

# LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE RELIGIEUX EN FRANCE



## LA FRANCE EN QUELQUES CHIFFRES

- 35.000 communes
- 42.000 églises et chapelles sur tout le territoire

## ÉTAT DU PATRIMOINE RELIGIEUX (OPR\*)

- 500 édifices religieux menacés
- Plus de 5.000 sites en souffrance

\*Observatoire du Patrimoine Religieux

## DATES CLÉS

- 29 septembre 1837 : création de la Commission des Monuments historiques
- 02 décembre 1905 : Loi de séparation des Eglises et de l'Etat
- 02 janvier 1907 : Loi concernant l'exercice public des cultes



---

## PROPOS INTRODUCTIF

### QUELQUES CHIFFRES CONTEXTUELS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE RELIGIEUX EN FRANCE

La France est un pays qui possède un énorme patrimoine culturel. Cela est d'autant plus vrai qu'elle est un territoire héritier d'une très riche histoire de cultures provenant principalement de racines judéo-chrétiennes, ce qui se remarque bien en observant le nombre d'églises qui se dressent sur tout le territoire.

Ainsi, sur un peu plus de 35.000 communes, on n'en recense quelques centaines seulement sans églises présentes sur leur territoire. Plus de 42.000 églises et chapelles sont dénombrées sur tout le territoire.

Cette foison d'édifices religieux contient bien évidemment des bâtiments dans différents états de conservation, certains mieux conservés et d'autres plus démunis face à l'usure du temps. L'Observatoire du patrimoine religieux (OPR), principale association consacrée au recensement du patrimoine culturel en France, dénombre ainsi 500 édifices religieux menacés et plus de 5.000 sites en souffrance.

### HISTOIRE & DYNAMIQUE DE L'USAGE DES LIEUX DE CULTES

La loi de séparation des Eglises et de l'Etat (1905) est un événement primordial dans l'histoire du patrimoine culturel religieux. Elle s'est notamment traduite par le transfert de propriété des bâtiments-églises aux pouvoirs publics (Etat, départements et communes). Cette loi, via son article 19, habilite également les pouvoirs publics à intervenir également pour l'entretien et la conservation des édifices protégés.

Bien que l'héritage judéo-chrétien soit très présent dans le paysage, on assiste sur le long terme à une tendance nette de baisse des fréquentations des lieux cultuels par les fidèles, fortement liée à une sécularisation constante de la société. Même si cela n'implique pas forcément un désintérêt pour le patrimoine hérité, cet abandon progressif de l'usage cultuel au sein de tous ces lieux représente des problématiques supplémentaires pour réussir leur bonne conservation.



## DÉFINITION DES TERMES ET OBJET DE L'ÉTUDE

Comment définir alors ce qui relève du patrimoine religieux ? Dans le cadre de cette micro-étude, il s'agit d'évoquer tous les types d'édifices que la culture judéo-chrétienne a laissés : ainsi, les églises mais aussi les chapelles, les couvents, les abbayes ou encore les cathédrales sont autant d'édifices du patrimoine religieux concernés par cette étude.

Il s'agit également ici d'évoquer spécifiquement le cas des édifices désacralisés. En effet, les bâtiments encore sacralisés sont théoriquement toujours utilisés par l'Église et cette question mérite d'être développée dans une micro-étude dédiée.

Enfin, lorsque l'on parle aujourd'hui de réhabilitation, on évoque en réalité les bâtiments qui ont été réaffectés à d'autres usages que celui d'origine. En l'occurrence, il s'agit de faire un état des lieux des différentes manières et possibilités existantes de se ré-approprier des espaces à l'origine voués au culte et pensés dans leur construction pour remplir cette fonction.

---



## LA PROBLÉMATIQUE DE L'ENTRETIEN ET DE LA RESTAURATION DES ÉGLISES

L'Observatoire du Patrimoine Religieux estime à quelques milliers d'euros par an les dépenses d'entretien d'un édifice cultuel, alors que les travaux de structure importants dépasseraient régulièrement le million d'euros. L'OPR souligne qu'un

*« entretien régulier demeure bien moins coûteux sur le long terme que des travaux urgents et massifs qui auraient été trop longtemps négligés ».*

---

Un rapport du Sénat datant de mars 2015 souligne les contraintes financières qui pèsent sur les collectivités territoriales et qui placent les élus dans une situation difficile au regard de la gestion des édifices cultuels dont elles sont propriétaires.

Certaines petites communes éprouvent ainsi de grandes difficultés à financer les travaux sur leur patrimoine religieux, même avec l'aide de l'État ou d'autres collectivités. Le problème se pose surtout pour les édifices non protégés au titre des monuments historiques, notamment en milieu rural, alors qu'ils contribuent à l'image du village et peuvent abriter des vestiges plus anciens.

Le maire, en tant qu'autorité de police, assure la police des édifices menacés de ruine. À ce titre, il peut engager d'office des travaux aux frais du propriétaire. Il peut procéder à la fermeture d'un édifice cultuel si une circonstance exceptionnelle le justifie, par exemple lorsque l'édifice risque de s'effondrer.

