

DEUXIÈME VIE

EN GUISE DE CONCLUSION,
VOICI CE QUE NOUS AVONS APPRIS



Desjardins
Caisse d'économie solidaire

> En guise de conclusion, voici ce que nous avons appris

À la lecture des résultats de cette enquête, il nous semble que les idées suivantes se dégagent. Loin d'être des « recettes », elles permettent simplement de remarquer et de formuler ce qui a bien fonctionné ailleurs. Peut-être y a-t-il là matière à inspiration pour d'autres occasions de transfert de propriété et de nouvelles vocations pour des édifices autrefois à vocation religieuse.

1. À PROPOS DE L'ANCRAGE LOCAL

En dehors des grands centres urbains, il faut compter sur un facteur social majeur : les édifices et terrains à transmettre occupent des espaces physiques et émotionnels importants pour la population locale. Les circonstances ont beau être différentes d'un endroit à l'autre, il y a tout de même plusieurs similitudes.

- 1.1 Il n'y a pas deux clans, ceux qui partent et ceux qui aspirent à réutiliser le bâtiment. Les intervenants travaillent plutôt tous ensemble, à partir de ce qu'ils ont en commun, et non de ce qui les différencie. Les décisions se prennent à la suite de consensus.
- 1.2 Le temps est un facteur de réussite. Les projets élaborés à toute vitesse sont souvent mal conçus, mal analysés et plus susceptibles de soulever des résistances.
- 1.3 La nouvelle vocation du bâtiment est LE facteur qui permet de déterminer la meilleure forme de structure juridique pour le nouveau propriétaire. Le ralliement général derrière une nouvelle vocation facilitera la transition de propriété.

2. À PROPOS DE LA COMMUNICATION

Il faut accorder beaucoup d'importance aux communications portant

- sur la compréhension des attentes de la communauté religieuse ou de la paroisse;
- sur la valeur symbolique des lieux pour chacun des intervenants;
- sur les potentiels utilitaires du bâtiment (et des terrains);
- sur les besoins sociaux et urbanistiques de la collectivité.

On peut utiliser divers moyens de communication comme les visites et portes ouvertes, un site Web, des comités de travail, des reportages ou des publications, etc.

3. À PROPOS DU CONSENSUS SUR LA PROCHAINE VOCATION

Il est incontournable de comprendre que la détermination consensuelle de la prochaine vocation doit **précéder** la réflexion sur l'identité et la nature juridique du prochain propriétaire. Certains ont tenté de d'abord transférer la propriété pour ensuite avoir le temps de trouver une nouvelle vocation; il n'y a que quelques exemples de tels cas dans le présent document... car de tels dossiers ne se sont jamais vraiment bien réglés et ne présentent donc pas beaucoup d'intérêt pour ceux qui cherchent « une bonne idée ».

De plus, les avantages et les inconvénients de tel ou tel nouveau régime de propriété n'existent pas en soi, et ne peuvent s'évaluer **qu'en fonction** de la prochaine vocation.



4. À PROPOS DES **FORMES DE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ**

Voici les principales caractéristiques des régimes de propriété qui sont appropriés pour la détention d'un immeuble initialement à vocation religieuse (et sociale!).

4.1 La coopérative

- est une entreprise; ses objectifs sociaux ne lui épargnent pas la nécessité d'être rentable;
- tous les membres sont égaux, tant pour les droits que pour les devoirs;
- la démocratie est le mode de fonctionnement;
- l'expérience montre que c'est dans le secteur du logement que cette formule est la plus efficace.

4.2 L'organisme sans but lucratif

- est lui aussi bien adapté au secteur du logement;
- la formule convient bien pour les personnes qui ne désirent pas trop participer à la vie démocratique du groupe.

4.3 La fiducie d'utilité sociale

- est particulièrement bien adaptée à la possession d'actifs immobiliers, mobiliers et financiers, et ce, à très long terme;
- peut être reconnue à titre d'organisme de bienfaisance;
- peut aussi recevoir et gérer des droits de servitude;
- avec une vocation régionale, elle pourrait carrément devenir un instrument d'urbanisme collectif original et puissant.

4.4 L'emphytéose

- constitue un formidable instrument de planification financière à très long terme, particulièrement pour les terrains non construits;
- n'est pas bien adaptée aux bâtiments en général, et notamment à ceux qui possèdent une valeur patrimoniale.

4.5 La servitude

- est une sorte de condition qu'un propriétaire place sur sa propriété pour garantir, en cas de transfert de propriété, le respect d'une intention qui correspond à ses valeurs;
- est particulièrement solide si le nouveau propriétaire peut profiter d'un avantage financier en échange de la condition qui lui est imposée.

4.6 La propriété privée

- les familles et les individus sont bien placés pour prendre en charge de petits bâtiments;
- pour une entreprise, les cas sont rares où une nouvelle vocation sera assez rentable pour garantir la pérennité d'un bâtiment patrimonial (le secteur du logement étant l'exception qui confirme la règle).

4.7 La propriété publique (les trois paliers de gouvernement)

- n'est possible que dans les cas où le bâtiment peut être recyclé dans une vocation qui correspond à l'une des missions d'un gouvernement en particulier;
- en pratique, n'est donc une solution que très rarement appropriée... sauf peut-être au niveau municipal.

4.8 Les très gros projets

Notons enfin que, pour de très gros projets, en milieu urbain par exemple, il n'est pas impossible que plusieurs régimes de propriété simultanés et complémentaires soient nécessaires, sur différentes sections des immeubles, afin de s'adapter aux lieux transmis, aux usages nouveaux, aux voisins, aux règlements de zonage, aux normes des bâtiments publics, etc.

