

Lanaudière, Art Actuel

1.0 Suivi, Ville de Joliette

Mardi le 14 mars, Camille Lambert-Chan, la directrice à la culture de Joliette et Maxim Douville, commissaire économique de la Ville, ont demandé à me voir quelques minutes pour un suivi de la décision de la Ville.

Ils m'ont annoncé que nous avons été retenu pour l'achat du terrain de la fresque mais que 3 conditions étaient, à toute fin pratique, **non négociables**, soit :

- L'augmentation du coût du terrain (nouveau taux de taxation);
- 18 mois pour prouver le financement;
- Un suivi régulier.

Lundi le 20 mars, Maxim Douville et Camille Lambert-Chan sont revenus au bureau de Culture Lanaudière. Je m'attendais à avoir une copie de l'offre de vente, mais non. Ils ont réitéré les mêmes 3 conditions.

- Le coût à l'évaluation foncière actuelle.
- 18 mois pour convaincre la Ville qu'on a le financement avant d'acheter le terrain
- Des rapports réguliers soit aux 2 mois (dont on ne connaît pas la nature).

Lundi le 20 mars, ayant une forte intuition, je suis allée voir le projet d'ordre du jour de la Ville pour la séance du 20 mars 2023. N'ayant pas d'inscription nous concernant, je décide quand même de rester à écouter (sur Facebook en direct) la séance pour apprendre, lors de l'adoption de l'ordre du jour, 4 points au varia et, oh surprise, à 45 c) : **Offre de vente lot 2 900 734 et le lot 2 900 736 pour autorisation.** Ça m'allume une lumière... oui ce sont les 2 lots du parc de la Fresque.

Voici le libellé de la résolution (vous pouvez l'écouter sur You Tube ou Facebook – Ville de Joliette, autour de la 45e minutes)

45 c) Offre de vente lot 2 900734 et le lot 2 900 736 pour autorisation

Considérant le projet Lanaudière Art actuel de Culture Lanaudière, en conséquence je propose (Cédric Champagne) :

D'accepter l'offre de vente pour les lots 2 900 734 et 2 900 736, lequel est annexé à la présente résolution;

D'autoriser le maire et la greffière à signer pour et au nom de la Ville de Joliette les documents jugés nécessaires ou utiles relatifs à ces transactions afin de donner plein effet à la présente résolution.

Appuyé par Muriel Lafarge.

Notons que ni les employés de la Ville, ni le maire, ni le directeur général ne nous a informé que cette résolution était pour être votée ce 20 mars 2023;

De surcroit, l'item est passé au varia;

Est-ce que cela confirme que les conditions seront non négociables puisque l'offre de vente est passé au Conseil public et non au plénier;

2.0 Analyse des conditions

A) Le coût du terrain

La majoration entre l'évaluation de 2022 et 2023 est de 17,6% et 18,6 %, ce qui est un pourcentage élevé.

En 2022, le lot 2394 : 181 900\$	En 2022, le lot 0795 : 144 500 \$	Total en 2022 : 326 400 \$
En 2023 le lot 2394 : 212 300 \$	En 2023 le lot 0795 : 171 400 \$	Total en 2023 : 383 700 \$
Écart de 30 400\$	Écart de 26 900\$	Écart total : 57 300\$
% d'augmentation : 17,6%	% d'augmentation : 18,6%	% d'augmentation : 17,5%

Malgré que nous puissions se rendre à 400 000 \$ en emprunt pour acquérir le terrain, l'augmentation proposée demeure élevée.

Aussi, il est déjà arrivé, antérieurement, que la Ville donne le terrain à un OSBL. Y aurait-il moyen que la Ville nous rembourse, par une subvention quelconque la différence?

B) 18 mois pour le financement

Lors de la première entente en décembre 2022, nous demandions 60 mois pour nous amener à la première pelletée de terre. Ce fut alors ramené à 36 mois. Ce qui pourrait être envisageable.

Dans la présente offre (faite verbalement je le rappelle) on parle ici de 18 mois.

Ce délai est improbable. Il est impossible de confirmer le financement d'un projet de 15 M\$, en 18 mois.

D'autant plus que nous n'aurons le titre de propriétaire que lorsque nous aurons fait preuve du financement. Donc la Ville peut-elle faire ce qu'elle veut entretemps, si jamais elle ne serait pas satisfaite des démarches?

Voici l'échéancier serré mais plus raisonnable, que l'on peut envisager :

	2023									2024										
	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Négociations possibles																				
Signatures																				
Appel d'offre PFT																				
Contrat PFT																				
Réalisation du PFT																				
Réalisation du plan d'affaire																				
Appel d'offres professionnels																				
Réalisation des plans et devis																				
Appel d'offre entrepreneurs																				
Demandes de financement																				
	9 mois									12 mois										

3.0 Un suivi régulier

Nous n'avons aucune idée de ce que signifie le suivi régulier. Les deux représentants de la Ville avaient une petite idée mais rien de précis. J'ai d'abord demandé à ce que ce volet soit précisé davantage. J'ai ajouté qu'il n'était pas question de faire corriger nos devoirs par la Ville.

