

Présentation du projet de développement



Projet de développement de l'ensemble conventuel des Petites Franciscaines de Marie

Le 7 décembre 2016

Plan de présentation



Mot de bienvenue

1. Historique de la démarche
2. Présentation globale des installations
3. La vision, les valeurs et la mission
4. La structure de projet
5. Les axes d'intervention et chantiers
6. Les critères de sélection des projets
7. Les projets
8. La gouvernance
9. Le volet financier
10. La suite

Période des questions



Historique de la démarche

Historique de la démarche



2011

- Mise sur pied d'un comité de suivi en partenariat avec la Ville de Baie-Saint-Paul et le Centre local de développement (CLD) de la MRC de Charlevoix, pour assurer le devenir de son Ensemble Conventuel.

2015

- Mise en vente publique de l'ensemble conventuel
- Mandat de consultation auprès des leaders locaux à M. Christian Yaccarini (Technopole Angus de Montréal)
- Intérêt de la Ville face au projet

Historique de la démarche



2016

- 9 mai 2016, adoption d'une résolution confirmant l'achat de l'ensemble conventuel PFM
- La MRC de Charlevoix débute l'élaboration d'un projet d'occupation et explore les avenues de financement
- En mai, la Formation continue intègre l'atelier Marie Dominique pour dispenser ses formations.
- En juin, la Ville embauche un coordonnateur pour élaborer et mettre en place le projet des PFM
- En novembre, la vision les valeurs et la mission de développement sont entérinées par les comités de gouvernance du projet
- En décembre l'entité (OBNL) de gestion de l'ensemble conventuel des PFM sera effective.



Présentation globale des installations

Un lieu inspirant témoin de notre histoire



- Une architecture patrimoniale distinctive marquant le paysage culturel de Baie-Saint-Paul
- Un apport historique dans le développement de la ville
- Une localisation stratégique



La maison mère



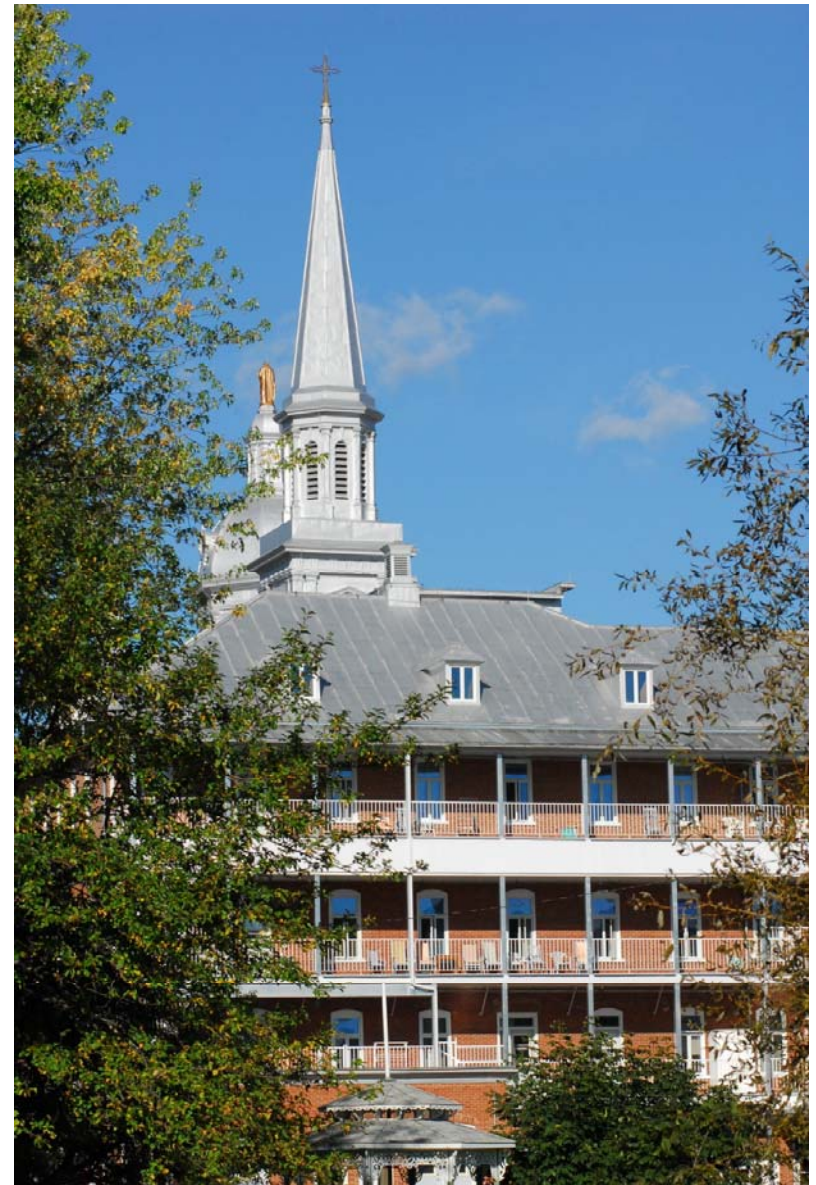
14 972 m² d'espaces et de locaux
divers dans plusieurs ailes



