

# Pas faciles à vendre, ces églises...

Avant de les transformer en loft ou en théâtre, on y réfléchit à deux fois. Les clients ne se bousculent pas pour les quelque 250 bâtiments religieux actuellement sur le marché.

DOSSIER RÉALISÉ PAR  
VINCENT MONGAILLARD ET MARC PAYET

**UNE CHAPELLE** du Loir-et-Cher mise aux enchères demain, une église romane de la Drôme proposée sur Leboncoin... Les propriétaires de lieux de culte désacralisés redoublent d'inventivité pour trouver des acquéreurs. Car ce patrimoine-là ne trouve pas facilement preneur. « On voit pas mal d'annonces, mais c'est un marché avec beaucoup de contraintes », observe Benoît de Sagazan, auteur du blog « Patrimoine-en-blog ». « Selon mes estimations, il y a une cinquantaine d'églises et chapelles sur le marché et environ 200 abbayes et couvents », avance Patrice Besse, agent immobilier spécialisé.

Les travaux d'Hercule à réaliser expliquent, en partie, la frilosité des clients. « Il y a quelques années, la mode a été de racheter des chapelles pour en faire des lofts, voire des restos. Mais les gens se sont vite aperçus que ce n'était pas fait pour ça », décrypte Benoît de Sagazan. Pour Maud de Beauchesne, responsable du département Art sacré à la Conférence des évêques, les potentiels acheteurs peuvent être également freinés par « la charge symbolique » de la bâtisse même si celle-ci a perdu officiellement son caractère sacré.

« C'est un lieu de mémoire fort, d'abord construit comme lieu de recueillement », rappelle-t-elle. Cela suscite régulièrement la polémique.

Dans la commune de Suze-la-Rousse (Drôme), une association locale de sauvegarde du patrimoine vient de lancer une pétition sur Internet après la décision du maire de mettre en vente sur Leboncoin l'ancienne chapelle, l'ancienne église paroissiale ainsi qu'un prieuré. Un choix motivé par la baisse des subventions de l'Etat.

## DES PRIX TRÈS VARIABLES

Il arrive aussi que le prix refroidisse les ardeurs. Ceux-ci sont très variables, selon l'expert Patrice Besse, de zéro euro (certaines communes étant « prêtes à céder le bien gratuitement pour ne plus payer les charges ») à « plusieurs centaines de milliers d'euros ». voire bien plus pour des biens d'exception mais sans garantie de transaction. Le prix de l'abbaye de Pontlevoy (Loir-et-Cher) a, par exemple, été revu à la baisse. S'étendant sur plus de 10 000 m<sup>2</sup>, avec 6 ha de terrain, ce monument a d'abord été proposé à 2 M€, puis à 1 M€ en décembre 2016, sans trouver preneur. La banque HSBC, actuelle propriétaire, cherche toujours. Paris n'est pas exempt d'opérations d'ampleur. L'une des plus importantes – dont les montants ne sont pas communiqués – sera la transformation du couvent des sœurs franciscaines, avenue Reille (XIV<sup>e</sup>), racheté par un promoteur.

La métamorphose en lieu culturel n'est pas toujours la panacée. A Quimper (Finistère), la chapelle du grand séminaire a ainsi été désacra-

lisée pour y jouer des pièces de théâtre ou des concerts. Mais le propriétaire souhaite s'en séparer. La mise à prix est de 798 000 €. « A ce tarif, il y a aussi un parking de 36 places et toutes les commodités », vante l'agent immobilier. A Denain (Nord), l'église du Sacré-Cœur, elle, a été rachetée au diocèse en 2012 par une association qui voulait en faire une école pour les décrocheurs. Mais le projet ne s'est pas concrétisé car les conditions de sécurité n'étaient pas réunies. L'association se retrouve avec l'église « sur les bras » alors qu'il faut entreprendre d'onerieux travaux. Un vrai casse-tête !

