



ANGLICAN DIOCESE MONTREAL

**MÉMOIRE SUR LE PROJET DE PLAN D'ACTION
EN PATRIMOINE 2017-2022
DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

présenté par

**le Diocèse de Montréal
de l'Église Anglicane du Canada**

à la

Commission sur la culture, le patrimoine et les sports

27 avril 2017

Sous l'autorité de la très révérende Mary Irwin-Gibson, évêque du Diocèse de Montréal.

En collaboration avec le vénérable William Gray, archidiacre exécutif du Diocèse de Montréal, le révérend chanoine Keith Schmidt, le révérend Chris Barrigar, le révérend Donald Boisvert et la révérende Josée Lemoine.

Rédaction par la révérende Josée Lemoine.

Diocèse de Montréal de l'Église Anglicane du Canada
1444, avenue Union
Montréal, Québec, H3A 2B8
Téléphone : 514-843-6577
info@montreal.anglican.ca
www.montreal.anglican.ca

Le présent mémoire est présenté à l'invitation de la Ville de Montréal (« Ville ») dans le cadre des audiences publiques concernant le projet de Plan d'action en patrimoine 2017-2022.

Nous comprenons que la Ville cherche à renouveler sa compréhension des enjeux en se basant sur l'expérience des divers collaborateurs dans le domaine de la conservation du patrimoine de la Ville. En tant qu'entité consultée ou directement impliquée dans la conservation, le développement ou la vente des propriétés des diverses paroisses anglicanes, le Diocèse de Montréal de l'Église anglicane du Canada vous présente son analyse et ses recommandations.

Les paroisses anglicanes de la Ville sont propriétaires de lieux de culte, résidences paroissiales et autres édifices, dont la construction remonte, pour certains, aussi loin que la deuxième moitié du 19^e siècle, et dont certains sont déjà reconnus comme édifices patrimoniaux au niveau municipal, provincial ou fédéral.

Nous comprenons de la Ville qu'elle souhaite encourager la conservation et le développement des édifices vacants, et trouver des solutions novatrices de financement pour ce faire. L'administration des édifices ayant une valeur historique et culturelle, la diffusion des connaissances historiques et l'implication sociétale de ces édifices - qui ont fait partie, et font encore partie, du tissu identitaire urbain - sont également une préoccupation pour la Ville.

Nous nous proposons de présenter dans un premier temps la situation telle que vécue par le Diocèse anglican, et dans un deuxième temps, nous exposerons des solutions possibles et recommandations.

La situation actuelle

Historiquement, les fidèles dans les églises anglicanes étaient principalement d'origines anglaise, écossaise, irlandaise, ainsi que des diverses colonies britanniques dans le monde (les Antilles ou l'Inde pour ne nommer que celles-ci).

Depuis les années 1970, et plus particulièrement après 1976, il y a eu un exode de la population chrétienne anglophone du Québec. La proportion de la population anglophone par rapport à l'ensemble de la population, est passé de 14% en 1951 à 8% en 2001, dû principalement à l'exode des anglophones vers les autres provinces canadiennes¹. Cela s'est ressenti au sein de nombreuses églises. De plus, les Québécois depuis quelques années tendent à se dire croyants, mais ils pratiquent peu. Selon *Le Code Québec*, les Québécois seraient plus croyants que les autres Canadiens (88% des Québécois s'identifient à une

¹ Commissariat des langues officielles, *Annual Report, Special Edition, 35th Anniversary, 1969-2004*, volume 1, (Ministre des affaires publiques et Services gouvernementaux Canada, 2005) no. Catalogue SF1-2005E-PDF, p. 22.

religion vs 77% des Ontariens et 66% des Britanno-Colombiens), mais 47% des Québécois n'assistent jamais à un service religieux².

Ces deux mouvements font qu'il y avait sur l'île de Montréal en 1975, 31 890 paroissiens dans les églises anglicanes³, alors qu'il n'y en avait plus que 5 109 en 2015⁴.

Les églises survivent traditionnellement par les dons et le bénévolat. Les dons et le bénévolat servent à maintenir les édifices, continuer la pratique religieuse et perpétuer différentes formes d'aide sociale. À titre d'exemple, nous offrons des repas gratuits aux moins privilégiés de la société ainsi qu'aux personnes sans abri, parfois sur une base quotidienne, parfois hebdomadaire ou mensuelle.

Certaines églises et organisations anglicanes dont St-Michael's Mission, créée en 1929, accueillent les personnes sans-abri tout au long de l'année, leur offrant repas, abri par temps froid, vêtements, douches et divers autres services en collaboration avec des organisations non-religieuses. Quelques-unes de nos églises, surtout celles au centre-ville de Montréal, ont un attrait touristique et sont ouvertes 7 jours par semaine pour permettre aux touristes de les visiter, mais aussi à la population locale qui y trouve un endroit pour se reposer, méditer, se rafraîchir l'été et s'y réchauffer l'hiver. Certaines offrent aussi à des citoyens la possibilité de faire des travaux compensatoires. D'autres églises, telles St-Andrew and St-Mark à Dorval, St-Mary's à Kirkland, St-George's à Ste-Anne-de-Bellevue, St-Peter's à Ville Mont-Royal et la Cathédrale Christ Church parrainent et soutiennent financièrement des réfugiés.

