

Requalifier un ensemble conventuel à Saint-Damien-de-Buckland

Un projet de la coopérative Les Choux Gras



Présentation du projet

À la suite de l’annonce de son déménagement de Saint-Damien-de-Buckland (dans Chaudière-Appalaches) à Québec, la congrégation des Sœurs Notre-Dame du Perpétuel Secours (NDPS) a décidé de léguer plusieurs bâtiments de son ensemble conventuel à différents acteurs locaux.

La coopérative de solidarité Les Choux Gras, qui se consacre à l’agriculture maraîchère et propose des services de consultation, de formation et d’aménagement horticole, est présente sur le site de la congrégation depuis 2018. Déjà propriétaire et gestionnaire des jardins, des vergers et de quelques dépendances, elle recevra une partie des bâtiments de l’ensemble conventuel comme legs. La municipalité de Saint-Damien-de-Buckland et un organisme sans but lucratif deviendront aussi légataires d’autres immeubles de la congrégation.

Pour sa partie du legs, Les Choux Gras visent à transformer progressivement le site historique en un tiers-lieu¹ multifonctionnel, conçu comme un carrefour communautaire favorisant les rencontres, le partage de ressources et la transmission des savoirs.

Synthèse du projet²

Groupe porteur	Les Choux Gras
Statut juridique	Coopérative de solidarité
Objectif	Transformer un lieu historique en un espace multifonctionnel pour offrir des services essentiels à la communauté pour offrir des services essentiels à la communauté et valoriser le patrimoine des Sœurs de NDPS.
Adresse	155, rue Commerciale, Saint-Damien-de-Buckland, G0R 2Y0
Biens	La coopérative détient déjà des jardins, des vergers, des garages et des espaces verts. Elle deviendra prochainement propriétaire d'une partie de l'ensemble conventuel des Sœurs de NDPS grâce à un second legs accordé par la congrégation religieuse.
Superficie	16,41 hectares pour l'ensemble du site
Partenaires clés	La congrégation NDPS, la municipalité de Saint-Damien-de-Buckland, la Corporation Histoire et Patrimoine NDPS, la municipalité régionale de comté (MRC) de Bellechasse et la communauté de Saint-Damien-de-Buckland
Futurs occupants	Des entreprises d'économie sociale, des organismes communautaires (p. ex. le Cercle des fermières) et des acteurs publics (p. ex. un centre d'hébergement et de soins de longue durée) occupent déjà des bâtiments de l'ensemble conventuel. Diverses options ont été envisagées pour les futurs locataires, comme des organismes institutionnels, des organismes communautaires, des entreprises d'économie sociale, des artistes ainsi que des artisanes et artisans locaux, etc.

¹ « Espace de sociabilité d’initiative citoyenne, où une communauté peut se rencontrer, se réunir, échanger et partager ressources, compétences et savoirs », Le Robert.

² Point de vigilance : les informations menant à la rédaction de cette publication ont été collectées en septembre 2024. La situation pourrait avoir évolué depuis cette date.

Quoi ?

La congrégation souhaite léguer aux Choux Gras les bâtiments suivants : la Maison généralice, la boulangerie, le Centre historique, la chapelle Sainte-Anne et la Maison souvenir. La coopérative devra entamer un processus de requalification et de rénovation des bâtiments pour qu’ils soient adaptés à sa vision. Les usages prévus sont :

- ✦ pour la Maison généralice, des locaux pour le conseil général de la congrégation NDPS et un cohabitat (à réaliser en 2027-2030) ;
- ✦ pour la Boulangerie, un café-boulangerie, Le Perpétuel, proposant une programmation culturelle ;
- ✦ pour le Centre historique, un espace d'exposition temporaire, les archives de la congrégation NDPS, une réserve muséale et la bibliothèque municipale ;
- ✦ pour la chapelle Sainte-Anne et la Maison souvenir, les usages ne sont pas définis pour le moment.

D’autres bâtiments de l’ensemble seront légués à la municipalité de Saint-Damien-de-Buckland, soit la maison mère, la résidence Notre-Dame et une aile de la grande chapelle. L’aile H sera cédée à l’Oasis Saint-Damien, un organisme consacré au développement de logements pour personnes âgées. Le couvent deviendra la copropriété de la municipalité et de l’Oasis.

À terme, Les Choux Gras, la municipalité et l’Oasis assureront conjointement l’occupation et la gestion de l’ensemble conventuel sous la forme d’un partenariat public-commun³.

Où ?

Dans la municipalité de Saint-Damien-de-Buckland, dans la région de Chaudière-Appalaches.

Quand ?

