

Avant-projet et plan d'affaires 2016

Projet de restauration de la grange ronde de Mansonville



Groupe bénévole municipal de Potton

et

Comité de la grange ronde

PARTIE I – AVANT-PROJET 2016

DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE AU MCC POUR LA GRANGE RONDE DE MANSONVILLE

Demandeur : Municipalité du Canton de Potton

Numéro d'entreprise au REQ : 1166883554

Date : 25 octobre 2016

INFORMATIONS PERTINENTES

1. Mise en situation

Depuis plus de 20 ans, l'Association du patrimoine de Potton perçoit l'intérêt patrimonial de la grange ronde de Mansonville et s'inquiète de la dégradation du bâtiment. En 2005, elle entreprend des démarches auprès de la municipalité du Canton de Potton en vue de la citation de la grange comme bâtiment historique, qui aboutiront en 2009. La Municipalité acquiert alors la grange de la famille Giroux par don, démolit la maison Labbé qui obstrue la vue, nettoie le terrain pour y aménager la place de la Grange-Ronde et y ouvre le marché public.

Entretemps, la Municipalité met sur pied le Groupe bénévole municipal de Potton (GBMP), un organisme sans but lucratif auquel elle confie le mandat de gérer certaines infrastructures municipales, dont la grange ronde de Mansonville. À son tour, le GBMP crée le Comité de la grange ronde, chargé de la planification, de la gestion et du financement de la restauration de la grange. Ce comité compte six membres, soit le maire et le directeur général de la Municipalité, l'ex-maire, un président, un secrétaire et un trésorier.

Depuis sa création, le Comité de la grange ronde veille à l'entretien minimal du bâtiment avec l'aide de la Municipalité, y organise des expositions estivales en collaboration avec l'Association du patrimoine de Potton et prépare un projet de restauration de la grange en vue d'en assurer la pérennité, y compris une campagne de souscription.

Le Comité vise à transformer la grange ronde en un Centre d'interprétation de l'histoire et du patrimoine agricole, paysager et bâti du Canton de Potton.

2. Problématique

La grange ronde a fait l'objet, en 2009-2010, de plusieurs inspections qui ont permis de constater la dégradation avancée des fondations, l'état acceptable de la charpente des murs et des deux versants du toit, le manque de résistance latérale de la corniche, le délabrement de la culée du pont d'entrée, l'état moyen du revêtement des murs et des fenêtres. En 2010, pour prévenir l'effondrement du bâtiment, des travaux de stabilisation temporaire ont été réalisés suivant les recommandations de CPF Groupe Conseil, au coût de 31 000\$. En 2011, un projet ambitieux de restauration de la grange ronde basé sur les recommandations du rapport Blitz a fait l'objet d'une demande d'aide financière au ministère de la Culture et des Communications, qui n'a pas été retenue jusqu'à maintenant. Depuis, les fondations de la grange continuent à se

dégrader et d'autres travaux de stabilisation temporaire sont à prévoir si l'on veut prévenir l'effondrement du bâtiment. C'est pourquoi il apparaît urgent d'agir maintenant pour stabiliser la grange de façon permanente et lui permettre de devenir un véritable Centre d'interprétation de l'histoire et du patrimoine du Canton.

3. Objet de la demande

La demande d'aide financière déposée en 2011 par la municipalité du Canton de Potton visait la restauration de l'ensemble du bâtiment ainsi que l'aménagement intérieur et extérieur de la grange, le tout évalué alors à un million de dollars. Étant donné les délais d'obtention des fonds nécessaires à la sauvegarde de la grange, le Comité de la grange ronde, qui gère le projet, a jugé bon d'en réduire considérablement l'ampleur.

Le projet révisé que nous soumettons aujourd'hui porte sur la mise en place de nouvelles fondations et le redressement de la structure de la grange pour en assurer la pérennité ainsi que des réparations et travaux de moindre envergure; tous ces travaux sont décrits plus loin dans la section *Solutions immobilières envisagées*. Le tout se fera dans le respect de l'aménagement d'origine de la grange. La réalisation du projet permettra d'illustrer le fonctionnement propre à une grange ronde. De plus, grâce à la stabilisation permanente du bâtiment, elle améliorera l'accès du public aux trois niveaux de la grange – soit l'étable, le fenil et le plateau – pour visiter la future exposition permanente et les expositions thématiques annuelles.

4. Programmation culturelle

La grange ronde est en bonne voie de devenir un Centre d'interprétation de l'histoire et du patrimoine agricole, paysager et bâti du Canton de Potton. Depuis 2015, la visite des trois niveaux de la grange, même s'il est restreint dans l'étable et au fenil, permet de constater la fonctionnalité d'une grange ronde en suivant le cheminement du foin du plateau jusqu'à l'étable. Durant la récolte, les charrettes montaient au *plateau* par le *garneau* (pont couvert y donnant accès) pour déverser le foin au *fenil*, où il était engrangé avant d'être distribué aux vaches par les ouvertures du plancher. Dans l'*étable*, les stalles aménagées en cercle sont demeurées intactes.

L'exposition thématique annuelle au moyen de photos commentées, présentée au niveau du plateau, constitue un autre élément important de la programmation : l'archéologie en 2013, les paysages en 2014, les granges en 2015 et les ponts couverts en 2016. Quant à l'exposition permanente, elle prend forme progressivement depuis 2014 grâce à l'intégration de certains éléments des expositions thématiques annuelles. Au niveau du fenil sont également exposés divers outils servant à la fabrication du beurre, qui est expliquée sur des panneaux.

Le Comité de la grange ronde vise à poursuivre la tenue d'expositions thématiques annuelles avec la collaboration de l'Association du patrimoine de Potton, qui s'est engagée à en assurer la préparation et le financement, et à consolider l'exposition permanente (voir confirmation ci-jointe de l'appui de l'Association du patrimoine de Potton).

5. Fréquentation de la clientèle

La grange ronde a pour public cible tant la population locale (Potton) et régionale (Cantons-de-l'Est) que les touristes venant des régions limitrophes (Centre du Québec, régions de Montréal et de Québec) pour la journée, pour un court séjour ou pour la saison. L'implantation du marché public à la place de la Grange-Ronde a créé une synergie entre la grange et le marché qui forment un tout, ce qui accroît l'attrait du site et son intérêt pour les visiteurs.

