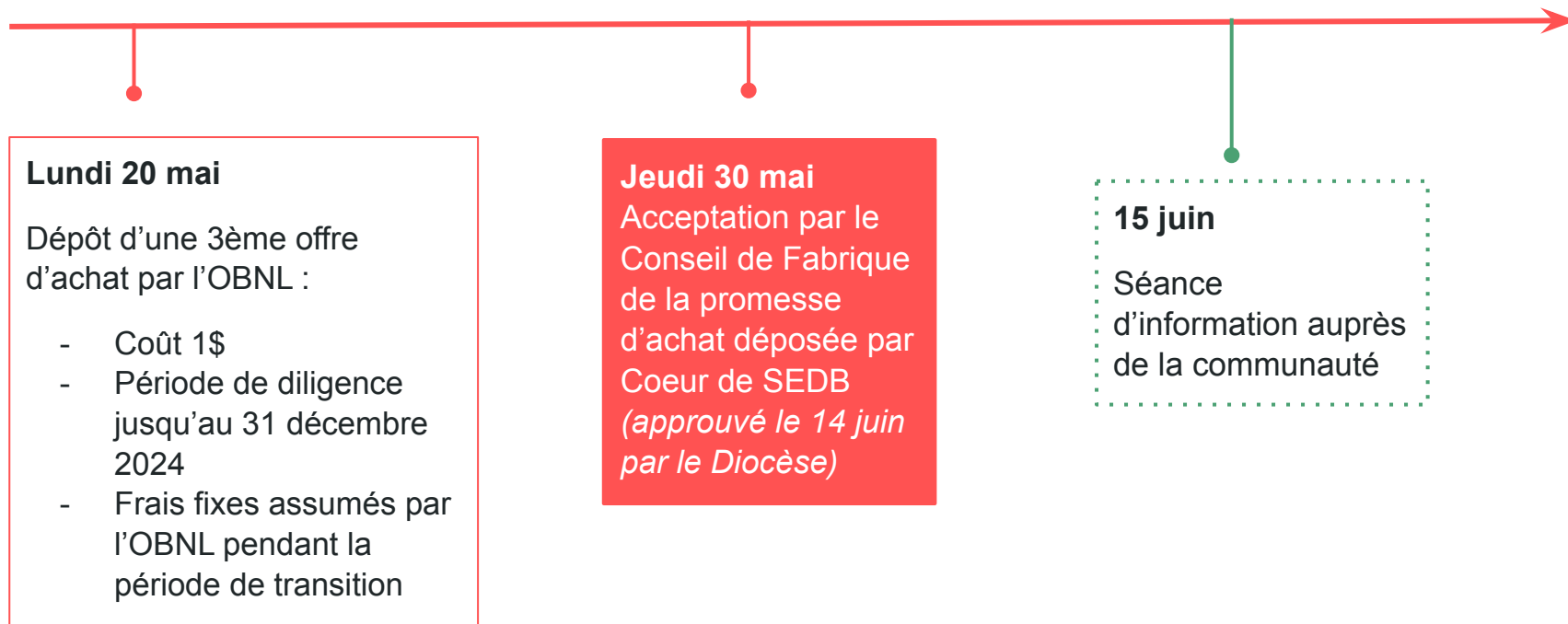
Avril-Mai

Désignation par la Fabrique d'un marguillier pour « négociier » avec Coeur de SEDB et trouver un terrain d'entente

29 mars

Dépôt d'une **demande de subvention** par l'OBNL (avec le soutien de Conscience régionale) **au Conseil du Patrimoine religieux du Québec**

Un processus de 8 mois ...



Les principaux éléments de la promesse d'achat

- **Période de diligence jusqu'au 31 décembre 2024**
 - Cœur de SEDB n'est pas propriétaire, mais le bâtiment nous est réservé
- Pendant cette période : **Cœur de SEDB prend en charge les frais d'entretien**
- **Des conditions à satisfaire d'ici là. Nous pouvons nous retirer si :**
 - Si la contamination aux champignons est problématique
 - Si nous n'avons pas réussi à avoir un montage financier complet pour réaliser les études
 - Si nous ne pouvons pas boucler un montage financier nécessaire aux frais afférents à l'acquisition de l'église
- **Nous avons accès à l'immeuble pour nos études et inspections**, mais pas pour faire des activités (l'enjeu d'assurance)
- **La Fabrique ne peut pas tenter de mettre en vente l'immeuble d'ici fin 2024.**