La maison mère...



- Réception avec salon
- 3 suites comprenant un bureau
- Cafétéria avec une cuisine (capacité de production de 250 à 300 repas à la fois)
- Salle réfectoire dotée de cloisons de verre amovibles créant deux zones d'intimité;
- 190 chambres individuelles ou doubles dans des sections comprenant cuisinette, salle de séjour, salles de bain (communes et/ou privées)
- Buanderie équipée d'appareils commerciaux.



Maison du curé Fafard Espace muséal

Bâtiment inventorié



La chapelle, inventoriée par le MCCQ



Les autres bâtiments



- Infirmerie (3 363 mètres carrés)
- Ancienne boulangerie/atelier de menuiserie



Un complexe patrimonial d'envergure au cœur de la ville



Équivalent à environ
18 terrains de football

(Terrain 91 700 m²)



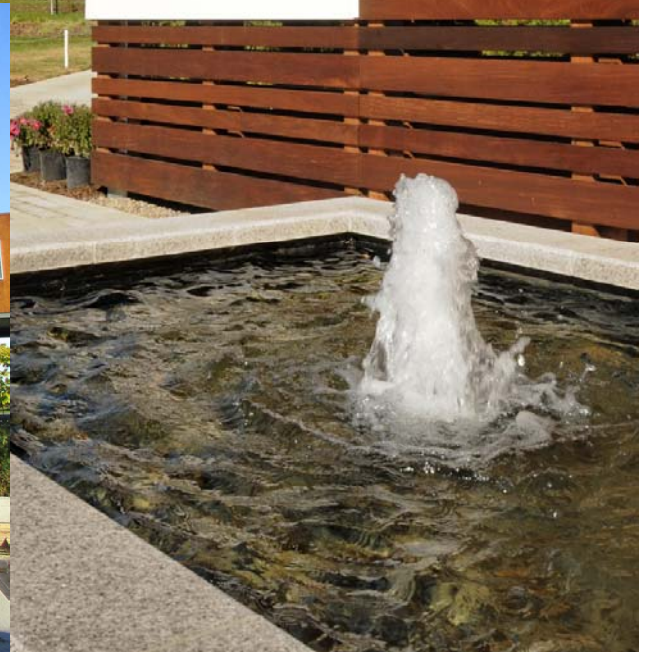


La cour arrière du couvent et le chemin des Sœurs



Le Jardin de François

Près de **400 mètres de sentier aménagés**, rappelant la présence des PFM



Date d'occupation



- D'ici la prise de possession le 1^{er} janvier 2017, la Ville a obtenu un mandat de gestion pour des parties d'immeuble convenues avec les PFM
- Les sœurs quitteront les lieux le 15 mars 2017



Vision, valeurs et mission

Objectifs de développement



- Créer un projet structurant visant une occupation dynamique de l'ensemble conventuel des PFM dans la continuité de leur mission : éducation, développement local et entrepreneurial
- Préserver et conserver un patrimoine important pour la dynamique du noyau villageois
- Développer un milieu actif en lien avec le développement durable
- Mettre à contribution les partenaires gouvernementaux, commerciaux et populaires pour soutenir les étapes de développement à court, moyen et long terme.

