

REAFFECTER LES ÉDIFICES CULTUELS

Pour les problématiques liées à la restauration de l'église de la commune, consultez la fiche dédiée sur le site.

LA VALORISATION DU DOMAINE

Face à la baisse de fréquentation des lieux de culte, la réaffectation des églises et autres édifices culturels devient une préoccupation pour de nombreuses communes. Ces bâtiments, souvent chargés d'histoire, offrent des opportunités de valorisation pour répondre aux besoins actuels de la population tout en respectant un cadre juridique strict, notamment en ce qui concerne la loi de 1905 sur la séparation des Églises et de l'État.

Dans un contexte où les communes cherchent à optimiser leurs équipements publics tout en préservant leur patrimoine, la réaffectation des édifices culturels apparaît comme une solution pertinente mais juridiquement complexe.

Cette fiche conseil vous propose un aperçu des démarches disponibles pour vous soutenir dans vos projets de réaffectation : de l'identification du statut juridique de l'édifice jusqu'à sa nouvelle utilisation, en passant par les étapes clés de la désaffectation et les différentes options de gestion future.



I. IDENTIFICATION DU STATUT JURIDIQUE DE L'ÉDIFICE CULTUEL

L'identification précise du statut juridique de l'édifice est la première étape pour entamer une procédure de réaffectation. Le statut du bâtiment détermine les obligations légales et les démarches à suivre.

- **Eglises antérieures à la loi de 1905**

Les églises construites avant la promulgation de la loi de 1905 sont devenues, dans leur majorité, des propriétés communales. La loi de 1905 a dissous les établissements publics religieux et a transféré les biens immobiliers aux communes, tout en laissant ces édifices affectés au culte (article 13 de la loi du 9 décembre 1905). Ces édifices restent donc à la disposition des fidèles et des autorités religieuses pour la pratique du culte.

- **Eglises postérieures à la loi de 1905**

Les églises construites après la loi de 1905 appartiennent généralement à des associations culturelles ou diocésaines régies par la loi du 1er juillet 1901. Dans ces cas, la commune n'a aucun droit de propriété et ne peut pas réaffecter l'édifice sans l'accord des propriétaires. La commune peut acquérir l'édifice par négociation amiable ou, en cas d'échec, engager une expropriation sous réserve de justifier l'utilité publique et d'indemniser le propriétaire.

- **Dépendances des édifices culturels**

Les édifices culturels englobent souvent des dépendances, comme les orgues, cloches, statues ou même les abords de l'église (parvis). Ces dépendances sont également soumises à l'affectation au culte, comme le précise la jurisprudence du Conseil d'État (arrêts du 17 février 1932 et du 1er avril 1938).

LIEN VERS LA LOI DE 1905



II. LA DÉSAFFECTATION D'UN ÉDIFICE CULTUEL

La désaffectation consiste à retirer officiellement l'affectation culturelle d'un bâtiment, permettant ainsi son utilisation pour des activités laïques. Cette étape est indispensable pour une réaffectation légale.

Désaffectation par accord

Si l'édifice est encore affecté au culte (célébrations religieuses régulières ou occasionnelles), la commune doit obtenir **l'accord de l'affectataire** (souvent l'évêché pour les églises catholiques).

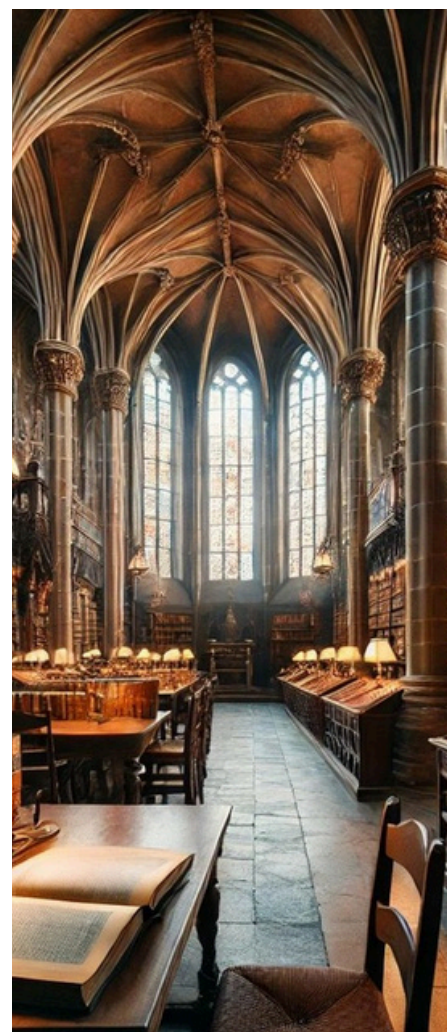
Arrêté préfectoral : En cas d'accord entre la commune et l'affectataire, la désaffectation peut être prononcée par arrêté préfectoral, après une délibération du conseil municipal, comme le prévoit le décret n°70-220 du 17 mars 1970.

Désaffectation unilatérale

Églises en état d'abandon : L'article 13 de la loi du 9 décembre 1905 permet la désaffectation d'un édifice si, en dehors des cas de force majeure, le culte cesse d'être célébré pendant plus de six mois consécutifs. Dans ce cas, un décret en Conseil d'État est nécessaire pour prononcer la désaffectation.