Préalablement, nous étions d'accord à tenir la Ville informée, et, les conseillers voulaient voir la façade avant même le CCU. Nous pouvions vivre avec ça.

4.0 Les options

Dans l'éventualité où nous refusons l'offre de la Ville pour le terrain de la fresque, deux options d'offrent à nous.

- A) Relocaliser le projet au 60-70 Place Bourget sud
- B) Scinder le projet en trois sections distinctes
- C) Envisager le site du Globe Shoe situé dans le Vieux-Terrebonne

A) Relocaliser le projet au 60-70 Place Bourget sud

Cette éventualité n'avait pas été retenue lors de l'étude préliminaire. Néanmoins, elle demeure une alternative à ne pas négliger.

Il y a actuellement deux espaces loués, le premier, au rez-de-chaussée, le restaurant l'Annexe à Rolland s'y est installée (sinon prochainement). Au sous-sol, une partie de cet espace est louée comme entrepôt à un commerce du centre-ville.

Nous pouvons envisager deux options :

- Acheter le bâtiment
- Louer avec option d'achat

Acheter le bâtiment requiert une vérification en termes de financement, car cela représente une énorme hypothèque (prix non confirmé mais était de 2 M\$ l'an dernier).

Louer en premier l'espace au rez-de chaussée, à côté du restaurant pour y installer la boutique Le4673.ca en vitrine et les laboratoires et louer une partie du sous-sol pour d'autres ateliers, le cas échant. Nécessairement, il faudra une visite, une évaluation des espaces, des possibilités et des coûts d'installation. À ce jour aucune démarche n'a été faite.



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • La localisation géographique, face à la Place Bourget sud qui est la zone la plus dynamique sur le plan culturel; • La proximité immédiate des restaurants; • La qualité de la construction du bâtiment; • Les espaces déjà disponibles pour y installer l'ensemble de nos sous-projets, incluant les services sanitaires par étage; • Il compte un sous-sol de plus de 6 pieds, idéal pour l'installation des ateliers bois, métal, et entreposage; • Ascenseur installé et fonctionnel; • L'aménagement des locaux de Culture Lanaudière serait amoindri, car plusieurs espaces bureau au 3^e étage; • Les infrastructures de restaurant sont déjà en place; • La ruelle des artistes, qui longe le bâtiment, est déjà aménagée. • Les terrasses sont aussi aménagées pour la belle saison; • La Ville de Joliette offre une subvention pour la rénovation de façade jusqu'à concurrence de 100 000 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> • La salle d'exposition serait au 2^e étage dans la mesure où on veut diminuer les coûts puisque cet étage est déjà une aire ouverte sur toute sa grandeur. • Il y a un peu moins de flexibilité dans l'aménagement intérieur des zones souhaitées par le projet LAA
Opportunités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Considérant la qualité du bâtiment, qui devra être évaluée par une inspection officielle, les coûts de rénovation seraient probablement amoindris; • La superficie par étage est d'environ 12 000 p², ce qui est très intéressant pour des développements futurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le coût d'achat est une fois et demie (1½) sa valeur municipale (867 000 vs 2,1M\$); • Un plus gros investissement d'acquisition.

B) Scinder le projet en trois parties

Les trois parties seraient :

- Les laboratoires et ateliers
- La salle immersive
- Les bureaux de Culture Lanaudière

Cela signifierait de réaliser le projet en étapes. Pour répondre le plus près de nos intentions initiales soit de supporter nos artistes, la mise en place des laboratoires et ateliers serait prioritaire. Ainsi, on peut louer un espace (tel que vu dans l'option A) et procéder à cette installation en premier.

En ce qui concerne les bureaux de Culture Lanaudière, notre bail actuel se termine en juillet 2025. Ainsi, toujours en privilégiant l'option A nous pourrions emménager dans 2 années, nous donnant le temps de consolider les autres volets du projet.

Pour la salle immersive, bien que celle-ci soit au 2^e étage, elle pourrait y être installée comme salle d'exposition ou autre activités comme par exemple le salon du livre ou autres salons (qui pourraient être loués à d'autres organismes qui organise des salons ou foire) et devenir une salle laboratoire pour les projets immersifs.

Il faudrait beaucoup d'analyse pour s'assurer de la pertinence de cette option.

Dans l'éventualité où le local présenté dans l'option A n'est pas satisfaisant pour nous, il faudrait rechercher un autre endroit. Pour faciliter le voyage des artistes, Joliette demeure la ville-centre géographiquement.