Nos églises et centres communautaires sont utilisés à peu de frais ou même sans frais par des organisations à but non-lucratif qui offrent des services aux citoyens, pour des concerts organisés par des étudiants, des amateurs et des professionnels. Nos églises emploient nombre de musiciens (organistes, pianistes, etc.) ainsi que des chanteurs solistes et choristes.

L'église St-John the Evangelist (« Red Roof ») ainsi que la Cathédrale Christ Church, situées dans l'arrondissement Ville-Marie à proximité du Quartier des spectacles, sont impliquées au niveau culturel, par exemple dans le cadre des Journées de la culture, de la Nuit-blanche et du Festival de Jazz.

Tout le travail effectué dans les églises est exécuté soit par des membres bénévoles ou par du personnel payé par l'église, à partir de dons reçus des paroissiens.

Si nous considérons les statistiques canadiennes, en 2013, la moyenne d'heures de bénévolat faites par les Québécois était de 123 heures par année⁵, effectuées par seulement

² Léger, Jean-Marc et al., *Le Code Québec : Les sept différences qui font de nous un peuple unique au monde* (Montréal : Les Éditions de l'Homme, 2016), p. 97.

³ *Proceedings of the One Hundred and Seventeenth Annual Synod of the Diocese of Montreal, Canada, held in the City of Montreal on the 13th and 14th days of May in the year of our Lord 1976*, pp. 99-103.

⁴ *Convening Circular of the 157th Synod, 2016, Anglican Diocese Montreal, Parochial Statistics 2015*, pp. 124-9.

32% de la population, et la valeur moyenne des dons en argent était de 264 \$ par individu⁶. Même si nous savons que les personnes âgées de plus de 64 ans donnent plus de temps en bénévolat (jusque vers l'âge de 75 ans) et des dons monétaires d'une valeur plus élevée que la population plus jeune, et que la population de cette tranche d'âge est celle qui fréquente le plus les églises, il n'en demeure pas moins que nos églises rencontrent de nombreuses difficultés financières dues à un manque de revenus.

Les églises des paroisses anglicanes encore ouvertes arrivent, par divers moyens, à maintenir une administration saine, équilibrée et durable. Au fur et à mesure que le nombre de paroissiens ainsi que les revenus diminuent, le fardeau des dépenses de chauffage, d'électricité, d'entretien et de réparation des édifices âgés prend des proportions qui excèdent la capacité financière des paroisses. Dans ces cas, le Diocèse, par le biais de fonds collectés parmi toutes les paroisses du diocèse, aide temporairement ces paroisses le temps qu'elles trouvent des moyens pour se réorganiser et chercher de nouvelles sources de revenu.

À mesure que le nombre de paroisses ayant des difficultés financières augmente, la contribution du Diocèse augmente également. Le fardeau financier est alors redistribué parmi toutes les paroisses du Diocèse, exerçant ainsi une plus grande pression sur des paroisses qui sont déjà fragiles et d'autres qui autrement auraient des finances équilibrées. Dans ces circonstances, le Diocèse encourage les paroisses en difficultés à fusionner avec d'autres paroisses ou à vendre les propriétés excédentaires. Si les obligations financières des paroisses en difficultés sont souvent essuyées par le Diocèse, le produit de la vente de leurs propriétés suit parfois la congrégation qui se joint à une autre paroisse ou est parfois investi ou utilisé pour financer d'autres projets. Il arrive qu'après la vente de sa propriété, une paroisse ait plus de dettes que d'actifs et alors le diocèse doit assumer la dette nette.

Cette situation démontre que, contrairement à une certaine croyance populaire, le Diocèse n'est pas une entité « riche ». C'est même le contraire, alors qu'au cours des dernières années nous avons vu, par exemple, un diocèse faire faillite en Colombie-Britannique face aux sommes qui devaient être versées aux communautés autochtones dans le cadre du règlement fédéral concernant les écoles résidentielles.

Étant donné la complexité de la situation, les communautés se retrouvent souvent dans une situation où il est nécessaire de vendre un édifice afin d'être capable financièrement d'en conserver un autre.

La vente des édifices historiques ne se fait jamais sans heurt. La population en général n'apprécie pas non seulement la transformation des édifices historiques mais également le changement d'orientation des édifices lorsqu'une proposition est faite pour les redévelopper ou les modifier. Certaines de ces difficultés reliées à la transformation des

⁵ *Mettre l'accent sur les Canadiens : résultats de l'Enquête sociale générale. Le bénévolat et les dons de bienfaisance du Canada*, par Martin Turcotte (Statistique Canada, 30 janvier 2015) no 89-652-x2015001 au catalogue, p. 15.

⁶ *Ibid.*, p. 16.

édifices sont similaires à celles rencontrées pour des développements touchant des propriétés qui ne sont pas d'ordre religieux. Dans certains voisinages, aucun nouveau développement n'est accepté par les citoyens ou les bureaux d'arrondissements.