En 2018, un premier transfert de propriété a lieu. Les Choux Gras deviennent propriétaires et gestionnaires des jardins, des vergers et de certaines dépendances. En 2023, les Sœurs de Notre-Dame du Perpétuel Secours proposent à la coopérative de lui céder la propriété de plusieurs parties de leur ensemble conventuel. Des discussions sont en cours pour finaliser ce transfert. La coopérative prévoit de conclure les démarches avec la congrégation religieuse en 2025, puis de lancer la planification du projet et d’entamer la recherche de financement.

Comment ?

Pour faciliter le transfert du legs envisagé, la coopérative a fait appel à un groupe de ressources techniques local ainsi qu’à la Coopérative de développement régional du Québec pour un accompagnement. Tous les propriétaires ou futurs propriétaires (Les Choux Gras, la municipalité et l’Oasis) sont soutenus financièrement par la congrégation NDPS pour le maintien du patrimoine bâti, ce qui est important pour la pérennité du projet.

Qui ?

Les Choux Gras participent au projet en partenariat avec la congrégation des Sœurs de NDPS, la municipalité de Saint-Damien-de-Buckland, la Corporation Histoire et Patrimoine NDPS et la municipalité régionale de comté (MRC) de Bellechasse.

Pourquoi ?

Ce projet valorise le savoir-faire et le patrimoine des Sœurs, tout en renforçant le développement culturel, social et communautaire de la région grâce à la coopération entre les partenaires clés, dans une dynamique d’économie sociale et solidaire.

³ « Le partenariat public commun (PPC) est un modèle de propriété et de gouvernance conjointe, dans lequel les deux parties principales sont un représentant de l’État (en général une municipalité) et une association de communs (par exemple, une coopérative mixte ou une société d’intérêt communautaire). » Pour en savoir plus, consultez *Partenariats public-commun, autogestion et droit à la ville* de Keir Milburn et Bertie Russell, 2022.

Gouvernance

Les Choux Gras

La coopérative de solidarité est soutenue par un conseil d'administration de sept membres. Elle utilise un modèle de sociocratie permettant une prise de décision autonome et favorisant une gouvernance structurée.

Syndicat de copropriété Pour les bâtiments

Un regroupement de propriétaires, sous la forme d'un syndicat de copropriété, est responsable de la gestion, de l'entretien et de l'administration des parties communes des bâtiments. Le directeur général de la municipalité agit en tant que gestionnaire du syndicat. À ce jour, seuls les propriétaires actuels, à savoir la municipalité et la congrégation religieuse, sont représentés. Bien que la coopérative Les Choux Gras ne soit pas encore officiellement propriétaire, elle occupe un siège au sein du syndicat en attendant que les legs soient officiellement finalisés et qu'elle devienne membre à part entière, comme le deviendra aussi l'Oasis Saint-Damien.

Corporation Histoire et Patrimoine NDPS Pour les sites et les activités

La Corporation Histoire et Patrimoine NDPS est un OBNL qui soutient la valorisation historique des lieux. Elle crée des espaces et des activités qui présentent les valeurs patrimoniales du site. Cet OBNL comprend des représentants et représentantes de la municipalité, de la MRC de Bellechasse, de la congrégation religieuse, des Choux Gras ainsi qu'un siège coopté pour un organisme ou un acteur pertinent. Une employée du musée participe également à titre de membre non votant.



Autres comités

Étant donné que certains organismes ne sont pas représentés au sein des structures précédentes, d'autres comités ont été établis :

- ✦ **le comité maison mère**
Regroupant la municipalité, la résidence HANA, la résidence l'Oasis et le Centre intégré de santé et de services sociaux (CIUSSS), ce comité organise des rencontres mensuelles pour discuter de la maison mère, le plus grand bâtiment où se trouvent ces organismes.
- ✦ **le comité citoyen Cœur villageois**
Ce comité rassemble des citoyens et citoyennes du village et est rattaché à la municipalité.

💡 Actuellement, personne n'est affecté à la gestion du site. Il est donc prévu d'engager un agent ou une agente de liaison pour coordonner les efforts.

