

OCT.
2019

Municipalité de
Saint-Raphaël
19, Chanoine-Audet

Appel de projets

OPPORTUNITÉ D'AFFAIRE

Vocation recherchée pour le presbytère
de Saint-Raphaël

Un bâtiment unique, en santé et au cœur du village

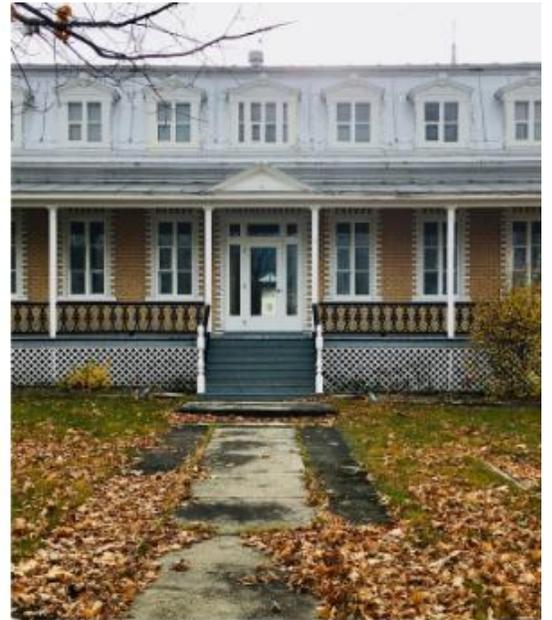


Table des matières

OBJET DE L'APPEL DE PROJET	3
CONTEXTE DU PROJET	3
TERRAIN ADJACENT AU PRESBYTÈRE	4
CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ	5
CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ	5
PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS.....	6
CALENDRIER DES ÉTAPES	6
Annexe 1 : Audit du presbytère.....	7
Annexe 2 : Matrice graphique	7
Annexe 3 : Grille de pondération des critères d'admissibilité	8
Annexe 4 : Grille de présentation des projets.....	8
Annexe 5 : Carte touristique	9
Annexe 6 : Modèles et tendances inspirantes	9

OBJET DE L'APPEL DE PROJET

La Municipalité de Saint-Raphaël souhaite recevoir des propositions de projets novateurs pour développer un nouvel usage des lieux du presbytère. Celui-ci offre de belles possibilités par son architecture et son emplacement. De plus, on y retrouve un logement complet et habitable immédiatement.

Au cœur du village, en retrait de la rue Principale, l'église, le cimetière, l'ancien couvent ainsi que le presbytère constituent un îlot institutionnel depuis 2008. La citation de ces biens patrimoniaux provient d'une démarche municipale et le classement résulte d'une démarche du Ministère de la Culture et des Communications. La protection s'applique à l'enveloppe extérieure des bâtiments.

Le presbytère présente un intérêt pour sa valeur architecturale et aussi par sa situation stratégique. La Fabrique est actuellement propriétaire de l'immeuble. La Municipalité envisage d'en faire l'acquisition dans la mesure où cela faciliterait la mise en place d'un projet structurant permettant d'une part, de lui donner une nouvelle vocation et aussi de soutenir la revitalisation du noyau villageois.

Le projet pourra intégrer des activités complémentaires de nature commerciale, touristique, agroalimentaire, culturelle ou artistique en fonction des critères d'admissibilité énumérés à la page 5.

S'il le souhaite, le promoteur peut acquérir l'immeuble dans son état actuel à un coût plancher de 140 000 \$. Il pourrait aussi louer l'immeuble auprès de la Municipalité. Il est à noter qu'un éventuel acheteur pourrait obtenir de l'aide financière municipale. Le zonage pourra être révisé par la Municipalité selon le projet déposé. Les prévisions financières de l'acquisition ou d'une location de l'immeuble pourront être fournies sur demande.

Annexe 1 : Audit du presbytère

CONTEXTE DU PROJET

Situé sur la Rive-Sud de Québec, à 30 minutes à l'est de Lévis et 30 minutes à l'ouest de Montmagny, Saint-Raphaël a été fondée en 1851 par des pionniers d'origine acadienne. Cette municipalité de la plaine côtière de Bellechasse, desservie par la route 281, est caractérisée par des paysages pittoresques rehaussés de sobriquets évocateurs tels que les rangs « Vide-Poche », « Brise-Culotte » ou encore les routes des Écureuils et du Pouvoir. La Rivière-du-Sud représente un élément majeur de cet environnement bucolique. Une centrale hydroélectrique datant de 1921 est toujours en opération. À proximité de celle-ci, nous retrouvons le site naturel du Rocher Blanc, les chutes du Sault où la Rivière-du-Sud se dévoile. Enfin, la Municipalité travaille depuis quelques années à

la protection et à la mise en valeur de milieux naturels, dont le « Button ». Le périmètre urbain situé au pied de cette colline boisée est un lieu d'excellence depuis 1980 pour la pratique du ski de fond, de la raquette, de la glissade et de la randonnée en forêt.