Alors qu'au Québec les propriétés religieuses sont d'ordre privé, lors de transaction ou de redéveloppement, celles-ci sont traitées comme si elles étaient des propriétés publiques, ayant à se soumettre non seulement à la réglementation des arrondissements et de la Ville, mais également aux avis et décisions de divers comités (urbanisme, patrimoine, Jacques-Viger, pour n'en nommer que quelques-uns), ainsi qu'au processus d'audiences publiques. Ce système particulièrement compliqué nous place souvent dans des situations restrictives et difficiles financièrement, particulièrement quand le processus d'approbation s'étend sur de nombreux mois, voire des années.

Il convient également de mentionner l'apparente contradiction entre la réglementation des arrondissements ou de la Ville et celle de la province. Par exemple, l'église St-Thomas à Notre-Dame-de-Grâce souhaitait transformer en garderie son presbytère qui date des années 1950. Un Centre de la petite enfance (« CPE ») était prêt à signer un contrat de location à long terme avec l'église en question. Une des difficultés rencontrées par celle-ci est que la réglementation provinciale pour les CPE exigeait que les fenêtres soient légèrement modifiées pour rencontrer des normes qui étaient inexistantes dans les années 1950, tandis que l'arrondissement ne permettait pas de modifier de quelque façon que ce soit les fenêtres du presbytère, afin de conserver le cachet de la maison, en harmonie avec le secteur. Il n'était pas question ici de démolition, ni de modifications majeures, mais seulement du remplacement de certaines fenêtres pour se conformer à la réglementation en ce qui a trait aux CPE. Ceci nous apparaît comme une décision restrictive de la part de la Ville, qui ne peut permettre l'harmonisation avec la législation provinciale et qui place la paroisse en question dans une situation financière particulièrement difficile.

Il arrive que certaines paroisses anglicanes présentent un projet de développement, parfois complexe, qui est rejeté par l'un ou l'autre des comités, sans offrir de solution alternative ou de suggestions financièrement réalistes d'orientations à prendre par les paroisses. Cela a été le cas récemment de la paroisse St-Georges, Place du Canada, qui après une démarche qui a pris quelques années, s'est vu refusé un projet de développement à l'étape de l'avis préliminaire sans se voir offrir d'orientation pour une future proposition ou de suggestion pour modifier son projet. Tous les efforts en temps, argent et énergie humaine sont tombés à l'eau. La paroisse doit recommencer le processus de proposition d'un développement tout en demeurant dans le « noir » quant aux attentes de la Ville. La Ville pourrait parfois amener des solutions constructives ou alternatives quand les projets initiaux sont rejetés.

Malheureusement, au fil des années, quelques églises maintenant vides restent abandonnées car les communautés qui les occupaient n'avaient plus les moyens financiers de maintenir les édifices ouverts, et ces communautés n'existent plus. Le temps et les intempéries continuent à affecter l'intégrité de ces édifices en attendant qu'ils s'écroulent ou puissent être démolis car ils sont trop vétustes et il est trop onéreux d'en envisager la rénovation. C'est le cas de l'église St-Columba à Notre-Dame-de-Grâce qui a été vendue à un

entrepreneur qui ne peut obtenir les permis pour démolir et reconstruire sur le site, et qui attend pendant que l'édifice dépérit.

Lyne Bernier dans son mémoire au doctorat cite deux exemples de transactions où des églises n'ont pu être redéveloppées qu'après leur effondrement ou après un incendie. L'une d'elles est l'église Sainte-Élizabeth-du-Portugal qui fut d'abord vendue en 2005 à une société dont le principal commanditaire était lié au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec. Le Conseil du patrimoine de la Ville a recommandé en 2006 de ne pas autoriser la démolition de l'église mais d'encourager plutôt sa réutilisation à des fins communautaires. Suite à un incendie qui a endommagé le toit en 2007, une partie de l'église s'est effondrée et la propriété a finalement été revendue en 2010 à une société anonyme dont l'actionnaire majoritaire était Louisbourg Construction qui y a développé un immeuble de 8 étages avec 143 unités d'habitation⁷.

L'exemple de l'église Saint-Vincent-de-Paul n'est guère plus encourageant⁸, où madame Bernier indique qu'il y a un projet de séparer le presbytère de l'église pour permettre de développer en condominiums le site du presbytère, mais que le propriétaire en est réduit à attendre que l'église s'effondre ou que la Ville la démolisse pour pouvoir alors redévelopper le terrain.

Que ce soit pour des raisons financières, de permis, de zonage ou autres, quand des édifices demeurent vides pendant plusieurs années, ils deviennent souvent un abri utilisé illégalement (« squat »), qui avec le temps tombe en ruine, s'effondre ou est incendié. La présence d'édifices vides dans un quartier augmente le taux de criminalité (larcins, vente et utilisation illégale de drogues, etc.) et, lors d'effondrement ou incendie, entraîne d'autres problèmes tels le danger d'endommager les propriétés avoisinantes ou même leur évacuation. Il nous vient à l'esprit l'exemple récent du Centre culturel Charles H. Este situé dans le district de la Petite-Bourgogne qui s'est effondré en avril 2014⁹.

