



IMMOBILIER PAROISSIAL DE DEMAIN

au service de la pastorale



Ce document présente les **orientations diocésaines en matière de politique immobilière** plus particulièrement concernant les logements et les bâtiments paroissiaux, à l'exclusion des édifices strictement cultuels. Il constitue un **cadre de référence** utile pour le processus de décision en tenant compte des contraintes du droit civil et du droit canonique¹. Il émane d'un groupe de travail « Immobilier » constitué par le diocèse, composé de membres de la commission immobilière, des vicaires généraux, de prêtres et de laïcs.



Ce pictogramme indique la présence d'un renvoi à une annexe.

1. Objectif de cette note

Il s'agit de définir et de mettre en place **une stratégie immobilière au service des objectifs pastoraux des paroisses et du diocèse**. Une fois ces projets paroissiaux définis, le parc immobilier devrait être mis en adéquation avec chaque projet pastoral afin :

- De **rompre avec l'isolement des prêtres** par des propositions de logement appropriées (200 prêtres diocésains dont 100 en activité),
- D'adapter le parc au double souhait, variable avec l'âge, des prêtres, de vivre en fraternité et/ou de manière indépendante.
- D'intégrer la question des **logements des prêtres retraités**.
- D'assurer une pastorale efficace à travers un maillage adéquat de maisons paroissiales.
- De **créer des revenus pérennes pour le diocèse** par des investissements ou par la cession d'actifs immobiliers non stratégiques.

2. Contexte : pourquoi une stratégie immobilière ?

Le 30 novembre 2023, le diocèse de Bordeaux s'est réorganisé en 57 paroisses couvrant un territoire de presque 10 000 km² pour une population de 1,65 million d'habitants. Cette réorganisation majeure fait suite au synode diocésain clôturé en 2018 et à la **lettre pastorale de Mgr James « Oser l'avenir avec le Christ » publiée en 2022**. Chaque paroisse a été invitée à rédiger un projet pastoral missionnaire. Une fois ce projet défini, le parc immobilier devrait être mis au service du projet pastoral.



Pour lire ou relire la lettre pastorale de Mgr James, flashez ce QR code.

¹ C'est un ensemble d'ordonnances et de règlements pris par l'autorité ecclésiastique (l'autorité dirigeante de l'Église) concernant le gouvernement d'une organisation ou d'une église chrétienne et de ses membres.

Le contexte de nos paroisses étant en pleine évolution, certains éléments devront être particulièrement pris en compte :

- **Évolutions des positions des conseils municipaux sur l'usage des bâtiments communaux et des églises**, leur poids dans le budget communal et la politique de loyers.
- **Disparités des dotations d'actifs immobiliers** entre les nouvelles paroisses.
- Relative **faiblesse des moyens d'action** au niveau du diocèse par rapport aux paroisses.
- **Tensions locales** de certains marchés immobiliers par suite des évolutions démographiques.



3. Laudato si'

« *Laudato si', mi Signore* », – « Loué sois-tu, mon Seigneur », chantait saint François d'Assise. Ce beau cantique, il nous rappelle que notre maison commune est aussi comme une sœur, avec laquelle nous partageons l'existence, et comme une mère, belle, qui nous accueille à bras ouverts. Le pape François, dans son encyclique *Laudato si'*, invite les acteurs de l'Église à devenir des artisans de la « conversion écologique ».

² La RSE désigne la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable, tant à la fois sur le respect de notre en-

Dans le monde de l'entreprise, il existe une démarche similaire appelée **RSE² (Responsabilité sociétale de l'entreprise)**. Le diocèse de Bordeaux se saisit lui aussi de ces problématiques. Nous souhaitons que les projets immobiliers intègrent ces enjeux sociétaux : sobriété énergétique, accessibilité, mobilité et adaptation aux fragilités. Ainsi, cette réflexion doit nous mener vers des labellisations de notre diocèse dans ce domaine.

4. Orientations de la stratégie immobilière (par ordre d'importance)

- Répondre aux besoins exprimés par chaque projet pastoral paroissial (cf. 2 - contexte).
- Répondre au besoin de créer des maisons paroissiales distinctes des presbytères et plus accueillantes que de simples « salles paroissiales ». Ceci rejoint les recommandations de la CIASE³ concernant la séparation des salles de logement et celles dédiées à la pastorale.
- Ajuster le parc immobilier à la nouvelle carte des paroisses et assurer au moins un logement et une maison paroissiale par paroisse (maillage territorial).
- Adapter au mieux le parc immobilier en **propriété aux besoins pastoraux actuels et futurs** (qualité, entretien et valorisation des logements).
- Adapter les locaux aux nouveaux points saillants de la pastorale (par exemple : parcours alpha, b'abba, accueil des catéchumènes et des fiancés, fraternités...).

