

<p style="text-align: center;"><b>L'AVENIR DE L'IMMOBILIER DANS LE DIOCESE DE LYON et la Commission immobilière diocésaine</b></p>
--

## **Une politique**

---

### **1. L'immobilier au service de la mission du diocèse**

Pour accomplir sa mission d'annonce de l'Évangile, l'Église de Lyon reçoit des générations passées un beau patrimoine, qu'elle a le devoir d'entretenir en l'adaptant aux besoins des communautés d'aujourd'hui et de demain, pour autant que l'on puisse discerner les besoins futurs. Il s'agit donc de se doter pour les années à venir des bâtiments utiles à la mission d'annonce de l'Évangile : nous avons besoin d'églises pour rassembler les fidèles, de presbytères pour loger les prêtres, de maisons paroissiales et de salles de réunion pour les activités catéchétiques, d'un séminaire pour former les prêtres...

Pour cette gestion de l'immobilier, il convient de laisser jaillir l'espérance et l'audace pour s'implanter parfois là où nous n'étions pas présents, mais aussi le courage pour accepter de lâcher des bâtiments peu utiles pour la mission, ou franchement trop lourds à entretenir.

Sans vouloir fixer des cadres trop rigides, sans oublier non plus les impondérables et les opportunités qui peuvent surgir, il est nécessaire de préciser quelques axes prioritaires dans notre gestion de l'immobilier pour préparer des évolutions au service de la mission de l'Église. Nous ne pouvons pas le faire sans analyser la situation à partir de certaines données humaines, géographiques, économiques, et préciser des choix missionnaires.

### **2. Les principes directeurs pour l'immobilier :**

- **marquer une présence d'Église visible dans les lieux très fréquentés, avec le souci prioritaire d'évangéliser la grande ville** (ex : Confluent, St Thomas à Vaulx-en-Velin).
- **assurer une présence en rural** (valoriser quelques zones avec un centre repérable)
- **éviter la dispersion et mutualiser les locaux** (les jeunes des aumôneries se réunissent de préférence dans des locaux paroissiaux ; la pastorale universitaire croise avec les paroisses)
- **privilégier pour les prêtres un habitat commun**
  - pour les prêtres en activité : les prêtres ont un besoin d'espace personnel (chaque prêtre doit pouvoir disposer d'un bureau, d'une chambre et d'un bloc sanitaire), et en même temps, il est nécessaire de rendre possible une vie fraternelle en prévoyant des espaces communs,
  - pour les prêtres âgés : nous avons fait le choix de ne pas avoir de maison de retraite unique pour les prêtres âgés, mais plutôt des foyers logement ainsi que des places dans diverses maisons de retraite.

### 3. Les axes d'effort pour le diocèse

#### a) entretenir et valoriser le patrimoine qui doit être conservé :

- en ville, analyser l'implantation des lieux de culte en fonction du devenir des quartiers pour assurer la présence de l'Eglise ;
- en rural, veiller à ce que les églises de village puissent vivre et être des lieux d'accueil dans le cadre d'une pastorale de proximité.

#### b) adapter notre immobilier existant à nos besoins actuels et futurs :

- intégrer le fait que, pour l'immobilier, l'investissement est lourd financièrement et génère une inertie sur plusieurs dizaines d'années qui fait que le retour sur investissement est long, que la réversibilité est difficile et que la liquidité (capacité de revente rapide) est très faible ;
- estimer avec justesse nos besoins actuels et futurs en les calibrant objectivement ;
- tendre vers la mutualisation des moyens en analysant systématiquement l'environnement de chaque futur projet (une salle paroissiale peut être partagée par plusieurs paroisses ou louée à une collectivité locale ou à un propriétaire privé)
- être prêt à vendre ce qui n'est plus utile, inadapté ou trop coûteux à entretenir ;
- envisager les possibilités juridiques (baux à loyer, conventions, baux emphytéotiques, baux à constructions) permettant de ne pas avoir à payer de prix d'acquisition.
- quand cela est possible, mettre à disposition de structures contrôlées, pour une durée plus ou moins longue, des immeubles dont le diocèse n'aurait plus l'usage afin d'en assurer l'entretien et la conservation à long terme.

