

# Paroisse *Bienheureuse Dina-Bélanger*

## Documents relatifs à l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement

---

### Objet

Dans le but de mieux faire comprendre aux paroissiennes et paroissiens de Dina-Bélanger la situation de l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement et afin de permettre à d'éventuels partenaires intéressés à acheter cet immeuble d'en connaître sa situation, la Fabrique de la Paroisse de Bienheureuse-Dina-Bélanger a décidé de rendre publics l'ensemble des documents pertinents en sa possession.

La Fabrique ne porte aucun jugement sur les différents rapports d'experts membres d'un ordre professionnel présentés ici.

À la fin de ce document, le lecteur pourra prendre connaissance d'une courte analyse préliminaire des coûts de réparation de cette ancienne église.

### Les documents

#### *Le Cahier des représentations*

Le cahier des représentations, document 01-cahier.pdf, a été déposé à l'été 2020 au Conseil du patrimoine culturel du Québec pour présenter la position de la Fabrique et du Diocèse. Il comporte 166 pages est composé de plusieurs documents :

- Le cahier des représentations, pages 4 à 18 du pdf
- L'Avis d'intention de classement signé par la ministre de la Culture et des Communications le 20 mai 2020, pages 21 et 22 du pdf
- Lettre du curé de la Paroisse au Conseil du patrimoine culturel du Québec, 16 juillet 2020, pages 24 et 25 du pdf
- Fiche de l'église du Très-Saint-Sacrement de l'Inventaire des lieux de culte du Québec, page 27 du pdf
- Rapport « Église St-Sacrement, Sécurisation des lieux, inspection et mise à jour de l'état du bâtiment », Gilles Duchesneau Architecte, 8 juillet 2019, pages 29 à 41 du pdf
- Rapport « Église St-Sacrement, État de situation structure », LARO experts-conseil, annexe du rapport précédent, pages 42 à 57

- Inventaire des lieux de culte du Québec : Rapport d'activités, (2006), pages 59 à 159 du pdf
- Fiches de l'église Saint-Michel, de l'église Saint-Charles-Garnier et de l'église Saint-Louis-de-France, pages 161 à 165

### *Autres documents soumis au Conseil du patrimoine culturel du Québec*

- Carnet de santé de l'église du Très-Saint-Sacrement, Église catholique de Québec, août 2020, document 02-Carnet santé TSS 2020.pdf, 22 pages
- Lettre de Gilles Duchesneau, architecte, Gilles Duchesneau Architecte, 24 août 2020, document 03-LE Duchesneau 2020.pdf, 4 pages
- Avis d'expert concernant l'avis d'intention de classement de l'église du Très-Saint-Sacrement par la ministre de la Culture et des Communications du Québec, Fabrique de la paroisse de Bienheureuse-Dina-Bélanger, Corporation de l'Archevêque catholique romain de Québec, St-Gelais Montminy + Associés / Architectes, 1<sup>er</sup> septembre 2020, document 04-STGM.pdf, 30 pages
- La Fabrique n'est pas dépositaire des documents déposés par SOS St-Sacrement

### *Avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec*

L'Avis à la ministre du Conseil du patrimoine culturel du Québec a été signée le 21 octobre 2020. Il a été rendu disponible à la Fabrique le 24 mai 2022, document 05-Avis CPCQ.pdf, 2 pages

### *Avis de prorogation*

La ministre a prorogé (prolongé) d'un an la période qui lui était allouée pour confirmer le classement, document 06-Avis prorogation.pdf, 1 page

### *Avis de classement*

L'Avis de classement de la ministre de la Culture et des Communications du 20 mai 2022 a été transmis le 23 mai 2022 à la Fabrique, document 07-Avis classement.pdf, 3 pages

Cet avis est accompagné d'un document intitulé « Éléments caractéristiques, église du Très-Saint-Sacrement », document 08-Éléments caractéristiques.pdf, 2 pages