5. Les principaux leviers / moyens d'actions :

Six leviers guideront les réflexions au sein de la paroisse et entre les paroisses et le diocèse :

- **Optimiser l'emploi des surfaces** au regard des besoins du logement des prêtres et de l'activité pastorale.

vironnement que le respect des personnes (pasteurs, salariés, bénévoles...). ³ Cette commission a pour objet de faire des propositions les plus aptes à reconnaître la souffrance des victimes, à corriger les manquements constatés et à prévenir et empêcher la répétition de ces drames, en tirant toutes les leçons du passé.


- **Réinterroger la relation contractuelle avec les bailleurs** et mobiliser le potentiel financier de l'actif immobilier.
- **Transférer au diocèse la gestion de certains biens** désormais trop lourds pour la paroisse ou dont l'exploitation n'est plus utile pour la paroisse et déclasser les lieux qui ne sont plus utiles à la pastorale.
- **Mettre en place des outils de solidarité** à l'échelle du diocèse (*à détailler après simulations sur les options de mécanismes d'un fonds de solidarité*).
- **Optimiser l'état et les coûts d'exploitation immobiliers** (coût / m²) : coûts d'occupation (loyers versés ou amortissement, taxes diverses, charges, assurances...), coûts de service au bâtiment (énergie, fluides, contrat de maintenance des équipements, nettoyage et espaces verts, gardiennage...).
- **Améliorer et clarifier l'organisation, le système d'information et la gouvernance** de la fonction immobilière de façon partagée avec les paroisses.

6. Définition des priorités

Les critères de priorité sont définis dans la grille en annexe I (cf. p. 6) et prennent en compte :



7. Conformités & règles de gestion

- **Application du droit canonique et du droit français**
Au regard de la loi de l'Église (droit canonique), **les biens sont la propriété du diocèse ou des paroisses**, à moins qu'ils ne soient mis à leur disposition par les collectivités locales ou l'État. Sur le plan civil, seule l'association diocésaine peut être propriétaire ou contracter avec des tiers.
 Les différentes situations sont examinées en annexe III (cf. p. 10).
- **Règles de financement :**
Chaque bâtiment devra être regardé sous le prisme de son **intérêt pastoral** en premier lieu mais aussi de la **capacité de la paroisse à réaliser des travaux** (sur ses fonds propres ou en empruntant au diocèse). Ainsi, il ne faudra pas hésiter à délocaliser tel ou tel bâtiment si les travaux qui s'imposent sur un bâtiment ancien ont un coût déraisonnable.

Financement d'une maison paroissiale ou presbytère :

- Les travaux effectués sur des bâtiments diocésains ou confiés au diocèse à travers un bail emphytéotique ou à construction pour l'usage d'une paroisse sont pris en charge en priorité par celle-ci. Si toutefois les réserves de la paroisse n'étaient pas suffisantes, le CDAE⁵ pourrait être amené à voter un prêt à taux zéro à la paroisse pour mener son projet eu égard à sa capacité à le rembourser ;
- Le diocèse, à travers le Service Collecte, pourrait aussi mettre en place une **souscription paroissiale** ou faire appel au don pour les **chantiers diocésains** ;
- Les paroisses seront invitées à réaliser une **réunion legs** au minimum tous les 2 ans et de manière systématique dès lors qu'un projet immobilier sera envisagé ;

Fonds de solidarité :

- Une réflexion devra être menée, dans les mois à venir, pour créer un **fonds de solidarité paroissial** afin d'aider les paroisses en difficulté pour le financement de leur projet immobilier. Ce fonds viendra en plus de l'aide du diocèse et sa gestion sera confiée à une entité canonique *ad hoc*.

⁴ Mesures qui ont pour but de protéger les personnes, de favoriser l'alerte et l'intervention des secours et de limiter les pertes matérielles. ⁵ Organe chargé d'épauler et de conseiller l'évêque, qui en est le Président, sur les questions financières et économiques du diocèse.