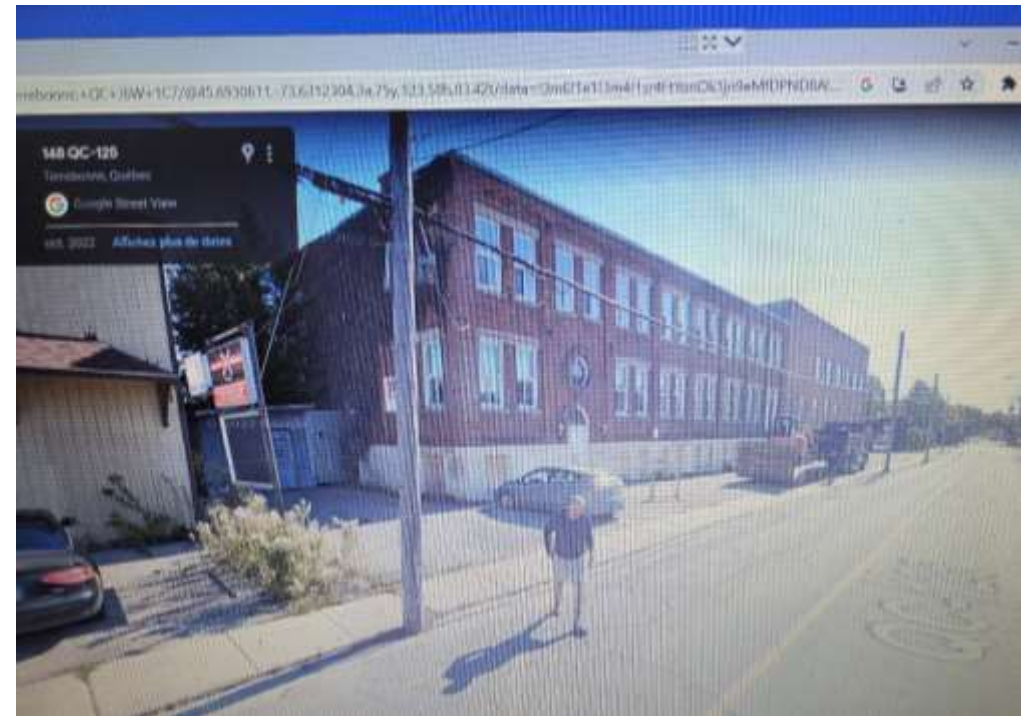
C) Envisager le site Globe Shoe, 133 rue Chapleau à Terrebonne

Après une conversation téléphonique avec Chadi Ayoub (avant qu'il ne parte en vacances) l'option de l'usine Globe Shoe a été mentionnée.

Selon Chadi, le bâtiment a les qualités suivantes :

- Emplacement, le bâtiment est situé au cœur du Vieux Terrebonne, rue Chapleau, resto - café - bar à proximité (5 min à pied du théâtre du Vieux Terrebonne, l'île des Moulins)
- Un vieux bâtiment, une grande superficie avec beaucoup de potentiel (une propriété de la ville)
- Plafond très haut, fondation et structure solide en béton





L'emplacement est dans le Vieux-Terrebonne, en extrémité Est et effectivement à l'intersection de la rue Saint-Pierre qui mène au Théâtre du Vieux-Terrebonne et l'Île des Moulins.

Le quartier est peu attirant de prime abord. Milieu résidentiel avec commerces de proximité.

La rue Chapleau est la continuité de la route 125 vers Laval.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • La localisation géographique, dans le Vieux-Terrebonne est à distance de marche de la zone du Théâtre du Vieux-Terrebonne et de l'Île des Moulins; • La proximité immédiate des restaurants; • Bâtiment industriel avec un intérêt patrimonial; • La Ville de Terrebonne est propriétaire du bâtiment depuis avril 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • Le quartier est plutôt résidentiel et de commerces de proximité; • À partir de la coquille externe du bâtiment, tenter d'y construire les activités prévues par LAA à des coûts non évalués à ce moment-ci.
Opportunités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment patrimonial datant de 1917; • La localisation dans la zone touristique et culturelle de Terrebonne; • Peut servir à revitaliser ce secteur du Vieux-Terrebonne. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lors de l'achat du bâtiment par la Ville de Terrebonne, il était prévu d'y construire une quarantaine de logements abordables. • Un rapport d'expertise commandé par la Ville confirme l'état accablant d'une partie de la structure intérieure.

En conclusion, le comité recommande :

- A) De faire réaliser le PFT tenant compte principalement de Joliette et de Terrebonne et en dernier recours le bâtiment 60-70 Place Bourget Sud.
- B) D'aller recueillir le maximum d'informations sur le Globe Shoe, incluant une étude faite en 2022;
- C) Rencontrer la Ville de Terrebonne.

