

Chronologie

60-70 Place Bourget sud

Suite à l'abandon d'achat du terrain de la fresque Place Bourget nord, les travaux ont été repris en vue de l'achat du bâtiment situé au 60-70 Place Bourget sud, appartenant à madame Anne Hébert qui a mandaté monsieur Marcellin Morin pour les discussions à venir.

11 mai 2023

Rencontre avec le propriétaire du 60-70 Place Bourget sud, monsieur Marcellin Morin. L'objectif était de l'informer de notre intention d'acquérir le bâtiment. Il a aussi été mentionné diverses options, dont celle de louer le rez-de-chaussée pour y installer les laboratoires. Monsieur Morin accueille le projet et demande à ce que l'on lui fasse des propositions.

12 mai 2023

La directrice rencontre la Ville de Terrebonne. Terrebonne souhaitait que le projet s'installe sur le site de l'usine Moody.

Il fut alors convenu que Culture Lanaudière installerait l'étape 1 du projet Lanaudière Art Actuel à Joliette où seront localisés les ateliers, une salle d'exposition ainsi que les bureaux de Culture Lanaudière.

Cependant, lorsque viendra le temps où le site de l'Usine Moody sera prêt, Culture Lanaudière s'est engagé à aider les promoteurs à réaliser un projet de salle immersive sur les lieux. Cependant, Culture Lanaudière ne s'est pas engagé à en être propriétaire.

23 mai 2023

Texte acheminé à monsieur Morin lui signifiant que les travaux concernant le projet LAA se poursuivent et confirmant que plusieurs rencontres sont prévues en juin 2023.

5 juin 2023

La Ville de Joliette a demandé à rencontrer le président et la directrice générale afin de parler de la suite du projet 60-70 Place Bourget sud. Ont été reçus dans les bureaux de Culture Lanaudière, le maire, Pierre-Luc Bellerose, le directeur général, François Pépin et le conseiller économique, Maxim Douville. Y étaient aussi présents, Claude De Grandpré et Andrée Saint-Georges.

D'entrée de jeu, le maire est revenu sur la lettre de refus de la part de Culture Lanaudière. Mais cette partie a été de courte durée. Il a aussi demandé comment la Ville pourrait nous aider.

Dans la mesure où le projet pourrait être admissibles dans les programmes à la Ville, assurément, Culture Lanaudière déposerait une demande. Néanmoins, il n'est pas, à l'heure actuelle, prévu de demander des sommes à la Ville. L'évaluation sera revue selon le plan d'affaires et le travail avec le conseiller Maxim Douville.

Toutefois, une demande concernant trois stationnements localisés près du bâtiment, actuellement sous horodateur, a été formulée de manière à ce qu'ils soient réservés à Culture Lanaudière. Le Maire a mentionné que cela était envisageable.

Il fut convenu que Maxim Douville accompagnerait Culture Lanaudière dans la réalisation des documents requis, notamment en regard du financement donc des programmes pouvant être utilisés dans les divers paliers : locaux, régionaux, québécois et fédéraux.

6 juin 2023

Une rencontre a eu lieu avec madame Dominique De Smet, conseillère financière à la Caisse d'économie solidaire. Après avoir pris en considération le montant d'achat du bâtiment et les précisions des locaux par étage appuyé par les plans, nous avons passé en revue les options financières qui s'offrent à la réalisation du projet.

Les options vues :

- a) Le Ministère de la Culture et des Communications pour le programme d'acquisition (incluant le volet 2 à vérifier) ;
- b) HABEO (autrefois le GALOP) pouvant nous aider sur le plan technique, considérant que nous sommes un organisme d'économie sociale ;

- c) INNOGEC et FIL action (CSN) pour la demande de réalisation d'un PFT) 40% jusqu'à concurrence de 15 000 \$;
- d) Investissement Québec, prêt, mais ouvert à l'économie sociale, Lamia Belmedroum ;
- e) Grand fond Desjardins même s'il prend 8 mis pour y répondre. Une rencontre téléphonique est prévue le 14 juin avec Julie Poulain, pour valider l'admissibilité finale ;
- f) PARIT, géré par Loisir et Sport Lanaudière
- g) Tourisme Lanaudière, FDOTL ;
- h) FRR de la Table des préfets de Lanaudière ;
- i) Corporation de développement économique, Ayoub Moustakbal 450-753-5566 poste 2 ;
- j) Innovation Canada, Fonds de finances sociale à la Caisse d'économie sociale ;
- k) Restent tous les programmes possibles au niveau fédéral ;

Par la suite, une évaluation des revenus possibles a été faite. Il y a actuellement deux locaux loués. Ils représentent environ 60 000 \$ par année de revenus. On a aussi pris en compte les frais actuellement payés par Culture Lanaudière. Sans tenir compte des revenus de Boutique ni d'entrées à la salle d'exposition, ni les options de location de salles.