Une étroite collaboration avec la Municipalité tout au long du processus

- **Adoption d'une résolution en février :**
 - appuyant la démarche de Coeur de SEDB
 - s'engageant à procéder à la *citation de l'église* (une exigence du CPRQ)
- **Rencontres bimensuelles depuis février - comité de travail composé de :**
 - Coeur de SEDB
 - Municipalité : direction, Harry Bird et Suzie Fortin
 - Agente de développement du patrimoine immobilier de la MRC
- **Soutien dans les démarches de financement de Coeur de SEDB** à travers l'accompagnement de Conscience Régionale (banque d'heures)

Nous avons été (et serons) bien entourés ...

- Agente de développement en patrimoine immobilier - MRC Val-Saint-François, Granit, Coaticook, Memphrémagog, Des Sources
- Pôle de l'entrepreneuriat collectif de l'Estrie
- Conseil du patrimoine religieux du Québec
- Conscience régionale
- Des conseils juridiques et autres pro bono
- Etc.

Le dossier déposé au Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) - Étude de pré faisabilité

Mise à jour du carnet de santé du bâtiment, incluant :

Analyse biologique sur l'état de développement de la contamination aux champignons

Analyse structurale du bâtiment

Analyse architecturale

→ *Estimation des coûts des travaux à court, moyen, terme*

Etude d'identification des usages et des besoins

Viabilité du projet de requalification incluant : analyse des besoins locaux, des usages possibles, des ressources disponibles, des contraintes réglementaires et des aspects financiers débutés en 2023

→ *Etude préliminaire des scénarios possibles pour cibler le ou les scénarios à analyser de manière complète et technique par la suite.*

Les professionnels en bâtiment répondront à une série de questions, notamment :

Est-ce que le bâtiment est viable ?

Est-ce que l'on doit isoler au complet (nef et/ou sacristie) ? Etc.

Estimation des travaux de rénovation et d'opération

Le dossier déposé au CPRQ - Étude de pré faisabilité

Réalisation d'une esquisse du projet

Montage d'un plan d'aménagement des espaces,
Réalisation d'esquisses du futur lieu,
Calendrier de mise en œuvre préliminaire
Évaluation des coûts liés à l'aménagement

Réalisation du modèle économique, du montage financier et d'un plan d'affaire préliminaire

Identification des sources de financement possibles pour le projet de requalification.
Analyse financière détaillée pour évaluer le coût total du projet et élaborer un plan de financement viable (rénovation et opération).

Démarche consultative

Information et ateliers d'idéation et de consultation tout au long du processus pour informer, compléter, bonifier et valider les différentes études ainsi que le choix du scénario final et du modèle économique.

Accompagnement par des professionnels chevronnés

Rayside-Labossière

www.rayside.qc.ca

Ron Rayside : l'architecte social



Conscience régionale

Membre de l'ESSA

www.lessa.ca

Regroupement des entreprises d'économie sociale en aménagement, impliquées dans la requalification du patrimoine religieux au Québec

Conseil du patrimoine religieux du Québec

Accompagnement tout au long du processus et communauté de pratique des membres de l'incubateur

