

TENDANCE

UN ÉDIFICE RELIGIEUX DANS VOTRE PATRIMOINE

UN ÉDIFICE RELIGIEUX DANS VOTRE PATRIMOINE

Acheter un prieuré, un presbytère, une abbaye, un couvent, une basilique, voire une chapelle ou une église... C'est ce que font les amateurs de patrimoine religieux. Ils existent bel et bien, il suffit, pour s'en convaincre, de découvrir le parcours de quatre propriétaires qui ont accepté de nous livrer leur témoignage. On assiste depuis peu à une accélération des transactions portant sur de tels édifices. Un phénomène récent en France. **Marianne Bertrand**

> Un édifice religieux converti en habitation, la pratique est relativement répandue dans les pays anglo-saxons et d'Europe du Nord. En France, un tel patrimoine – presque exclusivement d'origine catholique –, était jusqu'à présent surtout convoité par... les promoteurs. Pour le reste, il

n'intéressait que d'irréductibles passionnés de la restauration immobilière, s'inscrivant parfois, en outre, dans une démarche spirituelle. Aujourd'hui, les édifices religieux, sans que l'on puisse encore parler d'un véritable marché, semblent avoir trouvé un nouveau public d'acquéreurs. Témoin, la multiplication des biens offerts à la vente par un certain nombre d'agences immobilières.

« Ils représentent, de près ou de loin, entre 30 et 40 % de nos transactions », assure Patrice Besse, à la tête de l'agence éponyme. L'une des dernières ventes du cabinet, réalisée à l'automne, a ainsi porté sur une basilique poitvine de 800 m², datant du XIX^e siècle. « Affichée à un peu plus de 200 000 euros [le propriétaire n'a pas souhaité communiquer le prix d'achat, ndlr], elle nécessite un investissement au moins équivalent juste pour remettre en état la toiture et la charpente », détaille le négociateur qui a présidé à la transaction. L'heureux acquéreur a prévu d'habiter la basilique, mais aussi d'y réaliser des animations culturelles... encore secrètes. Prenant acte de ce nouveau souffle, l'agence Patrice Besse, spécialisée dans le patrimoine de caractère, vient même de dédier une rubrique de son site aux édifices religieux. Une dizaine de biens attendent actuellement

preneur, répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi eux, un ancien presbytère normand, une abbatale fortifiée en Brie champenoise, un prieuré bourguignon ou encore une église de style féodal, située entre l'Auxois et le Morvan. Cette dernière, une rareté en portefeuille, demeure il est vrai difficile à vendre. Proposée à 500 000 euros, son budget restauration s'élève, au bas mot, à 200 000 euros... Un libraire serait pourtant sur les rangs. Son projet : habiter les lieux et y aménager une librairie de type muséal dans la grande nef. Quant aux autres agences immobilières interrogées, pourtant moins concentrées sur le patrimoine exceptionnel, elles ont toutefois constaté un frémissement sur ce type de bien. Difficile, en revanche, de quantifier le phénomène. Les édifices religieux occupent en effet un segment de marché très étroit, et les biens de ce type n'entrent dans le portefeuille des professionnels qu'au compte-gouttes... C'est ainsi que le Lys téméraire, suc-



RECUEILLIR DES DONNÉES

DE MARCHÉ SUR LES BIENS RELIGIEUX EST DIFFICILE. ILS NE SONT PAS CONSIDÉRÉS COMME DES HABITATIONS CLASSIQUES. »

Céline Berrette,
Agence immobilière Patrice Besse

Collégiale, située entre l'Auxois et le Morvan

© Agence Patrice Besse - DR

RECENSEMENT EN COURS DES ÉDIFICES RELIGIEUX PROTÉGÉS ET NON PROTÉGÉS

- Les édifices religieux protégés sont recensés sur la base Mérimée, www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/index.htm, rubrique « architecture », élaborée par la Direction du patrimoine du ministère de la Culture. C'est en consultant la fiche descriptive du bien que l'on apprend si le propriétaire est, ou non, une personne privée. La recherche s'effectue par l'onglet « architecture religieuse » ou, par ordre alphabétique. Il y a actuellement 7260 biens classés et 9629 biens inscrits, soit un total de près de 17000 édifices religieux protégés (mise à jour au 31 décembre 2008), publics et privés confondus.

