
Colloque patrimoine religieux

9-10 mars 2023 - Fribourg

Modèle économique et aspect juridique

Jean-Baptiste Zufferey, Université de Fribourg



Trois mots d'introduction

Un thème actuel, que les juristes découvrent. Ex. : le décret SG sur les biens culturels de l'Église catholique du 17 août 2022 (PJA 2023, 190).

Les grandes questions de Jus Commune qui se posent et qui doivent guider l'analyse de chaque situation.

Juristes et économistes : des animaux à sang froid.



Le droit de l'aménagement du territoire

Les circonstances juridiques qui gouvernent le site sur laquelle se trouve le bien considéré :

1. De quand date la planification ?
2. Y a-t-il un plan spécial uniquement pour le bien considéré ?
3. Quelle est la « zone » ?
4. Que permet le règlement de cette zone (critère de la conformité) ?
5. S'il faut modifier ce règlement, quelle sera la procédure à suivre ? A quel niveau de compétence étatique ?
6. Dans l'intervalle : tout peut être suspendu.



La police des constructions

Une construction ne peut être réalisée ou transformée sans autorisation (art. 22 I LAT).

En conséquence :

1. Il faut une autorisation pour intervenir sur un bien du patrimoine religieux.
2. Qui dit autorisation dit respect des réglementations en vigueur aujourd'hui (légalité). Elles sont multiples.
3. L'Etat en est le garant. Les opposants le surveillent (voisins, organisations).
4. La coordination matérielle est un casse-tête permanent.
5. La procédure peut être très longue et incertaine.



La « mise aux normes »

Trigger : démolition/re-construction, rénovation, transformation, agrandissement, changement d'affectation.

Les conséquences sont lourdes. Exemples techniques (hors protection du patrimoine) :

1. Normes d'habitation (lumière, dimensions, aération).
2. Energie, épuration.
3. Sécurité physique, incendies.
4. Barrières architecturales.
5. Protection parasismique.
6. Esthétique et immissions réelles (extérieures).
7. Les surprises du sous-sol.



Normes d'habitation



Normes d'habitation



Barrières architecturales



Protection parasismique



Immissions réelles



La « garantie de la situation acquise »

C'est l'expression du principe de proportionnalité, qui gouverne les atteintes à la propriété privée.

Son contenu : le droit d'agir sur le bâti pour en maintenir la substance, nonobstant les nouvelles normes.

Cependant :

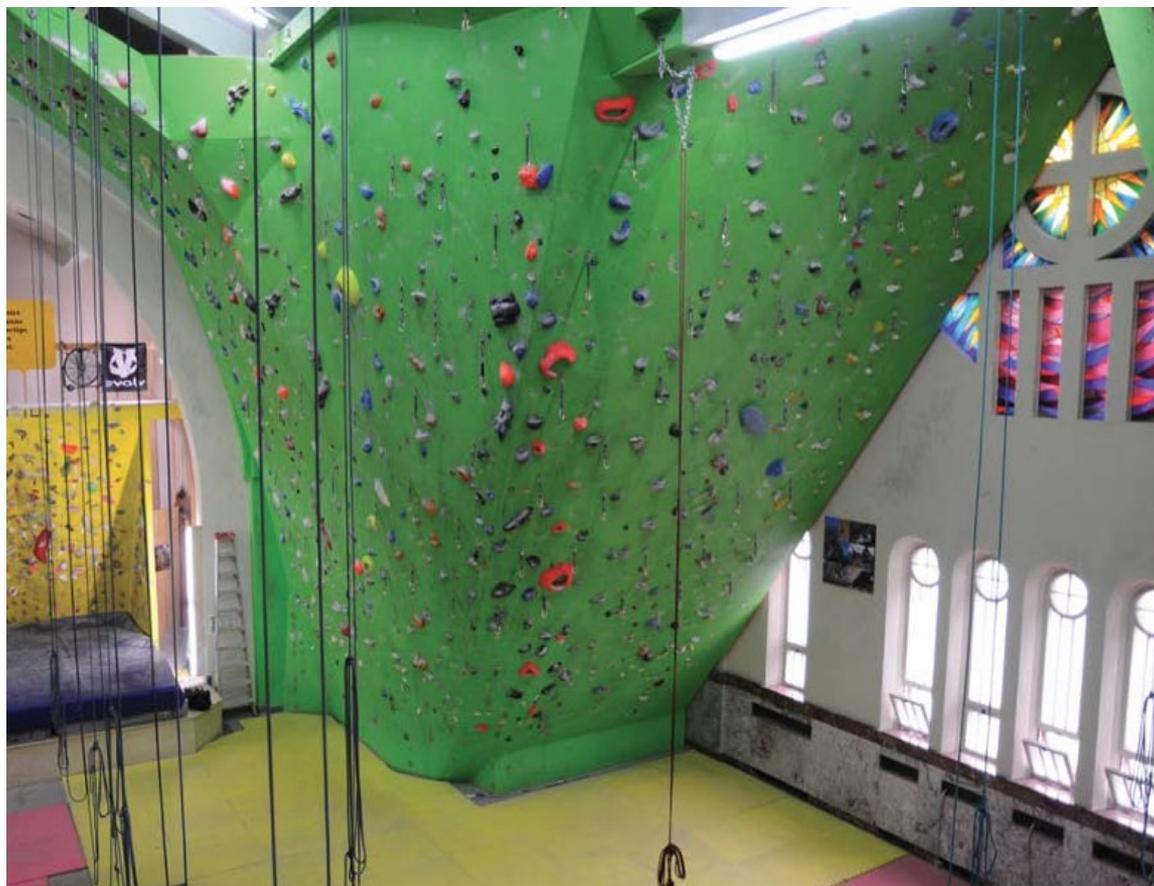
1. La garantie ne profite qu'à ce qui a été dûment autorisé.
2. La garantie tombe en cas de changement d'affectation.
3. La garantie tombe en cas d'abandon temporaire.
4. La garantie cède le pas aux intérêts publics ou privés supérieurs (sécurité, protection du patrimoine, immissions idéelles).