La fréquentation des expositions a augmenté régulièrement de 500 visiteurs, il y a trois ans, à plus de 1000, en 2015, et à 1475 en 2016. En misant sur une augmentation de 200 personnes par année assurée par les expositions thématiques annuelles et par une publicité plus large, nous prévoyons accueillir 2000 visiteurs d'ici trois ans.

6. Plan d'affaires

Voir la **Partie II – Plan d'affaires 2016**, à la page 8 du présent document.

7. Études

Le Rapport Blitz, ci-joint.

Les plans et devis d'ingénieurs en vue de la réfection des fondations de la grange.

8. Solutions immobilières anticipées

La réfection des fondations de la grange et le redressement de la structure comprennent les opérations suivantes :

- détachement du garneau (pont couvert donnant accès au plateau)
- soulèvement et redressement de la structure
- mise en place des nouvelles fondations et du plancher de l'étable
- fixation de la grange sur les nouvelles fondations
- remise en place du garneau
- surveillance du chantier.

Les réparations et autres travaux de moindre envergure prévus sont les suivants :

- réparation de la partie centrale du plancher du fenil
- réparation du toit pour colmater quelques fuites d'eau
- remplacement des fenêtres des quatre lucarnes
- remplacement de deux portes, soit celles du fenil et de l'étable.

Par ailleurs, la municipalité du Canton de Potton continuera de veiller à l'entretien minimal de la grange ronde en versant au Groupe bénévole municipal de Potton une subvention annuelle (2000 \$ jusqu'à maintenant) destinée aux petites réparations requises par le bâtiment.

9. Budget de réalisation

Sur la base des plans et devis mentionnés ci-dessus et des soumissions obtenues par le Comité de la grange ronde en 2015, nous évaluons le coût total de la restauration de la grange (réfection et réparations) à 200 000 \$, taxes comprises.

La réfection des fondations

- détachement du garneau (pont couvert donnant accès au plateau)
- soulèvement et redressement de la structure
- mise en place des nouvelles fondations et du plancher de l'étable
- fixation de la grange sur les nouvelles fondations
- remise en place du garneau

Coûts estimés (taxes comprises) 176 000 \$

Les réparations

- réparation de la partie centrale du plancher du fenil
- réparation du toit pour colmater quelques fuites d'eau
- remplacement des fenêtres des quatre lucarnes
- remplacement de deux portes, soit celles du fenil et de l'étable.

Coûts estimés (taxes comprises) 24 000 \$

Coût total (taxes comprises) 200 000 \$

10. Plan de financement

La campagne de souscription lancée en 2013 par le Comité de la grange ronde a permis d'amasser jusqu'à maintenant 63 000 \$ dans le Fonds de la grange ronde, y compris l'engagement de 10 000 \$ de la Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog et celui de 7 500 \$ sur cinq ans de Nexkémia, une entreprise de Potton. Vous trouverez ci-joint la confirmation de ces deux engagements financiers.

La campagne de souscription pour la restauration de la grange ronde se poursuit auprès de donateurs potentiels privés et publics. Compte tenu des promesses de dons déjà reçues et de l'engagement de l'Association du patrimoine de Potton à encourager ses membres à contribuer financièrement au projet, nous prévoyons que le Fonds de la grange ronde atteindra 80 000 \$ d'ici la fin de l'année 2016.

De plus, le 3 octobre 2016, la municipalité du Canton de Potton s'est engagée à contribuer à hauteur de 20 000 \$ au projet de restauration de la grange ronde à condition que la présente demande d'aide financière au ministère de la Culture et des Communications soit acceptée. Vous trouverez également ci-joint la confirmation de l'engagement financier de la municipalité du Canton de Potton.

En plus de la présente demande soumise dans la catégorie «infrastructures culturelles» du volet Fonds pour les petites collectivités (FPC) du programme Nouveau Fonds Chantiers Canada-Québec, nous avons déposé une demande de 100 000 \$ au Programme d'infrastructure communautaire de Canada 150 (PIC 150), au début de juillet 2016. Cette demande est actuellement en cours d'évaluation et nous ignorons quel montant sera accordé au projet si notre demande est acceptée.

Nous espérons que ces deux demandes de subvention permettront de combler les 100 000 \$ qui nous manquent pour acquitter le coût des travaux de restauration de la grange ronde de Mansonville.

Résumé du plan de financement

Souscription de donateurs privés et partenaires (campagne toujours en cours), objectif : 80 000\$

▪ en main	47 000 \$
▪ engagements fermes obtenus	16 000 \$
▪ total en main	63 000 \$

Engagement de la municipalité du Canton de Potton : **20 000 \$**

PIC 150 (fédéral) : demande de **100 000 \$** déjà déposée

MCC (Québec) : présente demande de **100 000 \$**

Total **200 000 \$**

11. Budget de fonctionnement

Voir le point 7 du Plan d'affaires 2016 intitulé : *Budget de fonctionnement de l'an 1*, à la page 24 du présent document.

12. Argumentation

La grange de Mansonville est l'une des six granges rondes qui existent encore en Estrie et la seule située au cœur d'un village. Construite en 1912 par Robert J. Jersey, elle a été exploitée comme ferme laitière par plusieurs propriétaires successifs. Une étude sur la mise en valeur de la grange réalisée par Blitz Culture et Patrimoine, en 2010, et subventionnée par la MRC de Memphrémagog a proposé d'y créer un Centre d'interprétation de l'histoire du Canton et de son patrimoine agricole, paysager et bâti.

