

Débat en panel sur les aspects concrets de la
réaffectation des églises

Philippe LE HODEY

Opérateur immobilier

Dans le montage de tout projet de réaffectation d'une église ou d'un lieu de culte, il importe de prendre en compte les éléments suivants :

1- L'analyse de l'aspect symbolique de l'édifice, sa qualité en tant que monument, sa qualité comme signe dans la ville, sa capacité à représenter pour ses voisins directs et indirects une valeur refuge porteuse de sens, rassurante, ouverte au public et accueillante. L'analyse de sa valeur touristique et culturelle.

2- L'analyse de l'espace intérieur existant et de sa capacité à héberger comme tel (sans grands travaux) une fonction qui correspond à un besoin existant dans le quartier.

3- L'évolution dans le temps : la fonction nouvelle devrait pouvoir évoluer dans ses murs et même éventuellement revenir, sans grands travaux, à sa fonction primitive. Il faut rechercher l'adaptabilité et la réversibilité.

4- L'analyse de la possibilité de diviser l'espace intérieur en différentes zones de tailles différentes, sans pénaliser un espace majeur central, divisible de manière cohérente avec espaces de circulation et avec modularité.

5- La problématique du coût de construction au m² : une transformation en logements ou bureaux risque d'engendrer des coûts équivalents, si pas supérieurs, à une construction neuve mais avec un ratio espace net commercialisable par rapport aux espaces communs défavorable. En outre, les contraintes architecturales risquent, dans beaucoup de cas, de priver les logements créés de qualités aujourd'hui très recherchées : terrasses, ensoleillement, performance énergétique, hauteur des allèges de fenêtres...

Il faut également éviter la caricature des "travaux inutiles" : par exemple, les transformations en "centre culturel" peuvent très souvent engendrer des dépenses d'investissement disproportionnées, encouragées par des réglementations en la matière (sécurité, incendie, réglementation du travail) qui vont en outre augmenter les charges d'exploitation.

Il faut enfin souligner que si le promoteur doit emprunter de l'argent, la banque éprouvera des difficultés à établir une valeur du bien par manque de données comparatives, et les experts auprès des banques établiront des valeurs basses.