Selon Lyne Bernier, « Montréal préfère de loin que la reprise de lieux de culte se fasse sans changement d'usage, mais entre les mains de nouveaux propriétaires. La solution qui consiste à transférer la charge de ce patrimoine à d'autres traditions religieuses peut convenir aux Églises en cause, mais évacue malheureusement souvent la question du patrimoine et donc celle de l'intérêt public. Il semble en effet que la plupart des églises ainsi transférées seront abandonnées une autre fois, une troisième fois et ainsi de suite, jusqu'à

⁷ Bernier, Lyne, *La conversion des églises à Montréal : État de la question*, JSSAC / JSÉAC 36, no 1, 2011, pp. 53-4. (https://patrimoine.uqam.ca/upload/files/membres/JSEAC_int_V36_N1_Bernier.pdf) visité le 2017-04-17.

⁸ *Ibid.*, pp. 54-5, et Avis conjoint du conseil du patrimoine de Montréal et du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, 2011-10-31 (http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/CONSEIL_PATRIMOINE_MTL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/A_C11-VM-03_PRESBYT%C8RE.PDF) visité le 2017-04-25.

⁹ « Abandoned Little Burgundy building partially collapses : Old Negro Community Centre building had been abandoned for more than 20 years » CBC News, Montréal, 2017-04-13 (<http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/abandoned-little-burgundy-building-partially-collapses-1.2608780>) visité le 2017-04-27.

ce que mort s'ensuive. Très naturellement, la pression immobilière atteindra alors le site qui sera développé *in abstentio* de l'église. »¹⁰ Malgré cette inquiétude de la Ville et de la population, seulement 29% des églises ayant changé de propriétaire depuis 1900 ont été démolies, alors que 42% sont encore utilisées à des fins religieuses et 29% ont été converties¹¹. Il semble exister un marché pour ces propriétés, mais ce marché a besoin de soutien.

Quelques édifices religieux ont été transformés au fil des ans : 8% ont été convertis en propriétés résidentielles (résidences pour personnes âgées, logements multiples, maisons individuelles ou condominiums), et 15% ont été convertis à d'autres usages (communautaire, culturel, institutionnel, bibliothèques, commercial, etc.)¹².

Certaines complications subsistent après qu'un édifice religieux a été converti. Par exemple, comment un syndicat de copropriétaire peut-il à long terme maintenir en bon état une toiture revêtue de cuivre, refaire des murs de pierre artificielle érodée, ou entretenir un clocher pour une église qui n'existe plus?¹³ Ou comment une organisation à but non-lucratif peut-elle rénover un édifice historique comme dans le cas du Chic Resto Pop installé dans l'ancienne église Saint-Barnabé-Apôtre?¹⁴ Même pour les organisations institutionnelles, la restauration est prohibitive, tel qu'en témoigne le coût de 15 millions de dollars réparti sur 3 ans pour rénover le clocher de l'église Saint-Jacques qui fait maintenant partie intégrante de l'Université du Québec à Montréal¹⁵. Le problème est tout aussi criant pour les jeunes communautés qui achètent les vieilles églises et doivent en assumer les réparations et la conservation.

Il apparaît, selon Lyne Bernier, qu'il serait plus difficile de vendre un édifice religieux à Montréal que dans le reste du Québec, bien sûr à cause des difficultés de financement puisque les institutions financières refusent systématiquement les prêts hypothécaires sur les propriétés religieuses¹⁶, mais aussi parce que, dans de plus petites municipalités, c'est la municipalité elle-même qui rachète l'église et qui choisit souvent de la transformer en centre communautaire, culturel ou multifonctionnel pour desservir la communauté locale¹⁷. Devant cet état de fait, les organisations religieuses à Montréal devraient avoir une plus grande flexibilité pour la conversion de leurs édifices.

¹⁰ Bernier, Lyne, *op. cit.*, p. 61.

¹¹ *Ibid.*, ill. 16, pp. 48.

¹² *Loc. cit.*

¹³ *Ibid.*, p. 51.

¹⁴ *Ibid.*, pp. 59.

¹⁵ Morasse, Marie-Ève, « Des investissements de 35 millions pour l'UQAM », *La Presse+*, 2017-04-19, section Actualités, écran 16 (<http://plus.lapresse.ca/screens/aa4047ba-d5aa-4d5f-92bd-4b4bd6fa95f7%7C3JLRjzRgg%7ETQ.html>)

¹⁶ Bernier, Lyne, *op. cit.* pp. 52-3.

¹⁷ *Ibid.*, tableau 1 « Nouveau usages des églises converties, Montréal » et tableau 2 « Nouveau usages des églises converties, autres régions du Québec », p. 50. (https://patrimoine.uqam.ca/upload/files/membres/ISEAC_int_V36_N1_Bernier.pdf) visité le 2017-04-17.

Parmi les églises vendues à d'autres traditions religieuses, soit 42% des églises vendues à Montréal¹⁸, plusieurs ne seraient pas admissibles au Programme de restauration du patrimoine religieux car elles ont été cédées et ont perdu leur classification¹⁹. D'autre part, une grande partie des églises anglicanes ne sont pas admissibles à recevoir de l'aide financière car elles n'ont pas de statut patrimonial.