« Rapport d'expertise technique Église du Très-Saint-Sacrement », EVOQ. Il a été rendu disponible à la Fabrique le 24 mai 2022, document 09-EVOQ rapport principal.pdf, 103 pages

« Église du Très-Saint-Sacrement, Rapport d'expertise sur l'état de la structure ». Il a été rendu disponible à la Fabrique le 24 mai 2022, document 10-EVOQ-Tetra Tech, 51 pages

## Analyse préliminaire des coûts

### *Les coûts présentés par EVOQ*

La firme EVOQ présente son estimé des coûts de réparation de l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement<sup>1</sup>. Elle divise les travaux en trois phases : la sécurisation qui serait urgente, la phase 1 de la pérennisation et la phase 2 de la pérennisation.

#### Coûts de réparation de l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement selon la firme EVOQ

Sécuriser les principaux éléments	2 826 276 \$
Conditions générales, contingence, administration et profits (42%)	1 187 036 \$
Sous-total	4 013 312 \$
Péréniser – phase 1 d'ici 3 à 5 ans	1 316 602 \$
Conditions générales, contingence, administration et profits (42%)	552 973 \$
Sous-total	1 869 575 \$
Péréniser – phase 2 d'ici 5 à 10 ans	2 605 404 \$
Conditions générales, contingence, administration et profits (42%) non présentés par EVOQ <sup>2</sup>	1 094 270 \$
Sous-total	3 699 674 \$
Total	9 582 561 \$

### *Les dépenses non considérées*

EVOQ indique à la page 102 de son rapport que ces coûts ne tiennent pas compte des dépenses suivantes :

- Honoraires professionnels
- Frais d'études et d'analyse
- Expertises spécialisés et essais de laboratoire
- Frais de gestion de projet
- Permis de construction, cautionnement et assurances
- Taxes applicables (TPS et TVQ)

Étant donné, l'ampleur des travaux nécessitant la préparation et le suivi par un architecte et un ingénieur ainsi que le fait que ces travaux devront être approuvés par le ministère de la Culture et Communications, il est prudent de prévoir au moins 20 % en honoraires professionnels. Un permis de construction à la Ville de Québec coûte 1 % du coût estimé des travaux. Les fabriques et les organismes sans but lucratif peuvent obtenir un remboursement de la moitié de la TPS et de la TVQ. Les taxes nettes représentent donc 7,5 % des coûts incluant les honoraires

---

<sup>1</sup> Cette utilisation des estimés de la firme EVOQ ne constitue pas une approbation par la Fabrique de ces sommes.

<sup>2</sup> Ces coûts n'ont pas été indiqués par la Firme EVOQ dans son rapport. Le même pourcentage est utilisé que pour les deux phases précédentes afin d'avoir une base comparable. Il est important de prendre connaissance des réserves d'EVOQ sur les coûts de cette phase (page 34).

professionnels. Quel que soit la qualité des services conseils des architectes et ingénieurs, le propriétaire se doit de préparer et suivre rigoureusement de tels projets. Afin d'éviter les mauvaises surprises et les dépassements. L'investissement de son personnel représente facilement 5 % du coût du projet. La Fabrique n'est pas en mesure d'estimer les autres dépenses qui n'ont pas été estimées par EVOQ.

### *Prise en considération des coûts exclus par EVOQ*

Le tableau suivant présente une prise en considération des coûts exclus par EVOQ.

	<b>Sécuriser les principaux éléments</b>	<b>Pérenniser phase 1 d'ici 5 ans</b>	<b>Pérenniser phase 2 d'ici 10 ans</b>	<b>Total</b>
Coûts présentés	4 013 312 \$	1 869 575 \$	3 699 674 \$	9 582 561 \$
Ajouts				
Honoraires professionnels	802 662 \$	373 915 \$	739 935 \$	1 916 512 \$
Taxes nettes	361 198 \$	168 262 \$	332 971 \$	862 430 \$
Permis	401 331 \$	186 958 \$	369 967 \$	958 256 \$
Gestion du projet	240 799 \$	112 175 \$	221 980 \$	574 954 \$
<b>Total</b>	<b>5 819 302 \$</b>	<b>2 710 884 \$</b>	<b>5 364 528 \$</b>	<b>13 894 713 \$</b>
Budget d'aide financière réservé	4 000 000 \$			
Solde au propriétaire	1 819 302 \$	2 710 884 \$	5 364 528 \$	9 894 713 \$