De plus, à partir de ces informations, madame De Smet a pu calculer la capacité d'achat allant jusqu'à 1,8 M\$, ce qui serait envisageable pour Culture Lanaudière, même sans argent provenant de subvention.

Elle a aussi mentionné que pour pallier les pourcentages requis lors des demandes de subvention, Culture Lanaudière pourrait disposer d'un prêt allant jusqu'à 500 000 \$ ce qui confirmerait la part du promoteur dans les demandes.

Évidemment, le plan d'affaire qui inclura les stratégies de financement viendra illustrer de manière précise les options de financement.

8 juin 2023 :

Monsieur Morin est passé au bureau. La directrice a eu le temps de lui expliquer le projet de manière plus précise et monsieur Morin s'est dit enchanté que l'édifice devienne un lieu complet dans le sens qu'outre le restaurant, l'édifice serait consacré aux arts et la culture.

Il a aussi mentionné qu'un autre promoteur est intéressé à acheter le bâtiment, mais qu'il s'agit davantage de spéculateur. Mais comme ce promoteur demandait d'être financé par monsieur Morin, ce dernier penche davantage pour Culture Lanaudière.

Aussi, il a mentionné que s'il ne restait qu'une mince balance à payer pour l'achat du bâtiment, il serait prêt à nous aider en ce sens.

La directrice générale lui a mentionné que Culture Lanaudière croit être en mesure d'acheter le bâtiment mais qu'un délai de 6 à 8 mois seront requis. Cependant, aucun engagement officiel n'a été pris.

Elle lui a aussi demandé s'il était possible de visiter les locaux, ce que monsieur Morin a accepté. Elle a mentionné qu'elle serait accompagnée des membres de son comité soit son président, Claude De Grandpré, Chadi Ayoub, Mathieu Voghel-Robert et Donal Jolly, spécialiste informatique. Pour monsieur Morin cela ne posait pas de problème. Madame Saint-Georges a alors dit qu'elle rejoindrait son comité et qu'elle confirmerait la date de visite avec lui.

La même journée elle a pu rejoindre les membres et confirmer, par texto, à monsieur Morin, la date du 14 juin à 10h30. Ce qui fut accepté par monsieur Morin.

14 juin 2023

Visite du bâtiment. Ce fut une visite des trois étages. Nous avons tous confirmé que cet emplacement rencontrait toutes nos attentes. La qualité du bâtiment, les explications reçues ainsi que les possibilités qui s'offrent à culture Lanaudière.

Monsieur Morin nous a déposé les 2 études environnementales réalisées en 2011.

Lors des discussions du comité suite à la visite, il fut convenu qu'une inspection du bâtiment serait nécessaire. S'ajouteront l'évaluation du bâtiment ainsi que le PFT. Le plan d'affaire sera réalisé par Andrée Saint-Georges et par la suite, révisé par Cérésio.

La recherche d'une firme d'inspecteur a été faite le jour même. Par la suite, nous sommes en attente de la soumission de la Firme Bélair Inspection. Le mandat sera donné et l'étude devrait débiter rapidement. La firme a été recommandée par Maxim Douville, conseiller économique de la Ville de Joliette.

Le 14 juin 2023

Rencontre téléphonique avec madame Julie Poulain de la Caisse d'économie solidaire. C'est elle qui est responsable de l'accompagnement au Fond Grand mouvement de Desjardins. Après lui avoir présenté le projet, elle a confirmé que nous étions admissible. Elle a fait quelques recommandations :

- Parler du complexe arts et culture et non de l'acquisition d'un bâtiment ;
- La limite de 500 000 \$ n'est pas un plafond. Il faut voir plutôt une possibilité entre 60 et 70% du coût du projet ;
- Elle recommande aussi de parler avec monsieur Joël Landry le plus tôt possible ;
- Nous avons révisé l'ensemble des critères du formulaire car ce ne sera que sur ce document que le comité d'évaluation se basera pour analyse ;
- Elle est disponible pour tout accompagnement additionnel.