**Être un lieu innovant de
développement durable misant
sur la jeunesse dont les
retombées profitent à la
collectivité**

Les valeurs



- Adhérer aux principes du développement durable
- Être complémentaire aux différents partenaires de la région et être ancré dans la communauté
- Développer un esprit collaboratif et de partenariat avec les forces vives de la région
- Stimuler l'innovation et la créativité dans la région
- Garder vivant le patrimoine légué par les Petites Franciscaines de Marie

Favoriser l'émergence et la cohérence de différents projets ainsi qu'être un levier du développement durable, et ce, en partenariat avec l'ensemble de la collectivité



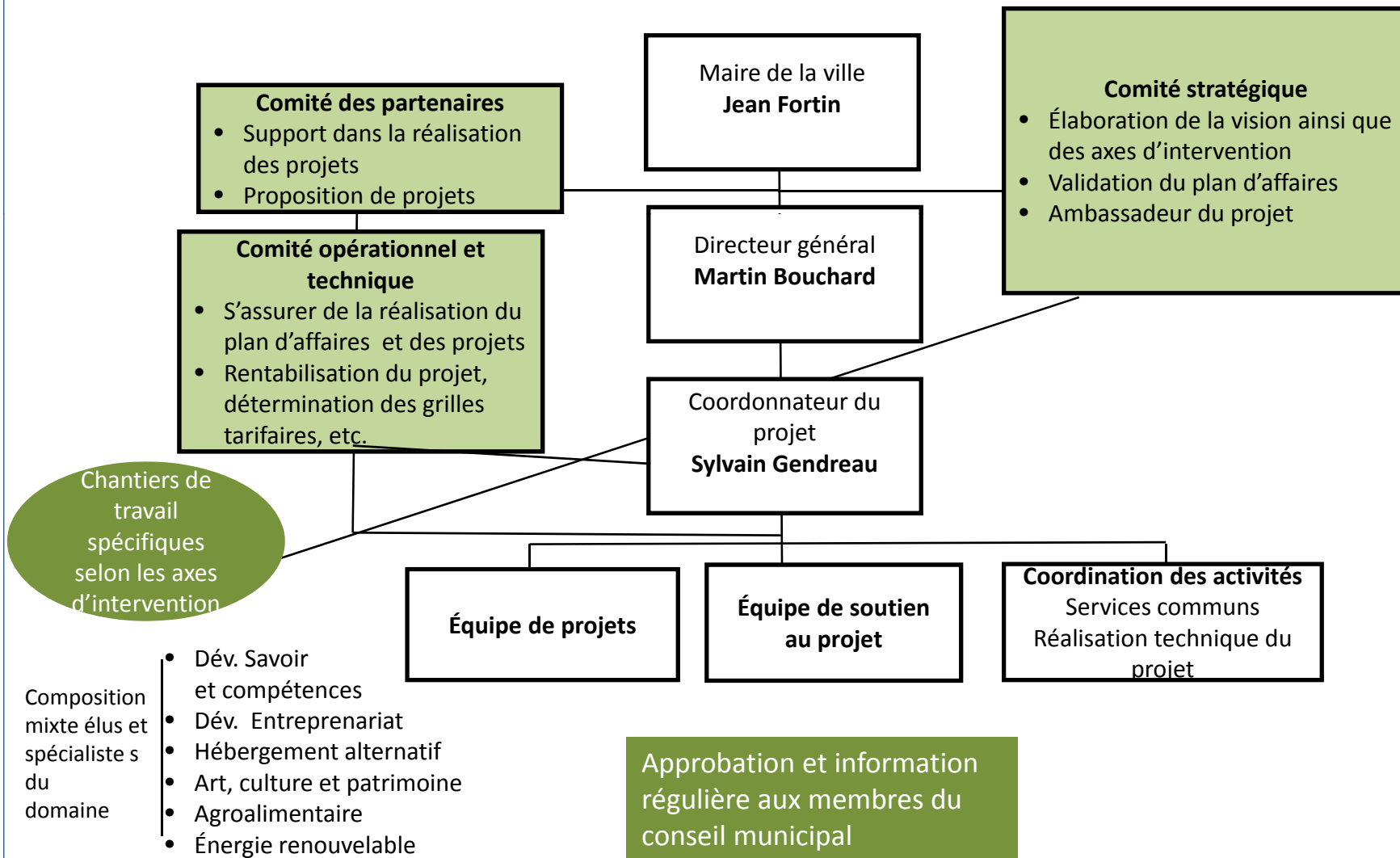
Structure du projet

La structure du projet de développement



- La structure du projet **reflète bien l'importance qui est accordée à la participation de différents acteurs de la région et de l'extérieur**, afin de faire de ce projet d'importance, un succès
- **Deux comités externes** ont été mis sur pied, le comité stratégique et le comité des partenaires qui seront complétés par **6 chantiers de travail**, en lien avec les axes d'intervention déterminés dès le début des travaux et un chantier sur l'esprit des lieux (soutien du Service de développement local et entrepreneurial de la MRC de Charlevoix)
- **Un comité technique interne** a également été mis sur pied.

Schéma de la structure du projet de développement





Les axes d'intervention et les chantiers

Les 6 axes d'intervention



- Développement du savoir et des compétences
- Développement de l'entrepreneuriat et espace de travail collaboratif
- L'hébergement alternatif (auberge de jeunesse, ateliers d'artistes, groupes d'étudiants, etc.)
- L'art, la culture et le patrimoine
- L'agroalimentaire
- L'énergie renouvelable

Tous les axes d'intervention se développeront en intégrant les principes du développement durable.

Moyens privilégiés pour la vision et les axes d'intervention: les chantiers



