

# Biens immobiliers ecclésiastiques

*Principes, lignes directrices et moyens auxiliaires concernant la gestion des biens immobiliers ecclésiastiques*

Les indications suivantes ont pour but d'orienter les personnes ayant une responsabilité de direction dans les unités pastorales et les paroisses dans leurs discussions avec les groupements locaux. Ce document a été établi en collaboration avec les président-e-s des organes exécutifs de droit public ecclésiastique. Dans le système dual, il est en effet nécessaire de disposer d'une manière commune de procéder pour ce qui concerne le sujet traité ici.

Ce document épiscopal s'adresse aux personnes ayant une responsabilité de direction dans la pastorale. Les organes exécutifs de droit public ecclésiastique disposent de leurs propres documents pour ce qui relève de leurs compétences dans ce domaine.

## 1. Attitudes de base dans la gestion de biens immobiliers

- Les biens immobiliers (bâties et non bâties) en mains ecclésiastiques doivent être au service de la finalité supérieure de l'action de l'Église, c'est-à-dire de la pastorale au sens global du terme.  
Les organes de droit canonique et de droit public ecclésiastique en portent la responsabilité selon les compétences qui leur sont propres. Les réponses aux questions actuelles autour du sujet de la conservation d'un bien immobilier ou d'une parcelle de terrain s'inscrivent dans une évolution le plus souvent à long terme. Les décisions prises aujourd'hui doivent continuer d'écrire cette histoire de manière judicieuse et responsable. Les biens immobiliers doivent être considérés dans une perspective à long terme et en respectant ce qui existe. Le fait d'être propriétaire implique des engagements vis-à-vis des générations précédentes et futures. La gestion prudente des biens immobiliers ecclésiastiques (particulièrement des biens culturels) fait partie des tâches publiques.
- L'être humain est placé au centre de l'action de l'Église. Les biens immobiliers doivent être au service de l'activité pour et avec les gens. Cette priorité doit ressortir de la relation entre les coûts immobiliers et les coûts du personnel; l'Église n'est pas une société immobilière. Utiliser les bénéfices provenant des biens immobiliers à des fins ecclésiastiques et diaconales contribue à faire accepter une stratégie immobilière judicieuse.
- Lors de la construction, de la rénovation et de l'utilisation de biens immobiliers ecclésiastiques, il est important d'assurer une gestion de qualité dans les domaines de la création, de la technique et de l'économie. Il faut en même temps accorder une attention particulière à la sauvegarde de la Création en prenant des mesures durables et qui épargnent les ressources.

## 2. Types de biens immobiliers

### *Immeubles dans le patrimoine administratif*

Il s'agit ici de biens immobiliers dont la valeur d'usage sert directement à l'accomplissement de tâches ecclésiastiques (p. ex. églises, chapelles, cures, maisons de paroisse). Dans de tels cas, il faut tenir compte des besoins à long terme et à l'échelle supraparoissiale (p. ex. unité pastorale).

### *Immeubles dans les actifs financiers*

Le patrimoine financier ne sert que de manière indirecte, par ses recettes ou sa valeur, à l'accomplissement de tâches (fins) ecclésiastiques. Il s'agit d'actifs réalisables. On peut les traiter de manière commerciale sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches ecclésiastiques.

### *Immeubles d'une fondation ou d'un fonds*

L'administration de ces immeubles de fondations et de fonds ecclésiastiques, la plupart du temps très anciens, est assurée par des conseils de fondation ou par des organes de droit public ecclésiastique. La surveillance (autorité d'homologation) est exercée par le Chapitre résidentiel à Soleure.

## 3. Compétences – Autorisations

En principe, la compétence pour un bien immobilier revient à son propriétaire. Il est tenu de respecter les prescriptions légales au niveau communal, cantonal et fédéral. Selon les cas, les prescriptions légales du droit canonique doivent aussi être observées.