#### c) prendre soin de l'habitat :

- veiller à loger les prêtres de manière correcte<sup>1</sup>,
- utiliser les locaux de manière cohérente : pas d'installation d'un occupant dans des locaux paroissiaux sans autorisation de l'archidiacre ou du vicaire général,
- garder un presbytère là où il y a un chef lieu de canton (en rural),
- garder un logement à proximité de chaque église (en ville, pour un prêtre ou pour une famille),
- prévoir des espaces pour des prêtres pouvant habiter à plusieurs, (habitat commun à la Rédemption, à St Augustin de la Croix Rousse, à Ste Foy... ; foyers-logement Monchanin et Ancel pour les aînés),

---

<sup>1</sup> Cf. *Statut financier des prêtres*, II A 2 dans le *Vade-mecum*

- prévoir des lieux pour des séminaristes ou des étudiants avec accompagnement pastoral (éventuellement maison des diocèses voisins), tels que ceux existant aujourd'hui à Villeurbanne ou à la Guillotière.

**d) développer les revenus fonciers :**

- les ressources liées au culte risquant de baisser, prendre les moyens de développer les revenus fonciers grâce à la création de la SCI Lachazot, contrôlée par le diocèse.
- louer un appartement reçu en legs, quand cela est possible, pour dégager ainsi des revenus
- demander un loyer aux structures d'Eglise qui sont situées en autonomie (DEC, officialité inter-diocésaine, RCF, CCFD).

## **Des acteurs**

---

### **1. L'Econome diocésain, administrateur ordinaire des biens du diocèse**

Aux termes du Canon 494 § 3, « selon les directives définies par le CDAE, il revient à l'économe d'administrer les biens du diocèse sous l'autorité de l'Evêque... ». Il lui appartient d'administrer selon le droit (canons 1278 à 1289) tous les biens du diocèse sans exception, comme le précise le commentaire du Code.

Compte tenu de la taille et de l'histoire du diocèse de Lyon, une partie de sa fonction d'administrateur est déléguée aux délégués aux affaires économiques des trois archidiaconés lesquels sont, sur leur territoire respectif, son représentant.

D'une façon générale, l'Econome diocésain veille à la cohérence globale du dispositif économique du diocèse sous les aspects canoniques, juridiques, fiscaux, immobiliers, budgétaires, financiers et comptables. Il exerce sa fonction d'administrateur sous le contrôle du Commissaire aux comptes et rend compte chaque année au CDAE.

### **2. Le rôle des délégués aux affaires économiques : préparer et suivre les dossiers**

Dans chaque archidiaconé, le délégué aux affaires économiques a notamment mission, sous la responsabilité de l'archidiacre qui est responsable de la pastorale, d'aider les paroisses et les associations immobilières paroissiales dans la gestion de leurs immeubles, en fonction des projets pastoraux.

Pour mener à bien cette mission, il est chargé, au niveau de l'archidiaconé, d'anticiper les besoins, de discerner les hypothèses, de participer au montage des dossiers les plus importants et de proposer la ou les options retenues à l'agrément de la CID et d'en suivre la bonne exécution.

Ce travail de préparation et de suivi doit être fait en étroite collaboration avec les curés et leurs conseils paroissiaux aux affaires économiques dont l'immobilier

constitue une responsabilité importante avec une insistance particulière pour la notion de « bien d'Eglise »<sup>2</sup>.

### **3. La Commission Immobilière Diocésaine (CID) : instance de prospective et de régulation**

#### **Raisons de la création :**

La démarche entreprise depuis 2002 pour l'immobilier diocésain donne des points d'appui pour ce travail de prospective que les responsables diocésains souhaitent mener en partenariat avec les communautés locales, les prêtres et les laïcs des paroisses, en étant à la fois réceptif aux initiatives et projets qui germent dans les communautés, force de proposition et organe de régulation.

Le Comité de Pilotage de l'Immobilier (COPIL), dans sa configuration d'origine, a achevé sa mission à la fin de l'année 2009 et passé le relais à la Commission Immobilière Diocésaine (CID), créée au début 2008.