Sort d'un bien non stratégique sur le plan pastoral :

➤ Les biens jugés non stratégiques au sein d'une paroisse seront soit réalisés (vendus), soit transformés en biens de rapports. Chaque bien sera examiné en fonction :

- ~ De sa valeur marchande ;
- ~ Des travaux à réaliser et de la rentabilité attendue (au minimum 4% net). Les fruits issus de ces biens seront au profit du propriétaire canonique (déduction faite du remboursement éventuel du coût des travaux).

Gestion technique et environnementale :

Les maisons paroissiales doivent répondre aux **normes applicables aux établissements recevant du public (ERP)** : accessibilité, sécurité, etc. Nous devons ainsi tendre à faire de nouveaux bâtiments des biens à énergie positive accessibles aux personnes fragiles ou en situation de handicap. Les logements des prêtres doivent répondre aux attentes du plus grand nombre, tant en termes de taille, d'indépendance, de vie communautaire, de décence tout en permettant la mixité entre présence de prêtres et de laïcs locataires.

paroissial. Il veillera, dans la mesure du possible, à faire établir **2 devis a minima** pour les sommes au-delà de 1,5 k€.

➤ Entre 5 k€ et 25 k€, les travaux devront être présentés au CAEP⁷, pour avis, sur la base de **2 devis a minima**.

➤ Au-delà de 25 k€, les projets immobiliers seront envoyés à l'économiste diocésain pour être soumis à la commission immobilière du diocèse. La commission écoutera les représentants de la paroisse et donnera un avis sur le projet avant que celui-ci ne soit présenté au CDAE et que l'Archevêque puisse donner son accord.

➤ Au-delà de 300 k€, l'avis du Collège des consultants⁸ sera requis.

➤ Au-delà de 1 M€, le consentement du Collège des consultants sera requis.

Les ressources de l'ADB sont en grande partie liées à des dons offrant déduction fiscale. Cet avantage fiscal nous engage vis-à-vis de l'État, et les dons vis-à-vis des donateurs. Ainsi, pour faire des travaux, une consultation d'au moins deux entreprises est nécessaire, pour éviter malentendus et éventuels travaux complémentaires.



Les règles des marchés publics doivent s'imposer à nous pour une plus grande transparence.

8. Méthodologie et procédures canoniques internes :

Ce travail est mené selon une priorisation proposée en commission (cf. point 7.) et selon le volontariat des paroisses, avec les étapes figurant dans l'annexe III (cf. p. 10).



9. Travaux et gestion des biens

• Achat et travaux⁶

➤ D'un montant inférieur à 5 k€ relèvent de la responsabilité du curé de la paroisse. Toutefois, celui-ci prendra soin de ne les entreprendre qu'après consultation de son responsable immobilier et de son économiste

• Dans le cas de la cession d'un bien immobilier⁹ :

➤ Pour les biens d'une valeur inférieure à 300k€, l'accord de l'évêque est sollicité.

➤ L'évêque donnera son accord après consultation du CDAE.

➤ Pour les biens d'une valeur supérieure à 300 k€, la demande émanera de la paroisse et devra être soumise à l'accord de l'évêque avec le consentement du CDAE et du Collège des consultants (Can. 1292).

➤ Au-delà de 2,5 M€, le diocèse doit demander au Saint-Siège l'autorisation d'aliéner un bien.

• Les biens mis en location : les biens mis en location sont confiés à un prestataire extérieur depuis le 01/07/2024¹⁰. Cela devrait permettre :

➤ d'éviter les sollicitations nombreuses

pour « rendre service » avec nos biens diocésains. Une réflexion est en cours pour créer des logements sociaux mixtes sur le centre-ville. Les plus fragiles ne seront pas oubliés dans notre démarche mais des biens dédiés seront destinés à cet usage au niveau diocésain ;

➤ d'éviter l'excès du « relationnel » car de nombreuses demandes émanent de notre réseau et il n'est jamais simple d'y répondre objectivement ;

➤ d'améliorer le suivi des locations (signature et gestion des baux, indexation des loyers, recouvrement des loyers, entretien des biens gérés et suivi des travaux...);

➤ de respecter la loi par l'assujettissement des loyers aux impôts y afférents.

⁶ Voir annexe VII : Références canoniques

⁷ Organe qui est chargé d'épauler et de conseiller le curé, qui en est le Président, sur les questions financières et économiques de la paroisse.