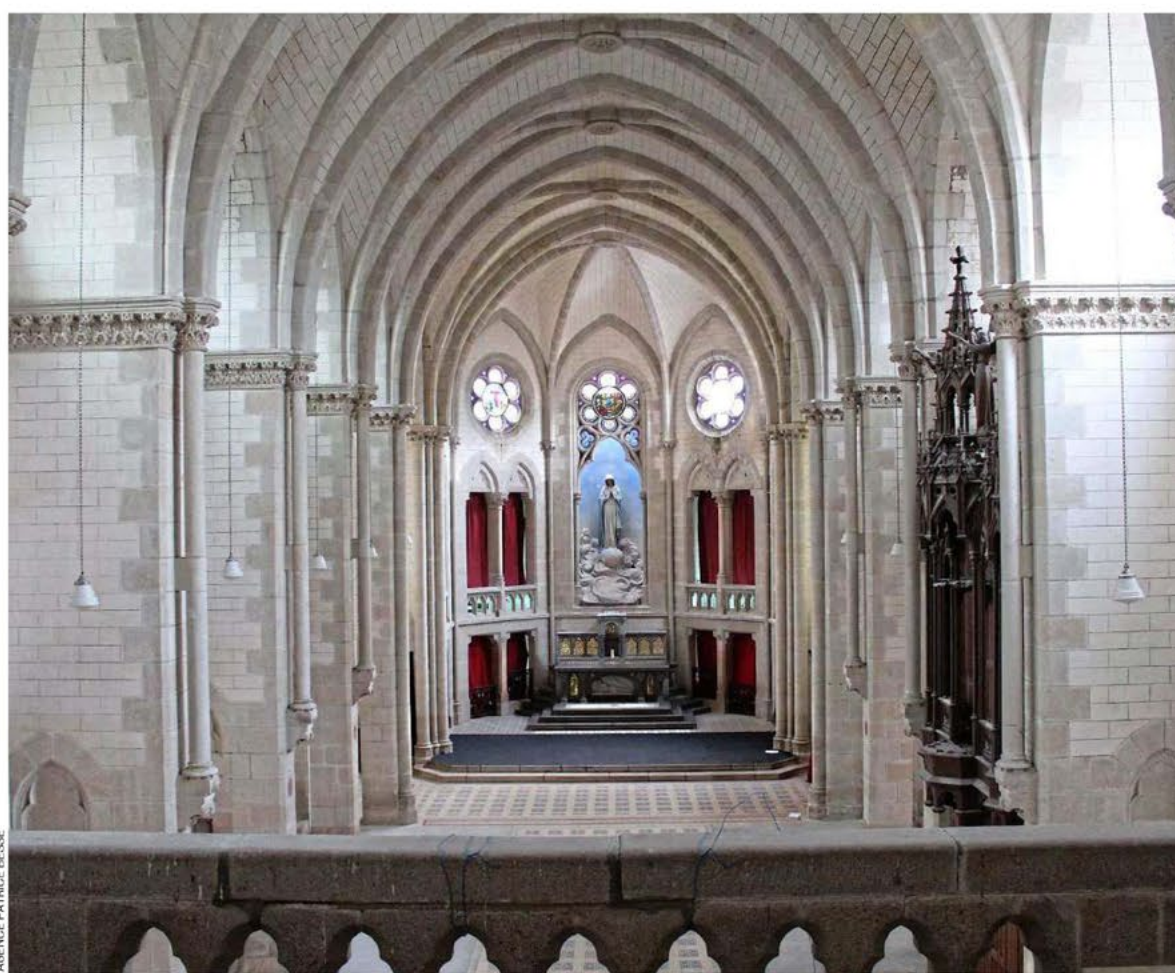
« C'est tellement atypique »



Marie-Laure Caze.

**MARIE-LAURE CAZE** est déléguée générale de l'Observatoire du patrimoine religieux, association qui œuvre

à la préservation des églises. Pourquoi une église est-elle si difficile à vendre ? **MARIE-LAURE CAZE.** C'est très souvent un édifice qui n'est pas en bon état, qu'on n'arrive plus à entretenir. Il y a forcément de gros travaux, bien plus élevés que le prix d'achat du bien. Ces coûts vont en



A Quimper (Finistère), le propriétaire de la chapelle du grand séminaire souhaite s'en séparer. Mise à prix : 798 000 €.

effrayer plus d'un ! Il faut ensuite tout repenser. Une église est très mal isolée, elle n'a pas été pensée pour être chauffée à l'électricité. Il n'y a pas de prise de terre dans toutes les bâtisses... Une fois transformée, l'église est encore plus difficile à revendre. C'est un bien tellement atypique. Le panel d'acheteurs potentiels est très réduit.

Il y a aussi souvent la résistance de la population qui peut freiner... Une vente d'église est rarement consensuelle, surtout quand la population ne sait pas ce que l'acheteur va en faire. Il y a la crainte que ça devienne une friterie, une boîte de nuit ou un complexe hôtelier. Face aux risques de levées de

boucliers, les acquéreurs préfèrent agir dans la discrétion. Cela passe beaucoup mieux si les habitants apprennent que c'est la commune qui se porte acquéreur. Pour eux, l'église appartient à tout le monde. Comment réagissent les ecclésiastiques ? Curieusement, une fois que l'édifice a été désacralisé, ce ne sont pas les membres du clergé les plus conservateurs, mais la population. Que deviennent les églises ayant trouvé preneur ? Une salle de concert ou d'expo, un théâtre, un auditorium, un lieu de rencontres d'artistes contemporains, une bibliothèque... Un espace culturel et public est ce qui est le plus adapté.