Une situation qui nous apparaît difficile, dans le Projet de plan d'action en patrimoine de la Ville, est notre collaboration avec Tourisme Montréal pour faire connaître le patrimoine anglican. Si des autobus débarquent encore des touristes à la Cathédrale Christ Church, cela n'est plus le cas par exemple à l'église St-Georges, Place du Canada, où les autobus de touristes ne s'arrêtent plus depuis deux ou trois ans sans que nous connaissions la raison de ce changement. Les touristes apportent des revenus sous forme de dons dans nos églises, ce qui contribue à défrayer le salaire du personnel pour les maintenir ouvertes et pour les entretenir. D'autre part, cela contribue à l'économie des commerces locaux (restaurants, cafés, etc.). Il n'y a présentement aucun écosystème au sein des églises anglicanes de Montréal permettant de générer des revenus à partir de l'économie touristique, et nous nous retrouvons à devoir défrayer les coûts encourus pour organiser et développer ce secteur, que ce soit sous forme de guides ou d'outils numériques. Il faut également noter que la plupart des églises anglicanes n'ont pas l'attrait architectural nécessaire ou ne sont pas situées dans des zones touristiques pouvant permettre une participation à l'économie touristique.

Ce que nous suggérons et recommandons

Nous sommes particulièrement attachés et dédiés à nos édifices car ils représentent plus qu'un simple investissement immobilier pour nous. Pour les membres de nos paroisses, les églises racontent, génération après génération, les souvenirs d'une vie où des couples se sont mariés, des enfants ont été baptisés, où les gens ont vécu de belles expériences comme guides, scouts, membres de chorales d'enfants et diverses autres activités communautaires. Beaucoup d'histoire est rattachée aux édifices plus âgés, souvent associée à de célèbres familles qui ont fait partie du développement de la Ville. Tout ceci a une valeur inestimable à nos yeux et nous faisons tout ce qui est en notre pouvoir pour conserver ces édifices.

Par contre, tel que mentionné ci-dessus, il nous est de moins en moins possible de conserver tous nos édifices et nous devons parfois nous défaire de certains d'entre eux afin d'en conserver d'autres. Dans tous les cas, nous désirons ardemment travailler de concert avec la Ville, pour le meilleur intérêt des communautés environnantes, tout en préservant notre personnalité et nos intérêts.

Nos recommandations portent sur trois axes, soit l'utilisation et la disposition des propriétés religieuses, l'ouverture et la réactivité de la Ville face à nos demandes (guichet

¹⁸ *Ibid.*, pp. 48.

¹⁹ *Ibid.*, pp. 61.

unique, délais réduits, expertise, coordination avec tous les paliers gouvernementaux) et le financement des projets.

1^{ère} recommandation : pouvoir vendre certains édifices afin d'avoir des fonds pour en conserver d'autres.

Ainsi, lors de la vente ou du redéveloppement de propriétés, nous aimerions bénéficier d'une plus grande flexibilité. Une possibilité pourrait être de discuter de la véritable valeur patrimoniale des édifices afin que nous ayons la flexibilité d'en convertir ou démolir certains, en coordonnant l'action des différents comités de la Ville et les interventions citoyennes. En ce moment, nous nous retrouvons pris avec des édifices que nous ne sommes plus en mesure de conserver pour des raisons financières ou autres, dans un processus qui peut s'étendre sur plusieurs années. Les promoteurs et nous pourrions également se voir donné la permission de ne conserver qu'une partie des édifices lors de leur conversion ou redéveloppement de façon à peut-être ne conserver que les parties qui sont encore en bon état ou récupérables. Sans cette flexibilité, la possibilité même de vendre devient presque inexistante, ou alors nous faut-il vendre à un prix bien plus bas, ce qui nous aide peu pour la conservation des autres édifices. Une plus grande flexibilité devrait également être permise pour les promoteurs afin qu'ils puissent modifier la structure extérieure des édifices, tout en conservant une continuité esthétique avec les contraintes patrimoniales.



PHOTO 1 – SALLE COMMUNAUTAIRE DE L'ÉGLISE ST-PETER À LA VILLE DE MONT-ROYAL



PHOTO 2 – NOUVELLE PROPRIÉTÉ AYANT REMPLACÉ LA SALLE COMMUNAUTAIRE DE L'ÉGLISE ST-PETER À LA VILLE DE MONT-ROYAL

Dans cet ordre d'idées, l'église St-Peter a obtenu la collaboration de la ville de Mont-Royal lors de la vente de sa salle communautaire. La ville a permis la subdivision de la propriété entre l'église et la salle communautaire. Cette dernière, en mauvais état, a alors pu être démolie, et le promoteur a érigé un nouvel édifice d'un style gothique anglais, semblable à celui de l'édifice original.

Notons également l'église anglicane de l'Ascension, qui a été transformée en 1993 sous le nom de la bibliothèque Mordecai-Richler. Un projet similaire sera bientôt entrepris dans la ville de Westmount où l'édifice historique de l'arsenal du 34^e Régiment du Génie du Combat

de l'Armée Canadienne situé au 3, Hillside Lane à Westmount, qui sera démoli et remplacé par un édifice dont l'architecture respectera l'intégrité et le caractère patrimonial du quartier²⁰.

2^e recommandation : permettre le développement de terrains adjacents aux propriétés religieuses, qu'ils soient vendus ou pas.