⁸ Organisme dont le rôle est d'assurer le plus rapidement possible la continuité du gouvernement dans l'Église locale, par l'élection de l'administrateur diocésain en cas de vacance du siège épiscopal. Ce collège peut et parfois doit être consulté par l'évêque avant certaines décisions importantes.

⁹ Voir annexe V : Références canonique

¹⁰ Agence immobilière "Pierres bordelaises" : delphine.paoletti@pierresbordelaises.fr

Glossaire

- ADB : Association diocésaine de Bordeaux
- BO : Bulletin officiel (de la Conférence des évêques de France)
- CAEP : Conseil des affaires économiques paroissiales
- CAN / c. : Canon (référence au droit canon)
- CDAE : Conseil diocésain des affaires économiques
- CIASE : Commission indépendante sur les abus sexuels dans l'Église
- ERP : Établissement Recevant du Public
- RSE : Responsabilité sociétale de l'entreprise



À suivre en annexe

- I. Grille de priorisation
- II. Plan type de monographies
- III. Les différentes situations contractuelles d'utilisation possibles
- IV. Méthodologie et procédures canoniques internes
- V. Membres de la commission immobilière diocésaine
- VI. Carte du diocèse
- VII. Références canoniques



ANNEXE I. :

Grille de priorisation

Importance / urgence de la situation Maturité / motivation équipe locale

| Sous critères | Évolution du contexte et/ou des risques | État du bâti | Échéance juridique / capacité financière | Gouvernance | Appétence de l'équipe locale | Connaissance du contexte par le diocèse |
|-------------------------|--|---|---|--|--|--|
| Éléments d'appréciation | <ul style="list-style-type: none"> Dynamique démographique Changement périmètre de la paroisse Évolution de la demande pastorale Contexte politique local et fragilité des montages juridiques | <ul style="list-style-type: none"> Ancienneté des travaux de grosses réparations Localisation et accessibilité Facilité d'utilisation Adéquation aux besoins Importance des travaux de conformité / de confort | <ul style="list-style-type: none"> Durée des baux Patrimoine à vendre / immeuble de rapport Capacité de financement de la paroisse | <ul style="list-style-type: none"> Gouvernance établie / opérationnelle Existence des expertises nécessaires (techniques, juridiques et financières) | <ul style="list-style-type: none"> Volonté ou pas de travailler sur l'immobilier Changement d'équipe | <ul style="list-style-type: none"> Niveau de partage de la connaissance des besoins de la paroisse et de sa stratégie |
| 1 | CONTEXTE STABLE ET PEU DE RISQUES | Situation de dégradation normale > aucune incidence sur le bâtiment | Aucune urgence | Sujet immobilier pris en main par les instances et expertises présentes | Le curé ou l'équipe de prêtres suit le plan de travaux et anticipe les risques | Note stratégique partagée Fiche monographique faite Projet(s) en cours de réalisation |
| 2 | ÉVOLUTION FAIBLE | Situation de dégradation faible > faible incidence sur le bâtiment | Projets et opportunités à horizon 5 ans ou plus | Plan de travaux existant et partagé | Le curé ou l'équipe de prêtres a une bonne idée de la situation et a instruit la stratégie | Note stratégique partagée Fiche monographique faite Projet(s) en cours d'examen |
| 3 | ÉVOLUTION MOYENNE | Situation de dégradation moyenne > à surveiller, travaux à moyen terme | Les moyens de la paroisse couvrent les besoins à moins de 5 ans | Connaissance partagée de la situation immobilière mais pas de plan | La situation n'a pas été analysée depuis longtemps ; pas de suivi régulier et institutionnalisé | Note stratégique partagée Fiche monographique faite Avant-projet(s) en cours d'examen |
| 4 | ÉVOLUTION ÉLEVÉE | Situation de dégradation élevée > action à engager à court terme | Plusieurs baux nécessitant renégociation à moins de 5 ans et risque financier | Fonctionnement des instances satisfaisant mais immobilier pas à l'OJ | Se préoccupe peu de la situation immobilière et laisse le sujet aux experts | Pas de besoin exprimé Fiche monographique faite Aucun avant-projet en cours d'examen |
| 5 | ÉVOLUTION FORTE | Situation de dégradation critique > action immédiate | Échéance très proche nécessitant décision | Le sujet n'a pas été à l'ordre du jour depuis plus de 2 ans | Ne se préoccupe pas de l'immobilier et n'alerte pas le diocèse en cas de problème | Pas de note stratégique Aucune fiche monographique réalisée Pas de projet en cours d'examen |

ANNEXE II. :

Plan type des monographies

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE TRAME MONOGRAPHIE PAROISSE



NOM DE LA PAROISSE TYPOLOGIE

..... ENTITÉS RATTACHÉES¹³ :

PRÊTRES & DIACRES¹² :

- M. l'abbé
- M. l'abbé
- M. l'abbé
- M.

