

Les églises désaffectées cherchent des repreneurs pour lancer de nouvelles activités

- Faute de fidèles, plusieurs centaines d'édifices religieux doivent être mis en vente, leur prix peu élevé intéresse les promoteurs.
- Cave à vin, espace de co-working, salle de sport... les transformations sont radicales au risque de heurter.

IMMOBILIER

Paul Molga
— Correspondant à Marseille

Ces derniers temps sur les sites d'annonces immobilières, les propositions de biens religieux se banalisent. « *Le marché s'ouvre* », explique Patrice Besse, un des professionnels qui a contribué à la démocratisation de ce marché. Sur son site Web, il affiche en ce moment une trentaine d'offres allant de presbytères campagnards, chapelles rurales, maisons abbatiales, prieurés et abbaye classés, à des édifices religieux de plusieurs milliers de mètres carrés. Leurs prix défient toute concurrence, à l'image de cet ensemble immobilier de 12.000 mètres carrés, situé dans un centre-ville coté du sud de la Vendée, proposé à la vente pour seulement 636.000 euros !

Plusieurs raisons expliquent ces modestes montants : les cédants sont souvent plus soucieux de se débarrasser d'une charge que de réaliser un bénéfice, et ces vastes volumes nécessitent des réinterprétations architecturales coûteuses qui amputent le prix de vente. Très peu finissent entre les mains de particuliers. « *Quand nous étudions une offre, nous privilégions les projets de transformation sociétaux qui permettent de conserver leur ouverture au public* », rapporte Patrice Besse. Il réalise chaque année entre 2 et 3 ventes importantes et une quinzaine de transactions plus modestes. La plupart des biens deviennent des hôtels, logements, bibliothèques, musées et centres culturels.

10 % des biens menacés
Les promoteurs ont le choix : la France est un des plus gros détenteurs de patrimoine religieux au monde avec quelque 90.000 édifices répertoriés. D'ici à 2030



Le Cloître de la Visitation à Marseille accueille des entrepreneurs sociaux. Photo Jean-Charles Verchère

selon l'Observatoire du patrimoine religieux, 10 % de ce parc devrait être vendu, détruit ou abandonné. Une fois désacralisé, peu importe au diocèse la nouvelle destination du bien. Auditorium privé dans l'église Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus d'Hirson rachetée par le pianiste américain Kit Armstrong, cinéma d'art et essai dans l'ancienne église Saint-Siméon à Bordeaux, cave à vin aux températures idéales dans l'église Saint-Christophe de Meaux. Sans oublier l'école de design dans l'ancien site jésuite de la rue Dugommier à Nantes où l'espace de co-working à La Chapelle installée dans un ancien lieu de culte de la même ville. A Rennes, c'est une salle de fitness qui a ouvert dans l'ancienne chapelle des Clarisses.

Le mouvement n'est pas nouveau : depuis la révolution, des dizaines de lieux de culte (250 selon la Conférence des évêques de France)

ont déjà été transformées, par exemple en étables ou en prison. Mais il s'accélère avec la raréfaction des fidèles, la perte des vocations sacerdotales et l'explosion des dépenses de maintenance et de fonctionnement de ces grands volumes.

Caractère symbolique
Dans l'Orne, le diocèse compte 550 églises alors que 150 suffiraient selon la Conférence des évêques de France. En Meurthe-et-Moselle, le nombre de paroisse est passé de 646 à 55 depuis la dernière guerre, et l'hémorragie continue selon l'évêque de Nancy, Jean-Louis Papin. « *Charge aux communes de les affecter à une destination qui ne soit pas inconvenante au regard de leur finalité première, et de faire que cette nouvelle destination soit, autant que possible tournée vers un usage socioculturel ou socioéducatif au bénéfice de la population locale et non pour un usage privé ou lucratif* », suggère-t-il. Ce débat de société est

né il y a peu dans le monde catholique, mais il prend de l'ampleur devant la polémique que suscitent certaines transformations litigieuses. « *Un lieu de culte perd difficilement son caractère symbolique* », explique le journaliste Benoît de Sagazan, un des meilleurs spécialistes du patrimoine religieux. A Nantes, par exemple, l'église Saint-Aubin fondée au milieu du V^e siècle a beau avoir été désacralisée il y a plus de 200 ans, sa transformation, d'abord en tribunal criminel, puis en bar de nuit depuis les années 1980, fait toujours polémique. « *Il faudra sans doute inventer une vocation partagée de l'église, qui associe son affectation première au culte et des services à la population locale* », poursuit l'expert. Parmi les pistes envisagées : gîtes de passage, restaurants communaux, crèches, écoles... A Hem, l'église désaffectée de Saint-André a montré la voie de cette résurrection en accueillant une épicerie solidaire. ■