---

### 15 000 ÉDIFICES RELIGIEUX PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Selon l'OPR, environ 15 000 bâtiments religieux sont protégés au titre des monuments historiques. Toute restauration, réparation ou modification de ces édifices est soumise à l'obtention par le propriétaire d'une autorisation du préfet de région, ou du ministre de la Culture qui peut se saisir du dossier.

# LA RÉHABILITATION D'ÉGLISE S'INSCRIT DANS UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



À travers les exemples qui vont être développés, on constatera que réhabiliter un édifice religieux relève tout aussi bien de la question patrimoniale que de la question politique.

En effet, pour les mairies, il ne s'agit pas seulement de l'intérêt pour la conservation des joyaux qui constituent notre bien commun. Elles se chargent de proposer de nouveaux projets ou appels à projets pour aussi réutiliser ce qui constitue parfois un grand espace désaffecté sur son territoire.

Lorsque la décision est prise, plusieurs revendications politiques peuvent rentrer en jeu : l'Église, tout d'abord, très attachée à l'ancienne spiritualité des lieux, essaie parfois d'influencer les tractations en cours. Ensuite, les édifices historiques étant bien souvent ancrés au sein de leur territoire, les riverains et les habitants historiques du village ou de la ville se regroupent régulièrement en association pour défendre la cause d'un monument qu'ils ont toujours placé en point de repère, le considérant parfois comme inaliénable et inaltérable.

Mais les plus importants de ces acteurs politiques restent bien entendu les collectivités territoriales dont font partie les mairies. Ce sont elles qui possèdent la propriété de la grande majorité des édifices religieux qui constituent leur territoire depuis la fameuse loi 1905 dite de la séparation des Eglises et de l'Etat.

Les maires, dans un souci de cohérence et parce qu'il s'agit des prérogatives dont disposent les pouvoirs publics, essaient d'allier la cause patrimoniale au projet de développement culturel, social, environnemental et sociétal de leur circonscription.

Cette alliance entre projet politique et conservation du patrimoine se manifeste très bien dans plusieurs cas et se traduit de différentes manières.

Dans ce propos, il s'agira d'étudier les projets suivants :

- un centre culturel à Tourcoing ;
- un marché couvert à Sarlat ;
- un centre d'affaire à Lyon ;
- une bibliothèque à Behren-lès-Forbach ;
- un musée à Rouen ;
- un centre d'art contemporain à Chelles ;
- un théâtre à Rennes ;
- ou encore une galerie à Luxeuil-les-Bains.



---

## **L'ÉGLISE DE TOURCOING** **DEVENUE CENTRE CULTUREL**

En 2011, Silvany Hoarau, Compagnon charpentier-couvreur, a racheté la vieillissante église Saint-Louis de Tourcoing (59) pour 20.000€. Alors au bord de l'effondrement et sauvée de la démolition, l'église a été cédée à Silvany Hoarau qui avait pour projet de « transformer un clocher en péril en un phare économique et culturel ». L'église étant classée, impossible d'y modifier la structure donc la rénovation ne pouvait pas se faire par ces types de travaux.

La bâtisse, renommée "Le phare de Tourcoing", a déjà abrité plusieurs concerts, animations, fêtes privées et événements. Sont ouverts en permanence un café culturel ainsi que des chambres d'hôte, aménagées dans un "design de lingot d'or au premier étage", précise FAR LAB, l'association qui a récolté une partie des fonds en vue de la rénovation. D'autres chambres sont à prévoir, notamment une dans le clocher.

Une ruche d'entreprises autour des métiers d'art a vu le jour. Des artisans, comme un maroquinier, y exposent leur travail. On peut aussi y retrouver un cabinet d'architecte et de designer, un espace de coworking ou encore une salle destinée aux séminaires d'entreprises.

Il s'agit d'une réussite selon Peter Maenhout, adjoint au maire en charge du Patrimoine :

*« C'est un projet qui rayonne bien au-delà de la ville. Ce lieu qui accueille un public métropolitain dynamise le quartier dans lequel il est implanté. »*

## **L'ÉGLISE NOTRE-DAME DE BEHREN-LÈS-FORBACH** **TRANSFORMÉE EN BIBLIOTHÈQUE**

C'est en 2012 que la municipalité de Behren-lès-Forbach (57) a obtenu le permis de construire pour réhabiliter son ancienne église Notre-Dame désaffectée. L'objectif d'y installer la nouvelle bibliothèque municipale s'est concrétisé après trois années de travaux pour aboutir en mars 2015 à une transformation complète de son intérieur. L'édifice, construit par l'architecte Jean Prouvé, est devenu un grand espace de 400m<sup>2</sup> (contre 70m<sup>2</sup> disponibles auparavant) entièrement refait du sol au plafond avec des matériaux modernes à la fois par leurs propriétés et par leur esthétique.

Fonctionnellement, l'espace de la médiathèque baptisée Paul-Bienvenu est réparti en plusieurs accueils : un coin « marmothèque » pour les bébés, un autre dédié aux enfants, un coin pour les ados et un dernier espace pour les adultes, tandis qu'un accès jardin est également disponible à l'extérieur du bâtiment. A noter également la présence d'un espace spécialement aménagé pour recevoir des animations culturelles diverses et variées.