La désaffectation peut également être imposée si la conservation de l'édifice est compromise par un manque d'entretien de la part de l'affectataire, après mise en demeure.

Plus globalement : si l'une des conditions énumérées par l'article 13 de la loi du 9 décembre 1905 est remplie.



III. LA RÉAFFECTATION : MODIFICATION D'USAGE ET PROCÉDURES JURIDIQUES

Une fois la désaffectation obtenue, la réaffectation de l'édifice nécessite de suivre plusieurs étapes administratives pour modifier son usage.

Consultation de la DRAC

Si l'édifice est classé ou inscrit au titre des monuments historiques, toute modification intérieure ou extérieure doit être validée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Cela inclut des travaux de rénovation, la transformation d'éléments architecturaux ou des modifications de l'usage de certaines parties du bâtiment.



Drac Hauts-de-France

Nb : La DRAC Hauts-de-France est un service déconcentré du ministère de la Culture. Placée sous l'autorité du Préfet de région, elle exerce son action sur 2 sites : Lille et Amiens, et dans 5 Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Respect du patrimoine

Les travaux de réhabilitation doivent respecter les caractéristiques historiques et patrimoniales du bâtiment. Des contraintes peuvent être imposées sur des éléments comme les vitraux, les sculptures, ou l'agencement intérieur (exemple : maintien de l'autel ou des fresques d'origine).

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Si le nouvel usage de l'édifice ne correspond pas aux affectations prévues par le PLU, une modification de ce plan est nécessaire. Par exemple, si l'édifice doit être transformé en salle de spectacle ou en bibliothèque, une révision du PLU peut être nécessaire, suivie d'une délibération en conseil municipal (article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

Enquête publique

Si la modification de l'usage de l'édifice ou les travaux envisagés sont significatifs, une enquête publique peut être organisée pour recueillir les observations des habitants de la commune, comme le prévoit le Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19).

VI. GESTION FUTURE DE L'ÉDIFICE RÉAFFECTÉ

Une fois l'édifice réaffecté et les travaux réalisés, plusieurs options de gestion sont possibles selon les besoins de la commune.

Gestion communale directe

La commune peut gérer directement l'édifice pour des **activités culturelles** (expositions, concerts), des **services publics** (bibliothèque, maison de quartier), ou toute autre utilisation en adéquation avec le nouveau projet (article L.1311-1 du CGCT).

2. Délégation à un tiers (bail emphytéotique)

La commune peut déléguer la gestion de l'édifice à une **association** ou une **entreprise** privée par le biais d'un **bail emphytéotique administratif (BEA)** (article L.2341-1 du CGCT). Ce bail permet à une entité tierce d'utiliser l'édifice pour une durée prolongée (jusqu'à 99 ans), tout en garantissant le maintien de la propriété publique.

3. Partenariat public-privé (PPP)

Une autre option consiste à conclure un partenariat public-privé (PPP), dans lequel une **entreprise privée finance la réhabilitation** de l'édifice en échange de sa gestion commerciale partielle, comme l'organisation d'événements ou la location pour des activités privées (Articles L.1112-1 et suivants du Code de la commande publique).



[UDAP de la Somme](#)
[Tél. 03 22 22 25 10](tel:0322222510)
udap-somme@culture.gouv.fr

LE RESCRIT PRÉFECTORAL : UN OUTIL DE SÉCURISATION JURIDIQUE POUR LA RÉAFFECTATION DES ÉDIFICES CULTUELS

Le rescrit préfectoral est une procédure permettant aux collectivités locales d'obtenir un avis juridique formel et anticipé de l'administration préfectorale avant de s'engager dans certaines actions. Dans le cadre de la réaffectation des édifices culturels, cette procédure permet à la commune de sécuriser juridiquement son projet en obtenant une réponse officielle du préfet sur la légalité de la réaffectation envisagée.

Pourquoi solliciter un rescrit préfectoral ?

La réaffectation d'un édifice culturel est une démarche complexe, soumise à de nombreux cadres législatifs et réglementaires (loi de 1905, respect des affectations culturelles, normes patrimoniales, etc.). Un rescrit préfectoral peut être demandé pour obtenir des éclaircissements sur plusieurs points spécifiques, comme :

1. La conformité juridique d'une désaffectation prévue ou d'un changement d'usage de l'édifice ;
2. La validité des démarches administratives envisagées, telles que la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou l'organisation d'une enquête publique ;
3. La compatibilité du projet de réaffectation avec les règles du patrimoine lorsque l'édifice est classé ou inscrit, en vue de valider les travaux de transformation.

Pocédure de demande de rescrit préfectoral :

Pour solliciter un rescrit, la commune doit formuler une demande écrite claire et détaillée au préfet, expliquant le contexte de la réaffectation envisagée et les questions juridiques qui s'y rapportent. Le préfet dispose alors d'un délai pour répondre, généralement dans les deux mois suivant la réception de la demande. La réponse du préfet engage l'administration et assure ainsi une certaine sécurité juridique pour la commune.

En cas d'accord avec le rescrit préfectoral, la commune peut se lancer dans son projet de réaffectation avec une plus grande assurance quant à la validité de sa démarche.

À RETROUVER SUR LE SITE EGALEMENT :