Nous avons également pu voir un projet d'envergure prendre forme, en 1987-1988, en collaboration entre la Cathédrale Christ Church, le Diocèse anglican de Montréal et la Société biblique canadienne, où un centre d'achat et des stationnements ont été construits sous la Cathédrale (Promenades de la Cathédrale) et une tour à bureaux (aujourd'hui la tour KPMG) a été érigée derrière la Cathédrale, reliée à celle-ci et aux jardins du cloître.

Un autre exemple intéressant de transformation est celui de l'église anglicane St-Paul et Cody Hall sur la rue Bloor à Toronto, où une partie de l'église a été transformée en centre de conférences ultramoderne et fonctionnel, qui offre un service de traiteur²¹.

PHOTO 3 - CATHÉDRALE CHRIST CHURCH

QUELQUES PHOTO DE L'ÉGLISE ANGLICANE ST-PAUL, RUE BLOOR, À TORONTO²²



PHOTO 4 – LA PARTIE À DROITE DE L'ENTRÉE DE VERRE A ÉTÉ TRANSFORMÉE EN CENTRE DE CONFÉRENCES

²⁰ Vanderstaay, Marilyn, « Historic Hillside Armoury in Westmount sold: Unnamed developer picks up heritage building 'in bad shape' for \$3 million », Montreal Gazette, 2017-03-30 (<http://montrealgazette.com/news/local-news/historic-hillside-armoury-in-westmount-sold-to-developer>).

²¹ Église Anglicane St-Paul (<http://www.stpaulsbloor.org>) et Cody Hall (<https://www.eventsource.ca/st-pauls-bloor-street>), visités 2017-04-25.

²² Cody Hall, *op. cit.*



PHOTO 5 – CODY HALL



PHOTO 6 – GREAT HALL



PHOTO 7 – SALLE DALTON



PHOTO 8 – SALLE 212



PHOTO 9 – BIBLIOTHÈQUE AVEC VUE SUR L'ÉGLISE

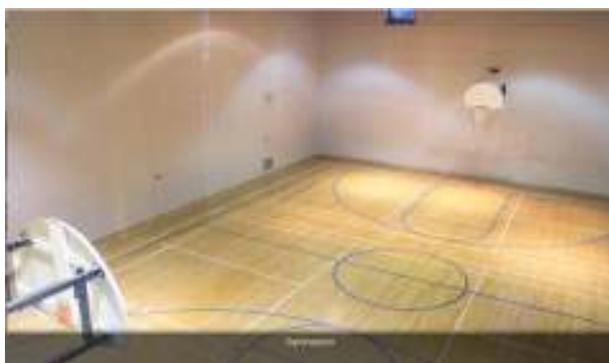


PHOTO 10 – GYMNASE AU SOUS-SOL

3^e recommandation : pouvoir ne conserver qu'une partie de certains édifices qui serait intégrée à de nouvelles constructions.

Des projets à Montréal ont permis d'incorporer des parties d'églises à de nouveaux édifices, dont l'église Saint-Jacques incorporée à l'UQAM, l'église patrimoniale Erskine and American incorporée à un pavillon du Musée des beaux-arts de Montréal, ainsi que l'église First Presbyterian Church située au coin des rues Prince-Arthur et Jeanne-Mance dont certains murs ont été intégrés à des résidences en copropriété. Le Musée canadien de la nature a également été rénové en y intégrant des parties modernes.

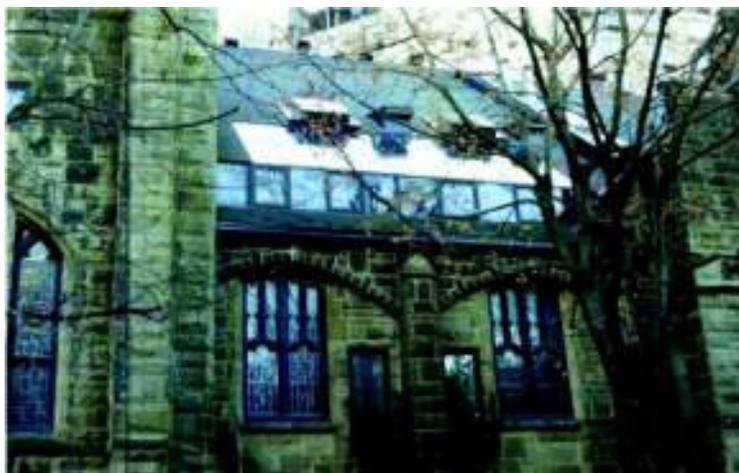


PHOTO 11 – ÉGLISE FIRST PRESBYTERIAN SUR LA RUE JEANNE-MANCE



PHOTO 12 – MUSÉE CANADIEN DE LA NATURE

Nous sommes ouverts à travailler davantage en partenariat avec la Ville ou d'autres organismes pour la conversion de certains de nos édifices, en particulier pour des développements multifonctionnels qui pourraient inclure possiblement des résidences, des services sociaux, culturels et/ou des commerces du type café ou restaurant. Une des problématiques que nous avons est la modification du zonage ou la possibilité d'avoir un zonage mixte pour nos terrains. Historiquement, nos propriétés sont zonées comme lieux de culte car ainsi nous ne sommes pas taxés en échange de multiples services offerts par les églises aux communautés des quartiers où elles sont situées. Afin de permettre le développement de certains édifices et une contribution dynamique aux quartiers, il serait approprié de subdiviser des terrains ou de créer un zonage mixte qui permettrait le développement d'édifices multifonctionnels. Ceci est particulièrement développé et même encouragé dans d'autres villes et dans certains pays comme en Angleterre. Notons le café Crypt de l'église St-Martin's in the Fields à Londres en Angleterre où la congrégation est toujours active.