Au niveau récréotouristique, le réputé camping La Jolie Rochelle situé directement au bord de la rivière, offre une destination vacances dans un décor enchanteur et reposant. Il y a aussi l'agrotourisme (ferme, fermettes, vergers et érablières), la pêche, la chasse, des golfs, des vignobles et de l'équitation. Le Parc régional du Massif du Sud est situé à environ 35 minutes du village et le parc des chutes d'Armagh à 15 minutes. L'été le circuit le Piedmont de la cyclo route de Bellechasse a comme point de départ l'église de Saint-Raphaël. En hiver, à Saint-Raphaël, on peut pratiquer le ski de fond, la raquette, le patin, la motoneige, le quad, etc. Enfin, on peut pratiquer le ski alpin au centre Le Massif du Sud.

Il y a une tradition de conteurs issus de Saint-Raphaël, dont le répertoire familial enrichit les fonds et collections des Archives de folklore et d'ethnologie de l'Université Laval depuis plus de 60 ans. Les porteurs de tradition Nicolas Godbout et Jean Fradette continuent d'entretenir le feu sacré du conte au sein de la communauté.

17 275 est le nombre de personnes qui vivent dans un rayon de 15 km de Saint-Raphaël. La population de celle-ci est de 2 400 habitants et l'âge médian est de 46 ans. Il y a 695 familles, dont 365 avec enfants. En ce qui concerne les travailleurs, 25 % travaillent à Saint-Raphaël, 25 % à Lévis et 50 % dans les municipalités voisines.

La population, les atouts du milieu et l'absence de compétition de commerces comme un café bistrot, de l'hébergement touristique et autres favorisent la réussite d'un projet d'affaire dans ce lieu dont le cachet est unique et l'emplacement stratégique.

TERRAIN ADJACENT AU PRESBYTÈRE

Le terrain du presbytère possède une superficie de +/- 22 480 pieds carrés (2088,46 mètres carrés). Il est entouré d'une belle clôture en fer forgé.

La Municipalité possède le terrain adjacent à celui du presbytère. Sa superficie est de 45 811,2 pieds carrés (4256,5 mètres carrés). Situé dans un endroit stratégique, il est actuellement utilisé pour différents événements présentés par la Municipalité. Cette dernière souhaite le rendre attractif et disponible à ceux qui voudraient participer à l'animation du village.

Donc, le promoteur pourrait en exploiter l'usage en collaboration avec la Municipalité. Ces 2 terrains offrent des possibilités d'aménagement et d'animation qui pourraient venir bonifier le projet.

Annexe 2 : Matrice graphique des terrains concernés

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

Les projets doivent, dans la mesure du possible, répondre aux critères suivants :

- Proposer des usages qui contribueront à la revitalisation économique du village ;
- Bonifier le noyau villageois ;
- Animer le village ;
- Être attractif et générer de l'achalandage ;
- Répondre aux besoins des citoyens, des touristes et des excursionnistes ;
- Être financièrement rentable (le projet devra minimalement atteindre le seuil de rentabilité à l'an 1) ;
- Le promoteur devra respecter le caractère patrimonial de l'immeuble ;
- Dans le cas où le projet inclurait du logement, il devra répondre aux critères de la Régie du bâtiment et respecter les principes de l'aménagement durable.

Annexe 3 : Grille de pondération des critères d'admissibilité

CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

- Les propositions ne doivent pas être conditionnelles à des subventions ;
- La proposition doit être présentée par un proposant ayant sa résidence permanente au Québec ;
- L'appel de propositions est ouvert à toute personne physique ou morale, ou société, présentant la compétence et la capacité de réaliser un projet de développement et s'il y a lieu, s'en porter acquéreur ;
- Des personnes peuvent également s'associer dans une forme de consortium pour déposer une proposition commune et réaliser le projet en coentreprise. Dans ce cas, les partenaires conjoints sont considérés comme un seul proposant. Leur lettre de présentation devra comporter une mention désignant une personne à titre de répondant du consortium ;
- Au cours des 10 années précédant la date d'ouverture des propositions ni le proposant ni ses administrateurs ne doivent avoir été déclarés coupables d'une infraction à la loi fédérale sur la concurrence (L.R., 1985, ch. C-34) ou avoir été déclarés coupables de toute autre infraction devant un tribunal.

PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS

Pour compléter sa demande, le promoteur devra utiliser le document proposé à l'annexe 5.

La proposition (version papier) doit contenir l'original papier. Elle doit inclure le formulaire proposé en annexe et tous autres documents pertinents. Les documents peuvent aussi être acheminés par courrier électronique.

Pour être acceptée, la proposition doit être transmise au plus tard le 3 février 2020 à 10h00 à l'adresse suivante :

Par la poste

Mme Julie Roy, directrice générale

Municipalité de Saint-Raphaël

19, avenue Chanoine-Audet, Saint-Raphaël, QC G0R 4C0

Par courrier électronique

jroy@saint-raphael.ca

Seules les propositions reçues avant la date et l'heure limite mentionnées seront ouvertes publiquement. Les propositions reçues tardivement seront refusées et retournées au proposant sans être ouvertes.

Les propositions devront comporter la mention suivante : « Appel de projets — vocation du presbytère – Municipalité de Saint-Raphaël »

Pour les versions soumises en main propre, elles devront être acheminées dans une enveloppe scellée comportant l'adresse de retour du proposant.

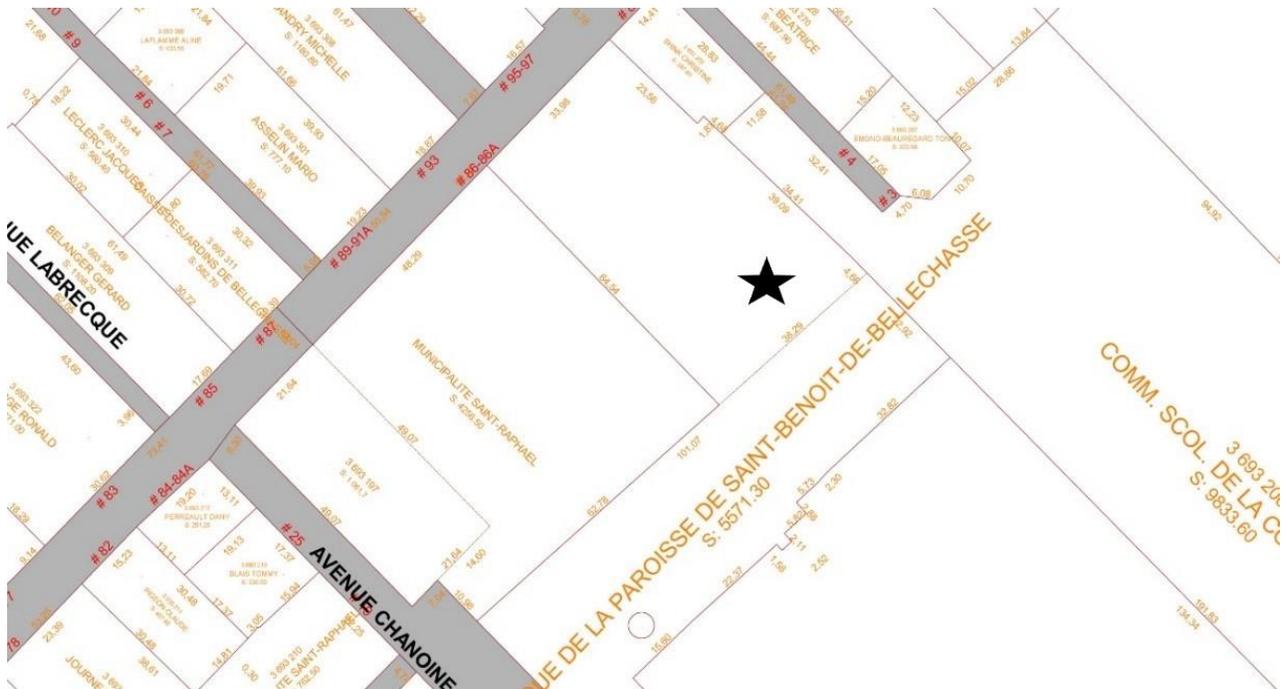
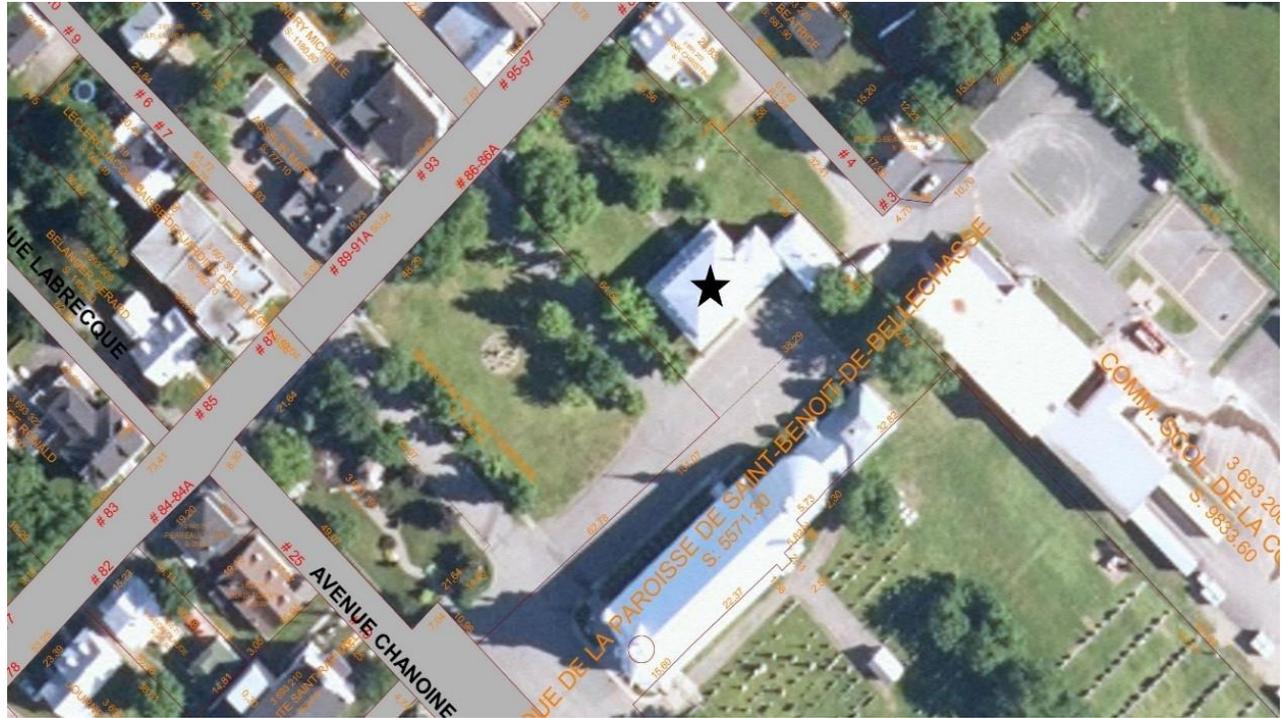
CALENDRIER DES ÉTAPES

Étape	Échéance