Néanmoins, les projets de Cap 2009 se poursuivent dans leur réalisation jusqu'en 2011 (en particulier le Séminaire Provincial) et quelques autres projets ont été adjoints dans le cadre de Cap 2011 (l'église de la Sauvegarde, la construction de l'église Saint Thomas à Vaulx-en-Velin, Sainte Blandine, l'aménagement de la cathédrale).

La Commission Immobilière Diocésaine devient l'instance où, d'une part, se préparent les choix stratégiques à proposer à l'Archevêque, assisté du CDAE et où d'autre part, s'exercent le contrôle et le suivi des différents projets en veillant également à leur cohérence diocésaine. Ceci est d'autant plus nécessaire compte tenu de l'importance financière des projets immobiliers paroissiaux (plus de 2 M€ par an), de leur nombre (supérieur à 20) et de leur complexité croissante.

La cohérence se décline dans la politique immobilière mise en place qui permet de retenir et de financer les projets paroissiaux justifiés pastoralement, recevables techniquement, cohérents territorialement et admissibles budgétairement.

#### **Composition :**

Afin de veiller à cette cohérence diocésaine, la CID est placée sous la présidence du vicaire général, modérateur de la curie. Elle est composée habituellement de l'économiste diocésain, des archidiaques et des délégués aux affaires économiques des archidiaconés, des salariés ou des bénévoles engagés au plan diocésain dans le suivi des projets immobiliers.

En cas de besoin, les curés et laïcs en responsabilité (présidents d'association ou autres) dans les lieux concernés sont invités à venir éclairer leur choix et justifier leur projet. L'assistante de projets immobiliers assure le secrétariat de la CID et aide à la coordination du travail.

#### **Objectifs :**

- chaque année, préparer et faire valider par l'Archevêque, éclairé par le CDAE, la politique immobilière du diocèse et son enveloppe budgétaire annuelle (investissements, travaux, désinvestissements) ainsi que les quelques projets les plus importants,

---

<sup>2</sup> Voir dans le *Vade-mecum* la note d'information *Propriété canonique et propriété civile*, III G 2.

- analyser et étudier les projets immobiliers au regard de la politique choisie par le diocèse,
- préparer le projet retenu pour une validation juridique et canonique (CA de l'ADL, conseil du presbyterium, CDAE, collège des consultants...),
- accompagner, suivre et contrôler l'exécution des projets approuvés.

## **Une méthode**

---

La Commission Immobilière Diocésaine n'est pas uniquement une instance de validation d'un projet, elle définit, en amont, la politique immobilière du diocèse ; aussi les projets paroissiaux présentés à la Commission Immobilière Diocésaine devront-ils nécessairement s'intégrer dans cette politique immobilière.

### **1. Objet et composition du dossier :**

Quand un projet a manifestement une grande importance, il faut que le dossier soit présenté suffisamment en avance pour être étudié par la CID.

L'objet du dossier est de formaliser un projet écrit et chiffré. Il vise à démontrer qu'au regard des besoins, le projet est :

- pastoralement justifié,
- techniquement adapté et fiable,
- économiquement admissible et financièrement supportable à terme.

Une note écrite est rédigée sur ce projet, comprenant plusieurs éléments :

- Les documents attestant des motivations pastorales du projet et illustrant que les moyens actuels ne correspondent pas aux besoins actuels et nouveaux (courrier du curé, argumentaire présenté par la paroisse, etc...), et l'avis de l'archidiacre.
- Situation de l'immeuble concerné (plan du quartier et plan de situation), description du projet (avec les éléments techniques nécessaires), analyse de sa faisabilité, questions à résoudre, coût financier et ses modalités de financement (cf la note de procédure incluse dans le guide des associations : « comment établir et présenter un projet immobilier paroissial ? »<sup>3</sup>)

### **2. Les seuils d'engagement financiers pour les paroisses :**

Afin de laisser une certaine autonomie aux paroisses en matière d'engagement financier, les seuils initiaux sont modifiés de la façon suivante :

- inférieur ou égal à 15 000 € : liberté d'investissement,
- supérieur à 15 000 € et inférieur ou égal à 30 000 €, liberté avec information du délégué aux affaires économiques,
- supérieur à 30 000 €, accord exprès de la CID sur présentation de dossier.