- Les édifices religieux non protégés (églises, chapelles et oratoires seulement) sont recensés par l'Observatoire du patrimoine religieux (OPR). 36000 édifices figurent dans ce qui est conçu comme un inventaire interactif, en cours d'évaluation et dont la finalisation est prévue en 2012. Il devrait dénombrer près de 100000 édifices culturels. www.patrimoine-religieux.fr, rubrique « trouver un édifice »

se focalise d'emblée sur un bien à caractère religieux », affirme Patrice Besse.

Il est vrai que l'achat d'un édifice religieux est encore mal perçu dans la culture française. « Il faut cependant différencier, dans l'acception du religieux, ce qui relève d'anciens lieux de résidence, comme un prieuré ou un presbytère, et les édifices culturels proprement dits que sont les églises », nuance Béatrice de Andia, à la tête de l'Observatoire du patrimoine religieux (OPR). Nombre de biens issus du patrimoine du clergé régulier (lieux de vie communautaire tels que monastères, couvents, etc.) ont déjà été désacralisés au moment de la Révolution. En ce cas, aucun obstacle, qu'il soit d'ordre culturel... ou culturel, ne vient donc s'opposer à leur vente. À en croire Béatrice de Andia, la réticence des acheteurs porte sur la seconde catégorie de biens, ceux traditionnellement voués au culte. « Vivre dans une chapelle, où la réalité religieuse est encore présente, est susceptible de heurter sur le plan psychologique. Difficile, en effet, d'imaginer le chœur transformé en chambre. Ce n'est pas le cas pour un ancien dortoir de moine », souligne Céline Berrette, responsable des édifices religieux auprès de l'agence Patrice Besse. Sans compter que les volumes des édifices culturels ne se prêtent pas toujours idéalement à une transformation architecturale intérieure...

Bien qu'à la marge, certains acheteurs sont toutefois intéressés par la présence, dans l'enceinte ou le parc d'un château dont ils veu-

> cursale bourguignonne d'une agence anglaise, s'est vu confier la vente d'une église romane de 100 m² sur trois niveaux, située en plein cœur d'Avallon, petite ville de l'Yonne. Le prix demandé : 150 000 euros, hors travaux. Pour ajouter à la difficulté, une partie de ce marché échappe aux professionnels. « Le bouche à oreille fonctionne à plein sur ce type de bien », avance un notaire lyonnais.

Pour l'amour du patrimoine

Si les édifices religieux ont la cote auprès des acheteurs, c'est avant tout en tant que bâtiments de caractère. « Ces biens sont souvent établis sur des sites remarquables, de nature à combler les amoureux des vieilles pierres », renchérit

L'ACQUÉREUR TYPE EST UN PASSIONNÉ DE RESTAURATION.

Philippe Toussaint, président de Vieilles maisons françaises (VMF), une association en charge de la défense du patrimoine. L'acheteur type est un passionné de restauration, prêt à y investir de l'argent et du temps, et pour qui l'éventuel avantage fiscal offert par le statut de monument protégé – classé ou inscrit –, ne constitue qu'un critère tout à fait secondaire de choix.

Quant à la motivation spirituelle, elle ne semble plus aujourd'hui présente qu'à la marge. « Une infime partie de notre clientèle

TÉMOIGNAGE

LIEU DE CRÉATION UN COUVENANT DÉDIÉ AU CULTUREL ET À L'ÉVÉNEMENTIEL

« Je cherchais une " maison d'Américain " dans le Cap corse, mais je suis tombée sous le charme de ce couvent franciscain du XIII^e siècle. Il est devenu mon lieu de vie, et aussi de création, car je suis artiste peintre. J'ai acheté l'édifice à l'association diocésaine d'Ajaccio en 2000. Désacralisé dans les années 1980, il était en vente depuis dix ans ! Sans doute parce que ce monastère de 1500 m² ressemblait alors à une ruine. Sa restauration représente l'œuvre de toute une vie [la propriétaire n'a pas souhaité communiquer sur le budget consacré à la réfection, ndlr] ! Une première phase de travaux a déjà débouché

sur la remise en état du bâtiment principal, en particulier du sol, des enduits et de la couverture en tegghes [pierres locales utilisées pour la toiture, ndlr]. J'ai bénéficié d'une aide de la collectivité territoriale pour refaire une partie du toit. La chapelle baroque, inscrite aux monuments historiques, a aussi retrouvé son aspect d'antan, avec des crépis intérieurs refaits à l'identique. Autant d'efforts de restauration récompensés par deux prix, de l'association Vieilles maisons françaises, il y a deux ans, et du magazine *Pèlerin*, tout récemment, dans le cadre de son concours annuel portant sur le patrimoine.



