

Département des fabriques

1073, boul. René-Lévesque Ouest, Québec G1S 4R5
Bur. : (418) 688-1211, Télécopieur : (418) 688-1399
Site internet : <http://eglisecatholiquedequebec.org/>
Courriel : fabriques@ecdq.org

PLAN DIRECTEUR IMMOBILIER

Un plan directeur immobilier est un moyen qui se situe dans le contexte suivant :

- La poursuite des efforts des communautés paroissiales pour être centrées davantage sur la mission d'évangélisation de l'Église et en conséquence d'ajuster la prestation de services auprès de baptisés catholiques et de la population en général,
- le constat que plusieurs fabriques de paroisse ne sont plus en mesure d'assumer seules et entièrement les frais de propriétés récurrents, les rénovations majeures et la conservation de tout le patrimoine paroissial immobilier bâti,
- le défi de la conservation et de la valorisation du patrimoine immobilier bâti et son utilisation par la population en recherchant des solutions avec les partenaires de chaque milieu.

Ce type de démarche permet aux fabriques d'évaluer, à partir des enjeux pastoraux, leurs besoins immobiliers réels et de se donner une orientation au sujet de l'avenir de leurs églises, tant au niveau de leur utilisation que de leur propriété.

Un "PDI" est particulièrement utile pour les fabriques propriétaires de plusieurs églises ou dans un contexte d'unité pastorale. En relation avec le projet pastoral de la paroisse ou de l'unité pastorale, cette démarche permet d'évaluer les besoins immobiliers réels, de donner une orientation et un plan d'action au sujet de l'avenir des églises et des presbytères, tant au niveau de leur utilisation que de leur propriété. Un "PDI" est une des étapes d'une démarche plus globale de réflexion, de prise de décisions et d'application du projet pastoral d'une communauté chrétienne paroissiale ou d'une unité pastorale.

Pour se doter d'un plan directeur immobilier, une organisation paroissiale doit préalablement :

- 1- Avoir déterminé son projet pastoral en lien avec la mission de l'Église. Se référer au document Mission Nouvelle Évangélisation
(voir document : <http://www.diocesequebec.qc.ca/congresdorientation/index.htm>).

Au minimum, avoir en main une analyse de ses besoins, services et activités pastorales avec une projection des services et activités pastorales qui seront réalisés ou développés dans un horizon de cinq à dix ans.

- 2- Avoir une évaluation des besoins en ressources humaines (personnel rémunéré, personnel mandaté, bénévolat, etc.), des besoins en ressources financières (résultats financiers, tendance dans l'avenir des dons, etc.), du profil de la population à desservir.

Pour élaborer un plan directeur immobilier, une fabrique doit :

- 1- Constituer un comité de travail
 - a. Mandat et membres
 - b. Échéancier et plan de travail : consultation,
 - c. Rapport ou rédaction d'un projet de « plan directeur immobilier » à remettre à la fabrique
- 2- Dresser un portrait financier et donner une analyse financière de la fabrique
 - a. Analyse financière : Situation financière de la fabrique, évolution des revenus, dépenses, réserves,
 - b. Coûts d'exploitation des immeubles,
 - c. Perspectives d'avenir (projection de revenus et dépenses, des coûts d'exploitation etc.)
- 3- Procéder à l'évaluation du parc immobilier et des investissements requis.
 - a. Inventaire du parc immobilier : bâtiment, superficie, salles
 - b. Évaluation des immeubles (valeur foncière, valeur des actifs d'il y a lieu)
 - c. Valeur patrimoniale des immeubles
 - d. Analyse de l'usage actuel des lieux :
 - i. Pour les fins pastorales
 - ii. Pour d'autres fins
 - e. Évaluation de l'état des bâtiments et des investissements requis à court, moyen (5 ans) et long terme (10 ans) : Carnets de santé ou analyse techniques ou historique des travaux et plan d'investissements.
 - f. Dans certains cas, une étude dite « prospective » sur une ou des églises. L'étude prospective analyse le potentiel d'une utilisation « multifonctionnelle », d'un réaménagement de l'immeuble ou de son recyclage. Elle est réalisée en partenariat avec les instances municipales, gouvernementales et diocésaines. Elle propose un ou des scénarios d'utilisation abordant entre autres les questions de propriété et d'opération.
- 4- Réaliser des activités de réflexion et de consultation à l'aide des inventaires, évaluations, document de travail, portrait
 - a. Consultation publique des paroissiens et paroissiennes et de la population
 - b. Rencontres avec les autorités civiles et groupes du milieu
 - c. Rencontres des bénévoles de la paroisse
 - d. Rencontres avec l'équipe pastorale, la région pastorale, etc.
- 5- Rédiger un document dit « Plan directeur immobilier »
 - a. Rappel du projet pastoral
 - b. Analyse de l'usage
 - c. Portrait financier de la fabrique
 - d. Portrait du parc immobilier
 - e. Résolutions de la fabrique : orientations au sujet de l'avenir de(s) bâtiment(s), tant au niveau de leur utilisation, leur valorisation que de leur propriété (ex. : Plan de développement, usage et d'investissement et dans certains cas, déclaration que certains immeubles sont excédentaires).
 - f. Résolution de la fabrique : Échéancier d'application
 - g. Résolution de la fabrique : Plan de communication

Pour appliquer un plan directeur immobilier, une fabrique doit :

- 1- Faire approuver par l'évêque
 - a. Rencontre avec le Comité des résolutions et l'évêque responsable du territoire pastoral
 - b. Modification ou recherche supplémentaire, s'il y a lieu du projet avant adoption finale de l'évêque
 - c. Sceau d'approbation et lettre à la fabrique
- 2 S'engager, si une ou des églises sont déclarées excédentaires, à appliquer l'Entente sur l'utilisation d'églises dont le changement d'usage est envisagé entre l'archidiocèse de Québec et le M.C.C. du Québec
(voir document : <http://www.diocesequebec.qc.ca/services/administratifs/batiment/index.htm>).
- 3 Annoncer publiquement le Plan directeur immobilier approuvé par l'évêque
 - a. Assemblée (s) publique (s) d'information pour présenter le plan directeur immobilier
 - b. Lettre officielle d'information au M.C.C.C.F., à la municipalité, à la M.R.C., etc.

Note 1 : Pour les bâtiments jugés excédentaires, c'est à compter de la date de cette assemblée publique d'information, qu'une période d'un an est prévue pour permettre à toute personne ou organisation intéressée de faire une proposition de nouvel usage ou d'achat. De plus, l'État, la municipalité et la MRC, disposent de 60 jours pour exercer un droit de premier acheteur pour égaler toute proposition. Après ce délai, ce droit devient caduc.

Note 2 : Tout acte d'aliénation doit être conforme au guide sur le processus pour la vente d'un immeuble : CM (03) 25