Co-working, épicerie solidaire... des reconversions diverses

A Marseille, le Cloître est devenu un lieu d'accueil des entrepreneurs sociaux ; à Dunkerque, le diocèse a signé un bail avec une association pour créer un commerce.

P. M.
et Olivier Ducuing
— Correspondant à Lille

● **À MARSEILLE, LE CLOÎTRE ACCUEILLE LES ENTREPRENEURS SOCIAUX**
Des start-up, une école du numérique, des entreprises sociales et solidaires, un espace de co-working, une ferme urbaine ou encore une épicerie locavore... Bienvenue au Cloître, le nouveau pôle d'innovation et d'entrepreneuriat social installé dans l'ancien couvent des sœurs de la Visitation légué aux Apprentis d'Auteuil en 1987. Pour

3 millions d'euros de travaux (dont la moitié provient du Fonds européen de développement économique et régional), la fondation réhabilite ce vaste espace de 6.000 mètres carrés installé dans les quartiers nord pour y marier insertion et entrepreneuriat. « *Ici l'entreprise devient le centre de gravité de l'intérêt collectif. Le Cloître regroupe des sociétés qui ont toutes intégré la formation dans leur modèle* », explique son directeur, Arnaud Castagnède, également fondateur de l'association Acta Vista, qui travaille sur la restauration de monuments historiques à travers des chantiers de formation aux métiers du patrimoine. Quelque 200 jeunes en difficulté seront ainsi accueillis dans les secteurs du numérique, de la restauration et des services, par exemple pour suivre la formation de l'école de programmation et de codage Simplon.

● **COUDEKERQUE-BRANCHE : L'ÉGLISE DEVIENT ÉPICERIE SOLIDAIRE**
Dans quelques semaines, des familles défavorisées du Dunkerquois vont pouvoir faire leurs courses dans une église. L'église Saint-Pierre de Coudekerque-Branche, construite en 1959, était devenue trop grande avec ses 300 places. « *C'est dommage d'être propriétaire d'un lieu sous-utilisé durant la semaine, dans un contexte où des associations caritatives cherchent des lieux* », relève le curé de la paroisse, Yves Béguin. Le diocèse de Lille, propriétaire des lieux (car la construction est bien postérieure à la loi de 1905), a choisi de mettre la grande église à disposition, la petite chapelle voisine, de 50 places, étant quant à elle conservée pour le culte, tandis que les grandes cérémonies catholiques pourront être organi-

sées dans les trois autres églises de la ville. Le diocèse a signé un bail avec une association, La Petite Pierre, pour un loyer symbolique permettant juste de couvrir les charges du bâtiment. C'est une épicerie sociale et solidaire baptisée « Label Epicerie » qui ouvrira au printemps, après une phase de préfiguration en cours. Le modèle économique est fondé sur un système d'adhésion, pour un prix libre selon les revenus, qui permet ensuite d'acheter les produits collectés auprès d'un réseau de fournisseurs qui se met en place. Les adhérents s'engagent en parallèle à contribuer à la vie de l'association à hauteur de trois heures par mois. L'association a déjà séduit 175 adhérents, elle en vise 800 à terme. Le projet est soutenu par la Fondation du Dunkerquois solidaire, qui finance un poste de salarié pour une période de trois ans. ■

Le difficile entretien du patrimoine religieux

Les communes sont propriétaires de l'essentiel des églises, mais face à la raréfaction de leurs ressources financières, elles peinent à les entretenir.

L'amendement de la loi de 1905 envisagé par le gouvernement changera-t-il quelque chose à l'émiettement du patrimoine religieux ? Avec l'objectif de transparence des comptes et de contrôle des financements étrangers d'associations islamiques, le projet de lifting révélé début novembre par « L'Opinion » devrait également fournir de nouveaux moyens au culte traditionnel. Depuis l'acte fondateur de la séparation des pouvoirs ecclésiastiques et politiques, l'Etat ne peut financer aucune confession, exception faite des cathédrales, des chapelles installées en lieu clos dans ses administrations (hôpitaux, prisons, écoles...) et du patrimoine classé monument historique.