Le projet de Centre d'interprétation s'inscrit dans le Plan stratégique 2014-2017 de la municipalité du Canton de Potton, dont le premier objectif consiste à accroître l'activité économique dans le Canton, notamment en exploitant son caractère distinctif. À cette fin, le Plan stratégique privilégie l'exploitation du patrimoine bâti, naturel et archéologique et la mise

en valeur des paysages. Le schéma d'aménagement de la MRC fait écho à cette approche. Le MAPAQ souhaitait, lui aussi, la mise en valeur de la grange sur le plan agrotouristique. Soulignons que le *Chemin des Cantons*, qui traverse la Municipalité et auquel se greffe le circuit local *Incomparable Potton*, est fréquenté par de nombreux visiteurs qui s'intéressent aux bâtiments patrimoniaux du Canton, en particulier la grange ronde. Enfin, la restauration de la grange constituera une priorité du projet Cœurs villageois dans lequel le Canton de Potton s'engage avec beaucoup d'enthousiasme.

Ce plan de développement a déjà fait ses preuves : depuis 2012, les expositions estivales sur différents volets du patrimoine du Canton – archéologie, paysages, granges, ponts couverts – organisées et financées par l'Association du patrimoine de Potton attirent un nombre croissant de visiteurs, près de 1 500 en 2016. Le projet révisé de restauration de la grange ronde soumis au MCC est axé sur la réfection des fondations et le redressement de la structure, et il améliorera l'accès du public aux trois niveaux de la grange pour visiter la future exposition permanente et les expositions thématiques annuelles.

La réalisation du projet de restauration de la grange ronde contribuera au développement touristique et économique du Canton de Potton en attirant à Mansonville un plus grand nombre de visiteurs qui stimuleront l'économie locale en fréquentant le marché public à la place de la Grange-Ronde, les commerces locaux et les services de proximité.

Partie II – Plan d'affaires 2016
Projet de restauration de la grange ronde de Mansonville

Document produit en 2011 par



mis à jour par le Comité de la grange ronde
en octobre 2016

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire : Le projet, le marché, les forces du promoteur, les résultats prévus, coûts et financement du projet, budget de fonctionnement de l'an 1

1. LE PROJET

- 1.1 Mission de l'organisme
- 1.2 Historique du projet
- 1.3 Description et coûts du projet
- 1.4 Plan d'action

2. LES ASPECTS JURIDIQUES

3. L'ÉTUDE DE MARCHÉ

3.1 Marché global des Cantons-de-l'Est

3.2 Marché cible

Le Chemin des Cantons

Le marché local et régional

Groupes scolaires

3.3 Marché potentiel

3.3.1 Estimation du marché potentiel

3.3.2 Estimation des ventes et de la part de marché

3.4 Concurrence

3.4.1 Concurrents

3.4.2 Avantages concurrentiels

4. LE PLAN MARKETING

4.1 Stratégie de produit et de service

4.2 Stratégie de prix

4.3 Stratégie publicitaire et promotionnelle

5. LA DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

5.1 Horaire d'ouverture

5.2 Sous-traitance durant la phase de construction

5.3 Plan d'aménagement de la grange ronde

5.4 Plan de développement durable

6. LE PLAN DE RESSOURCES HUMAINES

6.1 Main-d'œuvre

6.2 Ressources externes

6.3 Bénévolat

7. LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'AN 1

Sommaire

Le projet

La municipalité du Canton de Potton possède, au cœur de son village, un édifice patrimonial unique : la grange ronde de Mansonville construite en 1912. La communauté se mobilise depuis plus de vingt ans pour protéger et mettre en valeur ce bâtiment. La Municipalité a acquis la grange en 2009 et a procédé à des travaux de consolidation temporaire. Le projet actuel consiste à asseoir le bâtiment sur de nouvelles fondations pour en faire un centre d'interprétation qui pourra recevoir citoyens, touristes et écoliers autour de thématiques liées à l'histoire et au patrimoine agricole, paysager et bâti.

Le marché

Le potentiel touristique important du projet en garantit la pérennité sur le plan de l'exploitation du site et des retombées économiques qui y sont associées. La grange est déjà une étape incontournable du très populaire et médiatisé Chemin des Cantons, route touristique signalisée axée sur la thématique du patrimoine. Une autre thématique particulièrement prisée des visiteurs de la région, la microagriculture, est mise de l'avant par le projet grâce à la présence du marché public sur le site de la place de la Grange-Ronde depuis 2013.

Les adeptes du Chemin des Cantons et de tourisme culturel en général sont principalement d'origine québécoise, ils jouissent d'une éducation et d'un revenu supérieurs. Ils voyagent généralement en couple ou en famille, une part importante d'entre eux fait partie de la génération des baby-boomers.

En 2015, la population du Canton de Potton s'élevait à 4 200 habitants et comptait un peu plus de villégiateurs que de résidents permanents.

Les forces du promoteur

Le projet est porté par le Comité de la grange ronde, un sous-comité du Groupe bénévole municipal de Potton (GBMP) auquel la Municipalité a confié le mandat de gérer certaines infrastructures municipales, dont la grange ronde de Mansonville. Le GBMP regroupe des bénévoles actifs et qualifiés représentant fièrement leur milieu.

Le Comité de la grange ronde compte six membres, soit le maire et le directeur général de la Municipalité, l'ex-maire, un président, une secrétaire et un trésorier.

Les résultats prévus

La mise en valeur du patrimoine local et le développement d'activités culturelles et communautaires sont des moyens éprouvés de revitalisation des communautés. Nous sommes convaincus que la restauration de la grange ronde de Mansonville accroîtra la fierté locale et favorisera l'offre de nouveaux services de qualité à la population.

Le projet de la grange ronde, basé sur le tourisme culturel et la microagriculture, stimulera le développement économique du Canton, encourageant ainsi les jeunes à y rester ou à s’y établir. Nous pensons être en mesure de dégager les revenus autonomes nécessaires au maintien du projet de mise en valeur, permettant ainsi à la communauté de profiter de ses retombées économiques.