## PROFANE, OUI MAIS PAS INCONVENANT

Selon un état des lieux de la Conférence des évêques de France (CEF) dévoilé il y a un peu plus d'un an, 255 églises et chapelles paroissiales (c'est-à-dire desservies par le clergé diocésain) ont été vendues ou désaffectées depuis environ un siècle. Mais cela n'inclut pas les transactions relatives aux églises non dédiées à une vie paroissiale, aux chapelles appartenant à des privés, des congrégations, hôpitaux, écoles..., soit quelques centaines de ventes supplémentaires. La France compte 60 000 à 70 000 édifices dédiés au culte catholique. En vertu de la loi de 1905 concernant la séparation des Eglises et de l'Etat, tous les clochers érigés avant cette date sont revenus aux communes et la majorité des cathédrales à l'Etat. Ceux qui ont été érigés depuis 1905 sont, en revanche, entre les mains des diocèses. Leur changement de vocation est, notamment, encadré par le droit canon qui stipule que, si elle « ne peut en aucune manière servir au culte divin et qu'il n'est pas possible de la réparer, elle peut être réduite [...] à un usage profane qui ne soit pas inconvenant ». Le bâtiment est ensuite désacralisé. Cela passe parfois par une cérémonie durant laquelle tous les symboles religieux sont retirés.

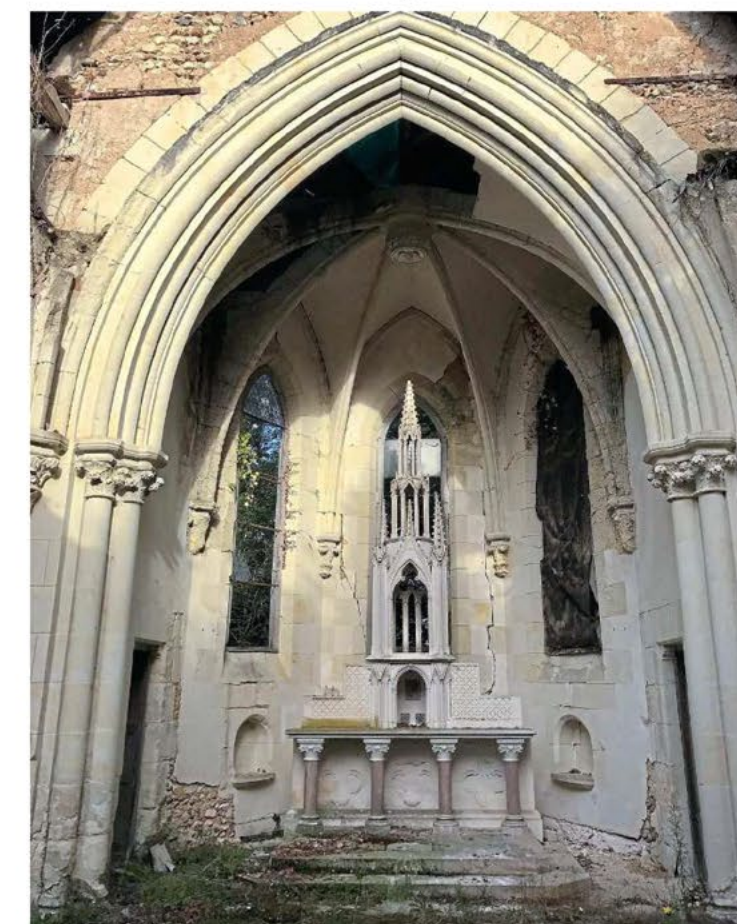
## Une chapelle... à démonter !

**C'EST, DANS NOTRE PAYS,** la première vente aux enchères d'une chapelle appartenant à un particulier. Plus insolite encore : le client doit obligatoirement s'engager à démonter l'édifice délabré pour le remonter ailleurs. « A charge de son enlèvement », précise, en effet, la maison de ventes. Mise à prix de ce lot « à emporter » : 5 000 €. Les négociations à voix haute sont prévues « sur place », demain à 14 h 30, devant la chapelle Saint-Michel du château de Moncé à Saint-Firmin-des-Prés, près de Vendôme (Loir-et-Cher). « C'est un peu comme un Lego. On donne cinq mois à l'acquéreur pour effectuer le démontage pierre à pierre. On a su déplacer des temples égyptiens pour les mettre hors de portée des eaux du Nil, on doit pouvoir y arriver avec une petite chapelle de campagne », sourit Philippe Rouillac, le commissaire-priseur.

