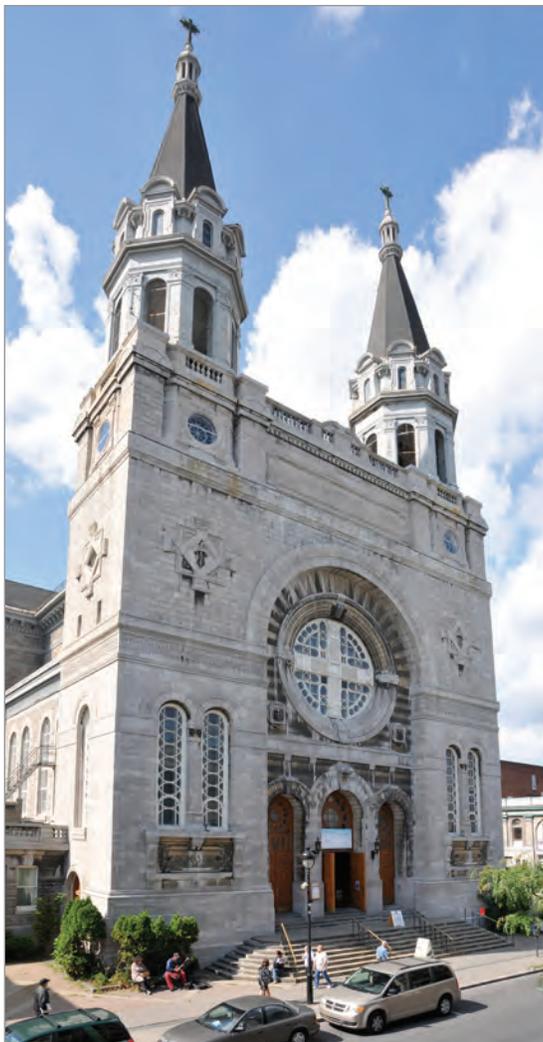


LA CONVERSION DES ÉGLISES À MONTRÉAL

État de la question

> LYNE BERNIER¹

LYNE BERNIER est doctorante à l'Institut de géoarchitecture de l'Université de Bretagne occidentale à Brest et chercheure associée à la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal. Sous la direction de Daniel Le Couédic, sa thèse portera sur le rôle de M^{gr} Bourget, deuxième évêque de Montréal, dans la planification urbaine de Montréal au XIX^e siècle. Cet article se fonde sur des recherches menées en vue de la publication, avec Luc Noppen, d'un ouvrage sur la conversion des églises du Québec.

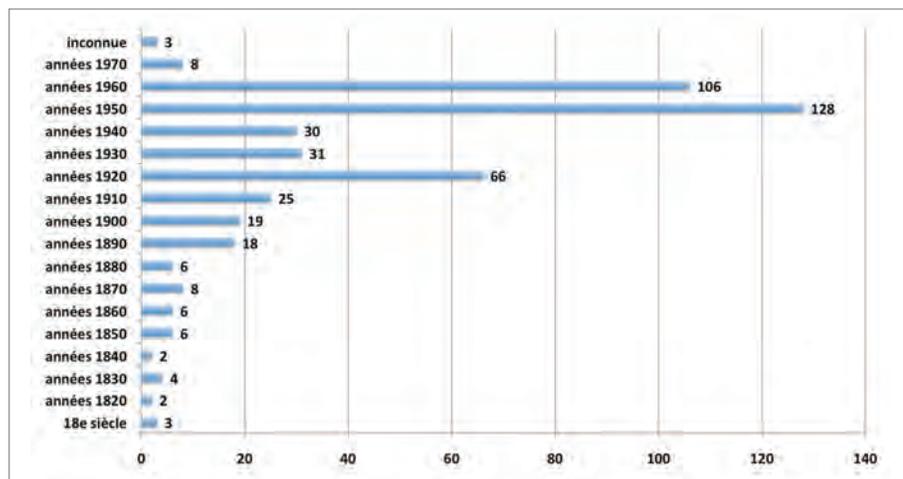


ILL. 1. ÉGLISE NOTRE-DAME-DES-SEPT-DOULEURS À VERDUN. CONSTRUITE DE 1911 À 1914 D'APRÈS LES PLANS DE JOSEPH VENNE ET LOUIS LABELLE. | CPRQ, 2003.

La fermeture et la vente d'églises font couler beaucoup d'encre depuis quelques années au Québec. En effet, plusieurs articles, ouvrages et colloques² ont été consacrés à la question, et une bonne couverture médiatique témoigne d'un attachement certain à cet héritage, profondément ancré dans la culture des Québécois. Dès lors, le devenir de ces églises est un enjeu majeur, tant pour les collectivités locales concernées que pour l'ensemble de la société civile.

Contrairement à ce que plusieurs en pensent, le phénomène n'est pas nouveau au Québec. En effet, depuis plus d'un siècle, près de 850 lieux de culte ont été fermés et vendus, certains pour être démolis, d'autres pour accueillir de nouveaux usages. Toutefois, malgré que certaines de ces conversions puissent être qualifiées d'exemplaires, une question lancinante surgit aujourd'hui : que faire de ces milliers d'églises qui ferment ou qui fermeront ?

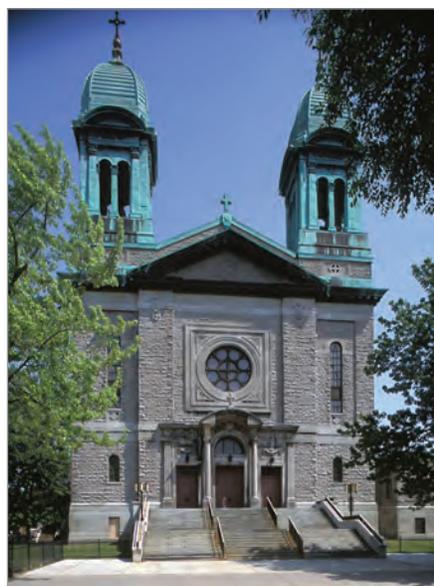
À cet égard, l'île de Montréal se distingue des autres régions du Québec par sa diversité tant culturelle et cultuelle qu'architecturale – à laquelle correspond une profusion de sites et de bâtiments qui devront tôt ou tard être réaménagés afin d'héberger de nouvelles fonctions. Ce statut particulier de la métropole y singularise la conversion des églises, notamment parce qu'il pèse sur les stratégies déployées dans ce « marché » de la vente d'églises qui oscille entre valorisation immobilière et mobilité des populations, phénomène qui induit une multiplication de lieux de culte de nouvelles traditions religieuses.



ILL. 2. DATE DE CONSTRUCTION DES LIEUX DE CULTES DE MONTRÉAL. | CPRQ, 2003.



ILL. 3. ÉGLISE TRÈS-SAINTE-RÉDEMPTEUR DU QUARTIER MAISONNEUVE. CONSTRUITE EN 1927-1928 D'APRÈS LES PLANS DE DONAT-ARTHUR GASCON ET LOUIS PARENT. | CPRQ, 2003.



ILL. 4. ÉGLISE SAINT-MARC DANS LE QUARTIER ROSEMONT. CONSTRUITE EN 1931-1932 D'APRÈS LES PLANS DE DONAT-ARTHUR GASCON ET LOUIS PARENT. | LUC NOPPEN, 2005.

Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) en 2003³, recensait 471 lieux de culte construits avant 1975 dans la ville et dans les municipalités autonomes de l'île de Montréal⁴. La moitié de ces lieux, dont une majorité de confession catholique, ont été construits au cours des 60 dernières années; 128 lieux de culte furent érigés au cours de la décennie 1950 et 106 durant les années 1960, témoignant de toute évidence de l'expansion rapide de la banlieue montréalaise⁵. En contrepartie, à peine 2 % des lieux de culte de Montréal ont été construits au cours de la première moitié du XIX^e siècle, et un peu moins de 10 % entre les années 1850 et 1900. De même, près de 30 % d'entre eux furent érigés au cours de la période comprise entre 1900 et 1930 – dont un peu moins de 7 % au cours de la période immédiate d'avant-guerre –, tandis que près de 7 % le furent au cours des années 1940. Toutefois, dans moins de 1 % des cas, la date de construction demeure inconnue, dans l'état actuel de nos recherches (ill. 2).

En définitive, « la ville aux cent clochers⁶ », ou si l'on préfère « la Rome de l'Amérique », présente un corpus d'églises relativement récent. Mise à part la cinquantaine de lieux de culte catholiques édifiés au cours des décennies 1910, 1920 et 1930, dont un grand nombre adopte une figure architecturale « montréaliste⁷ » (ill. 1, 3-4), la construction de lieux de culte de Montréal fut à son apogée au cours des décennies 1950 et 1960.

CATÉGORISATION DES LIEUX DE CULTES MONTRÉALAIS

L'inventaire des lieux de culte du Québec de 2003 recensait 471 lieux de culte construits avant 1975, tel que mentionné précédemment. En séparant ces lieux en deux catégories typologiques distinctes, les chapelles conventuelles et les églises,

Sans s'étendre sur les causes connues de la situation précaire des églises historiques de Montréal (catholiques, anglicanes, protestantes) – d'ailleurs les mêmes dans le Québec tout entier –, notamment la désaffectation du culte, les difficultés financières des paroisses et le manque de personnel religieux, cet article tracera plutôt le portrait statistique actuel

et particulier de la conversion des églises de Montréal en regard des données obtenues dans le cadre d'une recherche plus vaste sur la conversion des églises au Québec, menée à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) depuis deux ans.

Précisons d'abord que *l'Inventaire des lieux de culte du Québec*, réalisé par le

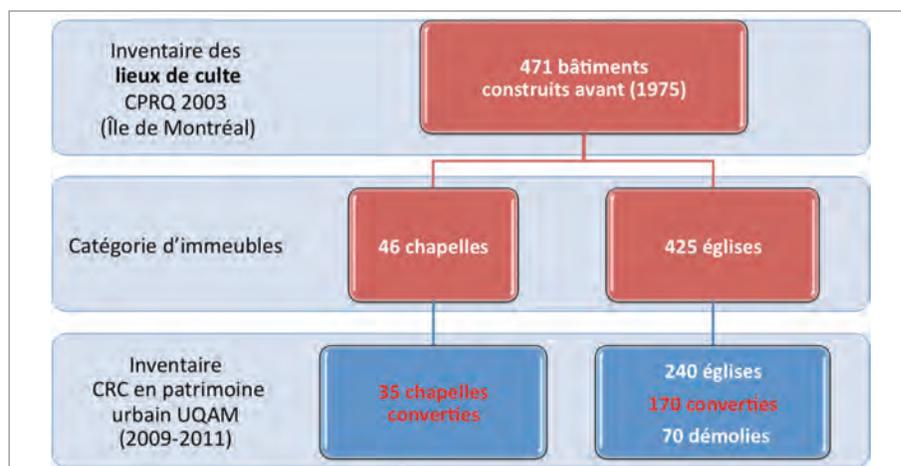
on dénombre alors 425 églises et 46 chapelles réparties sur l'île de Montréal. Par ailleurs, les recherches menées en 2009⁸ et en 2010⁹ par la Chaire de recherche du Canada (CRC) en patrimoine urbain ont permis d'inventorier les églises et les chapelles vendues – qui ont connu un changement de propriétaire – depuis le début du XX^e siècle à Montréal : 240 églises vendues ont été recensées, dont 70 sont aujourd'hui démolies; en outre, 35 chapelles accueillant désormais un nouvel usage ont été identifiées (ill. 5).

Or, 138 de ces églises ne figuraient pas à l'*Inventaire des lieux de culte* parce qu'elles avaient été converties ou démolies avant 2003. De même, 102 églises comprises dans l'*Inventaire* du CPRQ ont été reprises par un nouveau propriétaire depuis¹⁰. En ce qui concerne les chapelles, nos recherches ont permis de découvrir que 35 d'entre elles avaient effectivement changé d'usage : 11 depuis la réalisation de l'*Inventaire* du CPRQ et 24 avant (ill. 6).

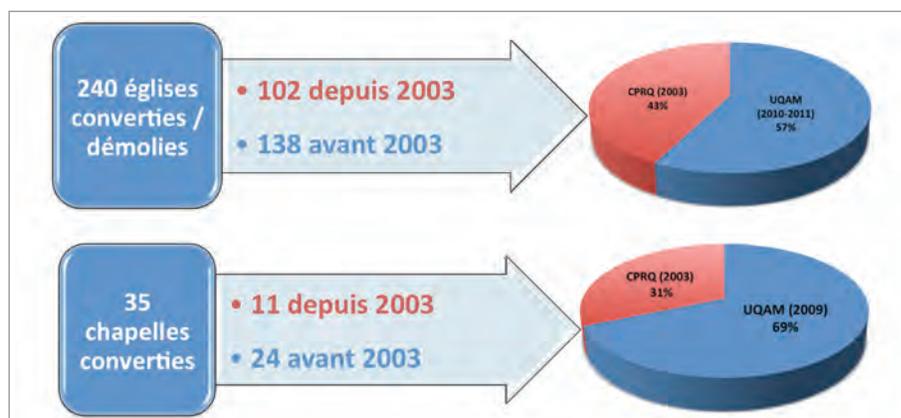
Ces quelques chiffres révèlent que la conversion des lieux de culte, des églises et des chapelles n'est pas un phénomène nouveau à Montréal, bien que l'on puisse percevoir une accélération certaine de cette tendance depuis le début du XXI^e siècle.

Il importe de préciser quelques définitions ici. Alors que le CPRQ utilise le vocable « lieux de culte », parce qu'il traite des bâtiments ouverts au culte, nous utilisons les vocables propres à une typologie architecturale reconnue – églises et chapelles –, puisque ces figures ecclésiales sont au cœur de la caractérisation patrimoniale : une église convertie demeure une église, même si elle n'est plus utilisée pour le culte.

