

POLITIQUE DE LOCATION D'ESPACES EXCÉDENTAIRES AUX BESOINS
DE LA MUNICIPALITÉ DE ST-JEAN

1. PRÉAMBULE :

La Municipalité de St-Jean souhaite rendre disponible à sa population des ressources (espaces du Centre communautaire) excédentaires à ses besoins. Souhaitant valoriser toute la transparence et l'équité concernant l'attribution de ces espaces locatives aux personnes ou groupes désireuses de s'en prévaloir, le Conseil municipal se dote d'une politique de gestion de ces baux.

Cette politique identifie la nature des espaces locatives visées, la description de ces espaces, les locataires cibles, les revenus et dépenses y afférant, détermine une tarification, une démarche de priorisation quant à l'attribution des locaux dans le cadre d'une demande supérieure à l'offre.

2. NATURE DES ESPACES LOCATIVES :

La Municipalité de St-Jean offre à la population deux types d'espaces locatives à savoir des espaces dédiées à l'entreposage localisées au sous-sol de l'Édifice administratif, des espaces dédiées à des activités de nature professionnelles pour celles et ceux qui envisagent soit un revenu de quelque nature de leurs activités artistiques ainsi que celles ou ceux qui désirent explorer ou développer un potentiel de créativité dans le cadre de leur épanouissement personnel. Les espaces locatives offertes dont la finalité concerne l'entreposage auront un potentiel d'accueil différent de ceux qui sont dédiés à l'actualisation d'activités professionnelles ou de développement personnel. Ces différences seront spécifiées dans l'offre de chacune de ces espaces. Seul l'entreposage pourra être effectué dans les espaces dédiées à cette fin.

Les activités professionnelles ou de développement personnel acceptables dans les espaces dédiées à cette fin devront pouvoir cohabiter avec celles qui seront déployées dans les espaces adjacentes utilisées par les comités, actualisant des mandats confiés par le Conseil Municipal. À titre d'exemple, il ne pourrait s'actualiser dans les espaces locatives des activités nécessitant des équipements engendrant du bruit rendant difficile aux bénévoles et bénéficiaires l'utilisation de la Bibliothèque municipale.

3. DESCRIPTION DES ESPACES LOCATIVES VISÉS PAR CETTE POLITIQUE :

Le nouveau Centre administratif, adjacent au Centre Communautaire, compte plusieurs locaux situés sur 3 étages. Les locaux du rez-de-chaussée seront à l'exception de la salle dédiée aux archives, disponibles et feront objet d'une location éventuelle. L'une de ces salles représente 900 pieds carrés (20 pi. par 45 pi.) et la seconde, 480 pieds carrés (24 pi. par 20 pi.)

Espace pour activités professionnelles :

Deux locaux d'une superficie de 660 pieds carrés chacun situés au 1^{er} étage Nord du Centre communautaire, (22 pi. par 30 pi.) seront disponibles pour location. Le 3^e local du 1^e étage Nord est dédié aux besoins et attentes du Cercle de Fermières de notre localité.

4. LES LOCATAIRES CIBLES :

Si l'agriculture est un des principaux secteurs économiques à l'Île d'Orléans, la culture s'avère une autre activité fort importante. Pour bien nous situer sur ce sujet, rappelons-nous les principaux objectifs définis au Rapport final du Forum 2020, Île d'Orléans présenté par Desjardins Marketing Stratégique, mars 2009, à savoir :

- appropriation du territoire et affirmation de l'identité culturelle;
- préservation et mise en valeur du patrimoine matériel et immatériel;
- soutien à la création artistique;
- développement et organisation des services;
- implication de la population.

Compte tenu de son passé colonial, de sa localisation aux portes de Québec (Ville du patrimoine Mondial), la culture est omniprésente à l'Île d'Orléans. En fait, le paysage, les bâtiments patrimoniaux, la gastronomie, la musique, constituent différentes facettes du territoire et de l'histoire un peu mythique de celle-ci. L'Île en ce sens, forme un ensemble très riche et diversifié, porteur de signification pour plusieurs Québécois et qui est, de plus, prisée des touristes. Plusieurs peintres, chanteurs, auteurs en ont fait l'éloge ou y ont résidé.

La culture est, pour sa part, une activité qui rayonne sur l'île, depuis fort longtemps, et qui est en voie de devenir une composante importante de l'activité orléanaise. La Politique culturelle et patrimoniale 2007-2010 de l'île d'Orléans abonde en ce sens. Elle fait tout d'abord état de différents constats, dont citons particulièrement ceux-ci :

l'île d'Orléans compte près d'une soixantaine d'artistes et artisans professionnels;

- l'île d'Orléans ne possède aucun centre culturel ou maison de la culture proprement dit, ni d'auditorium public. Toutefois, les municipalités et Conseils de fabrique mettent des locaux à la disposition des résidants pour leur pratique d'activités culturelles;

Il importe de se rappeler que tous les locataires actuels de la Municipalité de St-Jean sont des artistes dont certain jouissent d'une renommée nationale et internationale.

. Pensons entre autre à Monsieur Martin Bureau artiste, peintre, vidéaste. Les trois autres artistes locataires, aussi talentueux, soient Mesdames Marie-Claire Thériault, céramique-sculpture, Paule Laperrière, art textile, chapelière et Ginette Massé, art de l'écriture et art visuel.