Coûts et financement du projet

Charges	200 000 \$ (taxes comprises)
Réfection des fondations et redressement de la structure du bâtiment	176 000 \$
Réparations prioritaires	24 000 \$
Produits	200 000 \$
Donateurs privés et partenaires	objectif 80 000 \$ (63 000 \$ déjà reçus)
Municipalité du Canton de Potton	20 000 \$
Progr. d’infrastructure comm. PIC 150 (fédéral)	demande de 100 000 \$ déjà déposée
Ministère de la Culture et des Communications	présente demande de 100 000 \$

Budget de fonctionnement de l’an 1

Dépenses courantes	
Préposé à l’accueil	3 390 \$
Entretien du bâtiment	3 000 \$
Honoraires professionnels	500 \$
Sous-total	6 890 \$
Frais de promotion	
Imprévus	1 500 \$
Total	12 390 \$
Revenus	
Entrées payantes	6 750 \$
Subvention de la Municipalité	3 000 \$
Subvention salariale (90 %)	2 640 \$
Total	12 390 \$

1. LE PROJET

1.1 Mission de l'organisme

Le Groupe bénévole municipal de Potton (GBMP) a été créé en 2010 afin de gérer certaines infrastructures municipales et il jouit de l'appui indéfectible de la municipalité du Canton de Potton, propriétaire de la grange ronde de Mansonville. La plupart des membres du GBMP sont issus de l'Association du patrimoine de Potton (APP), partenaire très important du GBMP qui œuvre à protéger et à mettre en valeur le patrimoine du canton depuis 1990. Le GBMP a reçu de la Municipalité le mandat de restaurer et de mettre en valeur la grange ronde à des fins d'éducation et de développement économique.

1.2 Historique du projet

Depuis plus de vingt ans, la communauté de Potton se mobilise pour sauvegarder et mettre en valeur la grange ronde de Mansonville. En 2009, une subvention du Pacte rural permet de faire un plan de mise en valeur du bâtiment (rapport Blitz) et d'évaluer son état architectural. La même année, la municipalité du Canton de Potton devient propriétaire du bâtiment, grâce au don de la famille Giroux qui encourage le projet de mise en valeur. En 2010, après avoir démoli la maison Labbé qui obstruait la vue à partir de la rue Principale (route 243), la Municipalité aménage l'espace autour de la grange pour créer la place de la Grange-Ronde. La même année, des travaux de stabilisation temporaire permettent de maintenir la structure en place et de prévenir l'effondrement de la grange. En 2011, le GBMP prépare un premier projet de mise en valeur de la grange ronde évalué à un million de dollars et commence à amasser des fonds en vue de la restauration du bâtiment et de l'aménagement des espaces nécessaires pour accueillir le public; jusqu'à maintenant, ce projet n'a pas reçu les subventions espérées. En 2013, le GBMP inaugure le marché public de Mansonville à la place de la Grange-Ronde.

Depuis 2013, l'Association du patrimoine de Potton présente des expositions thématiques annuelles dans la grange ronde : archéologie en 2013, paysages en 2014, granges en 2015 et ponts couverts en 2016. Une exposition permanente prend forme progressivement depuis 2014 grâce à l'intégration de certains éléments des expositions thématiques annuelles; de plus, divers outils servant à la fabrication du beurre sont exposés au niveau du fenil (2^e niveau).

En 2013, compte tenu de l'urgence de la situation, le Comité de la grange ronde réduit l'ampleur du projet de restauration en se concentrant sur la réfection des fondations et le redressement de la structure du bâtiment ainsi que les réparations prioritaires pour assurer la pérennité du bâtiment. En 2014, le Comité fait préparer des plans et devis pour la réfection des fondations de la grange et, en 2015, il obtient des soumissions d'entrepreneurs locaux pour l'exécution de ces travaux.

En 2016, la municipalité du Canton de Potton s'engage dans le projet Cœurs villageois de la MRC de Memphrémagog, dont la grange ronde sera un élément important. De plus, la Municipalité manifeste son appui au projet de restauration de la grange en s'engageant à consacrer 20 000 \$

au projet, à condition que le GBMP reçoive des gouvernements les subventions nécessaires à sa réalisation.

1.2.1 Particularités du bâtiment

Pourquoi construire des granges rondes? C'est la secte des Shakers qui est à l'origine des premières granges rondes, le cercle était pour ces protestants un symbole de perfection. Selon une croyance populaire, ainsi, le diable ne pouvait se cacher dans les coins! Cette architecture très fonctionnelle comporte trois étages. Le rez-de-chaussée servait d'étable aux animaux et le fenil (deuxième étage), à emmagasiner le foin qui y était déversé à partir du plateau (troisième étage), auquel les charrettes avaient accès par le garneau (passerelle extérieure).

La région des Cantons-de-l'Est, en raison de son héritage culturel américain et britannique unique, compte la plupart des granges rondes du Québec. La grange de Mansonville fait partie des six bâtiments semblables répertoriés par le ministère de la Culture en Estrie, les autres ayant été détruits.

Parmi les granges rondes de l'Estrie, celle de Mansonville a la particularité d'avoir maintenu sa vocation agricole jusqu'à récemment et d'avoir conservé nombre de détails architecturaux uniques, comme les stalles de l'étable et l'architecture du toit. Elle se distingue également par sa situation en plein cœur villageois plutôt qu'en territoire proprement rural.

L'importance patrimoniale de la grange ronde de Mansonville est reconnue par :

- La municipalité du Canton de Potton, qui l'a citée bâtiment historique en 2009.
- La MRC de Memphrémagog et le ministère de la Culture et des Communications, par une étude de mise en valeur des ensembles architecturaux du territoire.
- La MRC de Memphrémagog et le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, par le schéma d'aménagement du territoire.

Bref, une fois les rénovations terminées, la grange de Mansonville sera la seule grange ronde originale entièrement accessible au public dans tout le Québec!

1.3 Description et coûts du projet

Le projet comprend la réfection des fondations et le redressement de la structure du bâtiment ainsi que les réparations jugées prioritaires. Voici la liste des travaux et leurs coûts.

La réfection des fondations

- détachement du garneau (pont couvert donnant accès au plateau)
- soulèvement et redressement de la structure
- mise en place des nouvelles fondations et du plancher de l'étable
- fixation de la grange sur les nouvelles fondations
- remise en place du garneau

Coûts estimés (taxes comprises)

176 000 \$

Les réparations prioritaires

- réparation de la partie centrale du plancher du fenil
- réparation du toit pour colmater quelques fuites d'eau
- remplacement des fenêtres des quatre lucarnes
- remplacement de deux portes, soit celles du fenil et de l'étable.