La suite de cet article traitera exclusivement des bâtiments « églises » et fera



ILL. 5. CATÉGORIE DES LIEUX DE CULTE DE MONTRÉAL. | CPRQ, 2003.



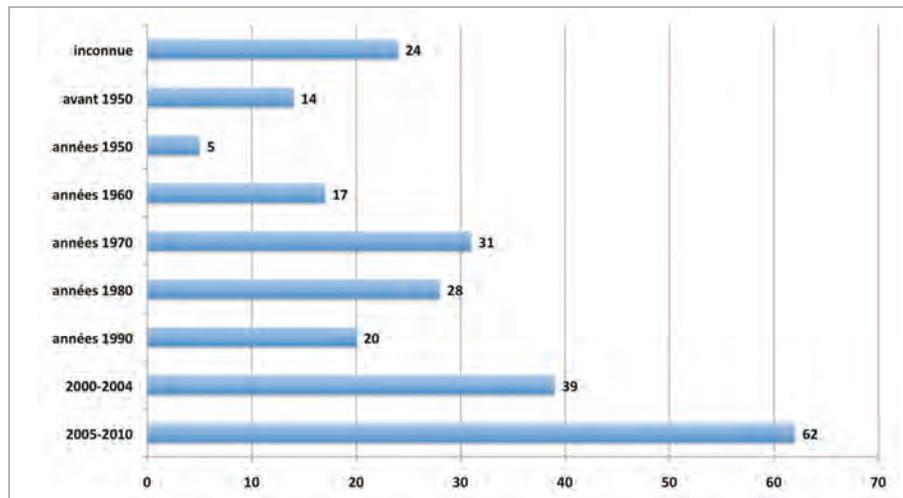
ILL. 6. PÉRIODE DE CONVERSION/DÉMOLITION DES LIEUX DE CULTE DE MONTRÉAL.

abstraction des chapelles, dont le destin est étroitement associé – il en est souvent même indissociable – aux couvents qui les contiennent ou les joutent.

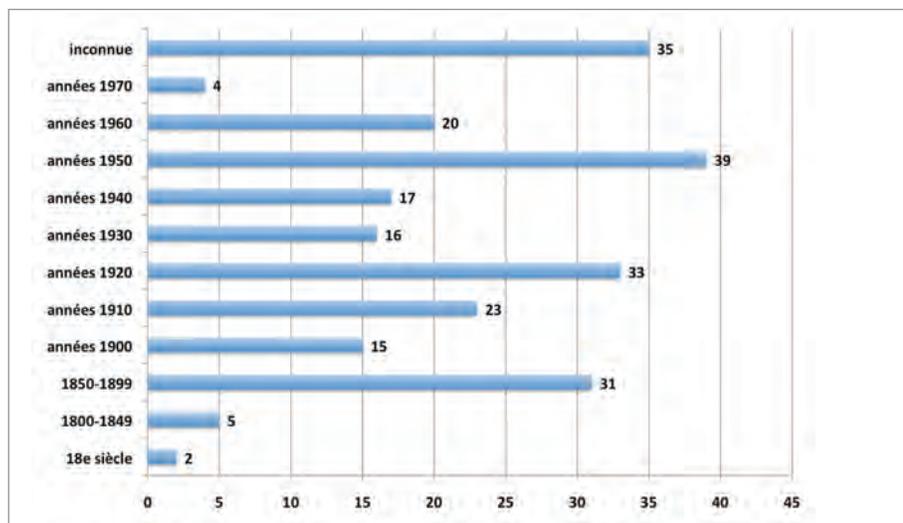
QUELQUES STATISTIQUES AUTOUR DE LA VENTE D'ÉGLISES À MONTRÉAL

C'est peu après 1925 que la première vague de ventes d'églises eut lieu au Canada, alors que faute de fidèles et de ressources s'opéra un regroupement de plusieurs congrégations protestantes au sein de l'Église unie du Canada. Ce regroupement eut un impact considérable au Québec; plusieurs communautés

anglophones ont migré vers l'ouest, provoquant ainsi un surplus d'immeubles. Puis, au cours des années 1970, plusieurs églises ont été sacrifiées lors d'opérations de rénovation urbaine, particulièrement au centre-ville de Montréal. Enfin, la fermeture et la vente d'églises sont en nette progression depuis le début du XXI^e siècle. La majorité des transactions touchant les 240 églises qui ont changé de propriétaire depuis 1900 sont en effet récentes : 62 ont été enregistrées entre 2005 et 2010 et 39 entre 2000 et 2004. Ensemble, sur 10 ans, ces chiffres représentent 42 % du total des transactions immobilières qui ont eu cours concernant les églises¹¹ (ill. 7).



ILL. 7. CHRONOLOGIE DES VENTES D'ÉGLISES SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL.



ILL. 8. DATE DE CONSTRUCTION DES ÉGLISES VENDUES À MONTRÉAL.

La deuxième catégorie en termes de ventes depuis 1900 est constituée par les 33 églises construites au cours des années 1920 qui ont fait l'objet d'une transaction immobilière; suivent de près celles érigées durant la seconde moitié du XIX^e siècle¹³. De toute évidence, le nombre des églises vendues depuis 1900 est indexé au volume des bâtiments construits par périodes du corpus (ill. 8).

En comparaison, ailleurs au Québec ce sont les églises construites au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle qui figurent en tête de liste des ventes¹⁴, suivies de près par celles construites durant les années 1950.

À Montréal, les acheteurs d'églises sont le plus souvent d'autres traditions religieuses qui perpétuent (ou renouvellent) la fonction de lieu de culte. Cette catégorie d'acheteurs domine le marché de la vente d'églises à Montréal, puisqu'elle représente 44 % des nouveaux acquéreurs (ill. 9).

Cette polarisation sur une catégorie d'acheteurs témoigne de la particularité toute montréalaise dans le tableau des régions du Québec où la reprise par une autre tradition religieuse ne représente que 10 % des dossiers de vente d'églises. En tout, 64 % des acheteurs d'églises issus de diverses autres traditions religieuses se concentrent sur l'île de Montréal, loin devant la Montérégie, deuxième région prisée par cette catégorie d'acheteurs, qui en compte environ 14 %.

Le cas montréalais s'explique par l'émergence de nouvelles religions ou sectes, généralement dérivées du christianisme, qui s'ancrent dans plusieurs quartiers de la métropole, mais aussi par l'action grandissante de fidèles affiliés à une tradition religieuse historique originaire de l'Asie ou du Moyen-Orient, notamment le bouddhisme, l'hindouisme et l'islam. Si les

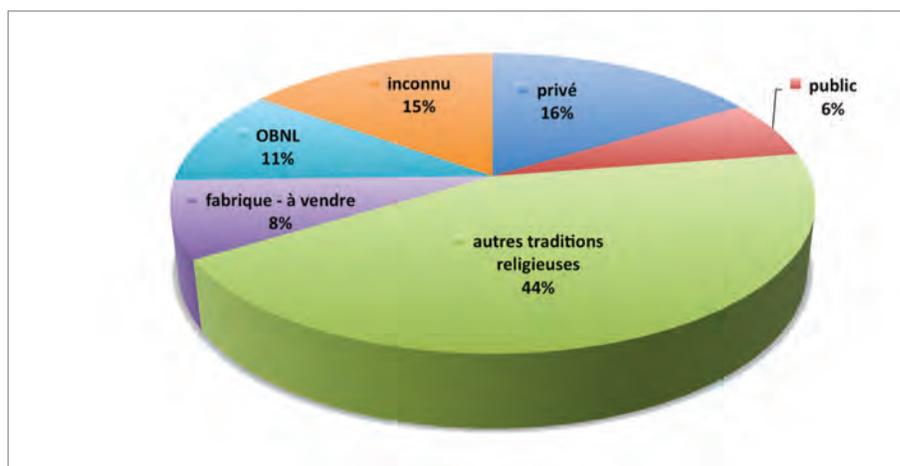
Les églises construites au cours des années 1950 – le groupe le plus significatif de la production d'églises sur l'île de Montréal – figurent en tête de liste des ventes. Ce sont ainsi 39 églises érigées au cours de cette période qui ont été vendues depuis les 40 dernières années¹². Ce chiffre supporte l'assertion qu'il s'agit là de bâtiments plus propices à une conversion architecturale. Ce sont des églises plus modestes que les modèles « montréalais » d'avant-guerre; elles ont été érigées avec des structures homogènes

(béton, acier), recyclables selon les codes en vigueur aujourd'hui et dotées d'un volume intérieur restreint et donc plus facile à mettre en valeur économiquement. Mais, surtout, leur implantation pavillonnaire sur des sites amples offre un grand potentiel de développement, avec de nouvelles constructions. Autrement dit, on peut faire beaucoup autour de l'église et ce que l'on fait au dedans ne représente qu'une portion du projet de conversion; dès lors, il peut s'agir d'un projet de site plus que de bâtiment.

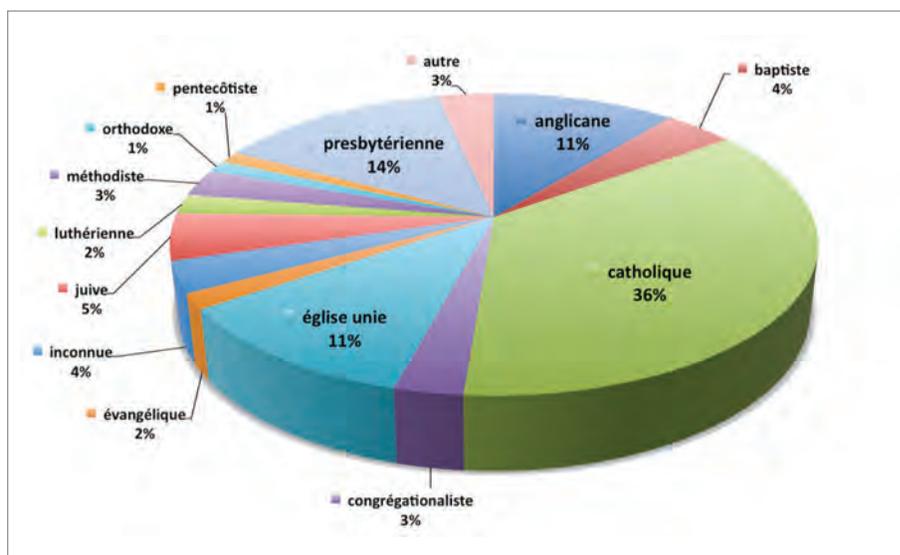
premiers réutilisent volontiers une église chrétienne désaffectée, sans pour autant accorder d'attention à une pérennité patrimoniale du monument, les seconds préfèrent plutôt ériger à grands frais des lieux de culte dont la figure archétypale sert d'ancrage identitaire. Pour ceux-là le remploi d'un lieu chrétien désaffecté est une solution intérimaire qui leur donne l'occasion d'intégrer le marché immobilier en vue de se doter d'une équité qui permettra la réalisation du grand projet.

Précisons cependant que les autorités catholiques n'encouragent pas la vente de leurs biens immobiliers à des religions autres que chrétiennes, alors que les congrégations protestantes et anglicanes ne semblent pas éprouver de tels scrupules.

Le secteur privé représente 16 % des acheteurs d'églises, alors que les organismes à but non lucratif (OBNL) se sont portés acquéreurs d'un tel bâtiment dans 11 % des cas. À Montréal, la position du secteur public demeure assez marginale dans le marché des églises : il ne représente que 6 % des acheteurs. Par comparaison, cette proportion atteint cependant près de 20 % dans les 16 autres régions administratives du Québec. Contrairement à ce qui se passe à Montréal, dans plusieurs villes et villages du Québec la Municipalité constitue bien souvent le seul acheteur probable. En effet, celle-ci apparaît très tôt comme le seul acheteur en mesure de reprendre le bâtiment, compte tenu d'un marché immobilier peu actif ou inexistant, des coûts d'entretien élevés, mais aussi du fait de la forte charge symbolique des églises et de l'affection patrimoniale dont elles jouissent dans leur communauté. La panoplie de services que la Municipalité doit rendre à ses citoyens a alors tôt fait de dessiner un usage compatible qui, de surcroît ou de préférence, rencontre les critères d'un programme de subventions.



ILL. 9. CATÉGORIES D'ACHETEURS D'ÉGLISES, MONTRÉAL.

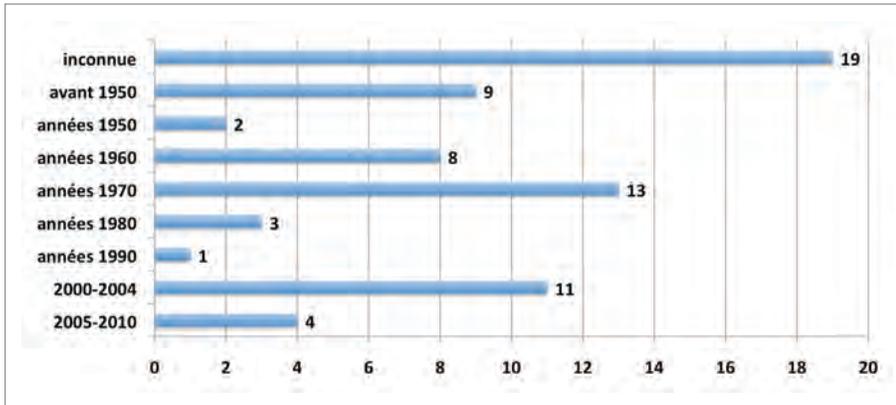


ILL. 10. TRADITIONS RELIGIEUSES DES ÉGLISES VENDUES, MONTRÉAL.

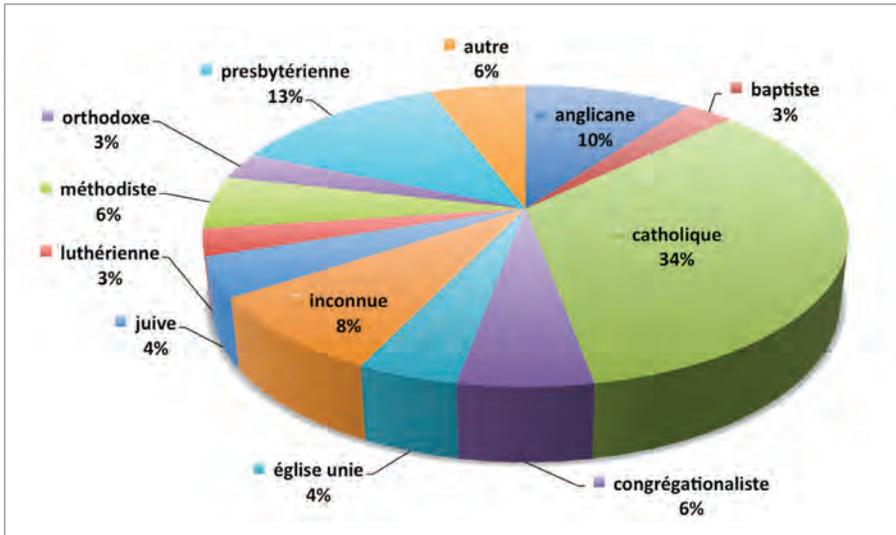
Dans ce panorama des acheteurs, on note enfin que 8 % des églises fermées au culte demeurent la propriété de la fabrique ou de son propriétaire d'origine. Certains de ces bâtiments sont loués à divers organismes, partagent l'espace entre le culte et un autre usage ou encore sont en attente d'un nouvel acheteur¹⁵.