Avec ce grand chantier, la mairie avait pour ambition de créer un lieu d'échanges et d'animations au sein d'un circuit ouvert et plus vaste que l'ancienne bibliothèque. Cette dernière ne pouvait en effet pas répondre aux nombreuses demandes d'accueil des groupes scolaires ou non, ou encore des publics particuliers que sont les personnes handicapées ou les pensionnaires des Ehpad.

---

## L'ÉGLISE SAINTE-MARIE DE SARLAT ACCUEILLE UN MARCHÉ COUVERT

Un autre exemple d'édifice religieux réhabilité à maintes reprises pendant son histoire. L'église Sainte-Marie de Sarlat (24), dont la construction s'est faite entre le 14ème et le 15ème siècle, a été désaffectée en 1794.

Les propriétaires qui ont acheté le bâtiment en 1815 ont procédé à des modifications structurelles pour y installer successivement une boulangerie, puis un magasin de bois et de charbon, avant qu'un bureau de poste soit installé.

C'est finalement en 2001 que l'architecte Jean Nouvel est mandaté pour réhabiliter une énième fois le lieu en un marché couvert de 400m<sup>2</sup> avec la création de deux mezzanines de 31m<sup>2</sup> dédiés à des espaces culturels. A noter que cette petite transformation a fait polémique puisque l'architecte a utilisé des matériaux différents comme l'acier et le verre pour ses réalisations, notamment les deux portes de plus de 15m de haut qui ferment l'édifice.

Autre particularité, un ascenseur panoramique a été placé dans le clocher de l'église pour accéder au sommet (à 27m de haut), destiné à permettre une vision sur 360° de la ville et de ses alentours.



## **L'ÉGLISE SAINT-BERNARD À LYON**

### **TRANSFORMÉE EN CENTRE D'AFFAIRES**

L'église Saint-Bernard située dans le 1er arrondissement de Lyon (69) a commencé à être construite au milieu du 19ème siècle et n'a jamais vraiment été terminée depuis. En effet, il y manque notamment son clocher ou encore son parvis. Son histoire est jalonnée de menaces de disparition, avec entre autres un projet de démolition du bâtiment en vue de construire des parkings qui n'aboutit finalement pas. En effet, le maire Gérard Collomb s'est laissé convaincre de l'importance de cet édifice religieux qui comporte entre autres des vitraux de Lucien Bégule.

Cependant, si le lieu n'est pas menacé d'effondrement, son état global est instable et des rénovations régulières chiffrées à plusieurs centaines de milliers d'euros ont été réalisées au cours des décennies.

C'est pourquoi l'église, désaffectée depuis 2008 et désacralisée en 2016, a été confiée à la société Urban Project qui a pour projet de transformer et réhabiliter le lieu en centre d'affaires, participant aussi à une politique de mise en valeur du quartier des Pentes de la Croix-Rousse où elle est située.

L'espace imaginé est prévu pour accueillir des startups et des petites entreprises sur 200m<sup>2</sup> de bureaux et 750m<sup>2</sup> d'espaces communs. De plus, il s'agira d'un lieu hybride mêlant un centre de coworking dédié aux industries créatives, un lieu de convivialité avec un café et un restaurant, et un espace culturel et événementiel dans la nef centrale. Tandis qu'Urban Project s'est également engagé à rénover les précieux vitraux et à laisser un accès du lieu au public.

---

## **L'ÉGLISE SAINT-LAURENT À ROUEN**

### **ABRITE LE MUSÉE LE SECQ DES TOURNELLES**

L'église gothique Saint-Laurent de Rouen (76) date des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles et possède une histoire riche en réhabilitation. Elle servit au temps de la Révolution comme club pour les Jacobins, puis fut vendue comme bien national en 1803 à un particulier qui l'utilisa en temps qu'hangar et écurie. C'est en 1893 que l'édifice fut racheté par la ville de Rouen qui y accueillit un musée destiné à l'exposition d'archéologie et d'art normand à la faveur des fêtes du millénaire normand. L'église vit également passer des projets de destruction ou encore de musée destiné aux impressionnistes avant que la commission des Monuments Historiques n'agisse en classant le bâtiment en 1914.

Aujourd'hui, l'ancienne église Saint-Laurent abrite le musée Le Secq des Tournelles qui a la particularité de conserver la plus grande collection publique de ferronnerie ancienne au monde : éléments d'architectures, enseignes serrures, heurtoirs, moulins à café, outils, bijoux ou encore objets de coutures y sont entreposés et exposés. La collection balaye une grande temporalité historique puisqu'on y retrouve des objets remontant jusqu'à l'époque gallo-romaine.

---

## **L'ÉGLISE SAINT-ETIENNE DE RENNES**

### **DEVENUE THÉÂTRE**

À Rennes (35), l'ancienne église Saint-Etienne date du XII<sup>e</sup> siècle et avait pour fonction première d'abriter le couvent des Augustins. Elle a été classée monuments historiques en 1926 tandis que la mairie a racheté l'édifice en 1969 alors qu'elle servait de magasin pour le Génie militaire de Rennes.