Période de questions	28 octobre 2019 au 24 janvier 2020
Visite du site <i>sur rendez-vous seulement</i> <i>Mme Julie Roy, 418-243-2853</i>	11 novembre 2019 au 17 janvier 2020
Ouverture des propositions	3 février 2020 à 10h00
Analyse et recommandations	15 février 2020
Finalisation du plan d'affaires	15 mars 2020
Entente avec le promoteur	31 mars 2020
Aménagement des lieux	À partir d'avril 2020
Démarrage du projet	À partir d'avril 2020

Annexe 1 : Audit du presbytère

[Audit du presbytère août 2019](#)

Annexe 2 : Matrice graphique des terrains concernés



Annexe 3 : Grille de pondération des critères d'admissibilité

Critères	Pondération
Contribue à la revitalisation économique du village	20%
Bonifie le noyau villageois	15%
Anime le centre du village	15%
Est attractif et génère de l'achalandage	15%
Réponds à des besoins citoyens, touristes et excursionnistes	15%
Être financièrement rentable <i>Les projets devront au moins atteindre le seuil de rentabilité dès l'an 1</i>	20%
Total	100%
<p>Le promoteur devra respecter le caractère patrimonial de l'immeuble. Les projets incluant de l'hébergement devront respecter les normes de la Régie du bâtiment, la loi sur les établissements d'hébergement touristique ainsi que les principes d'aménagement durable.</p>	