Parmi les mesures envisagées figure en particulier la possibilité de subventions publiques pour les « *réparations et rénovations énergétiques* » des édifices religieux. Théoriquement donc, une collectivité pourra sauver une église en péril. Ça n'est pas tout : les cultes pourraient également tirer des revenus locatifs de leur patrimoine, avec l'objectif de tendre vers l'autonomie budgétaire. Il y a urgence car l'état du parc immobilier du culte est inquiétant. L'inventaire de l'Observatoire du patrimoine religieux (ORP) recense plus de 500 églises en péril et près de 5.000 nécessitant des travaux urgents. « *Dans la capitale, note-t-il, le "plan églises" mis en place dans les années 1990 s'est effiloché à partir de 2004 à tel point que les plus grandes églises de Paris nécessitent aujourd'hui plusieurs centaines de millions d'euros de travaux.* »

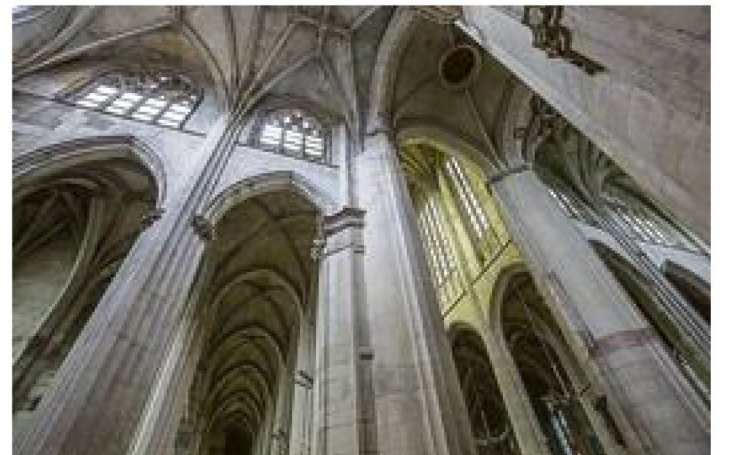
Monuments mal aimés
Sur l'ensemble du territoire, les édifices les plus menacés sont postérieurs à la Révolution de 1789. « Ces

monuments sont mal aimés des Français qui n'y voient que des pastiches sans intérêt historique ou architectural », indique un rapport de l'ORP. Au point que plusieurs colloques (3 cette année) rassemblent autour de la question du devenir des églises et du rôle des collectivités face aux défis de mutation du patrimoine religieux. Même le Vatican s'est emparé du sujet, en convoquant à Rome, ce vendredi, une conférence internationale sous le titre évocateur : « Dieu n'habite-t-il plus ici ? » Objectif de ce colloque : définir des lignes directrices pour aider les diocèses catholiques à trouver des solutions alternatives au démantèlement et à la transformation des églises en boîte de nuit ou en galerie marchande, et s'assurer que les lieux consacrés conservent une partie de leur valeur spirituelle.

Difficile pour les communes d'échapper à leur devoir envers ce patrimoine. Les églises construites avant 1905 – 40.307 selon la Conférence des évêques de France – sont leur propriété. Mais les charges sont importantes et certaines finissent par laisser s'altérer les ouvrages, jusqu'à ce que leur dégradation ne laisse pas d'autre solution que de les détruire. C'est le sort qui a été réservé en 2013 à l'église néogothique Saint-Jacques d'Abbeville, épargnée par deux guerres mondiales mais rongée par le manque d'entretien depuis sa construction en 1876. En quelques semaines, les bulldozers avaient eu raison de sa haute flèche de 90 mètres signalant ce lieu de culte à des kilomètres à la ronde. Depuis, le maire de cette commune des Hauts-de-France peine à se remettre de la polémique qu'il a fait naître en oubliant la valeur identitaire du monument. — P. M.

5.000

ÉDIFICES
nécessiteraient des travaux urgents.



L'inventaire de l'Observatoire du patrimoine religieux (ORP) recense plus de 500 églises en péril. Photo Shutterstock