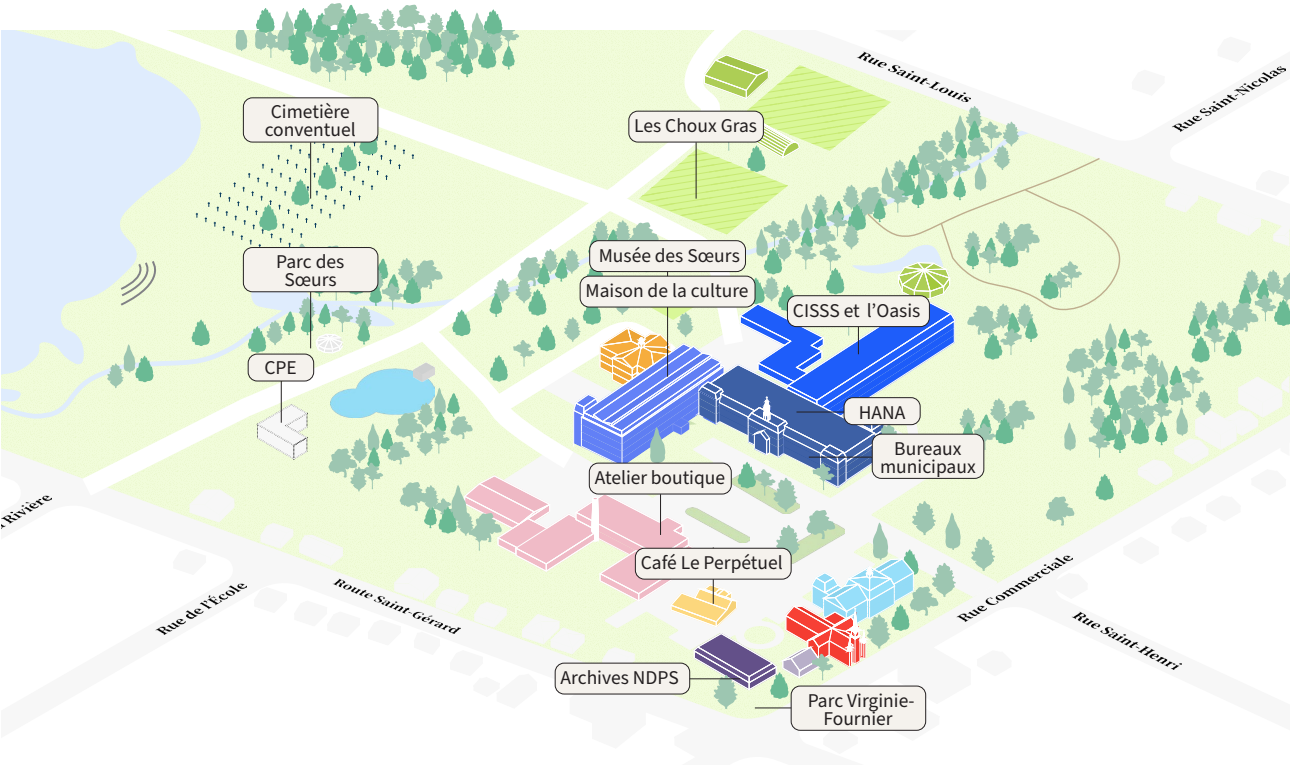
Financement

Les revenus des Choux Gras proviennent en grande partie de leurs activités (formation, aménagement et accompagnement) et de subventions salariales (pour des projets en agroécologie, agroforesterie et permaculture). Leur taux d'autonomie se situe entre 70 et 80 %. Ces revenus permettent de financer l'entretien et le maintien des jardins. Or, le projet de requalification du legs patrimonial nécessitera des sources de revenus supplémentaires.

De nombreuses options sont à l'étude concernant le financement du projet :

- ✦ **modifier les statuts de la coopérative** pour qu'elle devienne un organisme de bienfaisance et puisse recueillir des dons ;
- ✦ **créer une fondation** (Fondation Les Choux Gras) pour gérer le legs et les ressources financières ;
- ✦ **établir un partenariat** avec la Corporation Histoire et Patrimoine, dans lequel la coopérative serait locataire avec un bail emphytéotique.

À lui seul, le projet de cohabitat dans la Maison généralice nécessite d'importantes mises aux normes pour transformer le bâtiment en habitations, ce qui implique des investissements de plusieurs millions de dollars. Différentes options de financement, y compris celles proposées par le Fonds Desjardins pour les coopératives d'habitation, sont actuellement à l'étude, bien que le projet soit encore en phase de développement.



Extrait du Document de vision produit par Enclume, Arpent et L'Ensemble

Il faut tout un village...

La coopérative Les Choux Gras fait partie des cinq bénéficiaires d'un accompagnement dans le cadre du [plan d'action pour la requalification collective \(P.A.R.C.\)](#).

Cette initiative mise en place par l'ESSA, un regroupement d'entreprises d'économie sociale et solidaire en aménagement du territoire et en design, déploie des interventions ciblées et transdisciplinaires pour renforcer la capacité des entreprises d'économie sociale à répondre aux besoins des populations. Cela se traduit par de l'aide au démarrage, de l'aide financière pour des études, des plans d'affaires et d'autres outils, ainsi qu'une communauté de pratique en vue de transformer des bâtiments et des sites vacants en projets d'immobilier collectif.

Dans ce cadre, trois organismes avec des expertises liées à la requalification collective ont soutenu Les Choux Gras et avaient les objectifs suivants.

L'Ensemble

Action: réaliser un plan de faisabilité technique et des esquisses architecturales pour la Maison généralice.

