

Projet de mise en valeur de l'église Sainte-Brigide

1174, rue De Champlain, Montréal

Cadre problématique

La paroisse Sainte-Brigide est à un tournant de son histoire. Le nombre de paroissiens qui assistent aux services religieux et supportent l'activité paroissiale — à peine une vingtaine — ne justifie plus le maintien d'un ensemble immobilier imposant comprenant une vaste église et sa sacristie, un imposant presbytère et un lot vacant (utilisé comme stationnement), un ensemble immobilier occupant 4 175 m² et inscrit au rôle d'évaluation municipale avec une valeur de 1,5 millions \$¹. De plus l'église requiert des travaux de restauration importants (fausse-voûte de la nef, clocher, etc.)² que les ressources de la fabrique ne peuvent supporter et qui sont démesurés par rapport aux besoins du culte. Enfin, si les espaces offerts en location commerciale apportent un certain revenu à la fabrique, la paroisse a de la difficulté à supporter ses œuvres ; l'expansion des aires dévolues aux locataires commerciaux crée une pression sur les œuvres de la paroisse qui requièrent plus d'aide qu'elles n'offrent de support financier au maintien de l'ensemble. À terme, cette situation menace l'intégrité d'un ensemble et son statut de lieux de culte bénéficiant d'une exemption de la taxe municipale.

Parallèlement, le diocèse a déjà informé que le mandat du curé actuel, M. Laurent Dallaire, serait le dernier et qu'il y aurait lieu d'envisager une fusion, un regroupement ou un quelconque forme de reconfiguration des unités paroissiales du secteur, en tenant compte, notamment, de l'existence de la paroisse voisine, Saint-Pierre-Apôtre, lieu de culte très actif dirigé par la Congrégation des oblats de Marie-Immaculée.

Le conseil de fabrique a donc procédé à des consultations pour évaluer différentes options quant à l'avenir de la paroisse Sainte-Brigide. L'option privilégiée par ces consultations est la mise sur pied d'un organisme sans but lucratif qui prendrait le relais de l'actuelle paroisse dans la mission de services à la collectivité que la paroisse a toujours assumée, elle-même ou *via* des organismes affiliés et associés (Saint-Vincent-de-Paul, etc.). Cette voie permettrait à la figure tutélaire de Sainte-Brigide de survivre et d'accroître son rayonnement dans le milieu communautaire au moment où l'état de la pratique religieuse condamne des initiatives séculaires, menace leur patrimoine et leur mémoire. Ce qui importe à une forte majorité de paroissiens, nous semble-t-il, est que l'œuvre menée jusqu'ici à Sainte-Brigide leur survive de façon pérenne et porte l'espoir de jours meilleurs pour une communauté fière, solidaire et animée par une sincère compassion pour les plus démunis de notre société.

Comme il ne sert à rien d'engager des frais considérables dans la restauration d'un ensemble, même si sa valeur patrimoniale est indéniable, sans savoir ce qu'on en fera — investir quelques millions pour mettre en valeur le lieu de culte n'y accroîtra pas le nombre de fidèles —, la question cruciale concerne l'usage futur de l'ensemble. Dans cette voie, disons d'emblée qu'en tant qu'émanation du diocèse, la fabrique de paroisse actuelle, n'a pas mandat de se muer en

¹ La valeur marchande du terrain s'élèverait facilement à 4 millions \$ s'il était vacant.

² Pour la « réparation » de la seule fausse-voûte, les travaux ont été estimés à plus de 300 000 \$ il y a quelques années.

développeur : la Loi sur les fabriques ne le permet tout simplement pas, le diocèse cherche à se concentrer sur la mission d'évangélisation et propose que ce soit la société civile qui prenne en charge le « patrimoine ecclésial » qui n'est plus requis par les besoins du culte.

Si la paroisse veut se projeter dans l'avenir, en maintenant la figure de l'église Sainte-Brigide comme lieu d'ancrage des mémoires et de l'action communautaire, il faut donc explorer des solutions innovantes qui conviennent à l'assemblée des paroissiens, reçoivent l'agrément du diocèse et l'appui des autorités civiles : Arrondissement Ville-Marie, Ville de Montréal, Ministère de la Culture et des Communications et Ministère des Affaires municipales et des Régions. Nous proposons donc d'utiliser le cas de Sainte-Brigide comme projet-pilote, exemplaire dans la voie d'une mise en valeur consensuelle d'un patrimoine ecclésial converti en ensemble à vocation sociale et communautaire, au nom de l'intérêt public.