Protection du patrimoine



Immissions idéelles ?



L'impact sur le modèle économique

← → ↻ espaces-atypiques.com/hashtag/eglise-desacralisee/

ESPACES
ATYPIQUES

ACHETER LOUER ESTIMER, VENDRE NOS AG

Eglise désacralisée

Une église à vendre ? Pourquoi ne pas acheter !

Amoureux d'immobilier atypique, et si vous achetiez un édifice religieux ? L'affaire n'est pas impossible, on vous explique pourquoi.

D'après l'Observatoire du Patrimoine Religieux, la France comptait en 2019 environ 90 000 biens, des églises presque exclusivement catholiques. Un patrimoine unique partiellement en vente puisque d'ici 2030, 10% des chapelles, églises, abbayes ou encore couvents entreront sur le marché. Une aubaine pour les acquéreurs épris de lieux originaux à repenser, restaurer ou rénover.

[Lire la suite](#)

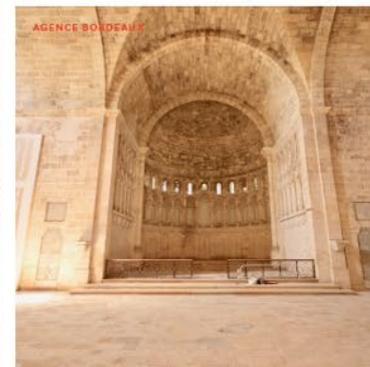
#EGLISE DÉSACRALISÉE PAR ESPACES ATYPIQUES



Chapelle désacralisée aux multiples projets
QUIMPER 29000 #CHAPELLE 926 M2 631 000 €



Chapelle remarquable, lieu de vie et d'art
AVIGNON 84000 #EGLISE DÉSACRALISÉE 616 M2



Eglise de style Néo Roman à réhabiliter
LATRESNE 33360 #EGLISE DÉSACRALISÉE 600 M2 800 000 €



L'impact sur le modèle économique

Il se manifeste lors de la vente du bien ou dans le devis d'intervention.

Concrètement :

1. Les modèles d'estimation immobilière face aux incertitudes :
 1. Le site et les droits à bâtir.
 2. La protection et ses contraintes.
 3. La méthode :
 1. Valeur intrinsèque (coûts de construction + vétusté + terrain).
 2. Valeur de rendement (revenu locatif + taux de capitalisation).
2. Le régime fiscal et les nouvelles taxes (plus-value).
3. Les réserves lors de la « Due Dil ».