### **3. Responsabilité de la présentation du dossier à présenter à la CID :**

---

<sup>3</sup> *Quelques éléments de gestion pour les associations paroissiales dans le diocèse de Lyon*, juin 2005.  
Document disponible à la Direction des affaires économiques, 6 avenue Adolphe Max – 69005 LYON

Pour préparer la présentation annuelle des projets immobiliers devant être validés, chaque dossier, qu'il soit financé ou non par le diocèse, est présenté par le délégué aux affaires économiques de l'archidiaconé concerné conjointement avec les responsables pastoraux du lieu qui peuvent participer à la réunion quand la présentation de leur projet le nécessite.

#### 4. Les critères de choix de la CID :

L'étude du dossier par la CID vise à répondre aux questions suivantes :

- S'inscrit-il dans la politique immobilière diocésaine ?
- Le projet est-il indispensable ? nécessaire ? utile ? en fonction des besoins pastoraux (analyse d'opportunité)
- Est-il techniquement adapté et fiable ?
- Est-il financièrement admissible et supportable à terme ?
- Par qui et avec quels moyens va-t-il être conduit ?
- A quel horizon peut-on réaliser l'opération ?

#### 5. Les modalités de la régulation par la CID :

Selon l'importance financière du dossier, la CID exerce sa régulation de manière différenciée, que le dossier soit financé ou non par le diocèse :

- Pour les projets d'administration courante (réfection d'une toiture ou travaux conservatoires) qui nécessitent son aval (> 30 K€) elle se prononce en inscrivant sa décision de faire dans le compte-rendu ;
- Pour les projets plus importants (> 150 K€), la CID émet un avis, avec visa de l'économiste diocésain et du vicaire général modérateur, dans une note transmise pour décision à l'Archevêque.

#### 6. Outils pratiques :

Pour travailler régulièrement et efficacement, la CID met en place deux outils :

- **Le compte-rendu**, établi par l'assistante de projets immobiliers, rend compte après chaque réunion des réflexions et des décisions qu'elle peut prendre.
- **Le tableau de programmation** fait apparaître le site concerné, le propriétaire, la nature de l'opération, son délai de réalisation, les critères de décision, le financement, la date des avis et avals, la programmation budgétaire, les engagements et les décaissements. Ce tableau, actualisé toutes les 6 semaines, est régulièrement présenté au CDAE et est consultable sur demande à la DAE.

#### 7. Rappel des seuils canoniques :

Toutes les opérations patrimoniales du diocèse s'inscrivent dans le Droit de l'Eglise et doivent respecter les seuils canoniques.

- **Les actes d'administration** :
  - **L'administration ordinaire**

Aucune consultation n'est nécessaire

○ **L'administration plus importante**

Le CDAE et le collège des consultants doivent être "entendus" c'est-à-dire que les membres de ces deux instances donnent leur avis sur l'opération proposée.

L'usage est de considérer comme "plus importants" les engagements de dépenses supérieurs à 300 000 €.

○ **L'administration extraordinaire**

Les actes qui affectent lourdement le patrimoine stable du diocèse (ou d'une personne juridique soumise à l'autorité de l'évêque diocésain) ou qui peuvent affecter son équilibre financier, sont soumis au consentement du CDAE et du collège des consultants ; ces actes sont déterminées au regard du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse (denier du culte, offrandes de messes, casuel, quêtes) :

1. Les actes d'administration qui affectent très lourdement le patrimoine stable d'un diocèse sont :
  - a) l'acquisition d'un immeuble dont la valeur est supérieure à 25% du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse
  - b) la construction ou la transformation d'immeubles lorsque le devis est supérieur, à 25% du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse
  - c) la constitution d'une hypothèque ou d'une caution dont le montant est supérieur à 25% du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse
  - d) un prêt fait à une personne juridique ecclésiastique ou non, qui pratique une activité commerciale annexe, ou dont la situation économique ne donne pas les garanties sérieuses d'un remboursement normal ; lorsque le montant de ce prêt est supérieur à 1/40e du montant annuel des quatre grandes ressources annuelles
  - e) les mêmes actes effectués par des associations de droit français si, d'après leurs statuts propres, l'évêque ou son représentant y détient un droit de veto.
2. Les actes qui peuvent, par leurs conséquences, affecter l'équilibre financier d'un diocèse sont, par exemple: la souscription d'un emprunt, lorsque les annuités de remboursements sont supérieures à 1/20e du montant annuel des quatre grandes ressources annuelles ; une prise de participation dans une S.A.R.L. [Société anonyme à responsabilité limitée] ou une S.A. [Société anonyme] dont les activités sont utiles ou nécessaires à la mission de l'Église (par exemple, librairie religieuse, entreprise de presse...)