### *Instances de droit public ecclésiastique*

Pour des aliénations (vente) ou des actes juridiques assimilés à des aliénations (p. ex. échange, adjudication de droit de construire) de biens immobiliers ainsi que pour des investissements dans la construction, les corporations cantonales de droit public ecclésiastique disposent de prescriptions juridiques concernant les autorisations. De telles prescriptions juridiques sont également valables pour les changements d'affectation de patrimoine administratif dans les actifs financiers.

### *Instances canoniques*

Le Chapitre résidentiel (Baselstrasse 58,4501 Soleure) a reçu de l'évêque la compétence de traiter les affaires qui requièrent une autorisation et dont voici la liste:

- Les changements d'affectation de patrimoine administratif dans les actifs financiers
- L'aliénation ou les actes juridiques assimilés à des aliénations dans le domaine du patrimoine administratif
- La construction de nouvelles églises, chapelles et autres lieux de culte
- La rénovation intérieure d'églises, de chapelles et d'autres lieux de culte
- L'aliénation ou les actes juridiques assimilés à une aliénation, ainsi que les mesures de construction sur des immeubles qui appartiennent à des fondations ou des fonds ecclésiastiques.

## 4. Développement d'une stratégie immobilière

Les processus d'évolution dans lesquels l'Église catholique-romaine du diocèse de Bâle est impliquée exercent leur influence sur la manière de gérer les biens immobiliers ecclésiastiques. Sur la base ou respectivement en coordination avec une planification pastorale à long terme, les autorités de droit public ecclésiastique, en collaboration avec les responsables pastoraux, doivent développer des stratégies immobilières et financières qui tiennent compte de cette évolution. Une stratégie immobilière durable est soutenue par une approche globale et à long terme, qui prenne en compte les aspects des besoins et des finances.

Comme c'est le cas pour l'aménagement du territoire dans le cadre de l'État, il faut intégrer les différents espaces territoriaux de référence (corporation ecclésiastique cantonale / région diocésaine, commune ecclésiastique ou unités pastorales) dans le développement de stratégies immobilières. Cette manière de faire garantit que non seulement les aspects régionaux, mais également suprarégionaux seront intégrés, tels que la pastorale de langue étrangère, la pastorale spécialisée et celle de milieux particuliers.

## 5. Aspects d'une stratégie immobilière

### *Patrimoine administratif*

Dans la planification stratégique, on établira quels immeubles (y compris les églises et chapelles) seront utilisés à long terme (patrimoine administratif) pour satisfaire aux besoins de l'action pastorale (y compris les logements pour le personnel pastoral). Les transferts de propriété qui en découleront doivent suivre cette stratégie. La vente de biens immobiliers au profit d'un autre bien immobilier ou d'un autre bien-fonds peut être un élément de cette même stratégie.

En ce qui concerne plus particulièrement les lieux de cultes, il faut définir clairement la question de leur affectation future et de l'ampleur de la substance bâtie à conserver à l'avenir. Les lieux de cultes possèdent une haute valeur symbolique et un grand potentiel d'identification dont il faut particulièrement tenir compte. Les lieux de cultes échappent aux critères de la pure fonctionnalité et d'une optique utilitaire. La décision de conserver un lieu de culte à long terme, de modifier son affectation, de le déconstruire ou de le désaffecter temporairement doit s'inscrire dans le concept global.

Dans le même temps, il faut assurer que le personnel pastoral dispose des logements dont il a besoin. En principe, on définira par unité (paroisse ou respectivement unité pastorale) au minimum une unité de logement pour la direction.

### *Patrimoine financier*

Les biens immobiliers du patrimoine financier doivent être rentables; si ce n'est pas le cas, ils doivent apporter un autre avantage (ecclésiastique ou sociétal) d'une importance correspondante.

Pour couvrir les besoins financiers à long terme résultant de l'accomplissement des tâches ecclésiastiques, certains objets d'un rendement convenable peuvent faire partie de la stratégie. La préservation à plus long terme d'une valeur d'un rendement inférieur et les investissements y relatifs doivent être préférés à un produit (élevé) unique et à court terme.