C'est en 1985 que l'église fut réhabilitée en théâtre par la mairie et mise à disposition pour la compagnie de l'Alibi jusque 1993. Il est aujourd'hui géré par la Direction générale Culture de la Ville et sert à accueillir, outre des représentations de pièces de théâtre, des projets artistiques variés et des festivals (tels que le Festival Ay Roop ou le Festival Maintenant). De plus, la compagnie de cirque Ay-Roop s'est vu offrir une résidence longue durée au sein de l'édifice dans le cadre de la politique culturelle de la Ville qui souhaite ouvrir davantage le théâtre lors des périodes culturelles plus creuses.

---

## **LES ÉGLISES DE CHELLES**

### **TRANSFORMÉES EN CENTRE D'ART CONTEMPORAIN**

C'est dans le cadre d'une commande publique que les églises Sainte-Croix et Saint-Georges à Chelles (77), désaffectées depuis la Révolution et réemployée depuis les années 1930 pour l'hébergement de commerces diverses (moulin, grange, grenier à grains, garage,...) , qu'elles ont connu une dernière réhabilitation en 2008. A l'origine parties constituantes de l'ancienne abbaye royale de Chelles, elles ont été rénovées à l'initiative de la mairie par le designer Martin Szekely et l'architecte Marc Barani.

Les deux édifices (collés l'un à l'autre) classés en 1984, abritent aujourd'hui un centre d'art contemporain qui accueille 4 expositions par an dans une programmation dédiée au questionnement autour des territoires et des formes de vies qui y sont associées. On y trouve une liste assez exhaustive d'activités culturelles typiques d'un centre d'art : des visites commentées, des ateliers, des conférences et des débats, des projections, des rencontres avec les artistes ou encore des performances s'additionnent pour mener une médiation et faire vivre les actions culturelles au sein du territoire. Le maire Jean-Paul Planchou avait d'ailleurs estimé que les monuments devaient « être au service de la société ».

Depuis sa création, le centre d'art a d'ailleurs survécu à une menace de fermeture définitive. En 2015 des problèmes de trésorerie ont touché la commune de Chelles qui budgétisait le financement du centre à 410.000 euros par an toutes charges comprises. Les collectivités publiques subventionnent le centre à hauteur de 30.000 euros par le Conseil général, 25.000 euros par la Région et 10.000 euros par la DRAC. Il a finalement été décidé de garder cet équipement culturel de premier plan, au même titre que le Théâtre de la ville, en réduisant son budget de 20%.

## **LA CHAPELLE DE LUXUEIL-LES-BAINS**

### **DEVENUE GALERIE D'ART**

La chapelle de Luxeuil-les-Bains (70) a été construite en 1956 pour fédérer la communauté de familles de militaires installés dans le nouveau quartier construit à ce moment. Mais quelques décennies après son inauguration, les temps ont changé et les familles ont petit à petit déserté le quartier. La chapelle n'accueille alors plus aucune célébration d'offices.

C'est en 2016 que la Ville, dans le cadre d'un programme de réhabilitation du quartier, acquit la chapelle à l'association qui l'avait en charge pour y investir de nouvelles activités et donner un nouveau souffle au territoire. Mais sans avoir les moyens financiers et techniques pour restaurer l'édifice.

Finalement, la Ville a trouvé en 2019 un entrepreneur qui loue les locaux et s'engage à réaliser ces travaux afin d'y installer une galerie d'art, une salle de vente aux enchères et un commerce de vente d'objets de brocante. Le montant des travaux étant estimé à 80.000€ et le loyer à 1000€ mensuels, l'affaire s'est conclue sur un bail de locations à 250€ par mois pendant neuf ans tandis que l'entrepreneur a dû donner sa garantie de maintenir l'activité de galerie d'art.

---

# RÉHABILITATION D'ÉGLISE & ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Dans les communes de Wavrin et de La Grande Fosse, les bâtiments religieux désaffectés ont retrouvé une nouvelle utilité en devenant de petites centrales électriques à énergies solaires.

Les panneaux photovoltaïques installés sur les toits de l'édifice religieux de La Grande Fosse (88) sont issus d'un projet mis en œuvre dans le cadre d'une politique globale de développement durable menée depuis plusieurs années. Pour ce faire, la mairie a notamment misé sur l'émergence des ressources renouvelables. Aujourd'hui, la commune voit concrètement les effets de cette politique en observant qu'après un déclin démographique continu pendant plusieurs décennies, sa population se renouvelle avec un doublement du nombre d'habitants en 30 ans.

Dans le cas de Wavrin (59), c'est la rénovation nécessaire de la toiture de l'église qui a déclenché l'apport de ce type d'installations. En effet c'est à l'issue d'une coopération entre la collectivité et une association d'utilité publique que les travaux d'installation de panneaux photovoltaïques ont pu s'opérer sur les toits de l'église. Pour financer le projet, la municipalité n'a pas hésité à diversifier ses sources de financements en s'appuyant à hauteur de 50% sur ses propres fonds, 30% sur des emprunts et 20% par une collecte de fonds des citoyens.