« Comment on définit un projet collectif? [...] C'est **vivant et évolutif**. C'est aussi expérimental, on doit le vivre pour vraiment le comprendre. Il faut définir les différentes parties prenantes et donner des exemples de synergie dans ces projets collectifs. On manque de mots pour en parler; il faut se réapproprier ces termes et trouver un autre vocabulaire au lieu de se concentrer seulement sur le légal. »

Arpent

Action: planifier et animer les activités participatives, puis produire un document de communication qui clarifie et soutient la vision du projet.

Enclume

Action: produire le plan de signalétique et réviser les livrables issus de l'accompagnement.

- ✦ Bien que chaque organisme ait été responsable de ses propres actions, l'accompagnement réalisé dans le cadre du P.A.R.C. visait avant tout à encourager une approche collaborative. Grâce aux rencontres de concertation, ces différentes parties prenantes ont travaillé ensemble, surmontant ainsi les tendances au travail en silo qui peuvent parfois être observées dans des projets d'aménagement du territoire et de design.

— Administrateur de la coopérative Les Choux Gras

Quelques apprentissages réalisés en cours de route

L'accompagnement offert dans le cadre du P.A.R.C. se déroulait d'avril à novembre 2024. Au moment d'écrire ces lignes, il n'était pas terminé ou il était trop tôt pour creuser tous les apprentissages, mais quelques pistes se dessinaient.

1 Renforcer les liens de confiance entre les parties prenantes

Il est primordial de bâtir des liens de confiance entre toutes les parties prenantes. Cela se fait à travers des moments formels et informels qui favorisent la collaboration sur les projets et le partage des difficultés rencontrées.

- 💡 Des événements culturels, des inaugurations et des activités organisés par le cœur villageois insufflent une magie au projet. Ces rencontres profitent à la population, mobilisent la communauté et renforcent le tissu social, tout en dynamisant la vie du village.

2 Élargir la collaboration avec les partenaires du site

Il est essentiel d'inclure tous les organismes dans le processus afin de dépasser la simple relation propriétaire-locataire.

- 💡 Les défis rencontrés ne peuvent pas se limiter à ceux de l'Oasis Saint-Damien, de la municipalité et de la coopérative des Choux Gras. Il est important de mettre en place des mécanismes de gouvernance qui permettent à tous les acteurs du site – qu'ils soient propriétaires ou non – de participer au processus de vie démocratique.

3 Poursuivre la vocation sociale et communautaire des Sœurs de NDPS

La vision de la coopérative est de prendre soin de l'humain et de la terre. Cela s'inscrit dans la mission des Sœurs de Notre-Dame du Perpétuel Secours. Plusieurs OBNL et coopératives au Québec ont repris le flambeau laissé par les congrégations religieuses et préservé la même vocation, mais en y intégrant les principes des entreprises d'économie sociale et d'action communautaire.

- 💡 Les Choux Gras s'engagent à honorer le patrimoine immatériel ainsi que les valeurs sociales et communautaires des lieux. Grâce à des structures de gouvernance portées par des entreprises d'économie sociale, la pérennisation de ce legs matériel et immatériel devient possible et pérenne.



Prêt-es à poursuivre votre exploration ?

Cet outil est produit par le TIESS, en collaboration avec Entremise. Il fait partie de La boîte à outils en immobilier collectif, un projet de ALTE Coop, Entremise, Pivot : Coopérative d'architecture et le TIESS, financé par le gouvernement du Québec.

Un ensemble de ressources est à votre disposition sur les sites du [TIESS](#) et d'[Entremise](#) afin de mieux comprendre certaines notions utilisées dans cet outil, d'aller plus loin dans vos réflexions ou encore de vous appuyer sur des suggestions concrètes en fonction de vos besoins.

Remerciements

Ce travail a été rendu possible grâce à l'implication soutenue et constante de Théo Germond-Trudeau de la coopérative de solidarité [Les Choux Gras](#). Les informations qui se trouvent dans ce document sont issues d'une recherche documentaire et d'entretiens semi-dirigés menés avec le groupe porteur.

Contributions

Rédaction : Lina Doukha (TIESS)

Édition et révision linguistique : TIESS

Graphisme : Bonne Compagnie

Avec la participation financière de

Québec 



=fiducie
du Chantier
de l'économie sociale

Document produit en collaboration avec

ENTREMISE

Pour citer : TIESS. (2025). *Requalifier un ensemble conventuel à Saint-Damien-de-Buckland. Un projet de la coopérative Les Choux Gras.*



À propos

Le TIESS est la référence au Québec pour le transfert de connaissances en économie sociale et solidaire. Basées sur la mobilisation d'une diversité de savoirs et de perspectives, ses publications soutiennent les forces vives de l'économie sociale dans leur contribution à la transition socioécologique.

tiess.ca