PHOTO 13 – ENTRÉE DU CAFÉ CRYPT QUI SE SITUE DANS LA CRYPTÉ (AU SOUS-SOL) DE L'ÉGLISE ST-MARTIN'S IN THE FIELDS À LONDRES



PHOTO 14 – LE CAFÉ CRYPT AU SOUS-SOL DE L'ÉGLISE ST-MARTIN'S IN THE FIELDS À LONDRES.

4^e recommandation : pouvoir faire du développement multifonctionnel ce qui impliquerait la subdivision ou un zonage mixte de terrains.

Nous proposons que la Ville adopte une attitude flexible vis-à-vis les divers projets que nous lui présentons, permettant ainsi d'adapter un projet spécifique et différent à chacun des édifices, ce qui permettrait une meilleure symbiose entre les édifices, les besoins des communautés et les quartiers. Tel que mentionné ci-haut, quand la Ville est trop rigide par rapport à un édifice ou un projet de développement, il arrive alors que le propriétaire ou l'entrepreneur ne soit pas en mesure de faire quoi que ce soit jusqu'à ce que l'édifice s'effondre et soit démoli, ce qui n'apporte rien de positif ni pour l'Église, ni pour la Ville, ni pour le quartier. Un exemple d'une telle rigidité interdit en ce moment l'aménagement d'un CPE dans le presbytère de l'église St-Thomas, ainsi que le redéveloppement de l'église St-Columba et de sa salle paroissiale dans l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce.

5^e recommandation : accorder une plus grande flexibilité pour les différents projets de développement, selon la condition du bâtiment, les besoins et le quartier, et encourager l'harmonisation avec la réglementation des divers paliers gouvernementaux si nécessaire.

Il serait aussi approprié que de plus grands efforts soient faits pour le développement d'édifices où de grandes sommes d'argent ont déjà été investies au niveau patrimonial par l'un ou l'autre des niveaux de gouvernement. Ceci représenterait une meilleure utilisation des fonds publics des payeurs de taxes que de garder ces bâtiments exactement comme ils sont. Ce sont des communautés vivantes, et le gel de leur architecture et de leur conception limite leur fonctionnalité contemporaine, contribuant au déclin des communautés qui les utilisent. Quand on visite les cathédrales d'Europe âgées de plusieurs siècles, les visiteurs reçoivent souvent des guides qui montrent les ajouts et les changements apportés à ces cathédrales au cours des siècles. Le bâtiment de l'église est destiné aux communautés vivantes, et la forme, l'utilisation et l'esthétique doivent pouvoir évoluer avec le temps, comme pour toutes les institutions humaines. Le gel de leur structure et de leur conception à une époque lointaine est une façon artificielle de concevoir comment nous utilisons nos structures et nos environnements humains. Nous devons respecter et être en continuité avec le passé, mais de manière suffisamment souple pour répondre aux besoins actuels.

6^e recommandation : que la Ville ait du personnel doté d'une expertise pour la conversion ou le redéveloppement d'édifices religieux ou patrimoniaux afin de faciliter l'avancement des dossiers. et rendre des décisions à l'intérieur de délais raisonnables.

Étant donné l'intérêt de la Ville dans la préservation des connaissances, celle-ci pourrait peut-être encourager le développement d'une expertise de certains de ses employés en ce qui a trait au redéveloppement des propriétés patrimoniales, et en particulier celles à caractère religieux.

Ceci aurait sans doute aussi l'avantage de procéder plus rapidement et à l'intérieur de délais plus raisonnables à l'analyse de dossiers de redéveloppement d'édifices religieux ou concernant les propriétés de l'Église. Sachant la situation financière souvent précaire dans laquelle certaines paroisses se retrouvent, il n'est pas à l'avantage d'aucune des parties de bloquer les dossiers sous analyse pendant plusieurs mois, voire des années.

Si la Ville avait du personnel ayant développé une telle expertise, celui-ci pourrait sans doute également être en position de faire avancer certaines propositions, idées ou voies à emprunter pour le redéveloppement des édifices religieux au lieu de simplement refuser une demande sans offrir de possibles solutions tel que fut le cas pour l'église St-Georges, Place du Canada, cité plus haut.

7^e recommandation : permettre la perception d'une partie de la plus-value gagnée par les édifices voisins des églises, qui bénéficient d'une vue dégagée (« Value Capture Tax »), ainsi que la vente ou le transfert des droits de développement aérien d'églises pour d'autres constructions en hauteur.

Quant à des moyens de financement de projets, certaines solutions existent déjà dans d'autres pays, telles une taxe spéciale sur la plus-value gagnée pour la vue (« Value Capture Tax ») ou le transfert des droits de développement aérien pour la construction en hauteur. Nous décrivons ces suggestions ci-dessous.