Comme alternative au faire-valoir direct d'immeubles, des coopératives immobilières ecclésiastiques indépendantes à buts non lucratifs et tenant compte de l'économie générale conviennent tout à fait. Au moyen de contrats de superficie (droit des constructions), il est ainsi possible d'assurer des contributions financières à long terme au profit de la vie de l'Église.

## 6. Encadrement spécialisé

En principe, il est recommandé d'effectuer par "unité" une analyse globale de tous les biens immobiliers qui pourra servir de base pour la planification à long terme (des investissements). A côté de la classification par rapport au contenu (pastorale), il faut procéder également à l'estimation de la substance bâtie, des emplacements ainsi que du potentiel au sens de la protection des monuments historiques.

Il est évident que, aussi bien pour l'analyse que pour la réalisation, le recours à des spécialistes dès le début du processus est nécessaire. Selon les questions à traiter, il faut impliquer les personnes suivantes: des responsables ecclésiastiques, la Commission diocésaine art et bâtiments, le Chapitre résidentiel, la protection des monuments historiques, des spécialistes en planification dans le domaine de l'architecture et de l'énergie, des conseillers financiers, des juristes.

## 7. Critères spéciaux pour le changement d'affectation de lieux de culte

Concernant le changement d'affectation d'églises et de chapelles, le principe qui prévaut est la recherche d'une nouvelle affectation qui soit aussi proche que possible de leur destination première.

### *Aspects ecclésiastico-liturgiques*

La fonction ecclésiastico-religieuse du lieu de culte dépasse largement les exigences d'utilisation des offices et des pratiques de dévotion. La recherche d'une continuité dans l'utilisation liturgique par sa propre Église ou par d'autres Églises et communautés chrétiennes est prioritaire.

### *Aspects de la protection du patrimoine et culturels*

Il faut préférer la reprise de lieux de culte par les pouvoirs publics à une remise en mains privées. L'utilisation à des fins culturelles doit être préférée à une affectation commerciale.

### *Aspects architecturaux et techniques*

Les mesures architecturales prises en vue d'une nouvelle utilisation doivent, dans la mesure du possible, être réversibles. La conservation provisoire d'un lieu de culte doit être considérée comme une option.

### *Exemples / Possibilités*

- Le lieu de culte reste une propriété ecclésiastique, avec un changement d'utilisation liturgique: partenariats d'utilisation (avec des groupes de langue étrangère, avec d'autres communautés), transfert d'utilisation (à d'autres communautés), affectation particulière (église ouverte, lieu d'enterrement), limitation de l'utilisation liturgique (chapelle de semaine dans le chœur)

- Le lieu de culte reste une propriété ecclésiastique, avec une cessation de l'utilisation liturgique: changement d'affectation à des fins ecclésiastiques (centre d'accueil de Caritas, administration, musée, bibliothèque), changement d'affectation à des fins commerciales (logements, bureaux, ateliers), conservation du lieu de culte pour un "temps de réflexion".
- Le lieu de culte est vendu: Réglementations particulières dans le contrat de vente (prescriptions en matière d'architecture pour le lieu, limitations d'utilisation, clause de retour, etc.)
- Le lieu de culte est déconstruit parce que l'entretien du bâtiment engendre des coûts très élevés ou que seule une poursuite inadéquate de l'utilisation serait possible.

Voir à ce sujet:

- Conférence des évêques suisses, Note pastorale 13, 2006: Recommandations en cas de réaffectation d'églises et de centres ecclésiaux
- Deutsche Bischofskonferenz, Arbeitshilfe 175, 2003: Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen

## 8. Informations

Des renseignements peuvent être obtenus auprès du vicariat général, du chapitre résidentiel ainsi que des administrations des corporations cantonales de droit public ecclésiastique. Il faut demander suffisamment tôt un entretien avec le vicaire général pour ce qui concerne l'élargissement de l'utilisation, le changement d'affectation ou la réduction à l'état profane. Les églises, chapelles et autres lieux de culte qui ne seront plus utilisés en tant que tels doivent être réduits à l'état profane par l'évêque.

30.09.2017