CANDIDA ROMERO
PROPRIÉTAIRE
DU COUVENANT
SAINT-FRANÇOIS,
À OLETTA, EN CORSE.

Actuellement je mène une réflexion pour assurer le développement de l'édifice au niveau événementiel – location de salles et du parc pour des mariages, séances photos et tournages de films –, et culturel, via des expositions de peintures et un festival de cinéma, avec possibilité d'accueillir en résidence les artistes dans les cellules des frères franciscains, reconverties en douze chambres. Un autre projet est aussi de faire visiter, d'ici à deux ans, un jardin Renaissance. En dehors de ces rentrées d'argent, j'espère pouvoir obtenir le label de la Fondation du patrimoine et, pourquoi pas, un mécénat privé. »



TÉMOIGNAGE

MARTINE LARIGAUDERIE
COPROPRIÉTAIRE DU PRIEURÉ GRANDMONTAIN DE RAUZET, EN CHARENTE.

SAUVER LE PRIEURÉ ET FAIRE CONNAÎTRE L'ORDRE DE GRANDMONT

« Le prieuré de Rauzet, du XII^e siècle constitue le fleuron de l'architecture grandmontaine [un ordre monastique limousin, ndlr]. Mis en vente, il allait être démoli pour céder la place à une... carrière. C'était en 1986. Après moult péripéties, nous en sommes devenus acquéreurs en 1992, via une société civile immobilière (SCI) constituée avec plusieurs autres associés. Côté apport, nous avons déboursé, mon mari et moi, 8000 euros. Nous avons obtenu l'inscription du site dès 1987, puis son classement en 1992. En tant que gérante de la société, j'ai mené les négociations pour faire effectuer la restauration, tout en me documentant – j'ai ainsi fait le tour de France des 156 établissements grandmontains, avant de consacrer une thèse à leur sujet – afin d'établir le sérieux de mes motivations. Mon approche, en acquérant ce prieuré, était intellectuelle. J'y ai consacré tout le temps

disponible que me laissait mon métier d'enseignante, mais cet investissement a porté ses fruits. Nous avons obtenu des subventions auprès de l'État, de la région, du département et de la communauté de communes, sans compter un financement au niveau européen, dès 1992. Les aides se sont montées au total à près de 200 000 euros. La restauration a permis la remise en état de l'église, qui disparaissait sous une forêt de chênes, en particulier l'extérieur du mur nord ainsi que les voûtes de la nef et du cul-de-four [en forme de quart de sphère, ndlr]. La fin des travaux de mise hors d'eau remonte à l'an dernier. Il reste à mener d'autres projets qui portent sur la réfection du sol et la fermeture des baies. Sauver ce bâtiment, et le faire connaître à travers des animations, tel a toujours été notre objectif premier, avant la transmission d'un patrimoine, même si nos enfants ont depuis intégré la SCI. » ■

► lent faire l'acquisition, d'une chapelle, généralement désacralisée, susceptible d'abriter leur foi. Il leur faudra alors obtenir préalablement les autorisations du prêtre, puis de l'évêque, afin de le rendre à sa vocation initiale. Autorisations facilement accordées en pratique.

Des biens de seconde main

Sur le marché de l'édifice religieux, on rencontre deux types de vendeurs : les particuliers et les communes. Les premiers cherchent à céder un bien précédemment acquis. Ils constituent la majorité d'une offre parfois insolite. Témoin, cette basilique dont vient de se défaire un artisan : celui-ci l'avait achetée dans les années 1970 à l'évêché pour la transformer en hangar de stockage de liège, puis l'avait louée, au moment de la cessation de son activité, à un tailleur de pierre et à un carrossier récupérateur de voitures (sic). Plus rarement, il est possible d'acquérir directement un édifice religieux auprès des communes qui en sont, depuis les lois de séparation de l'Église et de l'État, devenues propriétaires... et sont chargées de leur entretien. Une spécificité française. Il arrive donc qu'une municipalité envisage, pour des raisons financières, de se séparer d'une partie de son patrimoine religieux. C'est ainsi que le maire de Massat, une bourgade ariégeoise, a fait sensation en mettant en vente, l'été dernier, sa chapelle sur... eBay. Le préfet, chargé de faire appliquer la loi, s'y est opposé : au-delà de la méthode – brader aux enchères une église – suscep-