Compte tenu de leur statut d'Église établie ayant généré le plus grand nombre de lieux de culte, les catholiques sont aussi ceux qui ont vendu le plus grand

nombre d'églises ; ils possédaient 36 % des 240 églises vendues à Montréal depuis 1900. Ensuite, les quatre autres traditions historiques du Québec se sont départies de leurs biens immobiliers dans une proportion similaire à celle des catholiques, mais, individuellement, la part des presbytériens s'élève à 14 % et celle de l'Église unie est identique à celle des anglicans avec une représentativité de 11 %. Les synagogues de Montréal ont quant à elles été converties ou démolies dans une proportion de 5 %. La portion



ILL. 11. ÉPOQUE DE DISPARITION DES ÉGLISES À MONTRÉAL.



ILL. 12. TRADITIONS RELIGIEUSES DES ÉGLISES DISPARUES À MONTRÉAL.

résiduelle, c'est-à-dire plus du quart (29%) des transactions immobilières recensées, est partagée par les différentes traditions religieuses qui ont possédé des églises en sol montréalais depuis 1900 (ill. 10).

CONVERSION ET DÉMOLITION

Près du tiers des 240 églises vendues depuis le début du XX^e siècle à Montréal ont malheureusement disparu. En d'autres mots, 70 bâtiments ont connu un destin tragique : la démolition¹⁶. De ce nombre, 34 %, soit 24 églises, étaient de tradition

catholique; 13 de ces bâtiments ont été rasés au cours des années 1970 et 11 entre les années 2000 et 2004¹⁷ (ill. 11). Ce sont les églises construites durant la deuxième moitié du XIX^e siècle qui ont particulièrement été victimes de démolition. En effet, 23 % des temples disparus avaient été érigés au cours de cette période effervescente – marquée, entre autres, par l'arrivée massive d'immigrants en provenance des îles britanniques et par le démembrement de l'unique paroisse catholique – dans l'histoire de Montréal. Soulignons qu'il s'agit, pour la majorité d'entre elles,

d'églises de confessions protestante et anglicane (ill. 12). Heureusement, peu d'églises ont subi ce triste sort au cours des 5 dernières années; la tendance semble s'être renversée alors qu'il devient évident que la conversion de ces repères urbains constitue une meilleure alternative¹⁸ que la démolition.

Au total, 71 % des églises ayant changé de propriétaire depuis 1900 à Montréal ont été converties et accueillent désormais un nouvel usage. Un peu plus du tiers de ces 240 églises (58) ont été vendues et converties au cours des 5 dernières années et 28 l'ont été entre les années 2000 et 2004. Dans le reste du Québec, plus de 52 % des églises désaffectées ont été converties au cours des 10 dernières années¹⁹.

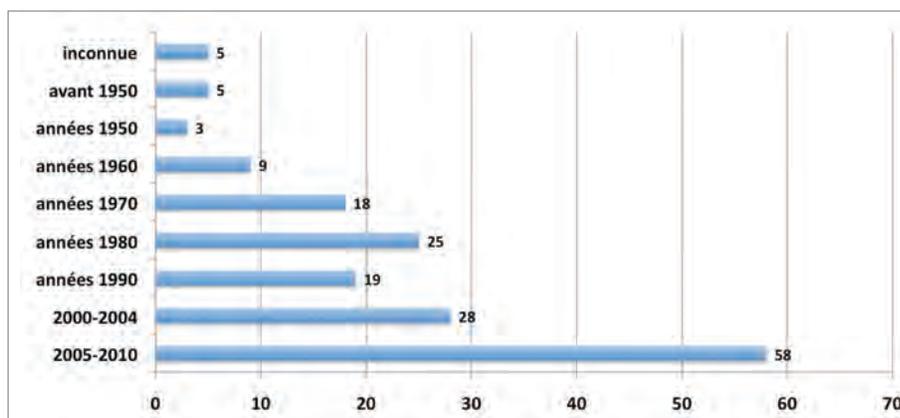
À Montréal, la pratique de la conversion d'églises est apparue dans les années 1970, alors que 18 églises ont vu leur fonction initiale être supplantée par une nouvelle. Puis, le mouvement s'est accéléré au cours des années 1980 et 25 églises ont changé de fonction. La période suivante a affiché un léger fléchissement; 19 églises seulement ont changé de vocation au cours de la dernière décennie du XX^e siècle (ill. 13). Retenons toutefois que la vente d'églises menant à une conversion s'accélère inévitablement depuis l'arrivée du XXI^e siècle. Compte tenu de la présence d'un nombre important d'églises dans le paysage montréalais et québécois, cette tendance connaîtra certainement une forte croissance dans un proche avenir.

Notre analyse confirme, encore une fois, que les églises construites au cours des années 1950 constituent la cohorte la plus importante d'églises converties, puisqu'elles sont également les plus fréquentes à Montréal. En effet, 36 églises bâties durant les années 1950 ont été vendues, puis converties, suivies par celles

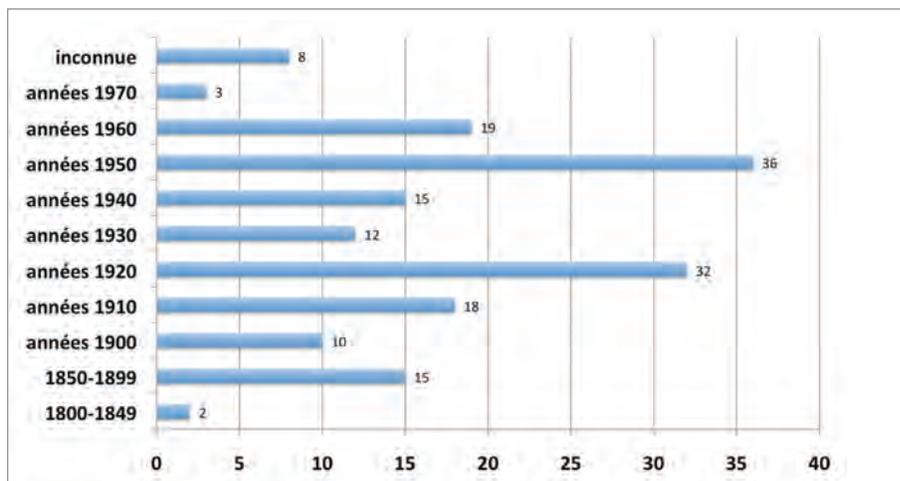
construites au cours des années 1920, puisque 32 bâtiments érigés à cette époque ont, depuis 1900, changé de propriétaire et renouvelé leur vocation (ill. 14).

Les prix pratiqués lors de ces transactions varient considérablement. Plusieurs facteurs semblent jouer lors de la négociation du prix de vente : la destination future du bâtiment, son état physique, le type d'acheteur, etc. Le principal constat qui se dégage est que 35 églises ont été vendues à un prix fluctuant entre 250 000 \$ et 500 000 \$; c'est l'intervalle de prix rencontré le plus fréquemment lors des transactions réalisées à Montréal. Par ailleurs, 28 églises ont été vendues à un prix variant de 100 000 \$ à 249 999 \$ et 21 transactions ont été conclues entre 500 000 \$ et 749 999 \$ (ill. 15). Finalement, 8 % des acquéreurs ont bénéficié d'un prix de vente nul ou ont obtenu une église pour la somme symbolique de 1 \$; il s'agit de quelques groupes religieux favorisés par les vendeurs et des OBNL. Dans le cas des OBNL, il semble que ce soit principalement l'adhésion du vendeur à la destination future de l'église qui ait joué. Les vendeurs privilégiant le maintien de la vocation communautaire du bâtiment sont en effet plus enclins à céder leur immeuble à un prix symbolique; ces transactions comportent cependant une clause contraignant l'acheteur à respecter un usage communautaire ou public.

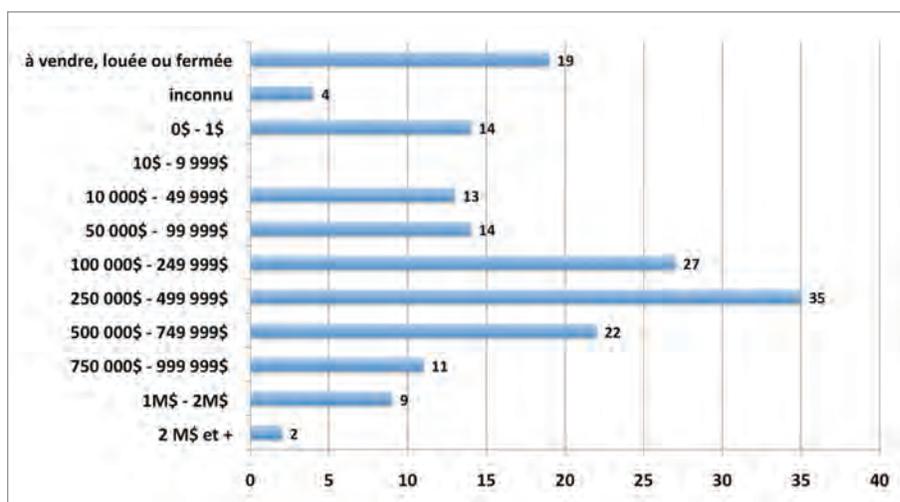
L'analyse des transactions immobilières a aussi permis de découvrir que ce sont généralement les nouvelles traditions religieuses qui ont payé les prix les plus élevés pour acquérir une église. Leur prix d'achat est net; elles n'ont pas à investir massivement pour convertir l'église. Mais on trouve aussi à Montréal des acheteurs du secteur privé qui ont déboursé des sommes au-delà du million de dollars pour des immeubles pouvant générer une plus-value non négligeable.



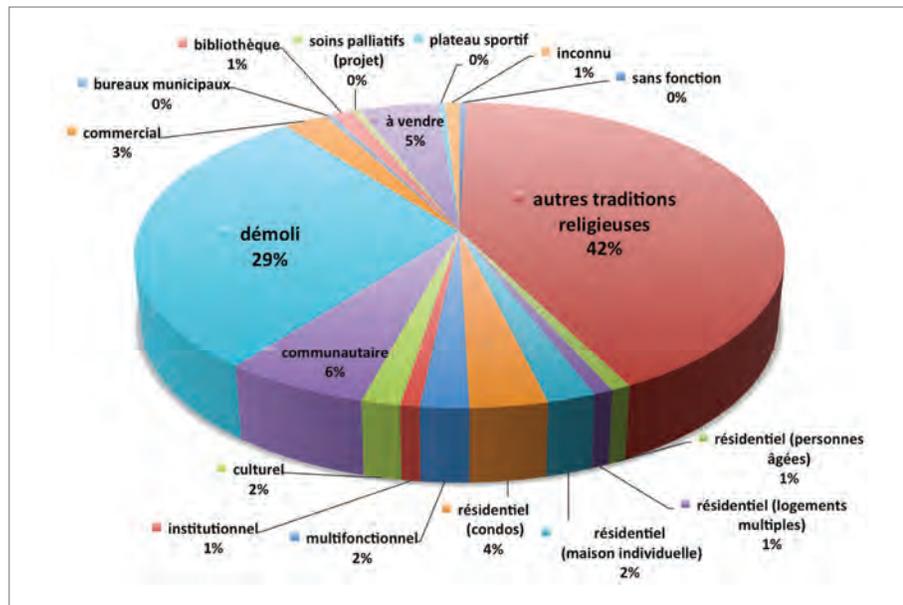
ILL. 13. CHRONOLOGIE DE LA VENTE DES ÉGLISES CONVERTIES, MONTRÉAL.



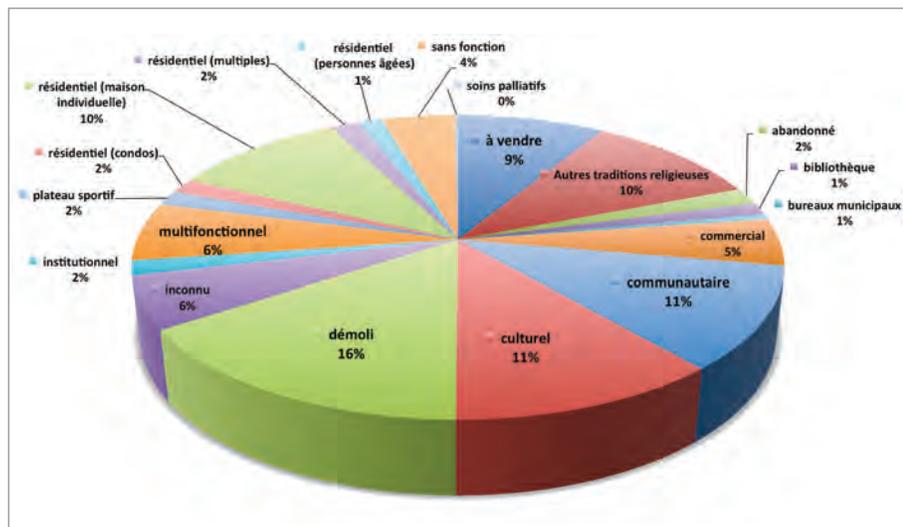
ILL. 14. DATE DE CONSTRUCTION DES ÉGLISES CONVERTIES, MONTRÉAL.



