LE FIGARO

La seconde vie des églises transformées en logements

EN IMAGES - Le marché immobilier des édifices religieux fait rêver plus d'un potentiel acquéreur. Parmi ces acheteurs, certains tentent de préserver l'âme de l'édifice religieux qu'ils acquièrent.

Par Marine Richard | Mis à jour le 02/01/22, 07:00 | Publié le 02/01/22, 07:00

Un prix de vente attrayant, une hauteur sous plafond conséquente et des volumes impressionnants, les **églises** sont dotées de multiples atouts qui séduisent les potentiels acquéreurs. De lieu de culte, certaines deviennent des studios d'enregistrement, des musées ou encore des logements. C'est le cas de l'église de Tavey, en Franche-Comté (27), réhabilitée en maison par Guillaume Aubel, architecte à Beluga studio, en 2015.

Cette église catholique construite en 1910 a été victime d'un obus pendant la Seconde Guerre mondiale qui a détruit son clocher et ses vitraux. «*Compte tenu de son passé douloureux, je souhaitais réhabiliter l'église en logement (avec une partie bureau) sans avoir à trop malmener un édifice déjà meurtri par le passé*», explique l'architecte. Il a ainsi installé une ossature

en bois à l'intérieur de l'église, totalement indépendante de la structure du bâtiment. Cette disposition permet ainsi à l'édifice de renouer avec sa vocation première d'église si besoin est. «*Je ne voulais pas le dénaturer, les églises sont considérées comme des extensions du logement des habitants du village*», assure-t-il. Des Compagnons du devoir ont participé à la rénovation de cet ancien édifice religieux afin de préserver son âme. Guillaume a conservé la chaire et le banc de communion et les carreaux de ciment au sol ont été réutilisés en carreaux de crédence dans la cuisine.

Un marché restreint

Le marché immobilier des édifices religieux est cependant un petit marché: «*10, 20, 30 bâtiments maximum sont vendus dans l'année, y compris ceux qui ne sont pas forcément transformés en habitation*», dénombre Maxime Cumunel, de l'observatoire du patrimoine religieux.

Et pourtant, la moyenne nationale est de deux clochers par commune même si certaines n'en ont qu'une et d'autres une centaine. Certes toutes les églises ne sont pas vouées à perdre leur fonction première de lieu de communion mais ce nombre peu élevé intrigue. L'effet de masse n'est pas là. Une des raisons de ce faible nombre d'églises mises en vente? «*Quand on parle d'églises communales, la vente c'est l'ultime étape. Tout a été mis en œuvre pour tenter de la préserver*», affirme Patrice Besse, à la tête du réseau immobilier portant son nom, spécialisé dans la vente de biens immobiliers de caractère, dont des édifices religieux. De plus, «*pour les croyants, cela pourrait être un sacrilège de transformer une église et d'installer la cuisine à la place de l'autel par exemple*», avance Maxime Cumunel.

Autre explication, de nombreux potentiels acheteurs se présentent mais peu concrétisent leur rêve: à l'achat, les églises ne sont pas trop chères, cependant elles nécessitent toujours d'importants travaux à un prix souvent exorbitant en raison de leur vétusté, et elles sont difficiles à revendre, selon Maxime Cumunel.

«*Le principal frein à l'achat étant de trouver le bien qui correspond, c'est-à-dire souvent une église rurale, avec un jardin, entre 100.000 et 300.000 euros. Pas trop grande, pas trop petite non plus pour avoir plusieurs chambres et les biens comme celui-ci se comptent sur les doigts d'une main*», précise-t-il. Cependant, il existe des avantages à vivre dans ce type de surface atypique, comme les grands volumes disponibles et la hauteur sous plafond.

Une population attachée à ses édifices religieux

Le prix d'une église varie entre pratiquement l'euro symbolique, si elle se trouve en état de décrépitude et 350.000-400.000 euros. Le prix moyen tourne autour de 200.000 euros, selon Patrice Besse. Cet agent immobilier a à cœur de vendre des églises à des personnes respectueuses de l'âme du lieu: «*Une église transformée en habitation, c'est souvent irréversible: on retire tous les signes religieux distinctifs. Je préfère souvent la vendre à des artistes qui ne touchent pas trop à l'espace, aux volumes et gardent le lieu ouvert au public. Il ne faut pas oublier qu'une église c'est un lieu de mémoire commune*», souligne-t-il. La population, attachée à ses édifices religieux, est souvent très regardante quant au devenir de l'église du village.

D'autres usages de l'église se développent, n'octroyant plus une unique fonction à l'église, comme des utilisations partagées: l'édifice reste en partie lieu de culte et est en partie transformé en librairie solidaire, par exemple ou bien des messes sont dites le samedi et le dimanche et le reste de la semaine, l'église a une autre fonction.

Outre l'église à proprement parler, les presbytères ou maisons de curés intéressent aussi les acquéreurs. Rue Jean-Vasnier, à Houlgate, dans le Calvados (14), l'ancien presbytère datant de 1860 a été acquis en 1969 par un couple, puis agrandi. Il était dans un tel état de vétusté que seuls les murs et les fenêtres sont d'origine.