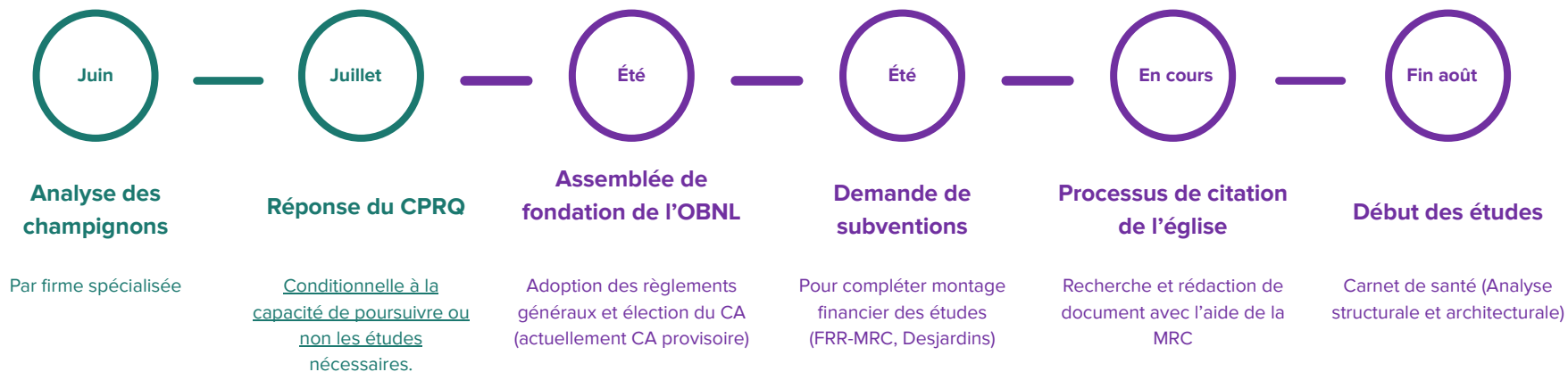
www.patrimoine-religieux.qc.ca

Sources de financement pour l'étude de pré faisabilité et frais durant la période de diligence en 2024

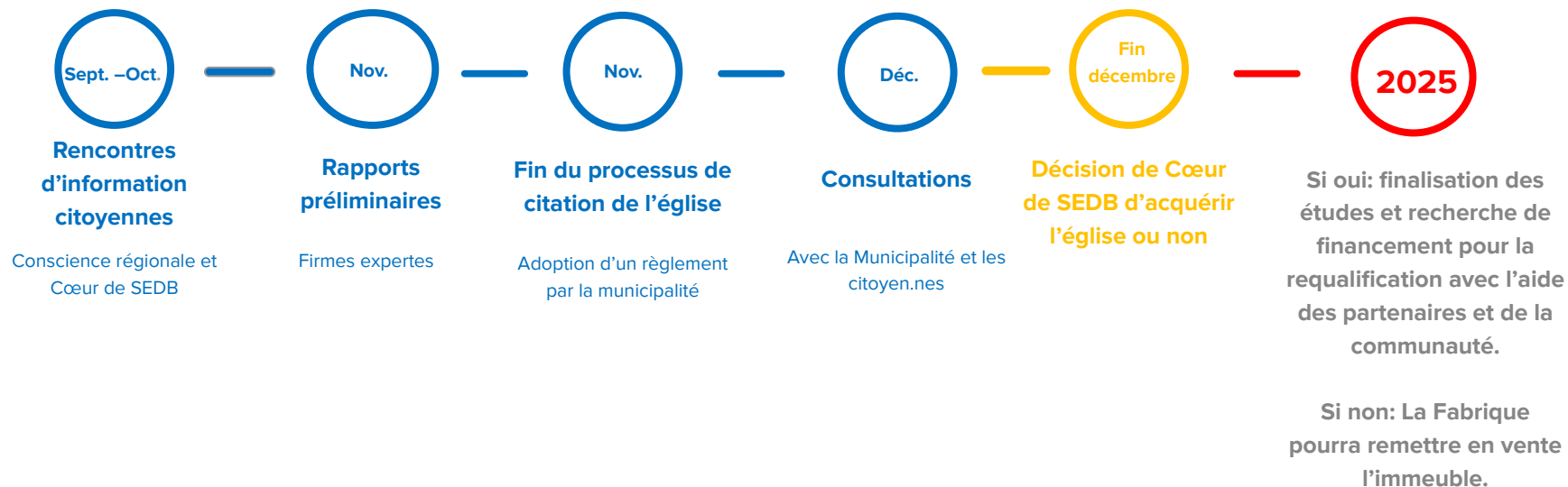
- **Conseil du patrimoine religieux du Québec** - financement à hauteur de 75% - Demande de 110 000\$ - financement possible maximal de **85 000\$** (*déposé*)
- **MRC Memphrémagog - Fonds Régions et ruralité** - environ **30 000\$** (*août*)
- **Fondation de revitalisation de SEDB** - **15 000\$** (*confirmé*) (notamment pour paiement des frais d'entretien)
- **Caisse Desjardins Memphrémagog** - environ **7000\$** (*à venir*)
- **Dons de la communauté** (notamment auprès de paroissiens) - entente avec Fondation Mgr Arthur Deschènes pour émettre des reçus d'impôt
- **Municipalité de SEDB** : octroi de **4000\$** pour banques d'heures de Conscience régionale (*confirmé*)