Le conseil de fabrique a d'abord fait appel à la collaboration de l'Université de Montréal (Pierre Boyer-Mercier)³ et de l'UQAM (Luc Noppen), pour l'aider à explorer des pistes de réflexion. Puis, sous la présidence de François Soucisse, animateur du CLSC, un comité, regroupant les acteurs de la paroisse (Laurent Dallaire, curé, Gérard Laverdure, agent pastoral, Jean-Pierre Bonhomme, marguillier et Lise Béland, marguillère) et des représentants de quelques groupes communautaires intéressés (Johanne Paquette, Le Pas de la Rue ; Denise Castonguay Gabriel Bouchard, Carrefour Marguerite-Bourgeois ; Louise Chabouti et Robert Racine) et a été formé pour formaliser un projet, à soumettre au Conseil de Fabrique. Ce texte décrit l'état d'avancement des propositions et discussions.

Le régime de propriété et la structure organisationnelle : un projet du milieu

Le premier pas à franchir est de mettre sur pied un OSBL, qui adopterait la figure d'un « conteneur » de groupes, d'associations et d'organismes communautaires, dont au premier chef celles qui sont des émanations ou celles qui sont déjà appuyées par la paroisse Sainte-Brigide. Dans ce dessein, la fabrique Sainte-Brigide céderait par bail emphytéotique le site et les bâtiments au nouvel organisme en contrepartie d'une rente. Le nouvel organisme⁴ chapeauterait l'allocation des espaces aux groupes intéressés et dont la mission et les objectifs seraient jugés compatibles avec les siens et qui accepteraient les conditions d'adhésion et le mode de gestion mis de l'avant. Voyons cela en détail.

D'abord le bail emphytéotique et la rente. Ce bail devrait être d'une durée consistante et ceci pour deux raisons. Mettre en valeur et affecter un site ecclésial pour un siècle permet de travailler sur le temps long, sur la durée. C'est le temps de l'Église et aussi celui du patrimoine qui ont, tous deux, des prétentions communes à la pérennité, comme l'histoire du patrimoine ecclésial le démontre sans ambages. Puis, dans un bail de longue durée peuvent s'emboîter différents baux subsidiaires qui obéissent à autant de règles et normes qu'imposent les gouvernements et créanciers hypothécaires à des organismes communautaires qui seraient partenaires au projet.

³ Le professeur Mercier a organisé à l'automne un atelier avec les élèves de l'École d'architecture sur un projet de conversion de l'église Sainte-Brigide. Cet atelier a produit des relevés de l'église, une maquette et quelques projets académiques.

⁴ On peut penser à la « fondation Sainte-Brigide », au « village Sainte-Brigide », au « centre communautaire Sainte-Brigide », à « l'espace Sainte-Brigide », ...

En ce qui concerne la rente, elle pourrait être chiffrée de différentes façons : en argent bien sûr, mais aussi, et peut-être plutôt, en services. Le bailleur (la fabrique ou le diocèse, *via* le Fonds d'entraide) pourrait, en guise de rente, obtenir des services, sans frais, dans le « conteneur » communautaire, comme par exemple :

- l'accès libre et sans frais à un lieu de culte
- des espaces et un budget pour des organismes communautaires d'initiative paroissiale
- un ou deux logements pour des prêtres⁵

Dans la discussion sur la composition de la rente, différents éléments entrent en jeu. Il faut d'abord reconnaître que si la paroisse était fermée et ses biens vendus, le diocèse pourrait appuyer son action pastorale ailleurs, notamment dans la paroisse voisine de Saint-Pierre-Apôtre. Mais il y a là plusieurs écueils. Disons d'abord que les paroissiens de Sainte-Brigide verraient mal pourquoi leur paroisse devrait être fermée pour sauver la voisine. Ce débat dure depuis trente ans et n'a à ce jour trouvé aucune solution. Puis, la vente des biens immobiliers de la Fabrique de Sainte-Brigide à des intérêts privés pose des problèmes considérables : on peut s'attendre ici comme ailleurs à une revendication de propriété collective du site et des bâtiments par les paroissiens, les résidents du quartier et les organismes communautaires, ce qui rend difficile toute adoption par l'arrondissement d'un projet de valorisation ou de remplacement, surtout que celui-ci devrait faire l'objet d'un changement de zonage. Enfin, sur le marché immobilier, la valeur marchande de l'ensemble le rend inaccessible aux groupes communautaires ; ceux-ci sont par ailleurs tous sous pression, menacés qu'ils sont, à terme, d'être éjectés de ce secteur du centre-ville du fait de la valorisation foncière qui s'y opère. Or, si l'ensemble est vendu à un promoteur privé et que celui-ci réussit à faire adopter un projet de développement, il n'a aucune chance que quoi que ce soit de l'église subsiste ; il fera table rase.