.....
.....
.....

DESCRIPTION DU TERRITOIRE DE LA PAROISSE¹¹ :

| Communes | CP | Population totale | Superficie | Densité | Croissance démographique |
|-------------|-------|-------------------|------------|---------|--------------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| TOTAL | | | | | |
| Département | | 1556723 | 10725,00 | 154 | |

PERSONNE QUESTIONNÉE

DATE DE L'ENTRETIEN

¹¹ Source « données territoriales.xls »

¹² Source site internet diocèse / fiche paroisse

¹³ Source site internet diocèse / fiche paroisse

1) ANALYSE DU PATRIMOINE IMMOBILIER¹⁴ :

| Désignation | Ville | Statut | Catégorie | Surface totale / utile | Nbre de salles / log. | État | Fréquence d'utilisation | Valeur vénale |
|-------------|-------|--------|-----------|------------------------|-----------------------|------|-------------------------|---------------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Classer les biens en mettant les logements et les salles en premier.

Points forts / faibles du parc immobilier :

- Localisation et accessibilité :
- État / travaux à faire :
- Praticité et fréquence d'utilisation :
- Adéquation aux besoins :
- Autre :

Faits marquants de la situation / historique / régime juridique :

.....

.....

Existence de réserves foncières et / ou de contraintes urbanistiques :

.....

.....

2) ANALYSE DES BESOINS ET PERSPECTIVES

Logements : sur la base de 70m² / prête à loger

Salles (surface et localisation) :

Synthèse des besoins :

.....

Opportunités ou menaces :

.....

Scénarii envisagés :

.....

¹⁴ Source « liste des biens immobiliers 23-01-2024 » et annexe de notation.

3) DÉMARCHE DE GESTION DU PATRIMOINE

Avez-vous ou envisagez-vous de lancer une démarche ou des actions en matière de gestion du patrimoine sur le territoire de la nouvelle paroisse ?

OUI NON

a. Qui l'a lancée ?

.....
.....

b. Quels participants ? instances ? partenaires ?

.....
.....

c. Pour quel(s) objectif(s) ?

.....
.....

d. Comment avez-vous procédé (étapes, dates, résultats...)?

.....
.....

e. Quelle communication ?

.....
.....

f. Bilan : quelles ont été les plus grandes difficultés (si possible illustrer avec une ou deux anecdotes) ?
Quels ont été les résultats / succès remarquables ?

.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
.....



Cette annexe a pour objectif de définir les termes et conventions de notation / appréciation du patrimoine bâti :

Surface totale / utile, état, fréquence d'utilisation, valeur vénale, travaux à faire, localisation et accessibilité, facilité d'utilisation, déquation aux besoins...

ANNEXE III. :

Les différentes situations contractuelles d'utilisation possibles

Différentes situations contractuelles, tant sur le plan civil que canonique, sont possibles :

- **Situations sur le plan civil :**

- Bâtiment sous le régime de l'affectation : les biens antérieurs à la loi sur la séparation de l'Église et de l'État sont affectés à une paroisse ou au diocèse gracieusement, avec les conséquences qui en résultent à savoir, **l'affectation exclusive au culte à titre gratuit, de manière perpétuelle, imprescriptible et inaliénable** (sauf procédure de désaffectation).

NB : cette disposition concerne principalement les lieux de culte et leurs annexes.

- Bâtiment confié sous forme de convention/bail locatif : la paroisse ou le diocèse se retrouve dans le régime traditionnel du locataire.

- Bâtiment confié par bail emphytéotique/construction : moyennant une occupation d'une durée supérieure à 18 ans, l'occupant se voit transférer les mêmes droits et devoirs que celui d'un **usufruitier**.

- **Bien appartenant canoniquement à une paroisse :**

- La paroisse a la libre utilisation d'un bien dont elle est propriétaire canoniquement pour ses propres besoins ; toutefois, **si elle souhaite aliéner ou effectuer des travaux importants**, elle doit obligatoirement s'en référer au propriétaire civil, à savoir **l'Association Diocésaine**.