Pour un total de plus 141 000\$

Prochaines étapes à l'été 2024



Prochaines étapes à l'automne 2024



Période d'échanges

AOUT
SEPTEMBRE
2024

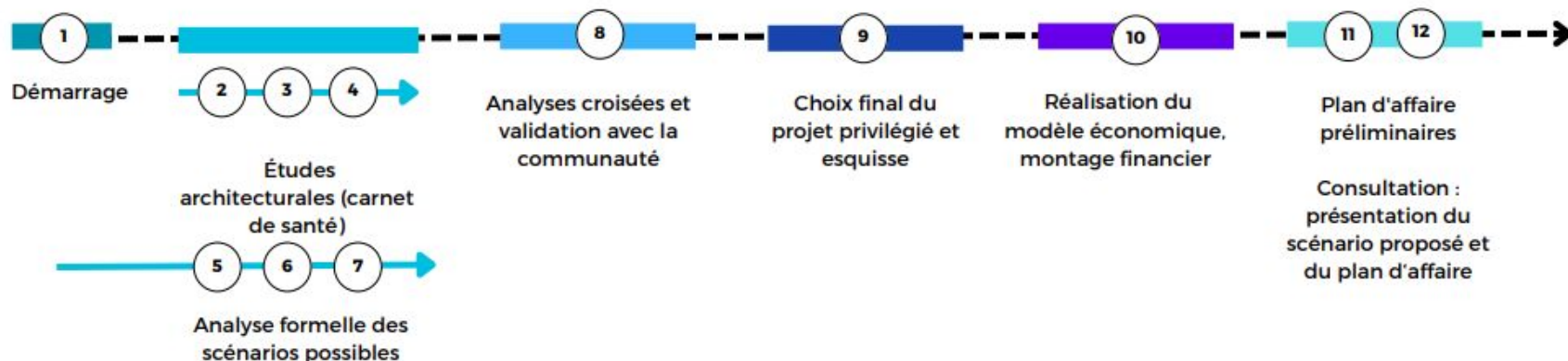
OCTOBRE
NOVEMBRE
2024

DÉCEMBRE 2024
JANVIER 2025

FÉVRIER
2025

MARS
AVRIL
2025

MAI
JUN
2025



- 1 Rencontre de démarrage
Élaboration d'un échéancier raffiné et d'une stratégie détaillée
- 2 Consultation des rapports d'analyse des conditions existantes
Visite et inspection visuelle des principales composantes architecturales
Analyse, identification et estimation des coûts des interventions requises à court, moyen et long
- 3 Mise à jour de l'analyse structural du bâtiment (structure, mécanique, électrique, service incendie)
- 4 Étude biologique pour confirmer ou non la présence du champignon mûre pleureuse (nécessite un spécialiste : biologiste)

- 5 Identification des usages
Étude préliminaire des scénarios possible
Étude des différentes réglementations applicables
- 6 Relevé des espaces (2 personnes)
Mise en plan à l'ordinateur des espaces
Analyse et plans de blocage préliminaire
Estimation sommaire des coûts de construction (au pi2/m2)
- 7 Présentation (en virtuel) des usages et potentiels (préliminaire) avec l'OBNL
Choix des scénarios ciblés pour l'étape 4
- 8 Comparaison des scénarios avec les potentiels et contraintes du bâtiment
Analyse des possibilités de regroupement de certains scénarios

- 9 Consultation sur les scénarios proposés avec les citoyens
- 10 Réalisation du modèle économique et du montage financier préliminaire
- 11 Rédaction du plan d'affaires préliminaire
- 12 Consultation publique de présentation du scénario sélectionné

Aperçu des principales activités et budget prévisionnel pour 2024

✓	Mise à jour du carnet de santé :	6 000\$
✓	Analyse des champignons :	3 000\$
✓	Études des usages et besoins, ébauches de concept architectural, plan d'affaires et montage financier	70 000\$
✓	Accompagnement par Conscience régionale	4 000\$
✓	Assurances générales	3 000\$
✓	Entretien	10 000\$
✓	Fonds de roulement, identité visuelle, site internet	4 000\$
Total approximatif pour 2024		100 000 \$