La cession par bail à une association de groupes communautaires permettrait de dénouer l'impasse qui se pointe à l'horizon. En effet, cette cession et la fermeture de l'église paroissiale Sainte-Brigide au culte, permettrait au diocèse :

- de garantir aux paroissiens de Sainte-Brigide le maintien d'un lieu de culte plus modeste et plus convivial dans le nouvel ensemble ;
- de reconfigurer la géométrie paroissiale dans le quartier ;
- de répondre, sans engagement financier, aux aspirations des paroissiens de Sainte-Brigide (survie de la mémoire et prolongation de l'action communautaire)

Il y aurait à terme, pour le diocèse, une réduction des dépenses et aussi une possible gestion à très long terme de son patrimoine. Il suffirait de concevoir que la paroisse Sainte-Brigide soit maintenue et que sa fabrique et son équipe pastorale prenne charge de deux lieux de culte : l'église paroissiale Saint-Pierre-Apôtre et une chapelle Sainte-Brigide.

Mais pourquoi emboîter deux problèmes : celui de l'avenir de Sainte-Brigide et celui de l'avenir de Saint-Pierre-Apôtre ? Disons d'abord que l'église Saint-Pierre-Apôtre est un lieu de culte bien fréquenté qui n'est pas directement menacé de fermeture. Il s'y pose, comme ailleurs la question des ressources humaines et financières. De plus, la paroisse étant dirigée par les oblats, n'a donc pas de Fabrique pour en assurer une gestion temporelle ; le désistement possible de la communauté laisserait l'église dans un vide. Or, cette église et ses dépendances ont été classées en 1977 comme « site historique » en vertu de la Loi sur les biens culturels ; Saint-Pierre-Apôtre

⁵ Ce qui serait un atout pour attirer des prêtres et donc avoir un desservant

aura donc préséance sur Sainte-Brigide dans l'attention patrimoniale des autorités civiles. Bref, s'il est possible d'imaginer un développement communautaire sur le site de Sainte-Brigide, la chose est peu probable à Saint-Pierre-Apôtre où l'église est un des monuments les plus précieux de Montréal.

Fonctionnement sur le plan financier

Via son conseil de Fabrique, la paroisse Sainte-Brigide serait donc propriétaire de l'église Saint-Pierre-Apôtre et bailleur — à ses conditions — du site et des bâtiments de Sainte-Brigide, à une nouvelle OSBL qui chapeauterait plusieurs acteurs, groupes et associations du milieu.

Ces groupes ont les moyens, pour certains de payer un loyer⁶, pour d'autres d'assumer des frais de construction ou d'améliorations locatives⁷ et l'OSBL peut utiliser son titre de propriété emphytéotique comme levier hypothécaire. L'OSBL peut donc effectivement verser une rente au bailleur.

La condition du bail est le versement d'une rente, dont le montant ou le contenu, comme déjà dit plus haut, devra faire l'objet de négociations entre les parties, éclairées, espérons le, par le saint Esprit. Par là nous entendons qu'il faudra chercher des solutions plutôt que de ne soulever que des problèmes. Il est important que la paroisse Sainte-Brigide indique très précisément *via* quelles actions (donc organismes et associations) elle entend poursuivre l'œuvre de Sainte-Brigide pour que le financement et l'allocation d'espaces à celles-ci alimente la configuration physique et organisationnelle du projet de mise en valeur.

Le projet de mise en valeur du site et des bâtiments de Sainte-Brigide par un OSBL serait donc réalisable :

- parce que le coût d'acquisition est nul, et que l'ensemble peut servir de levier hypothécaire ;
- parce que les nouveaux partenaires ont des moyens pour payer leurs constructions, améliorations locatives et loyers ;
- parce que le revenu produit par les loyers peut égaler la rente exigée par la Fabrique ;
- parce que cette rente permet à la Fabrique de maintenir des activités.