ILL. 15. INTERVALLE DES PRIX DE VENTE DES ÉGLISES CONVERTIES, MONTRÉAL.



ILL. 16. NOUVEAUX USAGES DES ÉGLISES VENDUES, MONTRÉAL.



ILL. 17. NOUVEAUX USAGES DES ÉGLISES VENDUES, AUTRES RÉGIONS DU QUÉBEC.

Précisons que le marché des églises demeure embryonnaire et que les municipalités seront appelées à jouer un rôle plus important sur le plan de l'évaluation foncière. À ce jour, cet outil de régulation n'a eu que peu d'impact. En fait, pour faire image, disons que la valeur marchande d'un site d'église est constituée de la valeur de son lot, diminuée du coût

de la démolition du bâtiment église. Mais il faut prendre en compte que la valeur marchande optimale du lot d'une église est grevée par deux facteurs négatifs : l'intensité patrimoniale du site/de l'église et l'encadrement réglementaire municipal, surtout le zonage. De plus, le bâtiment que l'acquéreur est souvent requis de conserver offre surtout des mètres

cubes, alors qu'il cherche à valoriser le site en optimisant le nombre de mètres carrés.

Puisque les lieux de culte échappent à la fiscalité municipale, leur valeur foncière a souvent été établie de façon aléatoire, sans offrir un portrait réaliste du marché. Les municipalités sont les premières victimes de cette situation : elles peuvent difficilement acquérir une église en deçà d'une évaluation qu'elles ont elles-mêmes établie... Mais, en dehors de ce cas d'espèce peu courant à Montréal, le marché des églises est plutôt un marché d'acheteurs : s'y aventurent ceux qui ont besoin d'un lieu de culte ou ceux qui savent comment mettre en valeur les mètres cubes en obtenant un allègement réglementaire ou en négociant l'intensité patrimoniale du lieu.

LES NOUVEAUX USAGES

Comme nous l'avons déjà mentionné, 29 % des 240 églises ayant changé de propriétaire depuis 1900 ont été démolies, tandis que 42 % ont plutôt été acquises par une tradition religieuse autre que celle d'origine²⁰. La portion restante, c'est-à-dire 29 %, a connu une transformation de la vocation d'origine, tandis que cette proportion s'élève à 72 % dans les autres régions du Québec, soulignant dès lors que très peu d'églises montréalaises accueillent un usage différent de celui pour lequel elles ont été conçues. Les analyses permettent de présenter un visage fort varié de ces nouvelles fonctions, mais les conversions les plus couramment observées sont celles où l'église abrite un nouvel usage communautaire, et ce, dans une proportion de 6 %²¹.

Sur l'île de Montréal, seulement 7 % des églises inventoriées sont désormais affectées à un usage résidentiel; un peu plus de 3 % d'entre elles ont été transformées en copropriétés divises, 2 % ont



ILL. 18. ANCIENNE ÉGLISE OUTREMONT MOUNT-ROYAL PRESBYTERIAN / SALLE DU CONSEIL D'OUTREMONT DEPUIS 1963. CONSTRUITE EN 1910 D'APRÈS LES PLANS DE JAMES E. ADAMSON. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2011.



ILL. 19. LE COLLÈGE FRANÇAIS OCCUPE, DEPUIS 1965, L'ANCIENNE SYNAGOGUE B'NAI JACOB (CONSTRUITE EN 1918) DE LA RUE FAIRMOUNT SUR LE PLATEAU MONT-ROYAL. | LUC NOPPEN, 2005.

été converties en logements multiples destinés à une clientèle variée et 2 % en résidence privée (unifamiliale) (ill. 16). En comparaison, dans le reste du Québec, 15 % des églises vendues ont été converties en habitation, mais toujours à peine 2 % en copropriétés divises et 3 % en logements multiples et en résidences destinées aux personnes âgées. Les 10 % qui ont été transformées en résidences privées (unifamiliales) sont en majorité des petites églises protestantes dont plusieurs ont été converties depuis fort longtemps (ill. 17).

Même si dans l'imaginaire collectif « nos églises deviennent des condos », la réalité est beaucoup plus nuancée. C'est que la typologie ecclésiale ne se prête guère au déploiement domiciliaire multi-résidentiel²². Les prix résidentiels pratiqués à Montréal ne permettent pas encore de justifier les coûts exorbitants de conversions comme celles qui ont cours au centre-ville de Toronto.

Un deuxième groupe formé de 22 bâtiments, à peine 9 % des églises vendues de Montréal, accueille un usage autre que résidentiel ou communautaire. Ces

bâtiments sont désormais destinés à une vocation culturelle, institutionnelle, multifonctionnelle ou commerciale. Il y a également quelques exemples de conversions en bibliothèque (2 %) et en plateau sportif (1 %). Un certain nombre d'églises actuellement à vendre ou encore sans fonction apparente complètent le tableau. En comparaison, dans le reste du Québec, près de 30 % des églises²³ vendues servent désormais un usage autre que résidentiel ou communautaire.

Pour davantage de précision on peut aussi resserrer les nombres. Ainsi, si l'on exclut des églises vendues (240) celles qui ont été démolies (70) depuis le début du XX^e siècle sur l'île de Montréal, le compte exact des églises converties s'élève à 170. Et ce sont ainsi près de 60 % des églises (101 sur 170) qui ont été cédées à de nouvelles traditions religieuses. La représentativité des autres usages s'accroît aussi légèrement : la proportion des églises converties en habitation s'élève alors à 10 %, dont 5 % en copropriétés divises; celle des églises occupées par un usage communautaire représente 9 %; alors que 4 % des 170 églises converties l'ont été à des fins commerciales. Dans le lot, une

seule église a été occupée par des bureaux municipaux, la Outremont Mount-Royal Presbyterian Church²⁴ (ill. 18).

De même, deux églises converties classées dans la catégorie institutionnelle font dorénavant office d'institution d'enseignement privé; l'une de ces écoles est située à Westmount et l'autre dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (ill. 19). Précisons que la catégorie multifonctionnelle s'applique aux bâtiments logeant divers usages, c'est-à-dire que les espaces disponibles à l'intérieur de l'église sont, par exemple, partagés entre les usages communautaire et culturel (tableau 1).

La comparaison avec la situation qui prévaut ailleurs au Québec est instructive. En retranchant là aussi la centaine de bâtiments démolis ou laissés à l'abandon, 477 églises ont reçu une nouvelle vocation. À la différence de Montréal, seulement une église sur 10 a été vendue à une autre tradition religieuse que celle d'origine. La proportion des immeubles convertis en habitation (18 %) est supérieure à celle observée à Montréal, mais cette fois ce sont les églises converties

TABLEAU 1. NOUVEAUX USAGES DES ÉGLISES CONVERTIES, MONTRÉAL

Catégorie d'usage	Quantité	%
À vendre	12	7,1
Autres traditions religieuses	101	59,4
Bibliothèque	3	1,8
Bureaux municipaux	1	0,6
Commercial	6	3,5
Communautaire	15	8,8
Culturel	4	2,3
Inconnu	2	1,2
Institutionnel	2	1,2
Multifonctionnel	4	2,3
Plateau sportif	1	0,6
Résidentiel		
• condos	8	17
• logements multiples	2	
• logements personnes âgées	2	
• individuel	5	
Sans fonction	1	0,6
Soins palliatifs (projet)	1	0,6

TABLEAU 2. NOUVEAUX USAGES DES ÉGLISES CONVERTIES, AUTRES RÉGIONS DU QUÉBEC

Catégorie d'usage	Quantité	%
À vendre	50	10,5
Autres traditions religieuses	60	12,6
Bibliothèque	8	1,7
Bureaux municipaux	3	0,6
Commercial	29	6,1
Communautaire	63	13,2
Culturel	66	13,8
Inconnu	32	6,7
Institutionnel	9	1,9
Multifonctionnel	36	7,5
Plateau sportif	9	1,9
Résidentiel		
• condos	9	86
• logements multiples	10	
• logements personnes âgées	8	
• individuel	59	
Sans fonction	25	5,2
Soins palliatifs (projet)	1	0,2

en résidences individuelles qui dominent; elles représentent près de 11 % des conversions recensées. Pour sa part, l'usage communautaire a investi plus de 13 % des églises converties dans les autres régions du Québec, alors que 6 % d'entre elles l'ont été à des fins commerciales (tableau 2). Encore une fois, les proportions d'usages recensés dans les autres régions du Québec dévoilent certaines particularités inhérentes à l'île de Montréal : plus de transferts à d'autres traditions (60% à Montréal et 12% pour le reste du Québec), moins d'usages résidentiels (10% à Montréal et 18 % pour le reste du Québec) et moins d'usages communautaires (9% à Montréal et 13% pour le reste du Québec).

L'analyse de l'affectation d'églises à de nouveaux usages, mais cette fois au départ de la tradition religieuse d'origine, a permis d'établir quelques comparaisons qui aident à dégager quelques pratiques communes et à en singulariser certaines.

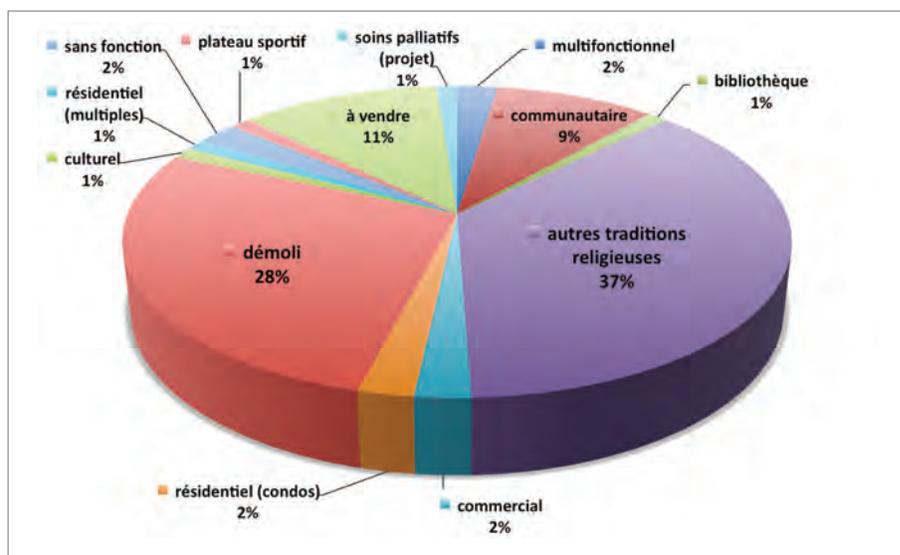
En effet, à Montréal, 28 % des églises catholiques et 30 % des églises d'autres confessions ont été démolies depuis le début du XX^e siècle. De même, les catholiques ont vendu leurs biens immobiliers à d'autres traditions religieuses dans une proportion de 37 %, tandis que cette part s'élève à 45 % chez les autres confessions de Montréal. On dénote cependant qu'un plus grand contingent d'églises ayant appartenu aux anglicans et aux traditions protestantes, soit 11 %, a été converti en usage résidentiel, dont 3 % en résidence individuelle. Cette proportion chute nettement chez les catholiques, avec une part totalisant 3 %; elle est cependant formée d'églises converties en immeubles de copropriétés divisés et en résidences à logements multiples (ill. 20-21).

Montréal a donc connu peu de cas de conversion d'église en habitation, mais il

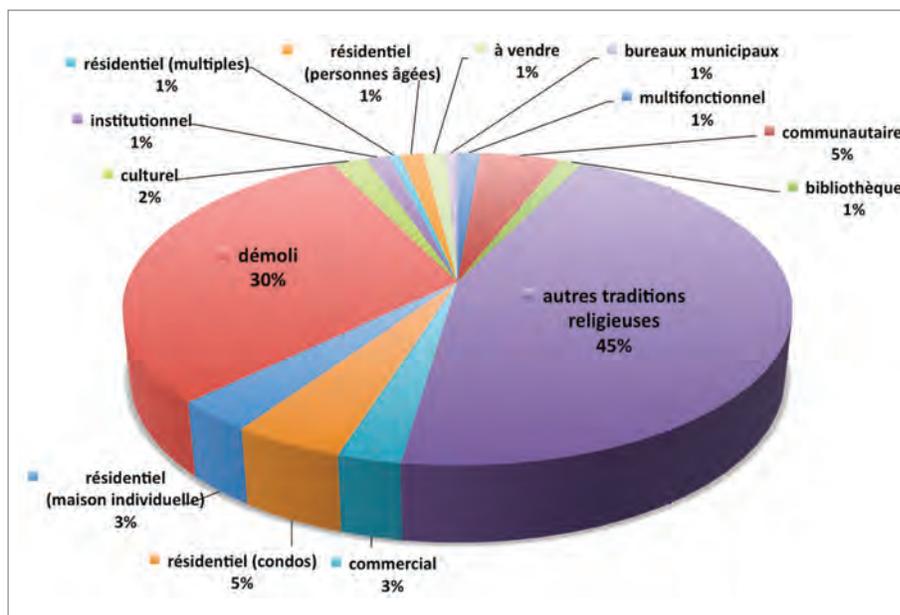
Il y a eu de grandes églises qui ont été ainsi transformées. Dès lors, on peut présumer que les « églises-condos » de Montréal auraient exercé une certaine influence en région, ce dont témoignent des projets plus récents au Saguenay–Lac-Saint-Jean, à Val-d’Or, à Lévis et à Longueuil. Mais, tant à Montréal qu’en région, les exemples connus de conversion en condominium n’ont pas connu le succès espéré²⁵; les promoteurs ont rencontré maintes embûches, annulant les profits, et les acheteurs n’ont pas obtenu la qualité annoncée. Tous ceux qui s’y sont frottés une fois se promettent bien de ne pas recommencer. Et les questions restées en suspens sont nombreuses; comment par exemple un syndicat de copropriétaires pourra-t-il, à long terme, maintenir en bon état une toiture revêtue de cuivre? Refaire des murs de pierre artificielle érodée? Ou encore, comment et pourquoi conserver un clocher d’église lorsque l’église n’est plus?