Mais la volonté d'allier restauration du patrimoine et développement d'énergies renouvelables n'est politiquement pas toujours simple.

Ce qui est arrivé dans la commune du Chefresne (50), qui soutient elle aussi une politique de développement durable, le montre bien. Le maire Jean-Claude Brossard a exprimé sa volonté d'engager des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sur l'édifice religieux de son village mais la préfecture s'est opposée à ce projet en émettant un arrêté préfectoral. La raison invoquée de « raisons architecturales et paysagères » est assez floue, au grand dam de la municipalité.



## MULTIPLICITÉ DES ACTEURS DANS LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE RELIGIEUX

Par ailleurs, ce cas de la commune du Chefresne nous amène à évoquer un autre sujet important à prendre en compte lorsqu'on parle de réhabilitation du patrimoine religieux, le fait que la municipalité n'est pas le seul acteur en France à jouer un rôle pour la préservation de l'héritage patrimonial.

Si elle est souvent au premier rang avec des actions des plus directes, les responsabilités pour la sauvegarde du patrimoine français sont partagées et obéissent aux règles du millefeuille administratif de l'État français : les départements, les régions, les préfetures, le ministère de la Culture ou encore les DRAC sont autant d'intervenants de l'État qui endossent des responsabilités et exercent une influence sur la sauvegarde du patrimoine.

Cette pluralité des acteurs découle d'une politique générale de déconcentration administrative employée durant les dernières décennies. Elle est aujourd'hui régulièrement critiquée, c'est aussi un des nombreux enjeux qui pèsent dans la question de la réhabilitation des édifices religieux.



Outre les acteurs administratifs, il ne faut pas nier l'importance des acteurs locaux. On y compte les associations de sauvegarde du patrimoine ou tout simplement les habitants des territoires concernés par ces projets de restauration et de réhabilitation de « leur » patrimoine auquel ils sont tant attachés.

Leur rôle est plus ou moins direct avec un poids de lobbying élevé en plus d'un arsenal juridique à leur disposition.

Également, les acteurs du financements comme la Fondation du Patrimoine ou encore la Fondation pour la Sauvegarde pour l'Art Français sont très nombreux : cela propose l'avantage de pouvoir offrir une offre de subventions possibles diverse mais nécessite un lourd travail de fond pour postuler et gérer les financements des chantiers lorsqu'on fait appel à eux.

Enfin, d'autres acteurs associatifs émergent également lorsqu'il est question d'entreprendre des actions sur le patrimoine religieux : l'Observatoire du Patrimoine Religieux ou encore Urgence Patrimoine contribuent à la sauvegarde des édifices également par le biais de lobbying intense.

# CONTENTIEUX JUDICIAIRE : MAIRIE VS ASSOCIATION DE LOCAUX

Cette multiplicité des acteurs engendre évidemment des contentieux et c'est pourquoi il faut enfin évoquer un dernier acteur très régulièrement sollicité dans ces projets de réhabilitation : la Justice. Celle-ci a un rôle tout aussi clé : ces différentes composantes sont parties prenantes du projet de réhabilitation d'un couvent à Nice (06).

## L'EXEMPLE DU PROJET DE RÉHABILITATION DU COUVENT DE LA VISITATION À NICE EN HÔTEL DE LUXE

Le couvent de la Visitation est en effet le futur lieu qui hébergera un palace cinq étoiles de la société Perseus. Le processus de réhabilitation a mis beaucoup de temps à se déclencher entre la décision prise en 2016 par la municipalité pour accorder son autorisation à ce projet et le début des travaux, entamés début 2022.

Ce temps extrêmement long est dû à une véritable bataille judiciaire entre la mairie de la ville et les habitants du quartier où se situe le couvent qui, s'ils étaient conscients de la nécessité de rénover l'édifice, ne voulaient pas voir leur patrimoine se transformer en hôtel de luxe.

Pour tenter de faire échouer le projet, les locaux se sont alors regroupés juridiquement au sein d'une association et ont attaqué le permis de construire accordé par le maire devant le tribunal administratif, puis après avoir été déboutés, ont successivement utilisé tous les recours qui leur était possible. Le dossier est passé de mains en mains parmi différents tribunaux jusqu'au Conseil d'Etat qui a donné l'ultime décision en début d'année 2021 en se prononçant favorable au démarrage du projet.

Résultat, cinq à six années ont été nécessaires pour lancer les premiers chantiers dans les règles. S'il s'agit d'un temps moyen pour des procédures juridiques, il en est tout autre en temps politique (une élection municipale eût lieu entre temps) tandis que les risques de dégradations supplémentaires du bâtiment s'accroissent durant tout le processus.



## QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ?

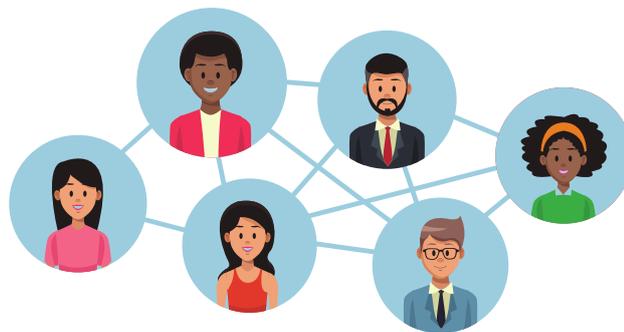
Celui-ci a été conçu de manière à respecter l'histoire du territoire tout en restaurant la culture et les traditions d'ouverture sur le monde. Les bâtiments seront dans un premier temps rénovés à l'identique dans l'esprit des lieux par des méthodes traditionnelles avec des matériaux locaux et des circuits courts. L'ajout d'une nouvelle aile est également prévu.

En terme fonctionnel, on trouve véritablement plus qu'un simple lieu d'hébergement. L'aménagement de 88 chambres de 25 à 120m<sup>2</sup> n'est qu'une partie du projet qui compte ouvrir des cafés, restaurants et bars, un centre culturel, une piscine au sein de thermes romains, une herboristerie, un studio dédié au mouvement et à la danse, et même la réhabilitation de la boulangerie historique tenue par les moniales. Les jardins seront conservés en l'état et serviront en tant que jardins nourriciers et jardins d'agrément tandis que l'herboristerie réhabilitée sera une ressource pour le bar et la cuisine. Et en dernier lieu, le projet comprend l'ouverture d'un centre de documentation sur l'École de Nice et celle d'un marché de producteurs locaux, situé dans la cour aux orangers et ouvert une fois par semaine.

Le coût total du projet est évalué à environ 36 millions d'euros tandis que les travaux sont prévus entre le premier semestre 2021 avec une ouverture de l'hôtel fin 2023. Enfin, il est important de noter qu'il s'agit d'un bail emphytéotique d'une durée de 90 ans et que par conséquent, la mairie reste propriétaire du terrain et récupèrera les constructions à l'expiration du bail.



## LA RÉHABILITATION D'ÉGLISE COMME SOLUTION FACE À UN ENJEU SOCIAL



Si la réhabilitation des églises peut engendrer des contentieux entre les différents acteurs, elle est aussi parfois la solution qui résout une problématique. C'est ainsi que la municipalité de Flines-lez-Raches (59), dans le viseur de l'État, a inscrit son projet de réhabilitation de couvent au sein d'un grand projet social dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale (CMS).

En effet, après s'être fait reprendre pour ne pas respecter des normes d'aménagement du territoire en termes d'accès à des logements sociaux, celle-ci a « profité » de la dégradation avancée de l'un de ses édifices religieux pour y installer un ambitieux projet de création de quartier de logements sociaux. En accord avec les habitants, le couvent gardera certaines parties d'origines comme le clocheton ou les façades. Mais la plupart des travaux nécessitent la démolition et la transformation d'une partie du lieu et la création de nouvelles structures et infrastructures pour mener le projet à bien : celui-ci comprend 57 nouveaux logements sociaux et 18 terrains à bâtir.

En omettant le fait que certaines parties n'auraient pas pu être sauvées et conservées correctement, il s'agit d'un projet qui prouve une fois de plus que l'on peut lier conservation du patrimoine et politique de développement du territoire. En l'occurrence dans le domaine social dans cet exemple. Les logements sont par ailleurs avant tout destinés à garder les jeunes locaux qui souhaiteraient rester dans le territoire mais qui n'ont pas assez de moyens dans un contexte inflationniste des prix de l'immobilier.

Également en réponse à une problématique sociale, une ancienne église provisoire de Calais été réhabilitée en équipement sportif. Cet exemple permet également de noter qu'une collaboration entre l'Église et la Ville peut tout à fait être saine puisque le projet a vu le jour grâce au financement du diocèse et à la garantie apportée par la ville. Les deux parties peuvent ainsi pleinement profiter de la salle polyvalente.

---

## **LE COUVENT DE FLINES-LEZ-RACHES** **VA DEVENIR ABRITER DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Le couvent de Flines-lez-Raches va connaître une nouvelle réhabilitation. Ce bâtiment qui servait à accueillir les religieuses de l'abbaye cistercienne de la ville date du 19<sup>e</sup> siècle et a connu plusieurs réaffectations au cours de son histoire : passant d'un hôpital lors de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale à une école primaire et maternelle gérée par les sœurs. Devenu inoccupé depuis les années 90, l'édifice sert aujourd'hui à la politique sociale de la ville. En effet, celle-ci a été épinglée en 2016 pour son déficit en logement sociaux, ce qui a eu pour conséquence la mise en place d'un contrat de mixité sociale.

Pour entreprendre les travaux permettant cette réhabilitation, la mairie s'est appuyée sur la société Eiffage qui travaille en collaboration avec l'Agence Nathalie T'Kint. Ceux-ci ont imaginé conserver certaines parties historiques du bâtiment à savoir les façades, la charpente (selon son état), et le clocheton qui tient tant à cœur aux habitants et à la mairie. Ces éléments seront restaurés tandis que le reste du bâtiment seront démolis au profit de nouvelles structures créées, comme les planchers en béton, tandis que la couverture est entièrement refaite. L'une des deux cours extérieures est également conservée tandis que l'autre sera ouverte pour permettre l'aménagement des terrains à bâtir à l'arrière. Enfin, un bâtiment neuf dédié à accueillir quinze autres logements sociaux sera créé avec des façades en briques ou en béton. Pour l'exploitation des logements sociaux, c'est la société Partenord qui a été engagée tandis que les terrains à bâtir seront vendus à terme à des particuliers.