Coûts estimés (taxes comprises) 24 000 \$

Coût total (taxes comprises) 200 000 \$

1.3.1 Description des services offerts

Les visiteurs du site pourront profiter des services suivants :

- Visite guidée de la grange ronde axée sur l'histoire de la grange et son utilisation
- Visite de l'exposition permanente sur l'histoire et le patrimoine du canton de Potton
- Visite de l'exposition thématique annuelle (p. ex., granges, paysages, ponts couverts, tourisme au XIX^e siècle)
- Marché public de produits agricoles et d'artisanat locaux (à l'extérieur, en saison)
- Conférences et spectacles dans la salle multifonctionnelle
- Location de la salle en dehors des heures d'ouverture

1.3.2 Objectifs de l'entreprise

Les objectifs du GBMP et du Comité de la grange ronde dans ce projet sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur le joyau patrimonial qu'est la grange ronde
- Utiliser le site afin d'offrir une expérience de découverte qui soit à la fois éducative, divertissante, dynamique, dépaysante et diversifiée
- Harmoniser le projet avec l'initiative *Cœurs villageois*
- Contribuer à l'essor économique du Canton en attirant la clientèle touristique.

1.4 Plan d'action

Année 2016

- Fonds amassés de 2013 à 2016 auprès de particuliers et d'entreprises et engagements fermes (dont 10 000 \$ de la Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog) : 63 000 \$
- Obtention d'un engagement de la municipalité du Canton de Potton : 20 000 \$
- Campagne de financement ciblée en cours : objectif de 17 000 \$ additionnels pour atteindre 100 000 \$, soit une contribution de 50 % de la part du milieu.
- Dépôt d'une demande de subvention au Programme d'infrastructure communautaire du gouvernement fédéral (PIC 150) : 100 000 \$
- Préparation de la présente demande d'aide financière au ministère de la Culture et des Communications du Québec : 100 000 \$

Année 2017

- Exécution des travaux de restauration et des réparations prioritaires

Année 2018

- Réouverture de la grange ronde de Mansonville au public

2. LES ASPECTS JURIDIQUES

2.1 Forme juridique de l'entreprise

Le GBMP (Groupe bénévole municipal de Potton) est un organisme sans but lucratif constitué en vertu de la loi sur les compagnies (L.R.Q., Chap. C-38), Partie III. Le Comité de la grange ronde est un sous-comité du GBMP.

2.2 Réglementation

L'organisme est assujéti à l'ensemble des lois et règlements liés aux organismes sans but lucratif offrant des services au public. Il agit en tant que gestionnaire dans le présent projet étant donné que la municipalité du Canton de Potton est propriétaire du bâtiment. Pour cette raison, le GBMP devra se soumettre à la loi sur l'attribution de contrats municipaux pour la réalisation du projet.

3. L'ÉTUDE DE MARCHÉ

3.1 Marché global des Cantons-de-l'Est

Voici quelques extraits du **Plan de match pour la croissance de l'industrie touristique des Cantons-de-l'Est, Orientations marketing, Orientations de développement de l'offre 2013-2020**, de Tourisme Cantons-de-l'Est, qui décrivent le contexte dans lequel s'insère le projet de restauration de la grange ronde.

« **La vision du développement touristique** retenue pour les prochaines années s'inscrit en continuité avec celle établie en 2008 :

La région des Cantons-de-l'Est incarne l'art de vivre au Québec, comme milieu de vie et comme destination touristique. Cet art de vivre propre aux Cantons-de-l'Est s'exprimera à la fois :

- *par la qualité et la mise en valeur de son patrimoine naturel et bâti,*
 - *par le dynamisme de ses communautés vivantes, fières de leur histoire et de leur milieu culturel riche et créatif, par une variété d'expériences touristiques favorisant la rencontre et le bien-être.*
- (...)

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

La première des quatre orientations stratégiques du Plan de match concerne le positionnement de la marque des Cantons-de-l'Est.

1. Positionner « **l'art de vivre** » des Cantons-de-l'Est comme l'avantage concurrentiel de la région.

1. Positionnement de la marque « Cantons-de-l'Est », notre ADN!

Pour les Cantons-de-l'Est, l'art de vivre est indissociable de la créativité de ses habitants et de ses artisans. Dans sa quête de qualité, l'art de vivre préserve et enrichit le patrimoine pour les générations futures. Un paysage époustouflant, romantique à souhait, odorant et gourmand. Les traits de sa personnalité : sereine, inventive et épicurienne. (...)

PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE 2013-2020

Les orientations 2013-2020 de développement de l'offre touristique s'articulent autour des axes identifiés dans la stratégie maîtresse.

Orientation n° 1 : Faire des noyaux villageois et des centres-villes signatures le cœur de l'expérience touristique des Cantons-de-l'Est, à l'image de sa marque.

Orientation n° 2 : Positionner et structurer l'offre touristique liée aux activités de plein air, sportives et de bien-être.

Orientation n° 3 : Exploiter à sa juste valeur le tourisme culturel et de découverte. (...)

ORIENTATION N° 3 : EXPLOITER À SA JUSTE VALEUR LE TOURISME CULTUREL ET DE DÉCOUVERTE

Mise en contexte

La région des Cantons-de-l'Est foisonne d'expériences culturelles. Cela témoigne de l'effervescence et de la fierté du milieu et confère à la région un caractère particulier qui représente un fort potentiel sur le plan touristique. Outre quelques exceptions, l'offre artistique et culturelle n'est pas exploitée à sa juste valeur à des fins récréotouristiques. La mise en valeur des arts et de la culture et leur intégration à l'expérience touristique régionale représentent une avenue à exploiter très intensivement au cours des prochaines années à l'instar du développement qui a été fait en cyclotourisme, en randonnée pédestre ou en agrotourisme et tourisme gourmand dans les décennies précédentes. »¹

Selon Tourisme Cantons-de-l'Est (TCE), la région a attiré près de neuf millions de visiteurs en 2015, des Québécois à plus de 90 %.

