

Nantes. Le marché des églises transformées

Peu chers à l'achat, mais dotés d'un fort potentiel de reconversion, les édifices religieux constituent un marché à part entière dans l'immobilier français. Patrice Besse, spécialiste de la question, en explique les enjeux.



Peu de promoteurs français se lancent corps et âme dans le marché des édifices religieux. Parmi eux, Patrice Besse est un connaisseur. Spécialisé dans l'achat et la vente de biens « **de caractère** », il compte naturellement de nombreuses églises et chapelles dans son catalogue. C'est son agence, basée à Paris, qui a géré la revente de la chapelle de la rue Mondésir à Nantes. Sa réputation en la matière pousse les évêchés et les communes à la contacter quand ils ne savent plus quoi faire de ces lieux de culte. « **Dans les deux cas, ils s'en séparent toujours pour des raisons économiques, explique-t-il. Ce sont des bâtiments qui coûtent cher à l'entretien, et qui peuvent se dégrader très rapidement** ». » Ainsi, lorsqu'ils ne sont plus assez fréquentés par les fidèles, leurs propriétaires naturels n'ont plus d'autre choix que de les vendre. Bien souvent, les prix de vente sont assez faibles : le futur acquéreur sait qu'il devra investir pour les restaurer, puis pour les maintenir en état.

Rester ouvert au public

Les acheteurs entreprennent d'autant plus de travaux que ces églises et chapelles sont souvent destinées à être réouvertes au grand public. « **C'est un bien commun, en quelque sorte. Donc il faut que ça reste ouvert à tous quelle que soit l'utilisation future, explique Patrice Besse. Je ne vends presque aucun de ces biens à des particuliers. De toute façon, on ne peut pas acheter un bâtiment comme ça si on n'a pas un projet d'activité autour.** » » En effet, selon l'Observatoire du Patrimoine Religieux (OPR), 77 % des édifices religieux transformés en 2019 sont aujourd'hui des espaces ouverts au public, contre 23 % de logements. Les espaces culturels sont majoritaires et représentent 47 % de toutes les reconversions. « **Personnellement, je ne peux pas garantir au vendeur ce qui arrivera à l'église dans le futur, mais on s'adresse souvent à des clients qui ont une passion pour l'architecture et le patrimoine, et donc du respect pour les lieux.** » »

Toujours selon l'OPR, les transformations d'édifices religieux sont en très légère hausse ces dernières années (34 l'année dernière, contre 32 en 2018 et 31 en 2017). Mais pour Patrice Besse, le marché reste relativement stable : « **Dès les années 1970, il y avait déjà ce même phénomène. Je pense qu'on en parle beaucoup plus maintenant, mais le marché est le même** » ». Avis aux amateurs.