15 juin 2023

Joanne Dubois de la Société de développement économique m'a indiqué qu'il y avait de la demande pour location du rez-de chaussée et que monsieur Morin serait peut-être intéressé à louer.

16 juin 2023

Andrée Saint-Georges a laissé un message à Marcellin Morin afin de s'assurer que le bâtiment lui serait réservé, considérant que Culture Lanaudière se préparait à investir un gros montant en évaluation (inspection, évaluation et PFT) et si le rez-de-chaussée n'est plus disponible, cela compromet le projet.

La demande de deux soumissions a été faite auprès de deux firmes d'inspection Groupe GPI et Bélair Inspection. Chacun a été recommandé, le premier par une firme d'évaluateur agréé et le second par Maxim Douville de la Ville de Joliette.

La proposition de Bélair Inspection a été déposée le jour même et celle de GPI lundi le 19 juin 2023. Les coûts étaient fort différents mais un devis aussi fort différent.

Bélair Inspection : 9 500 \$ avant taxes

Groupe GPI : 1 750 \$ avant taxes.

19 juin 2023

Après évaluation et consultation avec le Président, Claude De Grandpré, la proposition de Bélair Inspection a été retenue, malgré le coût. L'inspection se joint une équipe incluant plombier, électricien, couvreur, technicien chauffage et climatisation. Le rapport inclura les anomalies, ainsi qu'une estimation des coûts correctifs. L'inspection s'avère donc plus complète que celle du Groupe GPI et permettra une évaluation plus précise des travaux.

Parallèlement, Andrée Saint-Georges a eu une conversation téléphonique avec Marcellin Morin. L'objectif était de s'entendre afin que les investissements prévus pour le 60-70 Place Bourget Sud soient appropriés. Suite à la discussion téléphonique, monsieur Morin a accepté d'attendre Culture Lanaudière puisque Culture Lanaudière a de fortes probabilités de réussite pour l'achat, et qu'en plus, en août 2023, les études seront terminées et les demandes financières déposées.

Monsieur Morin a mentionné laisser les clefs du bâtiment à Andrée Saint-Georges jeudi le 27 juin en plus d'apporter l'évaluation du bâtiment réalisée en 2011.

20 juin 2023

La confirmation du devis a été faite à Bélair Inspection. Le Groupe GPI a aussi été avisé. Bélair Inspection devra revenir avec une date d'évaluation réunissant tous les corps et métiers prévus au devis. La date sera confirmée incessamment. Le rapport devrait être prêt au plus tard 10 jours après l'inspection. L'inspection se tiendra le 10 juillet 2023.

27 juin 2023

Marcellin Morin a apporté les clefs du bâtiment ainsi que l'évaluation réalisée en 2011.

3 juillet 2023

Une demande de soumission pour l'évaluation du bâtiment a été faite. Trois firmes ont été contactées à savoir : Évaluateur Atypique (Hugo Tessier) Boudrias et Bertrand Simard. Voici les montants proposés :

Évaluateur Atypique : 1 600 \$ - confirmé par téléphone

Boudrias : 2 000 \$ - confirmé par courriel

Bertrand Simard : 2 200 \$ avec soumission

4 juillet 2023

Marcellin Morin a appelé concernant les deux baux qui seront signés soit au 60 pour le Restaurant l'Annexe à Rolland et le sous-sol. Nous avons conclu que les baux seraient de cinq (5) années. Ils rapportent environ 5 000 \$ par mois donc environ 60 000 \$ par année comme revenu de location.

Donald Jolly est passé au bureau. Nous avons discuté de l'évaluation des coûts en ce qui concerne les infrastructures (le filage) informatique, les équipements requis, les espaces infonuagiques, etc. Il va être en mesure de nous définir les coûts pour l'ensemble des besoins que notre nouvel emplacement requerra.

5 juillet 2023

Après avoir reçu les soumissions des trois firmes, le mandat fut donné à la firme Bertrand Simard, laquelle a remis une soumission en bonne et due forme accompagné d'un appel téléphonique pour bien saisir le mandat. C'est monsieur Christian Simard qui fera l'évaluation. Il sera présent le 10 juillet pour visiter le bâtiment. Ce choix a été fait sur la qualité de la soumission permettant une évaluation sur trois éléments :

- 1) La méthode de coûts ;
- 2) La méthode de comparaison
- 3) La méthode du revenu.