Au total, ce seront 57 nouveaux logements sociaux (41 au sein de l'ancien couvent et 16 dans le nouveau bâtiment) et 18 terrains à bâtir qui sont prévus à être occupés. Ce nouveau quartier est destiné en priorité aux jeunes du village qui veulent rester à Flines mais qui sont pénalisés par l'envol des prix fonciers et il s'avère que les demandes sont fortes comme l'a indiqué la maire Annie Goupil. Les habitants sont notamment en recherche de logements plus modernes et moins énergivores donc plus économiques.

## **L'ANCIENNE ÉGLISE NOTRE-DAME À CALAIS** **TRANSFORMÉE EN ÉQUIPEMENT SPORTIF**

À Calais (62), l'ancienne église provisoire Notre-Dame n'accueillait plus d'offices religieux depuis longtemps et a servi pendant quelques années de simple lieu de stockage de vêtements pour migrants. Le diocèse, propriétaire de l'édifice, a décidé d'investir 260.000€ en collaboration avec l'école privée Notre-Dame afin de transformer son usage en salle sportive polyvalente. Les quelques 400m<sup>2</sup> du lieu sont ainsi entièrement rénovés et disposés à accueillir les élèves de l'école privée dont le nombre ne cesse de s'accroître.

Le manque de place pour les cours d'éducation sportive se faisait ressentir : l'église, dont le potentiel n'était pas exploité, est donc naturellement devenue une solution à la problématique. La ville de Calais est également intervenue indirectement sur le projet en se portant garante des frais de caution des travaux. Ainsi, la salle sportive bénéficie à la fois à la communauté scolaire mais aussi à la ville qui compte un équipement sportif de plus sur son territoire.

---

## CADRE JURIDIQUE - GÉNÉRALITÉS

Au-delà des exemples qui ont été développés et de manière plus globale, on peut arguer que réhabiliter une église est avant tout une affaire juridique. Le cadre porté par la loi et les institutions règlemente strictement l'entretien, la protection et la sauvegarde du patrimoine religieux.

D'une part, le classement ou l'inscription de certains de ces édifices au titre des Monuments Historiques influe sur la problématique. Il n'existe pas seulement pour ajouter un titre et souligner la valeur d'un monument mais s'accompagne de la mise en place d'une nouvelle structure juridique. Celle-ci précise que dans le cas de travaux, ces immeubles ne sont pas soumis à un permis de construire mais dépendent d'une autorisation administrative particulière apportée directement par le préfet de région.

Qu'il s'agisse de restauration, de réparation ou d'une quelconque modification, l'autorisation préfectorale est nécessaire. Une fois l'autorisation obtenue, le maître d'ouvrage ou le propriétaire de l'édifice classé ou inscrit doit s'engager dans une procédure stricte et collaborer étroitement avec la DRAC via son service de Conservation Régionale des Monuments Historiques. Ce sont autant de garde-fous juridiques qui impliquent des délais de procédures sur plusieurs mois voire années avant de pouvoir réhabiliter un immeuble titré des Monuments Historiques.

D'autre part, la question juridique se pose également lorsqu'une mairie a la volonté de sauvegarder un monument de son territoire mais n'en possède pas les capacités financières. Pour les édifices à usage non cultuel ou désaffectés, plusieurs solutions et schémas juridiques sont possibles. Lorsqu'on ne veut implanter qu'un service en particulier, on peut recourir à une délégation de service public. Il y a aussi la possibilité de créer des partenariats publics-privés (PPP) ou encore de créer des sociétés d'économie mixte (SEM), qui permettent de faire entrer des investisseurs.

Une autre des solutions les plus utilisées pour parer à ce manque de trésorerie est de mettre en location l'espace qu'occupe l'édifice à destination de projets divers et variés soutenus par des entreprises, des associations ou des particuliers. La nature du bail choisi peut alors différer.

La première variante de bail utilisée est celle que l'on retrouve classiquement dans les baux de logement entre particuliers : la mairie met en place un contrat d'exploitation du lieu sur quelques années, renouvelable, et en tire un loyer mensuel prédéterminé.

L'autre type de bail régulièrement utilisée est celui dit emphytéotique. Il s'agit d'un contrat dans lequel l'emphytéote (nom donné au locataire) possède un droit réel sur le bien en question pour une très longue durée avec un loyer très faible.

En échange de ces avantages, l'emphytéote s'engage à améliorer le lieu, donc à faire les réparations et aménagements nécessaires pour sauvegarder le patrimoine et mettre en place son projet de valorisation et d'exploitation.

Il s'agit d'un moyen assez habile pour les collectivités de (faire) financer des travaux à la fois urgents et coûteux, en plus d'apporter des projets qui dynamisent leur territoire. Les collectivités gardent la main sur l'immeuble puisqu'elles redeviennent propriétaire exclusive de l'ensemble des améliorations réalisées par le locataire, une fois le bail mené à son terme.