TÉMOIGNAGE

« Nous avons acheté l'abbaye cistercienne Notre-Dame-de-Vaucelles, située près de Cambrai, à un notaire parisien, il y a près de quarante ans. Nous avons visité plusieurs abbayes, sans succès. Notre démarche, au-delà d'un vif intérêt pour le beau patrimoine, a été avant tout spirituelle. Avec un objectif, celui de créer une université privée portant sur l'étude des religions. Ce projet vient d'aboutir, avec la création d'un Learning Center par la région Nord-Pas-de-Calais. Parallèlement, l'abbaye est le lieu de manifestations publiques, avec

L'ABBAYE UNIVERSITÉ UNE DÉMARCHE AVANT TOUT SPIRITUELLE



ALAIN ET MARIE-MAXELLENDÉ LAGOUTTE
PROPRIÉTAIRES DE
L'ABBAYE DE VAUCELLES,
DANS LE NORD

l'organisation notamment de deux rendez-vous annuels, sur les thèmes de Noël et des orchidées. Le monument, dont une partie était déjà

déboursé pas loin de... 4,5 millions d'euros. J'ai pu obtenir des aides au niveau de l'État et de l'Europe, en particulier un million d'euros du fonds européen, pour la réfection de la toiture. Ma formation d'expert comptable m'a aidé pour monter les dossiers de subvention, complexes. Je compte transmettre ce patrimoine à mes enfants – une SCI a été constituée, purement familiale. Mais cet aspect, certes non négligeable, demeure secondaire. De même, je ne m'attends pas à pouvoir un jour rentrer dans mes fonds avec les recettes perçues. Avant tout, c'est un achat passion. » ■

tible de heurter les convictions religieuses –, il se trouve que la mise en vente par une commune d'un édifice religieux suppose que sa désacralisation ait été au préalable prononcée par l'évêque, faute de quoi le bien est réservé à l'usage du culte, et ce de manière perpétuelle. Une formalité que le

LES BIENS VENDUS SONT D'ABORD DÉSACRALISÉS.

maire de Massat avait « omis » d'accomplir. En général, les communes se chargent d'obtenir la désacralisation des édifices encore consacrés avant de les mettre en vente. Sachant que cette désacralisation peut encore être assortie de contraintes pour l'acquéreur. Par exemple, que le lieu soit utilisé ►



TÉMOIGNAGE

RESTAURER LE GOÛT DE L'AUTHENTIQUE

« Lorsque j'ai découvert cette ancienne chapelle de pèlerinage à pans de bois nichée au cœur de la vallée de la Véronne, j'ai eu un coup de cœur. Je l'ai aussitôt achetée à un agriculteur à la retraite, pour la modique somme de 10 000 euros. Il l'avait transformée... en poulailler et en étable à vaches. Aussitôt devenu propriétaire, en 1994, je me suis rapproché de la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) en vue d'obtenir le classement de cet édifice, qui était seulement inscrit. Une fois cette protection accordée, les travaux ont pu démarrer, portant en particulier sur la restauration des pans de bois et des vitraux. Ils se sont échelonnés sur près de deux ans, pour s'achever à la fin de 2008. Coût total : 220 000 euros. Sur cette somme, j'ai bénéficié de subventions partagées par



GILLES GAZEAU
PROPRIÉTAIRE D'UNE
CHAPELLE À SAINT-
FIRMIN, DANS L'EURE

moitié entre la Drac et le Conseil général. Le problème est qu'elles étaient fixées au départ à 40 % du montant TTC et qu'elles sont tombées à 30 %. Aujourd'hui, la chapelle est louée pour des séminaires d'entreprises, des concerts et des événements privés. Ces recettes permettent tout au plus de payer les frais d'entretien courant, ce qui ne me décourage pas pour autant. En tant qu'amoureux du patrimoine, je désirerais me lancer dans un autre projet de ce type... sans subventions, très certainement. ||

> pour un « usage profane » et non pour une autre confession religieuse, voire une secte. Ou bien que sa destination « n'ait pas un caractère inconvenant au regard de l'affectation antérieure de l'édifice ».