Annexe 4 : Grille de présentation des projets

<i>Une à deux pages par réponse</i>
Description du projet
Objectifs visés
Clientèles visées
Résultats attendus
Dans quelle mesure le projet répond-il aux critères d'admissibilité?
Calendrier des travaux
Financement
Budget de lancement (de démarrage)
Projections financières (3 ans)
Présentation du promoteur (liste des expériences pertinentes, CV)

Annexe 5 : Carte touristique

[Carte touristique de la MRC de Bellechasse](#)

Annexe 6 : Modèles et tendances inspirantes

La Fromagerie du presbytère de Sainte-Élisabeth-de-Warwick

Ils ont acquis le presbytère (fromagerie) et l'église (cave d'affinage) et ils ont revitalisé et animé le village. UN JOUR, UN DES DEUX FERMIERS DIT À L'AUTRE : « Ranimons quelque peu le presbytère, il tombe à terre! Bâtissons-y une fromagerie, à la communauté, nous redonnerons vie! » Et c'est ainsi que naquit la fabuleuse Fromagerie du Presbytère, par ce mariage harmonieux agrémenté de passion, de traditions et de gens heureux. Le vendredi soir, le temps s'arrête à Sainte-Élisabeth de Warwick. La fromagerie produit le fromage en grain frais, les gens apportent leur vin et leurs chaises. Ils ont 25,000 visiteurs par année. De mai à octobre on présente 22 spectacles.



Le P'tit Bonheur de Saint-Camille

Saint-Camille en bref :

Se définit comme un « village-monde » en ruralité;

Une communauté apprenante, innovante et solidaire;

Ici, vous trouverez 525 habitants et tout autant de raisons de découvrir leur histoire fascinante.

C'est qu'en ce lieu pittoresque à l'écart des grands centres, à l'orée des boisées et des étendues cultivées, on y retrouve tout un monde de créativité et d'innovation. Centre culturel, place des congrès, musée historique, café de village, académie de musique ancienne, festival international du masque, atelier d'art, marché public et bien d'autres attraits vous permettent ici de vivre des expériences culturelles et gastronomiques ancrées dans la communauté. Pour agrémenter votre expérience, pourquoi pas un spectacle intime dans un ancien magasin général ou un concert de musique baroque dans l'église du village ?

En foulant le sol de Saint-Camille, vous encouragez toute une économie d'entrepreneurs sociaux, natifs du village ou néo-ruraux, qui depuis des décennies travaillent ensemble, avec le monde qui les entoure, à préserver les richesses collectives.

Le P'tit Bonheur de Saint-Camille, fondé en 1988, est un lieu de diffusion culturelle et de rencontres unique dont l'existence a été et demeure déterminante dans le dynamisme

exceptionnel de la communauté de Saint-Camille. Depuis plus de 30 ans, Le P'tit Bonheur exerce un attrait indéniable par son accueil, sa programmation d'activités et son ouverture à l'implication citoyenne. Son Centre d'interprétation en milieu rural (CIMR) est reconnu partout au Québec pour avoir développé le « modèle Saint-Camille ».

CAFÉ DU FLÂNEUR - P'TIT BONHEUR DE SAINT-CAMILLE

Faisant référence au « Calepin d'un flâneur », de Félix Leclerc, le Café du Flâneur évoque aussi l'endroit où l'on peut s'arrêter sans raison pour prendre le temps. Le café bistro offre des spécialités agroalimentaires régionales : fromages fins, bières de microbrasseries, légumes de saison et autres produits du terroir. Bienvenue aux voisins, amis, visiteurs du parc régional du Mont-Ham, usagers du Chemin des Cantons... Et autres flâneurs!



Le café la mosaïque à Lévis

Plus près, à Lévis, Le Café la Mosaïque est un café de quartier où l'on vient prendre un café pour relaxer, dîner entre collègues, acheter son café en vrac, voir une exposition d'artistes du coin et naviguer sur Internet. C'est un endroit empreint d'humanité avec une ambiance de « perron d'église » où l'on se retrouve pour jaser avec les gens du coin. C'est aussi une entreprise d'économie sociale où plus d'une vingtaine de bénévoles s'impliquent, où les produits équitables, biologiques et locaux sont mis à l'honneur et où les profits sont destinés à d'autres organismes.