- Pour innover, pour bien servir la vision du projet de développement
- S'appuyer sur l'expertise collective pour répondre aux besoins collectifs
- Développer l'attractivité de l'ensemble conventuel des PFM pour en faire une valeur ajoutée à la région
- Proposer de nouveaux projets viables et générateurs d'emplois
- Intégrer un ou plusieurs axes d'intervention pour augmenter la valeur ajoutée et éviter le travail en silo
- Créer une complémentarité des services ainsi qu'une collaboration entre les intervenants

Moyens privilégiés pour la vision et les axes d'intervention: les chantiers



Ils permettront d'élaborer un **plan d'action** pour faire vivre concrètement les axes d'intervention.

Les chantiers s'inscrivent dans le temps avec des **objectifs précis** pour mieux **encadrer les projets**.

Outils privilégiés pour réaliser notre plan d'action: Les chantiers



chantiers exploratoires

- **Énergie renouvelable** 29 novembre 2016
- **Entrepreneuriat – Espaces collaboratifs** 5 décembre 2016
- **Esprit des lieux** 8 décembre 2016
- **Hébergement alternatif** Janvier 2017
- **Développement du savoir et des compétences** Février 2017
- **Art, culture et patrimoine** Mars 2017
- **Agroalimentaire** Mars 2017

Critères de sélection des projets

Critères de sélection des projets



- S'inscrire dans l'un des 6 axes d'intervention du projet
- Proposer de nouveaux services ou des services existants en lien avec les axes d'intervention et dont la localisation au PFM serait une valeur ajoutée pour la communauté
- Avoir réalisé un plan d'affaires ou de mise en marché permettant d'évaluer la faisabilité du projet et la robustesse du volet financier
- S'impliquer pour un minimum de trois ans
- Être ouvert au partage de services entre les différents promoteurs de projet et présenter de l'intérêt à travailler dans un immeuble à caractère patrimonial
- Adhérer aux valeurs de développement durable promues par la Ville de Baie-Saint-Paul