Donc, en tenant de la somme que la ministre a dit réserver pour la sécurisation urgente, le propriétaire devra fournir plus de 1,8 M\$ afin de pouvoir effectuer les travaux. Il importe de noter qu'aucune aide financière n'a été formellement octroyée.

### *Les effets des délais inhérents à la préparation des travaux et de l'inflation*

Le propriétaire d'un immeuble doit en premier lieu présenter une demande d'aide financière avec un budget préliminaire. Le rapport d'EVOQ pourrait servir de base à une demande. La demande doit être approuvée par les autorités diocésaines avant d'être soumise au Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) qui gère l'aide accordée par la ministre de la Culture et des Communications. Le CPRQ fait généralement un appel de projets à l'hiver. Si cette demande était présentée à l'hiver 2023, une réponse pourrait être obtenue au printemps 2023. Le propriétaire aurait alors à choisir une firme d'architectes et une firme d'ingénieurs pour préparer le projet en détail et le projet d'appel d'offres. Il faut compter au moins un an pour compléter cette étape et plusieurs mois encore pour obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications et celle de la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec. Par la suite, il faut publier l'appel d'offres et octroyer le contrat s'il y a un soumissionnaire conforme à un prix acceptable. Par la suite, les travaux doivent s'effectuer dans une période propice. En effet, il n'est pas propice de faire de travaux de maçonnerie par temps

froid. Si tout va bien, les travaux de réparation urgents pourraient commencer à la fin du printemps 2025<sup>3</sup>.

Les coûts estimés doivent être modifiés pour tenir compte de l'inflation. C'est important parce qu'une aide financière gouvernementale ne peut pas être augmentée en raison des délais de préparation du projet et de l'inflation. L'inflation est importante en ce moment, plus de 5 %. La Banque du Canada espère la ramener d'ici deux ans à sa cible historique de 2 %. De façon conservatrice, quitte à sous-estimer les coûts, nous utilisons une hypothèse d'une inflation de 5 % pour 2022 et 2023 et de 2 % pour les années subséquentes.

Comme la phase des travaux pourraient se dérouler en 2025, la phase subséquente est placée arbitrairement à la dernière année de la période de 5 ans recommandée par EVOQ, soit 2027. Pour qu'elle se réalise en 2027, il faudrait cependant que la demande d'aide financière soit déposée au plus tard à l'hiver 2024 soit avant le début des travaux urgents. La seconde phase de pérennisation est, dans l'exemple ci-après, prévue en 2031. La toiture aurait alors 100 ans.

Le tableau suivant présente les effets de l'inflation sur les coûts sur les trois phases

	<b>Sécuriser les principaux éléments</b>	<b>Pérenniser phase 1 d'ici 5 ans</b>	<b>Pérenniser phase 2 d'ici 10 ans</b>	<b>Total</b>
Année des travaux	2025	2027	2031	
Coût en \$ 2022	5 819 302 \$	2 710 884 \$	5 364 528 \$	13 894 713 \$
Inflation projetée sur la période	12,5%	17,0%	26,6%	
Augmentation des coûts	724 794 \$	460 801 \$	1 429 249 \$	2 614 844 \$
<b>Total</b>	<b>6 544 096 \$</b>	<b>3 171 685 \$</b>	<b>6 793 777 \$</b>	<b>16 509 557 \$</b>

Ainsi, si la ministre de la Culture et des Communications accorde une subvention de 4 M\$, il est probable que le propriétaire devra trouver plus de 2,5 M\$ pour réaliser la phase des travaux urgents permettant, selon la volonté de la ministre, de redonner accès à l'édifice.