La conversion à des fins communautaires semble une option envisagée plus fréquemment par les autorités catholiques. En effet, 9 % des églises catholiques cédées affichent désormais un usage communautaire, comparativement à 5 % chez les autres traditions. Finalement, 11 % des églises catholiques montréalaises incluses à l’inventaire 2010 de la CRC en patrimoine urbain sont présentement à vendre, tandis que cette proportion chute à 1 % chez les anglicans, les protestants et les autres traditions religieuses. Sur ce point, nos données sont cependant fragmentaires, aucune Église ne révélant spontanément sa stratégie de délaissement de ses actifs.

À cet égard, les 19 diocèses catholiques romains du Québec n’adoptent pas tous la même stratégie lorsqu’il est question de se départir de leurs biens immobiliers. Dans le cas de Montréal, quatre



ILL. 20. NOUVEAUX USAGES – ÉGLISES CATHOLIQUES.



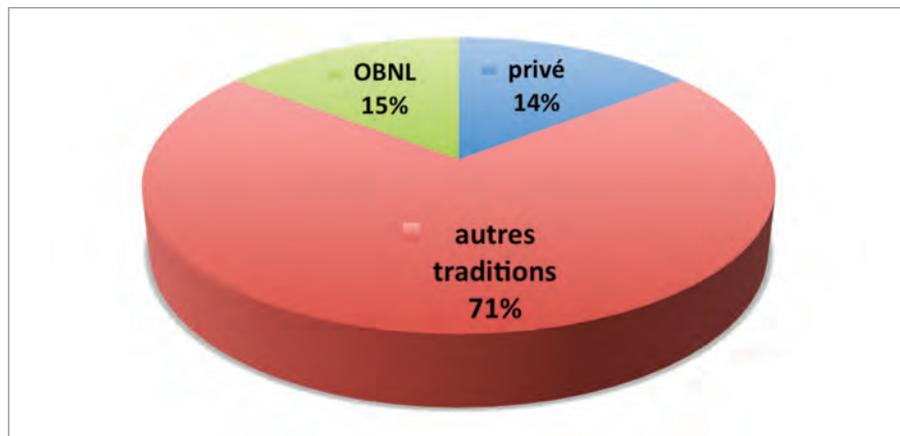
ILL. 21. NOUVEAUX USAGES – AUTRES TRADITIONS D’ORIGINE.

catégories d’acheteurs sont ainsi privilégiées avant que l’église ne soit tout simplement mise en vente sur le marché, ce qui survient généralement en dernier recours. Premièrement, on favorisera la vente d’une église à une congrégation catholique, la plupart du temps issue de l’immigration; en deuxième lieu, la

faveur ira à des groupes religieux chrétiens; suivront les OBNL et les groupes communautaires ayant préalablement proposé un projet viable seront avantagés par rapport aux projets d’habitation à caractère social et communautaire pouvant être réalisés sur le site de l’église ou aménagés dans l’église.

TABLEAU 3. TRANSACTIONS AVEC HYPOTHÈQUE CONSENTIE PAR LE VENDEUR

	Catholique	Anglicane	Presbytérienne et Unie	Autre	Total
Ventes avec hypothèque	22	6	12	15	55
Ventes totales par tradition	64	18	48	40	170
Ventes avec hypothèque par tradition (%)	34,4	33,3	25,0	37,5	32,4
Ventes totales (%)	12,9	3,5	7,1	8,8	32,4
Prix moyen des ventes avec hypothèque (\$)	441 227 \$	418 588 \$	428 607 \$	449 959 \$	432 569 \$
Valeur moyenne de l'hypothèque (\$)	211 106 \$	205 827 \$	208 169 \$	202 207 \$	203 938 \$
% de l'hypothèque octroyée	47,8	49,2	48,6	44,9	47,1

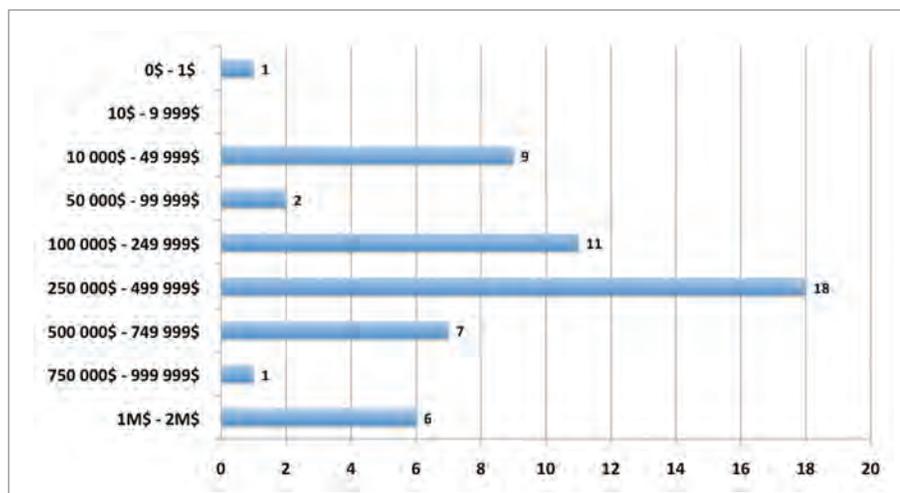


ILL. 22. CATÉGORIE D'ACHETEURS DES VENTES AVEC HYPOTHÈQUE.

HYPOTHÈQUE CONSENTIE PAR LE VENDEUR

À Montréal, lors de la vente d'église, une transaction sur trois a été complétée grâce à un prêt concédé par la paroisse, le diocèse ou la congrégation propriétaire. L'examen des transactions immobilières révèle que 55 acheteurs (sur 170) ont contracté une telle créance hypothécaire auprès du vendeur. Par comparaison, il n'y a que 34 créances hypothécaires de ce type dans le reste du Québec; elles ne concernent que 7 % des ventes d'églises converties. À cet égard, l'île de Montréal se distingue sans conteste des 16 autres régions administratives du Québec. À première vue on peut en déduire qu'il est moins aisé de financer l'achat d'une église à Montréal qu'ailleurs au Québec.

Sur l'île de Montréal, les prix moyens de ces ventes sous créance hypothécaire s'avèrent comparables pour la plupart des traditions et atteignent un peu plus de 432 500 \$. La valeur moyenne de l'hypothèque consentie s'élève à près de 204 000 \$, c'est-à-dire qu'elle représente, en moyenne, 47 % du prix de vente. Malgré que les catholiques aient vendu un nombre plus élevé d'églises depuis le début du XX^e siècle à Montréal, les prix



ILL. 23. INTERVALLE DE PRIX DES VENTES AVEC HYPOTHÈQUE.

de vente pratiqués et les hypothèques consenties sont sensiblement analogues à ceux accordés par les autres traditions religieuses en pareil cas (tableau 3).

Plusieurs de ces ventes ont été réalisées au cours des décennies 1970 et 1980, mais déjà, dans les années 1960, on peut recenser quelques transactions de cette nature. Cependant, cette pratique semble en progression depuis le début du XXI^e siècle. On dénombre ainsi 12 transactions immobilières comportant une hypothèque consentie par le vendeur entre les années 2000 et 2004, et 13 depuis les 5 dernières années.

Les prix moyens des ventes affectées par une telle créance fluctuent entre 250 000 \$ et 500 000 \$, soit le prix médian pratiqué. Cela nous permet de dire que cet avantage consenti par le vendeur n'a pas réellement d'impact sur le prix de vente.

Fait intéressant à noter, la grande majorité de ces hypothèques ont été accordées à des acheteurs de diverses traditions religieuses, dans une proportion de 71 %²⁶. Les OBNL et les acheteurs du secteur privé ont bénéficié de ces prêts dans une proportion de 15 % et de 14 % respectivement (ill. 22-23). Dans un cas précis observé à Montréal, l'acheteur a même obtenu un prêt hypothécaire de 40 000 \$ du vendeur, malgré un prix de vente nominal de 1 \$. Cette singularité ne constitue pas la norme, mais elle illustre la difficulté d'obtenir des fonds de sources traditionnelles; les banques et les institutions financières refusent en effet systématiquement d'appuyer de telles transactions, jugeant nulle la valeur marchande d'un site occupé par une église.

Il est cependant utile d'observer que, lorsque le vendeur consent une créance hypothécaire à l'acheteur, pour faciliter



ILL. 24. ANCIENNE ÉGLISE SAINTE-ÉLIZABETH-DU-PORTUGAL, QUARTIER SAINT-HENRI. CONSTRUITE EN 1958 D'APRÈS LES PLANS DE GILBERT MOREAU, ARCHITECTE, ET DÉMOLIE EN 2008. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2010.

la transaction il conserve un droit de propriété sur l'église. En ce sens, il est fort probable qu'à défaut de paiement le vendeur doive, pour recouvrer son dû, reprendre l'église. Il se retrouve alors devant un dilemme : reprendre un immeuble en mauvais état – en tout cas en moins bon état que lorsqu'il a été vendu –, donc encore plus difficile à vendre, ou abandonner sa créance. D'où l'importance de trouver un bon acheteur...

DES TRANSACTIONS DIFFICILES

Comme on peut s'en douter, la vente d'une église est une transaction qui peut s'avérer difficile. L'analyse des transactions enregistrées au Registre foncier du Québec donne des informations précieuses à cet égard. Les exemples que nous avons retenus pour cet article permettent de voir combien la question du patrimoine devient (très) secondaire dès que des intérêts privés reprennent des lieux jusque-là dédiés au « communautaire ».

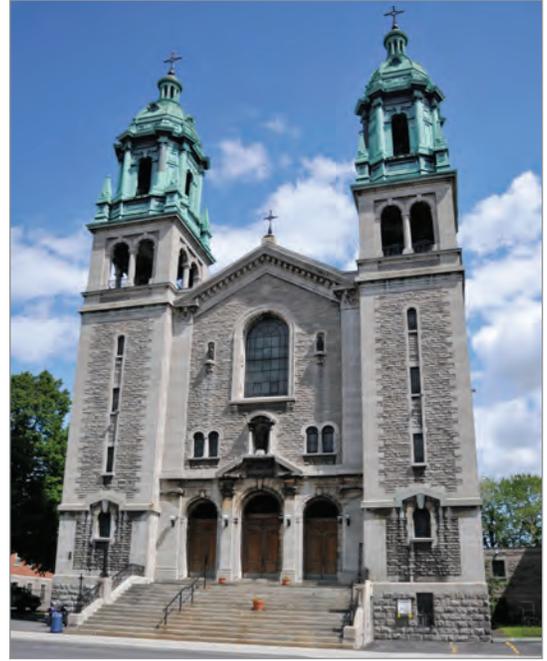
Le premier des deux exemples dont nous traiterons ici est celui de l'ancienne église Sainte-Élisabeth-du-Portugal, située dans

le quartier Saint-Henri. En 2003, la fabrique cède le bâtiment au Fonds d'entraide de l'archevêque pour les paroisses de l'archidiocèse de Montréal après la fusion de la paroisse et de celle de Saint-Irénée, survenue en 2001. Un an plus tard, un hebdomadaire local annonce un projet immobilier sur le site de l'église. Ce projet sera mené par Solim, bras immobilier du Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ), qui prévoit construire sur le site 1000 logements abordables. Selon le Registre foncier du Québec, l'église est finalement vendue en 2005 pour la somme de 775 000 \$ à une société dont le principal commanditaire est lié au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec. Par la suite, un avis du Conseil du patrimoine de la Ville de Montréal, émis en 2006, recommande de ne pas autoriser la démolition de l'église, mais d'encourager plutôt sa réutilisation à des fins communautaires. Mais, en 2007, un incendie endommage le toit de l'église (ill. 24).

Un an plus tard (en 2008), *La Voix populaire* souligne l'inquiétude et la consternation du voisinage à la suite de l'effondrement partiel de l'église,



ILL. 25. « LA TANNERIE – CONDOS VÉRITABLES » OCCUPE DÉSORMAIS LE SITE DE L'ANCIENNE ÉGLISE SAINTE-ÉLIZABETH-DU-PORTUGAL. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2011.



ILL. 26. ÉGLISE SAINT-VINCENT-DE-PAUL / CENTRE PAROLE DE VIE DANS LE QUARTIER CENTRE-SUD. CONSTRUITE EN 1925 D'APRÈS LES PLANS DE LUDGER LEMIEUX, ARCHITECTE. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2010.



ILL. 27. CENTRE PAROLE DE VIE, « PRESBYTÈRE » DE BEACONSFIELD [SIC!]. | LYNE BERNIER, 2011.



ILL. 28. PRESBYTÈRE DE L'ANCIENNE ÉGLISE SAINT-VINCENT-DE-PAUL / CENTRE PAROLE DE VIE, RUE SAINTE-CATHERINE EST. | GUILLAUME ST-JEAN, 2011.

en cours de démolition. Finalement, en 2010, une société anonyme, dont l'actionnaire majoritaire n'est nul autre que Louisbourg Construction, propriété de l'homme d'affaires bien connu Anthony Accurso, acquiert le site au coût de 2 100 000 \$²⁷. Le site de l'ancienne église accueille désormais

« La Tannerie – condos véritables », un immeuble de 143 unités d'habitation réparties sur 8 étages²⁸ (ill. 25). Comme quoi tout devient possible lorsque le site est libéré de la présence de l'église; plusieurs prennent le temps nécessaire pour y arriver puisque le profit est au rendez-vous.