Les projets

Les projets en place



- Hébergement de travailleurs avec Groupe Le Germain de juillet à novembre 2016
- Formation Continue Charlevoix avec le Centre d'études collégiales en Charlevoix
- Jardin d'enfants de Baie-Saint-Paul depuis août 2016
- Groupe Simard : hébergement d'une clientèle spécifique (départ août 2017)

Les projets à l'étude



Axe de la gestion du savoir et des compétences

- Possibilité de formations diverses avec l'Université Laval
- « Développement et gestion d'une entreprise collective », une attestation d'étude collégiale mise en place par le Centre d'études collégiales en Charlevoix, début prévu au printemps 2017

Les projets à l'étude



Axe du développement de l'entrepreneuriat

- Espace collaboratif et accélérateur d'entreprises avec le Service de développement local et entrepreneurial de la MRC de Charlevoix
- Buanderie commerciale avec de l'insertion sociale par le travail
- Complexe funéraire (infirmerie actuelle), regroupant services de funérarium, laboratoire, salon, chapelle, etc.
- Boutique et vitrine des produits dérivés des organismes présents au PFM

Les projets à l'étude



Axe de l'agroalimentaire

- Mousse café, coopérative de travailleurs autonomes offrant des services de restauration santé et services pour la famille
- Production de pain artisanal, développement de produits pour le marché extérieur de Charlevoix
- Production agroalimentaire à haut volume
- Formation agroalimentaire et gastronomique mettant en valeur les producteurs et les produits régionaux, avec des chefs réputés en collaboration avec Formation Continue Charlevoix, le SDLE et La Route des Saveurs de Charlevoix
- Production maraichère biologique avec possibilité de comptoir de vente

Les projets à l'étude



Axe art, culture et patrimoine

- **Centre d'artistes**, en collaboration avec le **MACBSP**: 10 ateliers, dont un réservé à un artiste de l'international (Mexique et France)
- **Festival Rêves d'automne**, événement d'envergure nationale invitant des artistes de partout dans le monde
- **Le Festif!**, festival de musique faisant la promotion des artistes de la relève et présentant des artistes de renommée internationale
- **TVCO**, la télévision communautaire de Charlevoix Ouest
- **Filmantrhopes**, cinéclub faisant la promotion du cinéma de genre
- Le Cirque Équestre **Ekasringa**, coop d'artistes équestres se produisant au Québec
- **CLIC Photo Charlevoix**

Les projets à l'étude



Axe de l'hébergement alternatif et complémentaire

- Auberge de jeunesse internationale, offrant un hébergement alternatif à ceux déjà en place dans la région
- Hébergement d'étudiants en lien avec l'intégration de formations variées et de séminaires

Les projets à l'étude



Axe de l'énergie renouvelable

- Projet d'installation de la biomasse en lien avec le projet de la Ville de Baie-Saint-Paul et possibilité de centre d'interprétation (Gaz Métro et autres)
- Viabilité hivernale, projet d'intégration de solutions innovantes pour le développement de machinerie, d'outils et de produits pour une meilleure adaptation à l'hiver

Les projets à l'étude



Services commerciaux et à la communauté

- Yoga et massothérapie
- Centre d'interprétation des saines habitudes de vie avec le Club bon cœur
- Bureau pour divers services
- Remisage

Grille tarifaire



Stratégie adoptée

- Grille tarifaire en fonction des prix du marché
- Offre de services communs à la carte: des salles de rencontres, des aires de travail partagées (*coworking*) ainsi que certains services communs afin de créer une synergie entre les différentes organisations



La gouvernance

Création du centre de gestion



- Lorsque la Ville de Baie-Saint-Paul prendra en charge l'ensemble conventuel dès janvier 2017, il a été déterminé qu'elle demeurerait propriétaire des actifs et qu'un OBNL serait créé pour en assurer la gestion.
- Les objets
 - Administrer les immeubles et réaliser la gestion des actifs des immeubles de l'ensemble conventuel des PFM
 - Être un levier de développement durable pour l'ensemble de la communauté de Charlevoix et de façon plus particulière, conformément aux axes d'intervention

Création du centre de gestion



Les particularités

- Faire vivre le patrimoine légué par les sœurs de la congrégation des petites Franciscaines de Marie
- Organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds et solliciter des dons afin de permettre à la personne morale d'accomplir ses objets constitutifs.