3.2 Marché cible

Le Chemin des Cantons

« Le Chemin des Cantons offre l'opportunité de découvrir les Cantons-de-l'Est autrement... Il met en valeur le patrimoine bâti et naturel des Cantons-de-l'Est à travers une route touristique signalisée qui s'étend sur 430 kilomètres. Celle-ci traverse 31 municipalités et propose des arrêts dans 27 étapes officielles et 8 étapes à proximité. (...) Le patrimoine sous influences américaines et britanniques est une caractéristique distinctive de la région des Cantons-de-l'Est. C'est donc sous cette thématique que le Chemin des Cantons vous invite à suivre les traces des premières

¹ Tiré du site Web de Tourisme Cantons-de-l'Est.

vagues de peuplement, celles des Américains, des Loyalistes, des Écossais et des Irlandais venus s'établir à la fin du 18^e siècle et au cours du 19^e siècle. » ²

Selon un sondage fait auprès de la clientèle du Chemin des Cantons (CDC) en 2010, celle-ci viendrait de plus loin que la clientèle traditionnelle de la région, ce qui suppose de plus grandes dépenses et des séjours plus longs que la moyenne régionale. Cette clientèle est attirée principalement par les paysages (90 %), par les collectivités (68 %) et par les attractions patrimoniales (35 %); 89 % de visiteurs prévoient revenir sur le CDC et 98 % le recommanderaient à leurs amis. De plus, le CDC était la première motivation pour le voyage de 45 % de ces visiteurs. Il est également à noter que parmi les visiteurs du CDC sondés, 23 % ont visité Mansonville, comparativement à 61 % pour Magog. Ceux-ci sont généralement satisfaits de leur séjour, mais la diversité des activités n'est pas bien cotée; quelques plaintes sur l'état des routes non asphaltées ont été enregistrées. ³

Le marché local et régional

Notre principal partenaire, l'Association du patrimoine de Potton, compte plus de 200 membres issus des communautés francophone et anglophone du canton. La collecte de fonds effectuée auprès de ses membres a permis d'amasser jusqu'ici près de 40 000 \$ pour le projet de la grange ronde. Le GBMP peut donc compter sur une base importante de citoyens intéressés au patrimoine et à l'histoire, qui fréquentent déjà régulièrement le site de la grange ronde et qui jouent également le rôle d'ambassadeurs en y invitant parents et amis.

L'Estrie comptait 319 280 habitants en 2014 ⁴. Un bon nombre d'entre eux fréquente les centres d'interprétation et les centres d'exposition. Il est à noter que de plus en plus de villégiateurs de la région deviennent résidents permanents au moment de leur retraite. Ces baby-boomers sont actifs et curieux et disposent d'importants moyens financiers, ce qui en fait une clientèle idéale pour un site comme la grange ronde de Mansonville.

Les groupes scolaires

Les groupes scolaires comptent pour environ 9 % de la fréquentation des institutions muséales (musées, centres et lieux d'interprétation, centres d'exposition) de l'Estrie, la plupart de ces élèves étant de niveau primaire (78 %). La municipalité du Canton de Potton compte deux écoles primaires : l'école Le Baluchon (85 élèves) de la Commission scolaire des Sommets, et la Mansonville Elementary School (32 élèves) de la Commission scolaire Eastern Township. L'APP organise déjà, chaque année, une visite guidée de l'exposition estivale et de la grange ronde à l'intention des élèves de la Municipalité. Nous avons l'intention d'étendre ces visites guidées aux écoliers des municipalités environnantes, comme Bolton, Knowlton, Austin, Eastman et Magog.

² Tiré du site Web du Chemin des Cantons.

³ *Portrait des impacts 2007-2011, Résultats du sondage clientèle 2010*. Rapport final, mars 2011, Comité d'évaluation du Chemin des Cantons.

⁴ Wikipedia. Estrie.

3.3 Le marché potentiel

3.3.1 Estimation du marché potentiel

Voici quelques données statistiques pertinentes pour les prévisions d'achalandage à la grange.

Population de la MRC de Memphrémagog : 65 140 habitants

Fréquentation du Bureau d'information touristique de Magog, en 2016 : nombre de visiteurs : juin 3109; juillet 9018; août 7843; septembre 5511; du 1^{er} au 25 octobre 3042.

Total du début de juin jusqu'au 25 octobre 2016 : 28 523 visiteurs

Fréquentation du Bureau d'accueil touristique de Mansonville:

- en 2011 : 2 665 visiteurs

- en 2016 : 3 932 visiteurs (+ 48 %, sur cinq ans)

Fréquentation des expositions à la grange ronde de Mansonville :

- en 2015 : 1 015 visiteurs

- en 2016 : 1 475 visiteurs (+ 45 % sur un an)

Considérant l'ensemble de ces données statistiques, surtout la forte augmentation du nombre de visiteurs à Mansonville et à la grange ronde, le fait que la grange ronde présente à la fois une exposition permanente et des expositions thématiques annuelles, que le marché public est implanté à la place de la Grange-Ronde et qu'il est possible d'y tenir des activités lors des événements municipaux (p. ex., le Festival multiculturel, les Journées de la culture), nous prévoyons que l'achalandage du site une fois restauré pourrait passer **de 1 500 à 2 000 visiteurs/année** entre 2018 (réouverture) et 2020. Ces données excluent les usagers exclusifs du marché public extérieur et les locataires de la salle.

3.3.2 Estimation des ventes et de la part de marché

Nous avons l'intention de demander un prix d'entrée inférieur à la moyenne de nos concurrents (voir la section 3.4.1 ci-dessous), soit 5 \$ pour les adultes (gratuit pour les enfants). Avec une fréquentation moyenne de 1 750 visiteurs payants/année de 2018 à 2020, nous estimons le produit moyen des ventes à la billetterie à environ 8 000 \$ pour cette période.

Nous misons sur un montant de 100 \$ pour la location de salle, ce qui correspond à la moyenne du marché, pour un total de 500 \$.