Le montant de 25% des quatre grandes ressources représente pour le diocèse 4 500 000 euros en chiffres arrondis.

- **Les actes d'aliénation du canon 1292 :**

- **La valeur du bien est inférieure à 300 000 €**  
Aucune consultation ni autorisation n'est nécessaire.
- **La valeur du bien est comprise entre 300 000 et 2 500 000 €**  
Le consentement du CDAE et du collège des consultants est nécessaire.  
S'il s'agit d'une personne juridique publique autre que le diocèse lui-même (association immobilière), il faut, en outre, la permission de l'évêque diocésain.
- **La valeur du bien est supérieure à 2 500 000 €**  
L'autorisation du Saint-Siège est requise, en plus du consentement du CDAE et du collège des consultants.

Il faut noter que l'autorisation du Saint-Siège est nécessaire pour aliéner des biens donnés en vertu d'un vœu ou d'objets précieux par leur valeur artistique ou historique, quelle que soit leur valeur.

## **8. Mise en œuvre des projets :**

Les projets dont la réalisation est décidée sont systématiquement accompagnés par le délégué aux affaires économiques ou la personne chargée de l'immobilier paroissial et suivis par les responsables de terrain, parfois appuyés par un « assistant maître d'ouvrage ».

Dans ce cas de figure, le choix de l'assistant ou d'un véritable maître d'ouvrage délégué est soumis à l'agrément de la CID, et ses pouvoirs lui sont expressément délégués par l'économe diocésain.

La CID fait le point de manière régulière sur le suivi de ces opérations.

## **9. Visibilité sur l'immobilier :**

Le diocèse a besoin d'avoir une plus grande visibilité sur l'immobilier des paroisses. L'évêque a en effet un rôle de vigilance à exercer sur l'ensemble du patrimoine immobilier canonique.

Le rôle des délégués aux affaires économiques des trois archidiaconés est déterminant. Leur connaissance du terrain devrait permettre de parvenir à la réalisation d'un document de présentation de l'existant (« inventaire »).

L'intégration comptable a permis d'agréger les comptes des paroisses et de faire le point sur leur situation patrimoniale. Afin de compléter cette connaissance, l'économe diocésain peut faire des observations sur les comptes ou sur les commentaires des paroisses (Canon 1287 § 1). Il est décidé de relancer l'obligation canonique de faire l'inventaire lors du changement de curé (Canon 1283 § 3) : lors du changement de curé dans une paroisse<sup>4</sup>, une rencontre sera organisée par le délégué aux affaires économiques de l'archidiaconé, avec participation du curé « sortant », du curé « entrant », du président de l'association immobilière (ou les présidents s'il y en a

---

<sup>4</sup> Repères pour les changements de curés, III D 3 dans le *Vade-mecum*



plusieurs), des membres du conseil paroissial aux affaires économiques. L'archidiacre, l'économiste diocésain ou le vicaire général modérateur pourront y être invités en cas de besoin. Un tour d'horizon complet sera effectué sur les biens immobiliers, propriétés canoniques de la paroisse, avec les projets et les questions en suspens.

Enfin, de manière à parfaire cette connaissance de l'ensemble du patrimoine canonique sur le diocèse, il y a lieu de poursuivre la collaboration avec les autres instances ecclésiales (en particulier les congrégations religieuses par le biais de la CORREF) afin de croiser les regards sur les autres biens immobiliers, sans oublier, compte tenu des enjeux qu'il représente, tout le patrimoine scolaire, propriété de l'Enseignement catholique, qui lui est loué ou qui est mis à sa disposition.

Lyon, le 26 novembre 2009

Mis à jour le 9 février 2012

+ Cardinal Philippe  
**BARBARIN**  
*Archevêque de Lyon*