Une restauration exigeante

Les travaux pèsent lourd dans le budget final de l'acquéreur, sans commune mesure avec la mise de départ consacrée à l'acquisition, en raison de la volumétrie importante et/ou de la complexité des éléments d'architecture – voûtes, arcs-boutants ou contreforts – au niveau structurel. Et ils sont encore plus onéreux si le bien est inscrit, ou classé au titre des monuments historiques, car ils sont alors strictement encadrés,

UNE ÉVALUATION DU BIEN PAR UN ARCHITECTE SPÉCIALISÉ EST INDISPENSABLE.

généralisant des contraintes au niveau du choix des entreprises et des matériaux. Aussi est-il indispensable de faire procéder à leur évaluation par un architecte spécialisé, avant même de se porter acquéreur. Certains édifices, malmenés, portent clairement les stigmates de la Révolution ou des guerres. Mais d'autres dégradations, susceptibles de frapper tout bien immobilier, comme la sécheresse, peuvent aussi fragiliser l'édifice, même si elles sont moins visibles. « Ce sont alors sept à huit siè-

cles de construction qui, d'un coup, deviennent vulnérables », explique Stéphane Berhaut, à la tête de l'agence d'architecte du patrimoine Aedificio. Des travaux d'urgence peuvent s'imposer, comme dans cette abbaye languedocienne acquise par un particulier, dont il a fallu rééquilibrer les ogives de la voûte par la pose de tirants métalliques, pour près de 40 000 euros, études préalables comprises. Par ailleurs, il faut parfois reprendre d'anciens travaux exécutés en dépit du bon sens. « Alors qu'il y a vingt ans, on coulait du béton armé sur les voûtes d'un édifice pour les consolider, une intervention curative est aujourd'hui nécessaire pour contrer les conséquences néfastes de ces mauvais raisonnements », si l'on en croit Stéphane Berhaut.

La règle d'or, s'agissant d'édifices religieux, c'est la hiérarchisation et l'inscription dans la durée. « Un bien religieux restauré met du temps à retrouver un équilibre et à s'assainir », précise l'architecte. Le traitement doit donc être prolongé et l'acquéreur prêt à libérer des fonds de manière régulière. Un calendrier à définir avec un professionnel spécialisé, après élaboration d'un cahier des charges rigoureux, hiérarchisant puis chiffrant les travaux nécessaires.

Des programmes en LMNP voient le jour

S'ils semblent de plus en plus convoités par des particuliers, les édifices religieux continuent également d'intéresser les promoteurs, qui disposent en outre plus

OBTENIR UNE AIDE À LA RESTAURATION

Une fois devenu propriétaire, il est possible de solliciter auprès de l'État, de la région, du département, des communautés de communes et même de l'Europe, une aide à la restauration. La démarche est complexe, aussi vaut-il mieux s'adresser à un guichet unique – la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), s'agissant d'un monument protégé (classé ou inscrit), ou, pour du « petit » patrimoine, le Conseil général ou la Fondation du patrimoine. N'hésitez pas à vous rapprocher d'une association (Vieilles maisons françaises, Demeure historique, Observatoire du patrimoine religieux) qui peut aider à monter le dossier. Autant le savoir: les subventions sont en baisse, contexte de crise oblige. « Être porteur d'un vrai projet culturel avec accueil du public, voire création d'emplois, constitue un signe fort », assure toutefois Céline Berrette, responsable des édifices religieux auprès de l'agence Besse, cabinet spécialisé. Ouverture au public qui, au passage, conditionne l'avantage fiscal octroyé dans le cadre du régime des monuments historiques: la déduction, en totalité et sous certaines contraintes, des travaux de rénovation.

facilement du budget nécessaire à leur acquisition, comme à leur réfection. Monastères, abbayes et autres couvents, divisés en appartements, seront revendus à un public trié sur le volet. Les programmes restent rares, surtout depuis que le régime de défiscalisation appliqué aux monuments historiques a perdu de son intérêt dans ce type d'opération, la mise en copropriété étant désormais subordonnée à un agrément ministériel (loi de finances pour 2009). Quant au dispositif Malraux, son attractivité laisse aussi à désirer. « Souvent situé hors des villes, ce type d'édifice génère un loyer trop bas au regard de l'ampleur des travaux », explique Patrice Panon, dirigeant du groupe Minerve, à l'origine, il y a trois ans, d'une opération portant sur un prieuré à Fontenay-le-Comte, près de Niort. Les rares professionnels présents sur le créneau semblent davantage se tourner vers la formule « résidence de tourisme classée ». À l'instar de Garrigae Investissements, qui a ainsi racheté en 2006 un ancien couvent au cœur du parc régional du Haut-Languedoc pour le revendre, chambre par chambre, sous le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Rentabilité pour l'investisseur? Un peu plus de 4 % nets. « Deux nouvelles opérations sont en cours, l'une portant sur l'abbaye de Sainte-Croix, près de Salon-en-Provence, l'autre sur le monastère d'Ardouane dans l'Hérault », annonce le directeur marketing et vente, Marc Achard. Le début de la commercialisation est prévu au printemps. ||