---

# RÉHABILITER LE PATRIMOINE RELIGIEUX - PAR LES PARTICULIERS, ENTREPRISES ET ASSOCIATIONS

Outres les initiatives portées par les collectivités, il existe aussi une multitude d'exemples variés de réhabilitation du patrimoine religieux par les particuliers, les associations et les entreprises. Leur confier l'exploitation des lieux est la solution la plus répandue pour résoudre la problématique de sauvegarde des édifices.

## DES PROJETS DE RÉHABILITATION SURPRENANTS

C'est ainsi que s'est ouvert une champignonnière à Nantes (44) au sein de l'ancienne chapelle du Martray. La ville, qui voulait depuis longtemps réhabiliter les lieux (acquis en 2003), n'a jamais su à quelle fin réutiliser directement ces lieux en équipement public. Elle s'est finalement décidée en 2018 à lancer un appel à projet qui a porté ses fruits : une champignonnière gérée par une association qui promeut un développement durable par les circuits courts s'est installée dans l'édifice.

Plus surprenant encore et toujours à Nantes, une boîte de nuit a pris place dans les années 80 au sein de l'ancienne église Saint-Vincent dans le centre de la ville. Le résultat de cette réhabilitation est probant puisque le Marlowe est aujourd'hui l'un des lieux les plus branchés de la ville et tourne toujours à plein régime. Les gérants de la boîte misent d'ailleurs beaucoup sur cette spécificité dans leur communication pour attirer les clients.

Parmi les initiatives les plus farfelues, on trouve aussi la mise en place d'un cinéma au sein de l'ancienne église Saint-Siméon à Bordeaux (33). C'est une entreprise spécialisée dans la réhabilitation des vieux édifices en complexes de cinéma qui s'est chargée de réinventer la fonction de ce patrimoine religieux, qui servit aussi autrefois d'école des mousses ou encore d'entrepôt industriel. Le projet est une réussite : le cinéma, labellisé « Arts & Essais », est toujours en activité tandis que la société grandit et prévoit d'utiliser prochainement son savoir-faire pour le château Palmer de Cenon.

Parmi les projets qui ont réussi mais se sont essoufflés au fil du temps, on peut citer le restaurant « Le Renard Prêchant » qui pris place dans une ancienne chapelle de Strasbourg (67). Ce lieu prospéra longtemps depuis qu'il ouvrit ses portes dans les années 1880, en attirant une clientèle fidèle et régulière. Mais les temps changeants et les générations passants, le lieu ne rassemblait dernièrement plus assez de clients, faute de n'avoir pas assez su se renouveler. C'est pourquoi l'affaire a finalement été totalement repensée et a aujourd'hui laissé place à un nouveau business de bar à vin, renommé pour l'occasion « Le Purgatoire ».

Autre projet en demi-teinte, celui de la discothèque « le K9 » à Angers (49), ouverte par l'ancien footballeur professionnel Steve Savidan. Ce dernier en a tiré un bilan mitigé et a par conséquent revendu ce fonds de commerce à une de ses connaissances.

---

## CONCLUSIONS DE L'ETUDE

En France, la réhabilitation du patrimoine religieux désacralisé est une question tout aussi liée à la politique globale des acteurs publics qu'à l'attachement des particuliers pour ces sites qui composent notre paysage.

L'Église, qui voit ses activités culturelles être désertées petit à petit, se retrouve obligée d'abandonner les bâtiments religieux qu'elle occupe pour de plus petites structures, donnant le champ libre au développement de nouvelles activités dans ces lieux désaffectés. Nous avons pu constater que la réhabilitation des bâtiments religieux n'était pas un phénomène nouveau puisqu'il y a trace de nombreuses réaffectations, parfois sur un même édifice, depuis la Révolution Française.

Mais avec la sécularisation progressive et accrue de la société, la problématique de la conservation des églises, couvents et autres chapelles, prend de plus en plus d'ampleur. Les collectivités publiques, premières héritières des édifices délaissés, sont souvent démunies de financement et/ou d'idées pour maintenir ces héritages de l'histoire.

Réhabiliter une église ou un couvent n'est pas chose aisée : c'est une action soumise à la volonté de tous les acteurs en place et cela passe souvent par des procédures longues qui peuvent causer une aggravation de la dégradation des édifices au fur et à mesure du temps.

Cette étude a pu mettre en lumière ces problématiques mais a aussi mis en avant des méthodes et des initiatives qui ont permis, par des chemins bien différents, de réussir la conservation d'édifices religieux au nom de la conservation du patrimoine culturel.

Les pistes de réflexions et d'actions qui y ont été proposées démontrent également que l'on peut adapter des activités diverses à ces lieux aux caractéristiques typiques sans pour autant provoquer la spiritualité originelle qui les caractérise.

Cependant, il serait également intéressant de se pencher sur les enjeux de réhabilitation d'édifices religieux encore sacrés. La loi indique que les édifices toujours en affectation par l'Eglise ne peuvent aucunement recevoir d'autres activités. Mais il existe des cas de dérogations où culte et activités laïques coexistent