Nous pouvons affirmer que jusqu'ici la Municipalité de St-Jean, à l'instar des autres municipalités de l'île, a soutenu ses artistes locaux; considérant les caractéristiques sociologiques de l'île d'Orléans, il importe de continuer à soutenir les forces vives de notre milieu.

5. REVENUS ET DÉPENSES ENGENDRÉS PAR LES ESPACES LOCATIVES.

En se basant sur le rapport financier pour l'année 2008-2009 Le centre communautaire a engendré des revenus de 6 819,00 \$ et des dépenses de 36 203,00 \$. Ces revenus proviennent majoritairement de nos 4 locataires avec qui nous avons convenu d'un bail de location annuelle de 150.00 \$ par mois éclairé, chauffé pour un local de 660 pieds carrés.

Nous faisons alors le constat, considérant que le centre communautaire représente un édifice de 14 400 pieds carrés (60 pi. par 120 pi. sur 2 étages) cet édifice engendre une dépense annuelle de 2,51 \$ le pied carré.

Pour un local de 660 pieds carrés, il nous en coûte proportionnellement, annuellement 1 656,00 \$ pour offrir ce service à nos locataires. Ces derniers nous apportent un revenu annuel de 1 800,00 \$. Il se dégage donc un profit pour la Municipalité par local loué de 144,00 \$.

Peu de propriétaires d'immeubles considérerait être en affaire avec un tel niveau de revenu pour son immeuble. Mettre à jour notre politique de location semble être tout à fait indiqué.

6. NOUVELLE TARIFICATION DES ESPACES LOCATIVES :

Il apparaît tout à fait justifié de se doter d'une politique de location qui ira comme suit :

	Année 2010-2011 (1)	Année 2011-2012 (2)	Année 2012-2013 (3)	Année 2013- 2014 (4)
Loyer mensuel	150,00 \$ *	165,00 \$ *	181,50 \$ *	
Loyer annuel	1 800,00 \$ *	1 980,00 \$ *	2 178,00 \$ *	

(1) période se terminant le 30 juin.

(2) Du 1^e juillet au 30 juin, augmentation de 10%

(3) Du 1^e juillet au 30 juin, augmentation de 10%

(4) Indexation sera déterminée pour chacune des années subséquente.

* Plus taxes applicables.

Location ad hoc :

Voici maintenant la nature des tarifs imposés pour nos locations des autres espaces loués et ce depuis 2002 :

Grande salle :

Jour : 8.00-18.00 heures :	75,00 \$ + taxes
Soir : 18.00-3.00 heures :	100,00 \$ + taxes
Journée : 8.00-3.00 heures :	150,00 \$ + taxes
Tarif à l'heure applicable après 3,00 heures ag. :	25,00 \$/heure

Petite salle : (cuisine. Local petite classe au 1^e étage)

Jour, soir et pour toutes activités : 20,00 \$.

Activités d'information d'un comité municipal : sans frais

Activités de loisirs communautaires du comité municipal de loisir : sans frais.

Activités d'un organisme sans but lucratif : sans frais.

Tous ces tarifs seront majorés de 20% et ce pour les deux prochaines années. Une indexation sera déterminée pour chacune des années subséquentes.

7. PRIORISATION QUANT À L'ATTRIBUTION DES LOCAUX DANS LE CADRE QUE LA DEMANDE SOIT SUPÉRIEURE À L'OFFRE :

Dans l'éventualité où la Municipalité doit statuer quant à l'attribution de locaux pour activités professionnelles et ce dans le contexte où la demande soit supérieure au nombre de locaux qu'elle peut rendre accessible pour location, je suggère que les critères suivants sont retenus par les membres du conseil municipal;

- Priorité sera donnée aux requérants résidant à St-Jean, Île d'Orléans,

- Les citoyens qui requièrent un local dans le but d'exercer une activité professionnelle seront considérés prioritaires à ceux qui y souhaitent l'accès pour activités occupationnelles ou de loisir.
- Le requérant pour qui l'utilisation du local convoité ou utilisé constitue la source première de ses revenus lui permettant de gagner honorablement sa vie et d'assumer ses responsabilités de citoyens en lui permettant entre autres de payer ses taxes municipales sera considéré prioritaire à celui pour qui les activités professionnelles n'engendrent pas des revenus significatifs de subsistance. Lors de situations plus difficiles à apprécier, le plan d'affaires de ces minis entreprises sera alors considéré dans la démarche d'appréciation des candidatures soumises.

8. DÉMARCHE DE PRISE DE DÉCISION :

Choix éventuel des requérants des espaces locatives :

Il est de la responsabilité du Conseil Municipal de statuer et de convenir par voie de résolution des baux à convenir avec ses locataires. Toutefois, afin de lui permettre de prendre des décisions les plus éclairées que possible, un comité aviseur sera institué, composé de la Directrice générale de la Municipalité, du Conseiller Municipal responsable du dossier des infrastructures et d'un citoyen désigné par les deux personnes nommément désignées dont le mandat constituera à donner avis au Conseil Municipal au sujet de la priorisation des demandes reçues.

Ce présent document a été préparé par Gilles Servant Conseiller Municipal.

Adopté par le Conseil le

Résolution #