Lorsqu'un édifice, que ce soit une tour à bureaux ou un édifice de condominiums est construit à proximité d'une église, si l'édifice dépasse la hauteur de l'église, les propriétaires des étages où la vue est dégagée sont assurés de conserver cette vue. Lors de la vente de condominiums, il peut facilement y avoir une différence de prix de 20 000 \$ et plus lors de vente d'un appartement avec vue dégagée comparé à celui sans une telle vue²³. S'il s'agit d'une location de bureaux ou autre, le propriétaire de l'immeuble bénéficie d'un prix de location plus élevé en fonction de la vue qu'aura le locataire. Il appert que ce propriétaire ayant une telle vue dégagée, imposant ainsi une contrainte à l'église qui ne peut plus bien souvent redévelopper sa propriété ou y édifier un immeuble en hauteur. L'église est donc

²³ Talbot, Dominique, « Combien ça coûte ? » *LaPresse+*, 2016-05-21, section Immobilier, écran 2 (<http://plus.lapresse.ca/screens/513573f4-ae3c-4f49-9c00-bb82fdc04fef%7C5.qi3ofiwo3X.html>) visité 2017-04-25.

pénalisée en étant limitée dans ses développements alors que les propriétaires voisins bénéficient d'une plus-value sur leur propriété. L'église devrait pouvoir percevoir un pourcentage de la plus-value.

C'est un type de financement public utilisé ailleurs au Canada et dans le monde, qui permet de récupérer une partie de l'augmentation de la valeur générée pour les propriétaires immobiliers privés²⁴. Metrolinx à Toronto espère récupérer de l'argent de cette manière²⁵.

Une autre méthode de financement consiste en la possibilité pour une église de vendre ses droits aériens. C'est une notion qui a été développée en droit romain médiéval et bien établie en Common Law britannique selon laquelle l'espace situé au-dessus et en-dessous d'un terrain appartient au propriétaire du terrain. Place Bonaventure et Place Ville-Marie sont des exemples où les droits aériens au-dessus des voies ferrées de la société Canadienne Nationale ont été achetés afin de construire ces édifices. Une église pourrait vendre ses droits aériens sachant qu'elle ne construira pas au-dessus de son propre édifice. Un exemple de ce genre de transaction a été la vente par Christ Church NYC (United Methodist Congregation) de ses droits aériens²⁶ à un entrepreneur, ce qui a permis à celui-ci d'ajouter quelques étages de plus à l'édifice qu'il construisait sur un autre terrain. Cette méthode appelée « transfert des droits de développement » (Transferable Development Rights) est particulièrement encouragée pour la préservation d'édifices patrimoniaux²⁷.

8^e recommandation : la création d'un fond pour le financement de la vente d'églises à d'autres communautés religieuses ou pour des projets de redéveloppement entrepris par des organismes à but non-lucratif pour la conversion d'édifices religieux en édifices multifonctionnels, communautaires ou culturels.

Une autre possibilité de financement, serait la création d'un fonds par la Ville, avec la collaboration de la Caisse de dépôt et placement du Québec ou avec une autre entité, qui permettrait des prêts aux communautés religieuses qui font l'achat d'une propriété religieuse, mais qui ne peuvent obtenir de financement par les institutions bancaires parce que celles-ci considèrent que les églises n'ont pas de valeur, ou qui permettrait l'octroi de prêts pour le redéveloppement d'édifices religieux par des organisations à but non-lucratif, en projets multifonctionnels, communautaires ou culturels.

²⁴ « Land Value Capture : Principle and Practice in Canada and Around the World », Munk School of Global Affairs (<http://munkschool.utoronto.ca/imfg/land-value-capture-principle-and-practice-in-canada-and-around-the-world/>) 2017-04-25. Voir également les autres documents indexés sur cette page web.

²⁵ Metrolinx website, « Investment Strategy », under Regional Planning, Funding (http://www.metrolinx.com/en/regionalplanning/funding/investment_strategy.aspx) visité 2017-04-25.

²⁶ Bagli, Charles V., « \$40 Million in Air Rights Will Let East Side Tower Soar », *The New York Times*, 2013-02-25 (<http://www.nytimes.com/2013/02/26/nyregion/zeckendorfs-pay-40-million-for-park-avenue-church-air-rights.html>) visité 2017-04-25.

²⁷ Bunio, Nathan, *Air Rights Developments and Public Assets: An Implementation Handbook for Public Entities*, A Major Paper presented to Ryerson University in partial fulfillment of the requirements for a degree of Master of Planning in Urban Development, Toronto, 2016, p. 4.

En terminant, nous rappelons l'importance de plusieurs de nos églises dans l'histoire et l'héritage de la Ville, particulièrement en cette année de célébration du 375^e anniversaire de Montréal et 150^e anniversaire de la Confédération. La cathédrale Christ Church est un attrait touristique de première importance, au même niveau que l'Oratoire Saint-Joseph et la Basilique Notre-Dame. L'église St-Georges, Place du Canada, et la cathédrale Christ Church sont toutes les deux des lieux historiques nationaux du Canada.

Nous sommes fiers d'avoir participé à l'histoire de Montréal et continuons à croire que notre présence est essentielle pour son développement religieux, culturel et socioéconomique. Nous avons ardemment à cœur de contribuer à ce développement en collaboration avec la Ville, la population locale et les autres entités impliquées, selon nos capacités, tout en valorisant notre identité.