La création de l'OBNL (centre de gestion) sera finalisée pour le 15 décembre 2016



Le volet financier

La transaction



- Coût : 800 000 \$ (Financé sans intérêt sur 10 ans, à compter de 2020)
- Conditions de la promesse d'achat
 - Assurer l'opération de l'Espace muséal jusqu'en décembre 2030
 - Maintenir l'accessibilité et entretenir le Jardin de François jusqu'en décembre 2040
 - Conserver et entretenir la grotte jusqu'en 2030
 - Advenant une ou des ventes supérieures au prix d'achat, 20 % de l'excédent net sera versable aux PFM
- Contribution des PFM pour la transition et l'opération de l'ensemble conventuel
 - 2017: 500 000 \$ (subvention)
 - 2018: 300 000 \$ (subvention) + 150 000 \$ sous forme de prêt sans intérêt sur 10 ans, à compter de 2020

Budget de la première année d'opération



Certains constats peuvent être dégagés de ce premier exercice d'estimation budgétaire

- Une première année non déficitaire
- Une réduction des coûts d'exploitation devra être effectuée au cours de la première année et, selon les informations recueillies auprès de l'administration des PFM, plusieurs postes budgétaires pourraient être réduits assez rapidement
- La mise en place des nouvelles activités devra se réaliser rapidement afin que les revenus de location soient plus substantiels dès l'année 2018
- Avec une réduction des coûts d'exploitation et une location plus soutenue, la rentabilité pourrait être au rendez-vous après la troisième année

Autres activités d'opération réalisées



- Analyse de la mise aux normes avec une firme spécialisée et réalisation du plan de blocage préliminaire
- Mandat auprès de l'équipe d'architectes de l'Atelier Pierre Thibault pour le plan d'ensemble et l'aménagement de l'accueil
- Harmonisation des activités de l'Espace muséal et du Jardin de François avec les projets de développement à venir

Autres activités d'information réalisées



- Présentation du projet à différents groupes
(Centre communautaire pro-santé, C.A. de la Chambre de commerce de Charlevoix, équipe du SDLE, équipe du bureau de la députée Caroline Simard)
- Visites guidées de l'ensemble conventuel des PFM
- Participation au salon Carrefour Affaires le 2 décembre au Fairmont le Manoir Richelieu (conférence et kiosque)
- Création d'une page Web dédiée au projet servant à recueillir les suggestions et projets de la collectivité
- Entrevues avec les médias locaux

Autres activités à venir



- Dans la continuité du projet de développement et de son plan d'action, élaboration de la planification stratégique et du plan d'action 2017
- Demandes de subvention diverses, dont celle pour la mise aux normes
- Poursuite de l'étude des projets soumis et support à l'implantation des activités confirmées pour l'été 2017
- Nom officiel (via concours) et création d'une signature distinctive
- Stratégie Web (site Internet, page Facebook, etc.)
- Activités de démarchage et outils promotionnels

Concours « Trouvez le nouveau nom »



L'empreinte de l'œuvre des PFM au sein de la communauté est forte et c'est pourquoi la Ville souhaite faire participer la population pour trouver le nouveau nom de l'ensemble conventuel des PFM.

Le prix à remporter: un livre de collection relatant les 125 années d'histoire des PFM plus un souvenir (parmi une collection d'objets choisis ayant appartenu à la communauté religieuse)

La vision en une phrase et ce que devra refléter le nouveau nom:

Un « lieu innovant », levier de développement économique collectif.

Un lieu de connectivité, de créativité et d'innovation.

Tous les détails du concours sont disponibles sur le formulaire imprimé ainsi que sur le site Internet www.baiesaintpaul.com.



Questions et commentaires



Merci de votre attention et participation !