Pour réaliser les deux phases de pérennisation, le propriétaire devra trouver plus de 10 M\$ s'il désire que son bâtiment soit bien réparé.

Il importe de noter qu'afin simplifier cette analyse des coûts, nous avons concentré les travaux de chaque phase sur une année. EVOQ indique qu'il pourrait être souhaitable de répartir ces travaux sur plusieurs années. Néanmoins, cela ne changerait pas significativement l'ordre de grandeur des coûts.

<sup>3</sup> En 2018 et 2019, la Fabrique de la Paroisse de Saint-Jean-Baptiste a obtenu des subventions de la ministre de la Culture et des Communications et de la Ville de Québec pour l'église Saint-Jean-Baptiste pour des travaux de réparation de l'édifice. Le système de chauffage a été réparé. Les différentes étapes sont maintenant presque terminées et des travaux de maçonnerie, de toiture et de fenêtre devraient débiter à l'été 2022, soit quatre ans après l'octroi des premières aides financières.

### *Les coûts d'entretien*

Les coûts d'entretien et de maintenance annuels ne sont couverts par aucun programme gouvernemental pour lequel la Fabrique est admissible. Tant que les travaux de sécurisation recommandés par EVOQ ne seront pas réalisés, le propriétaire devra continuer de chauffer un édifice sans utilisation. De plus, le propriétaire devra continuer annuellement de faire réaliser par un ingénieur et un architecte une inspection de la sécurité de l'édifice et procéder aux travaux qu'ils recommanderaient. La Fabrique a procédé annuellement à ces inspections requises et aux travaux recommandés. Les espaces de stationnement disponibles pour location demeureront très limités. Ces revenus ainsi que les revenus de location pour les antennes de téléphonie cellulaire ne devraient pas couvrir les coûts d'entretien et de maintenance annuels. Toutefois, lorsque les travaux urgents recommandés par EVOQ seront terminés, il est possible que l'inspection annuelle ne soit plus requise et que le propriétaire puisse louer l'ensemble des stationnements. La situation budgétaire pourrait s'améliorer.

### *Les travaux de requalification*

Afin de donner une nouvelle vocation à l'édifice, des travaux de requalification devront être réalisés à l'intérieur de l'édifice. Comme aucun projet concret n'a été déposé à la Fabrique, celle-ci n'a aucune idée des coûts de ces travaux. Comme le mentionnait la ministre de la Culture et des Communications dans son communiqué de presse du 23 mai 2022, il existe un programme gouvernemental de requalification d'édifices religieux patrimoniaux. La Fabrique, comme organisme religieux, n'y est toutefois pas admissible. Il faudra donc un nouveau propriétaire pour que ces éventuels travaux se réalisent. Ce propriétaire devra déterminer s'il désire que les travaux de pérennisation aient obtenu un financement gouvernemental avant d'investir dans des travaux de requalification.

### *Conclusion*

La Fabrique avait estimé les coûts de réparation de l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement à environ 10 M\$. À la lecture du rapport d'EVOQ, elle s'aperçoit qu'elle avait sous-estimée ces coûts. Elle en est désolée.

La Fabrique constate que les travaux de sécurisation, de pérennisation et de requalification ne seront probablement pas terminés en 2032. Elle remercie à l'avance les paroissiennes et paroissiens de Saint-Sacrement ainsi que les voisins de cet édifice pour leur compréhension à l'effet que les désagréments qu'ils subiront ne résulteront pas de la volonté de la Fabrique, actuelle propriétaire de l'ancienne église du Très-Saint-Sacrement.

La Fabrique était, en mai 2020, sur le point de vendre cet immeuble. Elle est toujours intéressée à le vendre. Elle invite toute personne ou tout groupe qui a un projet réaliste et intéressant pour l'ensemble de la communauté de Saint-Sacrement à lui transmettre une proposition.