Nous prévoyons atteindre des revenus commerciaux autonomes de 9 500 \$ durant la troisième année de fonctionnement. En effet, à moyen terme, le contenu des expositions dans la grange devenant plus riche, le nombre de visiteurs augmentera et les revenus autonomes aussi.

3.4 Concurrence

3.4.1 Concurrents

Les Cantons-de-l'Est foisonnent d'attractions culturelles et patrimoniales, dont plusieurs sont rattachées au Chemin des Cantons. En tourisme, les autres attractions peuvent faire figure d'alliés autant que de compétiteurs, selon les circonstances. Nous concentrons notre analyse sur deux attractions ayant des points communs avec la grange ronde de Mansonville.

- Le Moulin à laine d'Ulverton, à Ulverton : 8 000 visiteurs/année; prix d'entrée de 12 \$ (groupes) à 15 \$, gratuit pour les enfants de 12 ans et moins; expositions, visites guidées, sentiers, piqueniques, boutique, brunchs, mariages, etc. Un concurrent solidement établi!
- le Musée Missisquoi, à Stanbridge-East : comprend le musée, la grange dodécagonale de Mystic et le magasin général; prix d'entrée de 8 \$ (groupes) à 10 \$; exposition permanente, piqueniques; achalandage relativement faible à la grange, plutôt isolée.

3.4.2 Avantages concurrentiels

La grange ronde de Mansonville disposera des avantages concurrentiels suivants :

- Le bâtiment sera la seule grange ronde originale complètement accessible au public dans tout le Québec.
- Il s'agira de la principale attraction sur le Chemin des Cantons dans le secteur de Potton (les attractions de grands centres comme Magog et Sherbrooke doivent subir une forte concurrence de l'industrie touristique avoisinante).
- La grange ronde présentera, outre l'exposition permanente, des expositions thématiques annuelles contrairement à plusieurs attractions semblables.
- En plus d'une thématique historique très proche de celle du patrimoine anglo-saxon et américain du Chemin des Cantons, la grange ronde se positionne avantageusement dans un autre créneau prisé des visiteurs, le patrimoine agricole.

4 LE PLAN MARKETING

4.1 Stratégie de produit et de service

La mise en valeur de la grange ronde doit représenter plus qu'un simple lieu d'interprétation historique. Elle doit procurer une expérience de découverte qui soit à la fois éducative, divertissante, dynamique, dépaysante et diversifiée. De même, elle doit pouvoir répondre aux besoins et aux attentes de la population locale, des touristes, des familles, des groupes scolaires, bref de tous les visiteurs à la recherche d'un solide contenu.

Le thème du Centre d'interprétation de l'histoire et du patrimoine agricole, paysager et bâti de Potton nous apparaît original, mobilisateur et en harmonie avec les forces du territoire de Potton. Le canton possède plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, dont le pont couvert de la Frontière, les maisons patrimoniales du village de Mansonville, la chapelle ukrainienne, l'église

orthodoxe russe, mais la grange ronde représente le joyau du canton. L'Association du patrimoine de Potton publie d'ailleurs, depuis plusieurs années déjà, dépliants et brochures sur ces bâtiments patrimoniaux qui sont fort populaires au Bureau d'accueil touristique de Mansonville et à celui de Magog, situé sur l'Autoroute 10.

L'intérêt de la grange ronde repose d'abord sur l'exposition permanente et les expositions thématiques annuelles (granges, paysages, ponts couverts, tourisme au XIX^e siècle, etc.). S'ajoute la possibilité de visiter les trois niveaux de la grange en suivant le cheminement d'un ballot de foin, du plateau à l'étable en passant par le fenil, et de découvrir ainsi la fonctionnalité d'une grange ronde. Enfin, le thème du patrimoine paysager permettra d'illustrer les panoramas exceptionnels de la région, d'expliquer le rôle de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et de sensibiliser le public aux bonnes pratiques en matière de protection des paysages et aux mauvais exemples à éviter.

4.2 Stratégie de prix

Tel que mentionné précédemment, nous nous sommes arrêtés sur une stratégie de prix qui tient compte de la moyenne de l'industrie. Dans les Cantons-de-l'Est, certains centres culturels et d'interprétation sont gratuits ou à prix modique (étant soutenus par une activité commerciale intense comme le musée du Chocolat ou une aide gouvernementale comme Parcs Canada et le Centre culturel et du patrimoine Uplands), tandis que d'autres attractions demandent un prix élevé pour des activités inusitées (Château de Witch Bay, Épopée de Capelton, Orford Express, Karting, Arbres en arbres, Croisières Memphrémagog, etc.). Somme toute, le cas de la grange ronde de Mansonville est assez typique de la moyenne de l'industrie pour des attractions équivalentes.

Nous offrirons également, à l'instar de la plupart des attractions touristiques, un rabais pour les groupes tant touristiques que scolaires. La carte des Amis de la grange (abonnement annuel) permettra de fidéliser la clientèle, de recueillir leurs coordonnées et de créer une relation durable.

Voici donc la nomenclature de prix suggérée pour la visite de la grange :

- Adultes : 5 \$
- Étudiants ou aînés : 4 \$
- Enfants jusqu'à 12 ans : gratuit
- Familles : 10 \$

Pour les groupes (20 personnes et plus) :

- Adultes : 4 \$
- Scolaires : gratuit

Carte des Amis de la grange ronde (accès à la grange en tout temps)

- Adultes : 15 \$
- Étudiants ou aînés : 10 \$
- Familles : 25 \$

4.3 Stratégie publicitaire et promotionnelle

Intégration aux réseaux touristique

L'adhésion récente de la municipalité du Canton de Pottion à Tourisme Cantons-de-l'Est nous offre une grande visibilité en plus d'occasions de réseauter et de nous renseigner sur les grandes mouvances de l'industrie touristique. L'adhésion comprend un espace éditorial dans le Guide touristique officiel de la région, distribué à 225 000 exemplaires en plus de la version numérique, et une fiche sur le site Internet (1,4 million de visites en 2014-2015). De nombreuses occasions d'achat publicitaire groupé et la possibilité de distribuer des dépliants dans les bureaux d'information touristique (des frais s'appliquent) sont une autre façon efficace de rejoindre le marché touristique.