Le second exemple retenu concerne la vente, en 2006, de l'église Saint-Vincent-de-Paul – bien connue grâce à la série télévisée *Les Bougon* – au Centre Parole de Vie (World Life Centre), pour la somme de 800 000 \$ (ill. 26). L'acquéreur verse alors 300 000 \$ en acompte, le solde étant payable en 2007 et en 2009



ILL. 29-30. ANCIENNE ÉGLISE SAINTE-CUNÉGONDE / ÉGLISE SAINTS-MARTYRS-CORÉENS, SITUÉE DANS L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST. ÉRIGÉE EN 1905 D'APRÈS LES PLANS DE J. OMER MARCHAND, ARCHITECTE. | CPRQ, 2003.

à la paroisse Saint-Eusèbe-de-Verceil, propriétaire de l'église²⁹. En 2008, une hypothèque de second rang³⁰ grève l'église pour laquelle un immeuble situé à Beaconsfield³¹ – désigné « presbytère » au rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal, bénéficiant ainsi d'une exemption partielle de taxe foncière – a été déposé en garantie (ill. 27). Puis, en 2009, un préavis d'exercice pour prise de paiement est enregistré au Registre foncier, à la demande de la paroisse Saint-Eusèbe-de-Verceil, pour la somme correspondant au solde impayé de l'église³². Finalement, en 2010, le Centre Parole de Vie met en vente le presbytère de la rue Sainte-Catherine (ill. 28) pour la somme de 900 000 \$, mais aucun acquéreur ne s'est manifesté jusqu'ici. Il semblerait que les locaux de ce presbytère soient loués; cette information n'est toutefois pas confirmée, car le lot correspondant à l'église et au presbytère n'a pas encore fait l'objet d'une subdivision cadastrale par la Ville de Montréal³³.

Il faut comprendre de tout cela que les propriétaires actuels de l'église Saint-Vincent-de-Paul peinent à rencontrer leurs obligations. Dans un tel contexte, l'état de conservation de l'église et la question du patrimoine ne sont plus à l'ordre du jour. Une solution se dessine : diviser le lot pour vendre le presbytère et ne plus entretenir l'église. Le terrain de l'église pourra être valorisé lorsque celle-ci sera démolie et c'est la Ville qui aura la tâche désagréable d'informer le propriétaire du sort qui attend ce bâtiment devenu dangereux. Le propriétaire peut conserver le bien hors du champ de la taxe foncière d'ici là et revêtir ses habits de promoteur immobilier au lendemain de la démolition.

Ces exemples démontrent bien la complexité des transactions liées à certaines ventes d'églises. Bien entendu, les transferts de propriété ne sont pas tous de cette nature, mais beaucoup traduisent la vulnérabilité du vendeur lorsqu'il y

a cession de bien à de nouvelles traditions religieuses, ainsi que la fragilité des recommandations favorisant la sauvegarde du patrimoine. Si la vente d'une église à une nouvelle ou une autre tradition religieuse permet en principe de perpétuer la vocation culturelle initiale du bâtiment, rien ne garantit la pérennité patrimoniale des églises en cause. C'est que, ne l'oublions pas, ce ne sont pas toutes les Églises ou les sectes religieuses qui valorisent le patrimoine ecclésial du Canada français.

QUELQUES EXEMPLES DE CONVERSION À MONTRÉAL

Comme nous l'avons souligné, l'étude des cas de conversion d'églises sur le territoire québécois met en lumière la complexité des transactions qui entourent ces ventes et l'on comprend dès lors que la reprise de ce patrimoine religieux ne se fera pas en un jour, tant s'en faut. À cet égard, Montréal



ILL. 31. ANCIENNE ÉGLISE SAINT-FRANÇOIS-SOLANO / ÉGLISE ADVENTISTE BEER-SHEBA DANS LE QUARTIER ROSEMONT. CONSTRUITE EN 1924-1925 D'APRÈS LES PLANS DE J.A. KARCH. | GUILLAUME ST-JEAN, 2011.



ILL. 32. ANCIENNE ÉGLISE ROSEMOUNT CENTRAL, BEER-SHEBA ADVENTIST, DANS LE QUARTIER ROSEMONT. DEPUIS 2007, IMMEUBLE DE 3 UNITÉS D'HABITATION EN COPROPRIÉTÉ. CONSTRUITE D'APRÈS LES PLANS DE A.D. THACKER EN 1924. | GUILLAUME ST-JEAN, 2010.

présente un visage assez différent de celui offert par la plupart des régions québécoises, comme nous avons tenté de le démontrer à l'aide de données statistiques. L'abondante quantité d'églises recensées dans la métropole laisse présager que, tôt ou tard, la collectivité devra s'interroger sur la survie de ces bâtiments ou, mieux, sur leur destination future.

D'une Église à l'autre

Comme nous l'avons vu, la quasi-majorité des églises montréalaises excédentaires ont, jusqu'ici, été acquises par une tradition religieuse autre que celle d'origine, comme si cela allait de soi. De même, plusieurs églises prolongent leur vocation culturelle, non pas pour leur clientèle traditionnelle « de souche », mais bien pour des groupes de fidèles de même confession issus de l'immigration. Deux cas ont retenu notre attention.

Dans le premier cas, il s'agit de l'ancienne église catholique Sainte-Cunégonde, située dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Après avoir été épargnée de la démolition, l'église ferme en 1971 et la paroisse se joint à celle de Saint-Irénée en 2001. L'église est ensuite cédée au Fonds d'entraide de l'archevêque pour les paroisses de l'archidiocèse de Montréal pour la somme symbolique de 1 \$³⁴. L'église – cotée « exceptionnelle » par le CPRQ – a joui de subventions octroyées dans le cadre du Programme de soutien à la restauration du patrimoine religieux³⁵ et elle héberge, depuis 2002, une communauté catholique coréenne³⁶. Érigée en 1905 selon les plans de l'architecte Jean-Omer Marchand, cette église patrimoniale porte dorénavant le vocable de « Saints-Martyrs-Coréens » (ill. 29-30).

Dans le cas de Sainte-Cunégonde, le titre de propriété est demeuré au diocèse de Montréal. Restaurée à grands frais, le

monument jouit en quelque sorte d'une situation privilégiée, les fidèles coréens qui le fréquentent étant en quelque sorte subventionnés par l'Église de Montréal, consciente de la haute valeur patrimoniale du lieu. Combien de temps le diocèse pourra-t-il supporter cette situation ?

Le deuxième exemple est celui de l'ancienne église catholique Saint-François-Solano, située sur la rue Dandurand dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, vendue à l'église Adventiste du 7^e jour Beer-Sheba en 2007 pour la somme de 502 000 \$, bien en deçà de l'évaluation municipale qui s'élevait alors à 2 490 400 \$³⁷. Classée « D » (moyenne)³⁸ à l'évaluation patrimoniale du CPRQ, cette église a été conçue selon les plans de l'architecte J.A. Karch en 1924 (ill. 31). Érigée à peu de frais en pierre artificielle – des blocs de béton moulés –, l'église a très tôt connu des problèmes d'infiltration d'eau et de dégradation de la pierre. Dès



ILL. 33. ANCIENNE ÉGLISE SAINT JOHN THE DIVINE, FAITH CHRISTIAN CENTER / CONDOS ESPACES DIVINS DE VERDUN. CONSTRUITE EN 1937-1939 D'APRÈS LES PLANS DES ARCHITECTES ROSS ET MACDONALD. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2010.



ILL. 34. FIRST PRESBYTERIAN CHURCH SITUÉE SUR LE PLATEAU MONT-ROYAL ET ÉRIGÉE EN 1910. TRANSFORMÉE EN IMMEUBLE DE 24 UNITÉS D'HABITATION « CONDOS LES JARDINS DE L'ÉGLISE » D'APRÈS LES PLANS DE L'ARCHITECTE UWE PEETZ EN 1985. | GUILLAUME SAINT-JEAN, 2010.

les années 1980, le diocèse de Montréal n'avait pas autorisé la paroisse à investir massivement pour sauver le bâtiment. La congrégation qui l'a acquis s'est donc retrouvée devant un chantier majeur et a dû contracter des emprunts importants pour garantir la mise hors d'eau de son nouveau lieu de culte.

Ces deux cas, Sainte-Cunégonde et Saint-François-Solano, sont exemplaires; ils illustrent que la prise en charge par un nouveau groupe religieux issu de l'immigration peut donner lieu à une réelle valorisation et pérennisation du patrimoine religieux.

Mais, dans l'ensemble, l'analyse de la reprise des églises par divers groupes religieux n'a pas toujours un effet positif sur la sauvegarde de ce patrimoine. Pour plusieurs groupes, l'achat d'un lieu de culte désaffecté semble plutôt constituer un levier immobilier. Déjà, la congrégation

Adventiste du 7^e jour Beer-Sheba, propriétaire de l'église Saint-François-Solano, avait acquis en 1973 l'ancienne église Rosemount Central, située sur la 4^e Avenue dans le quartier Rosemont, pour 37 000 \$. C'est probablement la vente en 2005 de cette église, au prix de 315 000 \$, qui a permis à la congrégation de déménager son lieu de culte sur la rue Dandurand.

La conversion en immeubles d'appartements

Comme nous l'avons déjà souligné, peu d'églises ont été converties en copropriétés à Montréal. Cependant, pour comprendre les enjeux, deux cas récents méritent notre attention. Le premier concerne précisément l'ancienne église Rosemount Central dont il a été question plus haut. Conçue en 1924 selon les plans de l'architecte A.D. Thacker, l'église est cédée une première fois à une nouvelle

congrégation issue de la fusion de diverses congrégations protestantes au sein de l'Église unie du Canada. La Trinity United Church demeure propriétaire de l'église jusqu'en 1973, alors qu'elle est vendue à l'église Adventiste du 7^e jour Beer-Sheba. En 2005, cette dernière revend l'immeuble à un promoteur, Gestion Immobilière LLQ, pour la somme de 315 000 \$. Depuis, l'église a été transformée en trois unités d'habitation, mais une seule semble avoir trouvé preneur depuis la transformation de l'immeuble; depuis 2007, deux unités demeurent invendues; l'une affiche aujourd'hui un prix de vente de 650 000 \$³⁹ (ill. 32).

Le second cas est celui de l'ancienne église Saint John the Divine, rue Moffat à Verdun, érigée en 1937-1939 d'après les plans des architectes Ross et MacDonald. En 1997, la congrégation anglicane vend l'église au Faith Christian Center, au prix de 250 000 \$⁴⁰. Ce nouveau



ILL. 35. ANCIENNE ÉGLISE SAINT-JEAN-DE-LA-CROIX AU CŒUR DE LA « PETITE ITALIE, DANS LE QUARTIER ROSEMONT. CONSTRUITE EN 1926 D'APRÈS LES PLANS DE ZOTIQUE TRUDEL. TRANSFORMÉE EN 58 UNITÉS D'HABITATION DEPUIS 2004. BEÏQUE, LEGAULT ET THUOT, ARCHITECTES. | LUC NOPPEN, 2005.



ILL. 38. ANCIENNE ÉGLISE SAINT-DAMASE / CENTRE COMMUNAUTAIRE « LA PERLE RETROUVÉE » DU QUARTIER SAINT-MICHEL. CONSTRUITE EN 1955 D'APRÈS LES PLANS DE ROLAND DUMAIS, ARCHITECTE. | GUILLAUME ST-JEAN, 2010.

propriétaire revend l'immeuble à Howard Rossdeutscher en 2006, pour 425 000 \$. Depuis, l'église a été convertie en 17 unités d'habitation en copropriétés divisées. Ces transformations majeures relèvent parfois de l'exploit, tant au point de vue architectural que financier. En effet, les risques encourus sont élevés par rapport aux avantages qui semblent assez faibles pour les entrepreneurs⁴¹. Ici, plusieurs reventes rapides indiquent sans doute que « vivre en église » ne comble pas toujours les attentes et peut dénoter une certaine insatisfaction⁴² de la part d'acheteurs désenchantés (ill. 33).

Nous ne pouvons passer sous silence les deux conversions en copropriété qui ont suscité le plus d'émoi dans l'opinion publique montréalaise.

L'exemple précurseur au Québec a été la transformation de la First Presbyterian Church, située à l'angle des rues Jeanne-Mance et Prince-Arthur, en 1984. Construite en 1910, l'église est vendue à Les Développements Crédo, au prix de 150 000 \$, pour être transformée en 24 unités d'habitation, d'après les plans de l'architecte Uwe Peetz (ill. 34).

Cette conversion a été très critiquée puisqu'elle ne faisait que peu de cas de l'église – deux façades ont été conservées et enveloppent un immeuble d'appartements avec terrasses en paliers. L'organisme Sauvons Montréal lui a accordé son prix citron en 1985 et il a fallu des années avant que les logements du projet diffamé acquièrent une réelle plus-value sur le marché immobilier.

Mais le cas qui a fait image est celui de l'église Saint-Jean-de-la-Croix. Située au cœur de la Petite Italie dans l'arrondissement de Rosemont, elle a été vendue en 2001⁴³ au coût de 600 000 \$⁴⁴ à Alex et Rafaëlle Construction. Construite en 1926 d'après les plans de l'architecte Zotique Trudel, l'église a fait l'objet d'une transformation majeure en 2003, alors qu'elle fut presque entièrement reconstruite pour abriter 58 unités d'habitation sur 7 étages, d'après les plans de la firme Beïque, Legault, Thuot, architectes (ill. 35). Ce cas est sûrement celui qui a suscité le plus grand tollé à Montréal. Plusieurs ont décrié l'essence même de ce projet, dénué de toute logique architecturale qui prétendrait à un effet d'ensemble, et participant sans doute à une

dérive qui pourrait conduire à la banalisation de l'architecture religieuse⁴⁵. Quoi qu'il en soit, les architectes, les promoteurs et une majorité d'acheteurs avouent aujourd'hui qu'on ne les y reprendrait pas à convertir une église en logements ou à acquérir une propriété dans un tel projet. Dans l'opinion publique, une telle conversion d'église apparaît comme la forme extrême de la privatisation d'un bien qui, dans l'imaginaire collectif, demeure de propriété collective.

