

LE PLAN DIRECTEUR IMMOBILIER

Département des fabriques
avec la collaboration de Gaétan Hallé
Septembre 2014

Mise en contexte

Un plan directeur immobilier se situe dans le contexte suivant :

- Les efforts des communautés paroissiales pour être centrées davantage sur la mission d'évangélisation de l'Église;
- Le constat que plusieurs fabriques de paroisse ne sont plus en mesure d'assumer :
 - les dépenses récurrentes (chauffage, entretien, assurance, etc.);
 - les rénovations majeures;la conservation de tout le patrimoine paroissial immobilier bâti.
- Les défis que posent :
 - la conservation et de la valorisation du patrimoine immobilier bâti
 - son utilisation par la population [pour des fins autres que le culte]
→ *en recherchant des solutions avec les partenaires de chaque milieu.*

Pourquoi ?

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 et autres bâtiments :
 - tant au niveau de leur utilisation
 - que de leur propriété.

Qui ou pour qui ?

Un "PDI" est particulièrement utile pour les fabriques propriétaires de plusieurs églises ou dans un contexte d'unité pastorale. **[Vrai]**

Mais comme c'est un outil de gestion, c'est utile pour toutes les fabriques qui auront des décisions d'investissement à prendre.

Un PDI c'est quoi ?

Un PDI c'est :

- un **moyen** [*un outil de gestion à long terme*];
- une **démarche** qui permet :
en relation avec le projet pastoral de la paroisse ou de l'unité pastorale
 - 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.
- une **étape d'une démarche** :
 - de réflexion;
 - de prise de décisions et;
 - d'application du projet pastoral d'une communauté chrétienne.

On le fait avec qui ?

- Surtout pas tout seul
- Les différents intervenants du milieu : Municipalité, commission scolaire, autres (ex. CLSC)

Quelques préalables avant d'entreprendre cette tâche

Pour se doter d'un PDI, la paroisse doit préalablement :

1. Avoir déterminé son projet pastoral en lien avec la mission de l'Église.
 - Se référer aux documents : « Mission Nouvelle Évangélisation », « La Charité du Christ », etc.
 - 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 ans à 10 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.).
 - Avoir une évaluation du profil de la population à desservir.

On procède comment ?

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
 - c. Valeur patrimoniale des immeubles
Attention, bien que non classé, un immeuble peut avoir une valeur patrimoniale pour le milieu.
 - 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 à court, moyen (5 ans) et long terme (10 ans) :
 - Carnets de santé ou
 - analyses 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. Rencontres avec l'équipe pastorale, la région pastorale, etc.
 - b. Rencontres des bénévoles de la paroisse
 - c. Rencontres avec les autorités civiles et groupes du milieu
 - d. Consultation publique des paroissiens et paroissiennes et de la population
 - 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

Les résolutions qui en découlent

- 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

Ça donne à l'équipe pastorale, à la Fabrique, aux paroissiens :

- **Un outil de gestion;**
- **La possibilité de planifier plutôt que de réagir;**
- **Des orientations, un plan à suivre.**

Avec quelle attitude procéder

La réalisation d'un PDI est au départ une démarche neutre et ne doit pas être abordée de façon défensive. Ce n'est pas parce qu'on entreprend un PDI qu'on devra fermer un immeuble, c'est un outil pour aider à la prise de décision.

Il est important de réaliser que la paroisse est souvent le seul propriétaire d'un immeuble capable de recevoir plusieurs centaines de personnes, bien situé, avec un stationnement, une hauteur de plafond importante qui permet des usages diversifiés, etc.

Ce bâtiment, avec quelques investissements et une bonne acceptation du changement, peut prétendre à des usages multiples (ce qui est moins vrai dans des milieux plus urbains ou la proximité d'autres églises peut annuler cet avantage).

Un changement important peut être vécu comme une occasion de renouvellement, d'ajustement à une nouvelle réalité et ouvrir la porte à jouer un rôle d'évangélisation nouveau, une possibilité de faire le bien qu'on ne soupçonnait pas.

Les autorisations et les obligations

Pour appliquer un plan directeur immobilier, une fabrique doit :

- 1- Le 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- Si une église est déclarée excédentaire, 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.Q. :
 - Avis à donner un an avant la fermeture;
 - Le MCCQ avise les autres ministères;
 - Possibilité pour tout intéressé de faire une proposition;
 - Droit de premier acheteur (60 jours) pour le gouvernement, la municipalité et la MRC

- 3- Annoncer publiquement le PDI 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

La mise en œuvre et le suivi

Première référence de tous, le PDI est à la base de toutes les décisions qui suivent.

À moins d'un changement dans les circonstances, on maintient le cap.

Si un changement dans les circonstances le justifie, on se doit alors de faire une mise à jour.

La mise à jour du PDI

Un PDI est valable pour une durée déterminée, 5 ans à moins d'être devin. Sa durée de vie est limitée en fonction de l'évolution de l'ensemble des données prises en compte.

À noter qu'il est plus facile de faire une mise à jour que de faire le premier PDI car une partie du travail devient une mise à jour des données.