Tourisme Memphrémagog est le bureau local regroupant les attractions de la MRC de Memphrémagog; l'adhésion (175 \$ par année) comprend un espace dans le guide local (70 000 exemplaires) et le site Web officiel (110 000 visites annuelles) ainsi que la distribution de dépliants dans le Bureau d'information touristique situé sur l'Autoroute 10 (achalandage de 33 706 visiteurs du début de janvier jusqu'au 25 octobre 2016).

Publicité

Nous prévoyons publier 1 000 dépliants en couleur à trois volets afin de promouvoir la grange et les activités d'animation qui s'y dérouleront. Il s'agit d'un moyen efficace de rejoindre la clientèle lorsque la distribution est bien planifiée (autres sites touristiques, publipostages locaux et régionaux, bureaux d'information touristique, commerces et réseaux de distribution organisés). Un budget (1 000 \$) d'achat de publicité est aussi prévu pour annoncer dans les hebdomadaires locaux et les publications touristiques complémentaires de Tourisme Cantons-de-l'Est (napperons, cartes, etc.).

Stratégie Internet

L'industrie touristique est maintenant indissociable d'Internet. Le voyageur ayant le réflexe de tirer son information du Web, il faut s'assurer que celle-ci est facile d'accès, à jour et pertinente. Le budget restreint permettra de mettre sur pied un site Internet propre aux activités de la grange et offrant un minimum d'interactions avec les internautes (possibilité d'y laisser des commentaires). Une page Facebook sera créée afin de développer une communauté d'utilisateurs et d'accroître la visibilité de la grange ronde à peu de frais. Les mises à jour seront faites à l'interne afin de réduire les coûts.

Démarchage et relations de presse

Avec l'adhésion de la municipalité de Potton à Tourisme Cantons-de-l'Est, un travail de démarchage (clientèle de groupes organisés et scolaires) et de relations de presse (médias locaux et régionaux) sera fait par les responsables pour la promotion touristique. On prévoit solliciter les groupes et associations pouvant s'intéresser à une visite de la grange ronde (sociétés d'histoire, clubs de loisirs ou clubs de l'âge d'or) de même que les écoles de la région par le biais d'envois postaux, de courriels et d'appels téléphoniques.

5. LA DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

5.1 Horaire d'ouverture

La grange sera accessible au public :

- Le samedi, de 10 h à 15 h, de la fin de juin à l'Action de grâce; 16 semaines, 80 h.
- Le dimanche, de 11 h à 16 h, de la fin de juin à l'Action de grâce; 16 semaines, 80 h.
- Le vendredi, de midi à 16 h, de la fin de juin à la fête du Travail; 10 semaines, 40 h.
- En tout temps pour les groupes, sur réservation, de la fin de juin à l'Action de grâce.
- En tout temps pour la location de la salle, sur réservation, de la fin de juin à l'Action de grâce.

5.2 Sous-traitance durant la phase de construction

Les grands travaux seront, bien entendu, confiés en sous-traitance tant pour la gestion du projet que pour les travaux de rénovation et les réparations. Des appels d'offres seront donc émis en temps opportun par la municipalité du Canton de Potton afin d'agir en toute transparence et en toute légalité.

Le GBMP n'a pas hésité jusqu'à maintenant à faire appel à des professionnels dans la réalisation de ce projet et entend poursuivre sur cette voie.

5.3 Plan d'aménagement de la grange ronde

La grange étant un bâtiment patrimonial, elle sera conservée dans toute son authenticité. Les éléments des expositions seront installés de la manière illustrée, ci-dessous, sur une photo de l'exposition 2016 portant sur les ponts couverts.



5.4 Plan de développement durable

Le projet souscrit aux principes du développement durable en protégeant le patrimoine paysager et architectural de la localité, en valorisant les producteurs locaux (petits producteurs agricoles, artistes et artisans présents au marché public) tout en impliquant et en dynamisant la population locale.

6 LE PLAN DES RESSOURCES HUMAINES

6.1 Main-d'œuvre

Préposé à l'accueil

Horaire de travail en 2018 (l'an 1 de la grange restaurée) :

16 semaines de 10 heures et 10 semaines de 4 heures (total 200 h) à 15 \$/h, soit 3 000 \$.

Définition de tâches :

- Accueil de la clientèle et information sur les activités offertes à la grange ronde
- Gestion de la caisse pour les admissions
- Collecte de données sur la clientèle
- Toute autre tâche connexe

Budget de 3 000 \$ de main-d'œuvre + 13 % de charges sociales : 3 390 \$

6.2 Ressources externes

Un budget annuel de 500 \$ est prévu pour les honoraires professionnels du comptable qui préparera les états financiers.

6.3 Bénévolat

En l'absence de directeur ou de directrice du Centre d'interprétation, le conseil d'administration du Groupe bénévole municipal de Potton aura des responsabilités accrues quant aux choix stratégiques à faire, à la représentation et aux projets de développement à prioriser.

L'engagement de l'Association du patrimoine de Potton (APP) est très important puisque celle-ci s'est engagée à continuer à organiser et à financer l'exposition permanente et les expositions thématiques annuelles qui se tiennent à la grange, comme elle le fait depuis 2012.

7. BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'AN 1

DÉPENSES

Préposé à l'accueil*	3 000 \$
Charges sociales (13 %)	390 \$
Entretien du bâtiment	3 000 \$
Électricité**	
Assurances**	
Honoraires professionnels	500 \$
Sous-total	6 890 \$

Frais de promotion

Dépliant	1 000 \$
Internet	1 000 \$
Publicité	1 000 \$
Activité de financement	1 000 \$
Sous-total	4 000 \$

Imprévus 1 500 \$

Total des dépenses 12 390 \$

* 200 h à 15 \$/h

**Comprises dans le budget de la Municipalité

REVENUS

Entrées 1 200 adultes à 5 \$	6 000 \$
Groupes	
50 cartes Amis de la grange 15\$	750 \$
Subvention de la Municipalité	3 000 \$
Subvention salariale (90 %) (Emplois d'été Canada)	2 640 \$

Total des revenus 12 390 \$