Des conversions bien accueillies

À l'opposé, lorsqu'une église est convertie à des fins communautaires, la réception du projet dans le public est plutôt favorable. Très souvent d'ailleurs, le projet naît dans la paroisse ou de l'initiative locale et tant les porteurs du projet que les acteurs du patrimoine sont prêts à des compromis – à négocier l'intensité patrimoniale des lieux, par exemple – pour accommoder le nouvel usage.

L'église Saint-Eugène, située rue Beaubien dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, est un bel exemple d'une telle conversion; elle a été érigée en 1954



ILL. 36-37. ANCIENNE ÉGLISE SAINT-EUGÈNE (D'APRÈS LES PLANS DE BERNARD DÉPATIE, 1954) / HABITATION COMMUNAUTAIRE DU QUARTIER ROSEMONT DEPUIS 2006, D'APRÈS LES PLANS DE ABCP ARCHITECTURE + URBANISME. | GUILLAUME ST-JEAN, 2010, 2011.

d'après les plans de l'architecte Bernard Dépatie, puis convertie en 2006 pour accueillir sur son site un usage résidentiel de type communautaire. Elle avait été acquise à cette fin en 2005 par l'Office municipal d'habitation de Montréal pour la somme de 926 300 \$, cinq ans après sa fermeture. Le site de l'ancienne église a été densifié par l'ajout de trois corps de logis qui ceignent l'église, ainsi placée dans une cour d'honneur. L'ensemble comprend 152 unités d'habitation destinées à une clientèle de personnes âgées autonomes et en légère perte d'autonomie (ill. 36-37). Le projet de 14 millions \$, exprimant la volonté de conserver la mémoire collective du quartier, a été réalisé d'après les plans de l'agence ABCP architecture + urbanisme. Cette disposition assure le dialogue entre les nouveaux bâtiments et l'église – réaménagée en de nouvelles fonctions communautaires et de rassemblement – et permet de conserver sa vocation première, c'est-à-dire celle d'unir la communauté⁴⁶.

Également destinée à un usage communautaire, l'ancienne église Saint-Damase, située dans le quartier Saint-Michel, érigée en 1955 d'après les plans de Roland

Dumais, a été acquise par l'association culturelle et communautaire haïtienne « La Perle retrouvée » en février 2003⁴⁷ (ill. 38) pour la somme de 700 000 \$, dont 500 000 \$ consentis en hypothèque par le Fonds d'entraide de l'archevêque pour les paroisses de l'archidiocèse de Montréal⁴⁸. L'association, très sollicitée par les malheurs qui affectent Haïti, a de la difficulté à se maintenir à flot; la créance hypothécaire n'a toujours pas été radiée.

L'histoire à succès d'une reconversion d'église à des fins communautaires est sans contredit le célèbre Chic Resto Pop installé dans l'ancienne église Saint-Barnabé-Apôtre, située rue Adam dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Érigée en 1958, elle a été vendue pour la somme de 300 000 \$ en 2002 et convertie d'après les plans de l'architecte Ron Rayside, figure de proue de la conversion d'églises et de couvents à des fins communautaires à Montréal. Une salle à manger de 300 places est maintenant aménagée dans la nef de l'ancienne église – par ailleurs peu modifiée –, tandis qu'une cuisine commerciale a été installée au sous-sol afin de pourvoir aux besoins de cet OBNL qui, depuis plus de 25 ans, offre

des repas à prix modique. En février 2011, un restaurant traditionnel a été inauguré dans le jubé, grâce à l'insertion d'un ascenseur dans la tour du clocher (ill. 39).

Le projet de conversion ayant vu à l'essentiel, le Chic Resto Pop manque cruellement de ressources pour mener à bien des travaux qui n'ont pas pu être menés au départ. Ainsi, le fenêtrage original de l'église, dont la performance thermique est très faible, pèse lourdement sur les coûts de chauffage. Si le succès de la conversion des églises est souvent évalué selon la qualité du projet initial, un suivi des bâtiments repris montre que l'adaptation à une nouvelle fonction ne règle pas tous les problèmes, pour toujours.

Des lieux de culture

Lorsqu'une église est désaffectée, le premier réflexe consiste à y imaginer un usage culturel : musée, bibliothèque, salle de concert, etc., réflexe normal mais qui ne tient pas compte du coût de telles conversions et, surtout, du coût récurrent de fonctionnement de telles institutions. Montréal recèle quelques beaux – mais trop rares – exemples de



ILL. 39. ANCIENNE ÉGLISE SAINT-MATHIAS APÔTRE / LE CHIC RESTO POP. CONSTRUITE EN 1958 D'APRÈS LES PLANS DES ARCHITECTES ROUX ET MORIN, CETTE ÉGLISE DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE A ÉTÉ CONVERTIE EN 2003 PAR RON RAYSIDE, ARCHITECTE. | CHANTAL LEFEBVRE, 2005.



ILL. 40. ANCIENNE SAINT ANDREW AND SAINT PAUL / MUSÉE DES MAÎTRES ET ARTISANS DU QUÉBEC DEPUIS 1979. | LUC NOPPEN, 2005.

conversion d'église à des fins culturelles. Celui qui a ouvert la marche est le Musée des maîtres et artisans du Québec, logé depuis 1979 dans l'ancienne église Saint Andrew and Saint Paul. Le monument, situé à l'origine boulevard René-Lévesque (autrefois Dorchester) dans le centre-ville de Montréal, a été sauvé de la démolition en 1931 alors qu'il a été déménagé, pierre par pierre – après son acquisition par les clercs de Sainte-Croix pour la somme symbolique de 1 \$ –, pour servir de chapelle au collège Saint-Laurent (ill. 40).

À l'autre bout du spectre temporel, l'ancienne église Erskine and American, désignée « lieu historique national », a été acquise par le Musée des beaux-arts de Montréal pour la somme de 4,7 millions \$⁴⁹ en 2008. Située au cœur du Golden Square Mile, cette église de style richardsonien, construite en 1893-1894, est l'œuvre de l'architecte Alexander Cowper Hutchison et recèle d' uniques vitraux de l'étaisunien Louis Comfort Tiffany. L'église, agrandie par un nouveau pavillon à l'arrière, deviendra sous peu un site d'exposition consacré à

l'art canadien ; la nef proprement dite, conservée en l'état, sera utilisée comme salle de concert⁵⁰ (ill. 41-42).

Entre ces deux cas, il y a plusieurs exemples réussis, dont la conversion de l'ancienne église The Ascension en bibliothèque du quartier du Mile End, en 1990, ou encore la conversion de l'ancienne église Saint-Robert-Bellarmin en studio de danse, projet mené d'après les plans de l'architecte Pierre Thibault en 1994.

L'église au service des corps sains

Compte tenu du caractère sacré des églises, surtout chez les catholiques et les anglicans, il était difficile d'imaginer, il y a à peine quelques années encore, que ces bâtiments accueilleraient des activités sportives et récréatives mixtes, où les utilisateurs seraient légèrement vêtus, transpireraient puis iraient aux douches ensemble. Pourtant, ce tabou est tombé et, à travers le Québec, de plus en plus d'églises sont converties en plateaux sportifs (terrains de basketball, planchodrome, murs d'escalade, halls de gymnastique, clubs de mise en forme). Déjà bien

dotée d'installations de ce type, Montréal a néanmoins emboîté le pas.

L'ancienne église Saint-Bernard, située rue Notre-Dame dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, a été le premier exemple de conversion d'une église en centre sportif (ill. 43). Cette église, construite en 1964 d'après les plans des architectes Paul G. Goyer et Claude Gagnier, et son presbytère ont été vendus en 2004 au collège Mont-Royal, institution d'enseignement privé, au prix de 720 000\$⁵¹. Le tiers de la nef loge trois terrains de basketball, d'après les plans des architectes Cardin Ramirez ; une chapelle de 150 places occupe le chœur de l'ancienne église afin de desservir la communauté chrétienne de Saint-Bernard jusqu'en 2014, après quoi le collège reprendra tout l'espace.

L'exemple le plus récent est celui de l'ancienne église West Island Baptist Church de la rue Brookhaven, à Dorval. Construite en 1957, elle a été cédée en 2003 au Centre jeunesse sportif et artistique Terra Nova pour la somme symbolique de 1 \$. Convertie à peu de frais



ILL. 41-42. ANCIENNE ÉGLISE ERSKINE AND AMERICAN / MUSÉE DES BEAUX-ARTS DE MONTRÉAL. ELLE DEVIENDRA BIENTÔT LE PAVILLON DES ARTS CANADIENS ET UNE SALLE DE CONCERT SERA AMÉNAGÉE DANS LA NEF. CETTE ÉGLISE DU CENTRE-VILLE A ÉTÉ CONSTRUITE ENTRE LES ANNÉES 1893 ET 1894 D'APRÈS LES PLANS DE L'ARCHITECTE ALEXANDER COWPER HUTCHISON. | GUILLAUME ST-JEAN, 2009 ET 2010.

un an plus tard, elle accueille depuis un centre sportif et artistique dédié à la jeunesse⁵² (ill. 44).

CONCLUSION

La désaffectation des lieux de culte est un mouvement qui prend de l'ampleur. Avant « l'invention du patrimoine » dans les années 1970, on a allègrement démoli les bâtiments excédentaires et ceux qui faisaient obstruction aux projets de renouveau urbain. Depuis, le « recyclage architectural » des bâtiments anciens s'est imposé comme solution pour maintenir leur présence urbaine tout en assurant la valorisation économique de leur site. La figure ecclésiale bien affirmée des lieux de culte, les espaces symboliques qu'ils recèlent et, surtout, le poids culturel de ces monuments ne permettent pas de simplement les recycler, c'est-à-dire d'en retraiter l'enveloppe et la matière dans un deuxième cycle de vie. Une « conversion » plus respectueuse des qualités urbaines, formelles et symboliques s'impose si l'on œuvre dans le but d'assurer une pérennité patrimoniale au bâtiment et à son site.

En tant qu'institutions, les Églises ont jusqu'ici veillé à leur patrimoine. Dès lors qu'elles n'en ont plus les moyens, ni l'intention, les églises abandonnées doivent trouver un autre propriétaire; celui-ci doit imaginer un nouvel usage qui puisse, économiquement ou symboliquement – avec l'appui de fonds publics dans le deuxième cas –, valoriser les lieux.

La recette semble simple. Pourtant, on l'a vu à l'analyse des chiffres et des exemples produits dans cet article, la conversion des églises, surtout à Montréal, ne se fait pas sans heurts et l'objectif sociétal – la pérennisation de ce patrimoine dans le paysage culturel de la métropole – est loin d'être atteint.

Montréal préfère de loin que la reprise des 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 ce que mort s'ensuive. Très naturellement, la pression immobilière atteindra alors le site qui sera développé *in absentia* de l'église. Observons aussi que la presque totalité des églises cédées à de nouvelles traditions ont été mal classées par le CPRQ⁵³ et ne sont donc pas admissibles au Programme de restauration du patrimoine religieux. Tout se passe alors comme si les propriétaires d'églises – les traditions chrétiennes historiques –, réunis au sein du CPRQ, avaient décidé qu'ils se réservaient cette enveloppe en donnant une cote meilleure aux lieux de culte qu'ils souhaitaient conserver.

Mais attention, cela ne veut pas dire que sur l'île de Montréal le nombre des lieux de culte ira décroissant. Les nouvelles traditions religieuses reprennent des églises désaffectées, bien sûr, mais elles projettent surtout de bâtir de nouveaux lieux qui, sur le plan identitaire, leur ressemblent. L'apparent désintérêt du patrimoine des églises chrétiennes historiques va de pair avec un réel attachement à



ILL. 43. ÉGLISE SAINT-BERNARD / CENTRE SPORTIF DU COLLÈGE MONT-ROYAL DE L'ARRONDISSEMENT MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE. CONSTRUITE EN 1964 D'APRÈS LES PLANS DES ARCHITECTES PAUL G. GOYER ET CLAUDE GAGNIER. CONVERTIE EN 2004 EN CENTRE SPORTIF PAR CARDIN RAMIREZ, ARCHITECTES. UN ESPACE DÉDIÉ AU CULTE A ÉTÉ CONSERVÉ. | LUC NOPPEN, 2005.



ILL. 44. ANCIENNE WEST ISLAND BAPTIST CHURCH / CENTRE JEUNESSE SPORTIF ET ARTISTIQUE TERRA NOVA DE DORVAL. | GUILLAUME ST-JEAN, 2011.

des figures historiques extra occidentales pour certains, pour des lieux de rassemblement de plus en plus vastes – de véritables arènes de prosélytisme – pour les autres. Au nom d'un patrimoine culturel collectif, métissé et mondialisé, ces lieux-là aussi émargeront à notre cahier de charges patrimonial futur.

Cela dit, les nombreux cas de conversions inventoriés et analysés à Montréal permettent de cerner certaines constantes. Par exemple, que les projets d'initiative privée sont des échecs relatifs; non seulement ces cas mettent-ils en évidence que plusieurs églises auraient été « mal » vendues, mais, lorsque les projets ont été réalisés, personne ne veut les poser en modèle d'action ailleurs.

En revanche, de nombreux projets communautaires et culturels constituent de belles réussites, fort appréciées par les nouveaux utilisateurs, en plus de prolonger et de maintenir un usage qui se veut public. Ce sont autant de lieux de socialisation qui échappent à la

marchandisation de notre société. Mais attention! Si les lieux de culte ont longtemps semblé éternels, rien de tel n'advientra avec les usages auxquels sont affectées les églises converties. Il faut donc prendre soin d'imaginer que, après avoir été une bibliothèque, une église sera un amphithéâtre, puis autre chose... Comment alors s'assurer du maintien des caractères essentiels d'une église pour que sa valeur patrimoniale survive? De toute évidence, les projets menés à ce jour à Montréal l'ont été de courte vue.