Le rapport devrait être livré dans les jours suivants l'inspection (donc avant les vacances de la construction)

Il reste le certificat de localisation qui doit être mis à jour. Selon mes informations, c'est le vendeur qui doit nous le fournir.

6 juillet 2023

Maxim Douville, conseiller en développement économique de la Ville de Joliette, est venu au bureau rencontrer Andrée Saint-Georges. La rencontre avait pour but de voir comment il peut contribuer à l'avancement du projet.

Après 1 heure de discussion, passant en revue les différents programmes identifiés par madame Saint-Georges, il fut convenu qu'en suivi, il serait informé, mais qu'avant le 31 août, soit la tenue du CA, il n'y aurait pas de décision prise.

Madame Saint-Georges a réitéré la possibilité d'obtenir 3 ou 4 stationnements à l'arrière du bâtiment. Monsieur Douville a mentionné se renseigner auprès du service de l'aménagement de la ville.

10 juillet 2023

C'était la journée de l'inspection et de l'évaluation du 60-70 Place Bourget sud. Six corps de métiers et l'évaluateur, se sont succédés entre 7 :00 le matin et 14h30 en après-midi. Il y a eu :

- L'inspecteur en structure et chef d'équipe ;
- L'électricien
- L'informaticien

- Le plombier
- Le couvreur
- L'inspection pour climatiseur et chauffage.

Restera à faire inspecter l'ascenseur qui, ce jour-là, ne fonctionnait pas. Aussi le rapport d'inspection recommande une inspection de maçonnerie, inspection à faire rapidement pour compléter la qualité du bâtiment.

Quant au rapport d'évaluation, il devrait être finalisé au retour des vacances de la construction.

20 juillet 2023

Réception du rapport d'inspection de la firme Bélair inspection.

22 août 2023

Réception du rapport d'évaluation du bâtiment de Bertrand-Simard.

23 août 2023

Finalisation du document – plan d'affaire et description du projet

31 août 2023

Décision au Conseil d'administration d'aller de l'avant en préparant une offre d'achat pour le bâtiment 60-70 Place Bourget sud à Joliette

6 septembre 2023

Inspection pour l'ascenseur par la firme Lunar de Saint-Cuthbert

19 septembre 2023

Lancement de la campagne Lanaudière, art actuel j'appui

25 et 26 septembre 2023

Rencontre d'informations avec les artistes de la région

27 septembre 2023

Première rencontre du comité de projet concernant le suivi de la décision du Conseil d'administration

29 septembre 2023

Rencontre avec monsieur David Immelé et Monique Desrosiers de la Caisse Desjardins à Joliette pour présenter le projet et évaluer le dépôt du projet au programme Grand mouvement Desjardins.

2 octobre 2023

Rencontre avec monsieur Gabriel Sainte-Marie, député de Joliette à la Chambre des communes, pour présenter le projet qui devra se déposer à Patrimoine Canada. Il a demandé un projet de lettre d'appui que lui et ses collègues de la région signeront.

4 et 5 octobre 2023

Rencontre d'informations avec les artistes de la région

10 et 11 octobre 2023

Rencontre d'informations avec les artistes de la région

12 octobre 2023

Rencontre avec la propriétaire du 60-70 Place Bourget. Anne Hébert, accompagnée de son conjoint, Marcellin Morin, ainsi Guy Bénard et Andrée Saint-Georges de Culture Lanaudière.

Une explication de l'avancement du projet a été faite et madame Hébert s'en est dite très heureuse.

Il y a eu la discussion relative aux trois éléments concernant l'offre d'achat :

- a) Le prix. La propriétaire, via son conjoint a été ferme sur le prix. 2M\$. On se rappelle que l'évaluation était de 1,9 M\$ avec les garanties légales.
- b) La principale condition. Il s'agit d'avoir officialisé 80% du financement.
- c) Le délai. Nous avons demandé un délai menant à juin 2024 avant de signer officiellement l'offre d'achat.

Il fut convenu que nous ferions rédiger l'offre d'achat par un cabinet de notaire et nous leur reviendrons incessamment.