Par ailleurs, dans la mesure où le projet de mise en valeur proposera le maintien de la figure de l'église Sainte-Brigide dans le paysage urbain, le projet aura un coût patrimonial, pour lequel il faudra faire appel aux autorités publiques, via des programmes de subvention d'aide à la restauration. La qualité de projet-pilote de celui-ci et sa mise en œuvre rapide permettrait de faire avancer ce dossier assez rapidement, s'il est politiquement appuyé.

Sur le plan architectural

Le site de Sainte-Brigide peut accommoder un certain nombre de partenaires sociaux. On y retrouve :

- un presbytère monumental
- l'église prolongée par une vaste sacristie

⁶ Dans le milieu communautaire le loyer versé est d'environ 11 \$ le pied carré.

⁷ C'est le cas des CPE et des groupes qui initient des logements sociaux

- un terrain vacant (stationnement)

Le développement du projet pourrait être mis en phases, ceci autant pour accommoder les partenaires dont les besoins et urgences ne sont pas semblables, mais aussi pour étaler l'investissement public (social et culturel) sur plusieurs exercices budgétaires.

Nous proposons donc de développer en premier lieu le site vacant par une construction neuve ; viendrait ensuite la conversion de l'église et de la sacristie ; enfin la restauration du presbytère.

La construction neuve peut tirer parti de la situation avantageuse en centre-ville ; on peut y retrouver, selon les discussions amorcées par les partenaires :

- Un CPE au rez-de-chaussée
- Des logements pour différentes catégories de personnes, aux étages

L'espace de l'église et de la sacristie pourrait être reliée à ce nouvel immeuble et offrir des espaces à une série de groupes communautaires et d'activités paroissiales, et comprendre une chapelle polyvalente. Le presbytère demeurerait une entité autonome sur le site, offert à un ou plusieurs groupes.

La complexité du projet d'ensemble tient surtout à la conversion des mètres³ de la nef de l'église qui, comme grand espace ouvert n'est plus requis par les besoins de la collectivité locale. En termes d'architecture, le défi du projet est, par ordre de priorités :

- d'assurer le maintien de la figure de l'église Sainte-Brigide dans le paysage urbain ;
- d'assurer le maintien de l'ensemble institutionnel qui comprend le presbytère et la sacristie ;
- de voir à produire une architecture intercalaire, sur le site vacant (et dans l'espace de la nef ?) de grande qualité, de façon à valoriser le patrimoine de Sainte-Brigide.

Il faut en effet que ce projet soit de grande qualité, pour affirmer haut et fort que la mise en commun des objectifs sociaux et de ceux du patrimoine permet de concurrencer tous les projets privés qui convoitent les sites d'églises et ceux des édifices des congrégations religieuses.

Un projet pilote avec des retombées

Le projet proposé à l'attention de tous les paroissiens de Sainte-Brigide, des autorités ecclésiastiques, de l'administration municipale et du gouvernement du Québec contient les ingrédients d'un ensemble de solutions génériques qui pourraient largement contribuer à la résolution du problème de l'avenir des églises.

Puisque les églises ont toujours, jusqu'à tout récemment, été les pivots de l'action communautaire, il apparaît primordial, lorsqu'une conversion s'impose, que la propriété collective du bien, assumée par l'opinion publique, soit portée par une pérennisation en ces lieux du communautaire, du social ou encore du culturel. Or, ces groupes ne peuvent acquérir de grandes églises à valeur patrimoniale. La cession par bail des propriétés permet à l'Église de conserver son patrimoine, tout en se délestant de la charge de son affectation et de son entretien. En contrepartie, la mission sociale de l'Église peut être prise en charge par des associations partenaires laïques. Explorer cette formule, via quelques cas, permettrait d'arrimer les objectifs des défenseurs du patrimoine à ceux de l'économie et de l'action sociale.

Il nous apparaît évident que la Ville de Montréal pourrait, sur la base de tels projets, lancer une nouvelle opération du type « 5 000 logements », en proposant que le développement des sites d'églises et de couvents soit concilié avec les besoins sociaux et communautaires et que les fonds culturels (patrimoine) soient, dans la mesure du possible associés au développement de projets socio-culturels.

Il apparaît certain aussi que la Ville pourrait convoquer une Table de concertation où les autorités diocésaines, gouvernementales et les associations et acteurs du patrimoine pourraient, avec l'appui des universités, œuvrer à la mise sur pied de solutions consensuelles pour la mise en valeur des églises et couvents de Montréal.

Luc Noppen
18 janvier 2006