Le *tsunami* qui nous menace touchera aussi les monuments les plus vénérables. Que fera-t-on des quelque vingt églises historiques de Montréal que l'opinion publique souhaite garder inchangées, celles qui jouissent déjà d'un statut de protection juridique? D'intensité patrimoniale moindre lorsque considérées une par une, que deviendront ces vastes églises « montréalistes » du début du XX^e siècle? Ensemble, elles sont uniques et précieuses au paysage identitaire des quartiers de la métropole du Canada

français et méritent qu'on s'attarde à leur devenir.

Partout au Québec des initiatives intéressantes émergent en vue d'assurer la reprise des églises par la société civile. À Montréal, où le problème se pose avec le plus d'acuité, les autorités traînent les pieds, comme si la solution était encore aux mains des Églises; chez les activistes du patrimoine, le mot d'ordre semble être « chacun pour soi, à chacun son église ». Dans ce contexte, les promoteurs ont beau jeu.

BIBLIOGRAPHIE COMPLÉMENTAIRE

- Conseil du patrimoine religieux du Québec, [www.patrimoine-religieux.qc.ca].
- Montpetit, Caroline, 2010, « L'entrevue – Vouloir sauver des églises sans se faire d'illusions », *Le Devoir*, 28 juin « Actualités culturelles ».
- Morisset, Lucie K. et Luc Noppen, 2005, « Quelques précisions sur la 'nationalisation' des églises. Des propriétés privées riches de l'investissement public », *Le Devoir*, 28 septembre, p. A-5 et A-6.

Noppen, Luc, 2011, « La bibliothèque en l'église », *Argus, la revue québécoise des professionnels de l'information documentaire*, [http://revueargus.qc.ca/index.php].

Noppen, Luc et Lucie K. Morisset, 2005, « La conversion des églises au Québec : un siècle d'expérience(s) », *ARQ Architecture-Québec*, n° 131, mai.

Noppen, Luc, Lucie K. Morisset et Robert Caron (dir.), 1997, *La conservation des églises dans les villes-centres*, Actes du Premier colloque international sur l'Avenir des biens d'Église, Québec, Septentrion.

Parcs Canada, [www.pc.gc.ca].

Peritz, Ingrid, 2010, « As Churches Crumble, Communities Fear Loss of Heritage », *The Globe and Mail*.

Thibault, Pierre, 2005, « Des projets remarquables », *ARQ Architecture-Québec*, n° 131, mai, p. 31-36.

Ville de Montréal, *Rôle d'évaluation et Inventaire des immeubles municipaux*, [www.ville.montreal.qc.ca].

NOTES

1. L'auteure tient à remercier Luc Noppen de son appui et de la confiance exprimée à son égard, ainsi que Guillaume St-Jean, collègue à la CRC en patrimoine urbain, de sa contribution à la qualité de l'illustration.
2. Depuis une quinzaine d'années, Luc Noppen et Lucie K. Morisset (historiens d'architecture et professeurs à l'ESG de l'UQAM) ont publié quantité d'articles et quelques livres traitant de cette question. Le plus percutant est sans doute *Les églises du Québec : un patrimoine à réinventer*, paru aux Presses de l'Université du Québec en 2005. Ils ont également organisé de nombreux colloques et séminaires consacrés au devenir du patrimoine religieux, parmi lesquels le colloque international « Quel avenir pour quelles églises – What Future for Which Churches », en juin 2005. (Morisset, Lucie K., Luc Noppen et Thomas Coomans (dir.), 2006, *Quel avenir pour quelles églises? What Future for Which Churches?*, Québec, Presses de l'Université du Québec.)
3. [http://www.lieuxdeculte.qc.ca/index.htm].
4. L'inventaire recensait 2751 lieux de culte construits avant 1975 à travers le Québec. L'île de Montréal compte alors un peu plus de 17 % des lieux de culte érigés en sol québécois, toutes traditions religieuses confondues.
5. L'Église catholique romaine, appuyée sans doute par l'influence du cardinal Paul-Émile Léger, archevêque de Montréal de 1950 à 1967, a forcément suivi ce mouvement d'étalement urbain.
6. On attribue souvent cette expression au célèbre écrivain du XIX^e siècle, Mark Twain, qui aurait déclaré lors d'un séjour à l'hôtel Windsor de Montréal en 1881 : « C'est bien la première fois que je m'arrête dans une ville où l'on ne peut lancer une pierre sans risquer de briser un carreau d'église. » (Hanna, David, 2002, dans Colette Godin (dir.), *Montréal, la ville aux cent clochers. Regards des Montréalais sur leurs lieux de culte*, Montréal, Édition Fides.) On comprend alors que cette expression n'est plus d'actualité, la plupart desdits clochers – protestants – ayant disparu. En effet, au fil des ans, les déplacements successifs du centre-ville et son changement de vocation ont suscité la démolition de plusieurs immeubles religieux du centre, d'ailleurs déserté par les fidèles préférant s'installer en banlieue où leur congrégation a établi de nouvelles églises.
7. L'expression est de Luc Noppen. Elle qualifie ces grands monuments érigés entre 1906 (Sainte-Cunégonde, par exemple) et le krach de 1930, sous l'influence de l'architecture beaux-arts, et qui tentent d'ancrer une identité franco-catholique dans le paysage montréalais. Ce sont des monuments uniques à Montréal.
8. Inventaire (non exhaustif) des chapelles converties à Montréal réalisé par Guillaume St-Jean en 2009 à l'occasion d'un stage en urbanisme au Conseil du patrimoine religieux de Québec, sous la supervision de Jocelyn Groulx.
9. Cet inventaire, en cours de réalisation, a été mené en vue de la publication d'un guide sur la conversion des églises au Québec.
10. Autrement dit, 57 % des conversions (ou démolitions) ont été réalisées avant l'année 2003, tandis que 43 % ont eu lieu après l'année 2003. En ce qui concerne les chapelles, 69 % ont été converties avant 2003 et 31 % après.
11. Précisons qu'environ 10 % des transactions n'ont pas encore été datées; il s'agit pour la plupart de bâtiments aujourd'hui disparus. Les recherches pour obtenir les informations cadastrales n'ont pas été poursuivies jusqu'à maintenant.
12. En fait, 13 églises construites au cours des années 1950 ont été vendues entre 1970 et 1999 et 26 entre 2000 et 2010.
13. Encore une fois, la date de construction de 35 églises vendues demeure, à ce jour, inconnue; il s'agit pour l'essentiel de bâtiments disparus depuis longtemps.
14. Il s'agit, pour plusieurs d'entre elles, de petites églises de confession anglicane ou protestante érigées hors des centres urbains et converties généralement en résidences unifamiliales.
15. Dans 15 % des cas, l'information reste à recueillir; encore une fois, il s'agit pour l'essentiel d'églises ayant été démolies.
16. En comparaison, selon les résultats préliminaires de nos recherches, on recense dans le reste du Québec quelque 90 églises ayant connu ce même destin malheureux.
17. À ce jour, 19 de ces églises restent cependant à documenter; la plupart toutefois ont disparu depuis un certain temps.
18. En effet, une reprise qui assure de perpétuer la vocation sociale et communautaire des églises constitue sans doute la meilleure solution. De même, dans un optique de développement durable, la conservation de ces bâtiments semble la solution la plus efficace, du point de vue environnemental; on évite ainsi que les sites d'enfouissement débordent d'églises qui ne servent plus...
19. Ainsi, 40 % des églises vendues et converties dans le reste du Québec l'ont été entre les années 2005 et 2011, et 13 % entre 2000 et 2004. En conséquence, la vente d'églises semble avoir pris une plus grande ampleur dans certaines régions du Québec au cours des 5 dernières années.
20. Outre les 90 églises démolies recensées dans les autres régions québécoises depuis le début du XX^e siècle, représentant 16 % des 577 églises comprises dans l'inventaire de la CRC en patrimoine urbain, 10 % ont été achetées par une tradition religieuse autre que celle d'origine.
21. Dans le reste du Québec, cette proportion s'élève à 11 %.
22. Sur l'île de Montréal, aucune église de confession catholique romaine n'a été convertie en résidence individuelle, à l'inverse de nombreuses églises de confession anglicane ou protestante; elles sont en général beaucoup trop imposantes pour encourager une telle conversion. Cela n'est pas le cas dans certaines régions du Québec où quelques églises

- catholiques servent dorénavant d'habitation individuelle.
23. C'est-à-dire que 161 églises, en faisant abstraction de celles dont nous ignorons toujours l'usage, situées dans les autres régions du Québec, ont été converties et affichent désormais différentes fonctions : salle de spectacle, bibliothèque, plateau sportif, etc., et ce, dans une proportion variant entre moins de 1 % à près de 12 %.
 24. Cette ancienne église héberge depuis 1963 la salle du conseil de l'arrondissement Outremont, ancienne municipalité autonome qui fait partie de la ville de Montréal depuis la fusion de 2002.
 25. Par exemple, un promoteur abitibien omet de préciser dans sa promotion que ses unités de condominium logent dans une ancienne église...
 26. Cette proportion chute à 26 % dans les autres régions du Québec où des transactions de cette nature ont été recensées.
 27. Quelques mois plus tard, une hypothèque de 23 millions \$, portant intérêt au taux annuel de 20 %, est octroyée par la Banque Nationale du Canada sur la base d'un contrat signé en 2009 entre l'acquéreur et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et d'un second contrat conclu en 2010, mais cette fois avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OHM), selon les documents consultés au Registre foncier du Québec.
 28. Selon le site Internet du promoteur de ce projet, les unités d'habitation, admissibles au programme Accès-condos de la SHDM, seraient toutes réservées.
 29. En 2008 et 2009, une série d'hypothèques légales ont été enregistrées au Registre foncier par différents fournisseurs de services et par le ministère du Revenu du Québec, mais ces inscriptions ont toutes été radiées depuis.
 30. Cette dernière créance, d'une valeur de 100 000 \$ à un taux d'intérêt de 15 %, a été enregistrée à la faveur d'un particulier.
 31. Cette maison unifamiliale appartient à deux des trois administrateurs du Centre Parole de Vie.
 32. En février 2011, l'église était toujours la propriété du Centre Parole de Vie; toutefois nous ignorons si le solde dû à la paroisse Saint-Eusèbe-de-Verseil a été acquitté, car une erreur dans la transcription du numéro du cadastre a été relevée dans l'avis de prise de paiement préalablement enregistré au Registre foncier. Dossier à suivre.
 33. Autrement dit, l'intégralité du lot appartient toujours au Centre Parole de Vie, selon le rôle d'évaluation émis par la Ville de Montréal, et aucun compte de taxe foncière ne semble ainsi avoir été produit, à moins que ces locataires ne détiennent un certificat émis par la Commission municipale qui leur reconnaîtrait une mission justifiant une exemption de taxe foncière.
 34. En 2004, la Ville de Montréal évaluait cet immeuble à 984 400 \$, puis, en 2007, l'évaluation révisée affiche une valeur totale de 1 345 000 \$, soit une augmentation de 37 % en trois ans.
 35. Depuis 2006, le propriétaire de l'église a bénéficié de cinq subventions totalisant plus de 476 000 \$ pour procéder à la consolidation du plafond de la nef, à la restauration de la fenestration, à la restauration de la maçonnerie de la corniche de la façade et à la restauration des vitraux. Cette somme représente environ 70 % du coût des travaux.
 36. Nous ignorons cependant les clauses de cette entente, l'église étant toujours la propriété du Fonds d'entraide de l'archevêque pour les paroisses de l'archidiocèse de Montréal. Les nouveaux occupants ne sont pas constitués en paroisse mais en mission.
 37. C'est-à-dire 1 630 500 \$ pour le terrain et 859 900 \$ pour le bâtiment. Voilà un bel exemple d'église dont la valeur du terrain est de loin supérieure à celle du bâtiment; dans ce cas particulier, la valeur du bâtiment est de 50 % de celle du terrain.
 38. Cette cote « D » l'exclut d'emblée du Programme de soutien à la restauration du patrimoine religieux du CPRQ.
 39. Le prix de vente affiché par l'agent immobilier ReMax.
 40. Le propriétaire consent une hypothèque de 240 000 \$ pour un terme de 7 ans.
 41. Lors de la transformation de cette église, plusieurs hypothèques conventionnelles d'entrepreneurs en construction exerçant différents corps de métiers ont été enregistrées au Registre foncier, mais elles ont toutes été radiées depuis peu.
 42. Cette insatisfaction a pu également être engendrée par de multiples retards avant que les travaux ne soient terminés, causant ainsi des délais dans la livraison des unités.
 43. Après la fusion de la paroisse et de celle de Saint-Édouard.
 44. Dont 250 000 \$ ont été consentis en hypothèque par le vendeur.
 45. Cha, Jonathan, 2005, « Territoire(s) de conversions. Esquisse d'un avenir pour les églises et les chapelles de Rosemont-La Petite-Patrie », *ARQ Architecture-Québec*, n° 131, mai, p. 20-23, à la p. 20.
 46. Site Internet des concepteurs [www.abconline.com].
 47. Un an après la fusion de la paroisse et de celle de Sainte-Bernadette-Soubirous.
 48. Immeuble évalué à plus de 1,2 million \$ par la Ville de Montréal.
 49. Ce prix de vente constitue sans l'ombre d'un doute le plus élevé payé à ce jour pour l'achat d'une église au Québec.
 50. Ce projet, évalué à 32 millions \$, bénéficiera d'une contribution de 425 000 \$ de Parcs Canada.
 51. L'acheteur a bénéficié d'un remboursement de 20 000 \$ après la découverte d'amiante dans le plafond de la sacristie et de la chapelle.
 52. [<http://montrealyouthunlimited.org/centres/terranova/>].
 53. En effet, seulement 5 églises sur les 101 vendues à d'autres traditions religieuses ont été classées « C » par le CPRQ et peuvent ainsi bénéficier d'une aide financière dans le cadre du Programme de soutien à la restauration du patrimoine religieux.