Bleu Citron à Saint-Charles-de-Bellechasse

Délicieuse cuisine maison dans une ambiance champêtre sur une terrasse aménagée le long d'un cours d'eau. À seulement 20 minutes des ponts et ouvert de la mi-avril à la mi-décembre. Ils offrent des produits frais de qualité. Une boutique offre tout un choix de produits du terroir avec des emballages cadeaux.



La grange du presbytère à Stoneham

Connu autrefois comme la grange du curé, le bâtiment a été acquis et rénové par la municipalité pour en faire un lieu de spectacles et de rassemblements populaires. Il constitue notamment le centre d'attraction du Marché de Noël de la Jacques-Cartier.

En plus d'enrichir le circuit patrimonial et historique de Stoneham, la grange du presbytère est louée pour des réceptions de famille. On y organise aussi sept spectacles par année. La municipalité a investi pas moins de 470 000 \$ dans ce projet de réfection, obtenant 127 000 \$ du ministère de la Culture et des Communications et 32 000 \$ du Pacte rural. Acquis en 2005, la grange est accessible depuis 2009.



Auberge des balcons à Baie-Saint-Paul

L'auberge des balcons prend vie grâce à la Maison Mère, lieu de rassemblement, de création et d'innovation. Elle propose des séjours à court, moyen et même à long terme pour les travailleurs et les stagiaires. Elle dispose de chambres individuelles, dortoirs à deux personnes ou quatre personnes, et même de chambres familiales (lit double à la base superposée d'un lit simple). Les chambres sont toutes en formule semi-privée avec des services partagés tels que la cuisinette, les sanitaires, ou des espaces communs.



Chez JO&JOE

En Europe, on innove avec de nouveaux types d'hébergement dont les modèles sont basés sur le partage et l'échange. La chaîne hôtelière offre une nouvelle forme d'hospitalité, un lieu de vie et

de rencontres, un « Open House » novateur. On s’y retrouve pour profiter de la vie, que l’on soit « Townster » (habitant du quartier) ou « Tripster » (explorateur).

Un lieu de vie cool et bienveillant, à l’atmosphère vibrante et au design surprenant. Chez JO& JOE, on est libre de partager un repas à toute heure, faire des rencontres, cuisiner, rêver, jouer, travailler, faire du yoga et dormir. C’est un lieu où l’on profite de la vie. Les espaces de restauration favorisent les discussions, le partage de saveurs saines et simples.

La montagne du Diable

Dans les Hautes-Laurentides, un organisme à but non lucratif est né de l’initiative des gens qui avaient à cœur le territoire, les Amis de la montagne et les bénévoles. Il y a 8 refuges confortables, propres et bien aménagés. Ils sont éclairés et les espaces pour dormir sont séparés. Une cuisine collective et des salles de douches sont disponibles. On peut y pratiquer la glisse, le ski de fond (patin et classique), la raquette et la marche dans les 80 km de sentiers.

TENDANCE ZÉRO DÉCHET

Les aliments en vrac

Juste à Québec il y a 6 endroits pour acheter des aliments en vrac. Un récent article du Journal de Québec en faisait une bonne description. On en trouve dans presque tous les coins du Québec, Alma, Val-d’Or, Victoriaville, etc. Il y en a sous toutes formes, coopératives et autres. Les membres du circuit zéro déchet sont répertoriés sur le site WEB de l’organisme. Dans la région, on en trouve plusieurs à Lévis.

Bidon Rempli

Bidon Rempli est une épicerie qui offre des produits alimentaires, corporels et ménagers en vrac tout en valorisant la réutilisation de contenants. Le but est de réduire les emballages plastiques ainsi que les matières résiduelles. Sa mission a pour but d’offrir et de sensibiliser les Lévisiens à consommer de façon plus responsable.

Coopérative La Mauve à Saint-Vallier

La coopérative a comme mission de travailler au développement du territoire par la mise en marché de produits locaux et biologiques, la sensibilisation et l’éducation à l’écoalimentation.

La Mauve regroupe 40 producteurs québécois œuvrant en agriculture biologique. Notre coopérative distribue, transforme et met en valeur les produits de ses membres de Chaudière-Appalaches dans son magasin et par la distribution de ses paniers biologiques personnalisables. La coopérative se démarque par la grande variété de produits offerts. La Mauve c’est aussi un café aux saveurs locales avec patio extérieur, en plein cœur du village.