De style néogothique, la bâtisse, sortie de terre à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, tombe en ruines. Son clocher en bois et une bonne partie de la toiture ont été balayés, victimes notamment de la tempête de 1999. Mais les murs, eux, ont résisté... pour le moment. A l'intérieur demeurent l'autel, bien conservé, le bénitier, pris d'assaut par le lichen, et le confessionnal. Cet

“ ON LA VEND SINON ELLE EST RASÉE. JE VEUX LUI DONNER UNE SECONDE CHANCE ”

PHILIPPE ROUILLAC, LE COMMISSAIRE-PRISEUR



L'autel de la chapelle Saint-Michel du château de Moncé à Saint-Firmin-des-Prés (Loir-et-Cher) est bien conservé, mais le bénitier est pris d'assaut par le lichen.

ancien lieu de culte désacralisé depuis de longues années avait été érigé par Guy de Lavau, fils du préfet de police de Charles X pour y célébrer les cérémonies de la famille.

Ni classé ni inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, il est la propriété, depuis sept ans, de Jacques Waynberg, l'un des pionniers de la sexologie en France. Agé de 76 ans, il a décidé de s'en séparer, à contrecœur. « Nous avons sollicité des associations locales de préservation du patrimoine, mais les travaux de restauration sont trop lourds. Ce qui me fait le plus de peine, c'est de voir cette chapelle s'abîmer au fil des semaines. L'un des murs menace de s'effondrer sur l'autel. Il faut la sauver de la casse », s'alarme le maître des lieux.

## QUELQUES OFFRES INTÉRESSANTES

Mais qui a envie de se lancer dans ce chantier titanesque ? Le transfert puis la remise en état de la charpente coûteront « au moins » des centaines de milliers d'euros. « Visiblement, il y a des experts que ça n'impressionne pas », souligne-t-il. « On la vend si non elle est rasée. Je veux lui donner une seconde chance », répète M<sup>e</sup> Rouillac, qui assure avoir déjà reçu « quelques offres intéressantes » sans donner plus de précisions. En décembre, une ancienne chapelle de Brest (Finistère) de 260 m<sup>2</sup>, propriété de la ville et qui ne nécessitait aucun déménagement, avait été adjugée à près de 73 000 € pour une mise à prix initiale de 55 000 €.

## VOIX EXPRESS



Xavier Ponroy

22 ans, étudiant  
MARSEILLE (13)



Cathy Heinkele

53 ans, déléguée médicale  
GRIMAUD (83)



Pierre St-Onge

32 ans, ingénieur  
RUNGIS (94)



Hanane Mahamat

21 ans, étudiante  
DAMMARIE-LES-LYS (77)



Jean-Michel El Maestro

70 ans, retraité  
VITRY (94)

LP/JEAN-NICHOLAS-BULLIO

## DANS QUEL ENDROIT INSOLITE RÉVÉRIEZ-VOUS DE VIVRE ?

PROPOS RECUEILLIS PAR  
AYMERIC RENOÙ

**Dans un voilier**, comme celui dans lequel il m'arrivait de dormir quand j'étais petit et qui appartenait à mon grand-père. Je l'installerais dans le port de Marseille, pour être à la fois près de la terre ferme et prêt à partir partout en Méditerranée. Ce ne serait pas grand, mais je pourrais y profiter du clapotis apaisant de l'eau.

**Dans un phare**, parce que j'ai toujours été fascinée par les gardiens qui les font fonctionner. J'adorerais avoir à monter des centaines de marches pour me retrouver dans un petit nid douillet, au-dessus de la mer. Mon phare serait en Bretagne, pour le côté sauvage, et pas sur la Côte d'Azur, bien trop bling-bling.

**Dans une dirigeable !** L'idée d'habiter dans les nuages, moi qui aime la montagne et les sommets, semble folle, mais cela me plaît. Dans la cabine d'un zeppelin aménagée à la manière d'une péniche, avec la possibilité de me poser de temps en temps pour me ravitailler et accueillir des amis.

**A la gare du Nord.** Cela peut sembler bizarre, mais je la trouve très accueillante depuis qu'elle a été rénovée. Je me vois bien à l'étage, là où se trouvent les boutiques, dans une tente aménagée à côté d'autres habitants, comme dans un camping. L'endroit serait pratique pour se déplacer dans Paris rapidement.

**Dans une cabane sur une île déserte.** Au milieu de l'océan et seul, sans femme ni personne, comme un Robinson Crusoe, mais sans même Vendredi ! A mon âge, on aspire au calme complet et à la tranquillité totale. Tant pis s'il faut se contenter du minimum. J'irais pêcher pour me nourrir. Mais c'est un doux rêve...