- Aucune convention de location ou mise à disposition d'un bien paroissial ne peut être établie entre un curé ou un représentant d'un CAEP et une association ou une commune. Il s'agit de relations civiles, c'est donc l'ADB qui est le signataire.

- Il en est de même pour les travaux importants. Les **demandes de permis de construire ou les déclarations préalables de travaux** ne peuvent être signées par un curé ou un représentant du CAEP puisque la paroisse n'est pas civilement le propriétaire, mais par **l'économe diocésain, au nom de l'archevêque**.

ANNEXE IV. :

Méthodologie et procédures canoniques internes

La méthode mise en œuvre par le diocèse repose sur un travail suivi au sein de la paroisse et sur un dialogue entre la paroisse et le diocèse (commission immobilière et référents techniques).

- L'évaluation et la connaissance affinée de l'immobilier ciblé en lien avec le référent immobilier diocésain (cf. annexe VI). À ce titre, l'inventaire réalisé en 2023 sera mis à disposition et complété. Les points suivants seront répertoriés en priorité (réunion commission de février) :
 - Le régime de propriété,
 - Les surfaces utiles : SHOB¹⁵ et SHON,
 - L'usage des locaux et leur état ainsi que les contraintes administratives, juridiques et économiques,
 - L'état du bâti et des travaux GO récents et le montant des travaux à prévoir,
 - La valeur vénale des biens cessibles,
 - Les principaux coûts de fonctionnement notamment la consommation énergétique.
- Une analyse stratégique consistant à estimer les besoins actuels et futurs avec le plus de justesse possible, à analyser les écarts entre les besoins pastoraux et les locaux disponibles et définir un plan d'action consensuel ; ce travail est mené par la paroisse selon la trame de la monographie annexée ci-après (cf. annexe II).
- **La préparation d'un dossier de projet immobilier**
 - Ce dossier sera envoyé au secrétariat du service immobilier en amont de la réunion (J-15 au plus tard) de la commission immobilière pour mettre à l'ordre du jour de la prochaine commission.
 - Une copie de ces dossiers est envoyée au plus tard par mail (J-8), à chacun des membres de la commission afin qu'ils puissent en prendre connaissance.
 - Le jour de la commission, chaque paroisse porteuse de projet vient le présenter à la commission durant 30 minutes (15 minutes de présentation / 15 minutes de questions-réponses). À l'issue, la commission émet un avis que le rapporteur présentera au CDAE.
- **Au niveau des travaux**

Les demandes de travaux nécessitant l'autorisation de l'archevêque devront être présentées sous forme de dossier. Celui-ci devra comprendre une note succincte présentant l'intérêt du projet pour la paroisse, le plan de financement, les différents lots, les compétences locales mobilisées et l'avis du CPAE. Ces dossiers seront envoyés par e-mail au secrétariat immobilier à Mme Patricia MABRUT immobilier@bordeaux.catholique.fr avec en copie l'économiste h.descorraile@bordeaux.catholique.fr
- **La décision**

Les dossiers sont présentés au prochain CDAE par l'économiste diocésain, le CDAE, après avoir écouté l'avis du rapporteur de la commission immobilière, donne son avis à l'archevêque qui prendra une décision. La décision est notifiée par le Service Immobilier à la paroisse (curé et économiste paroissial).

¹⁵ SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et SHON (Surface Hors Œuvre Nette).

- **L'exécution de la décision**

Une fois la validation donnée, la paroisse peut lancer le projet, elle se fera aider par le référent immobilier diocésain qui fera le lien entre la paroisse et le diocèse ; le référent sera invité aux réunions de chantier. La maîtrise d'œuvre sera confiée soit à un professionnel (architecte ou autre personne qualifiée) soit à un bénévole de la paroisse ayant une bonne connaissance immobilière. Il veillera à mettre en place des procédures garantissant la transparence et la probité dans la consultation. Il sera vigilant sur le respect de la législation, des assurances, du respect des délais et du budget prévu.

- **La réception du chantier**

Celle-ci ne pourra pas intervenir avant la fin définitive du chantier ; il ne pourra pas y avoir de réception intermédiaire par corps de métier. La réception se fera en présence du maître d'ouvrage (ou son représentant), de l'AMO, du curé, et d'un membre du CAEP.

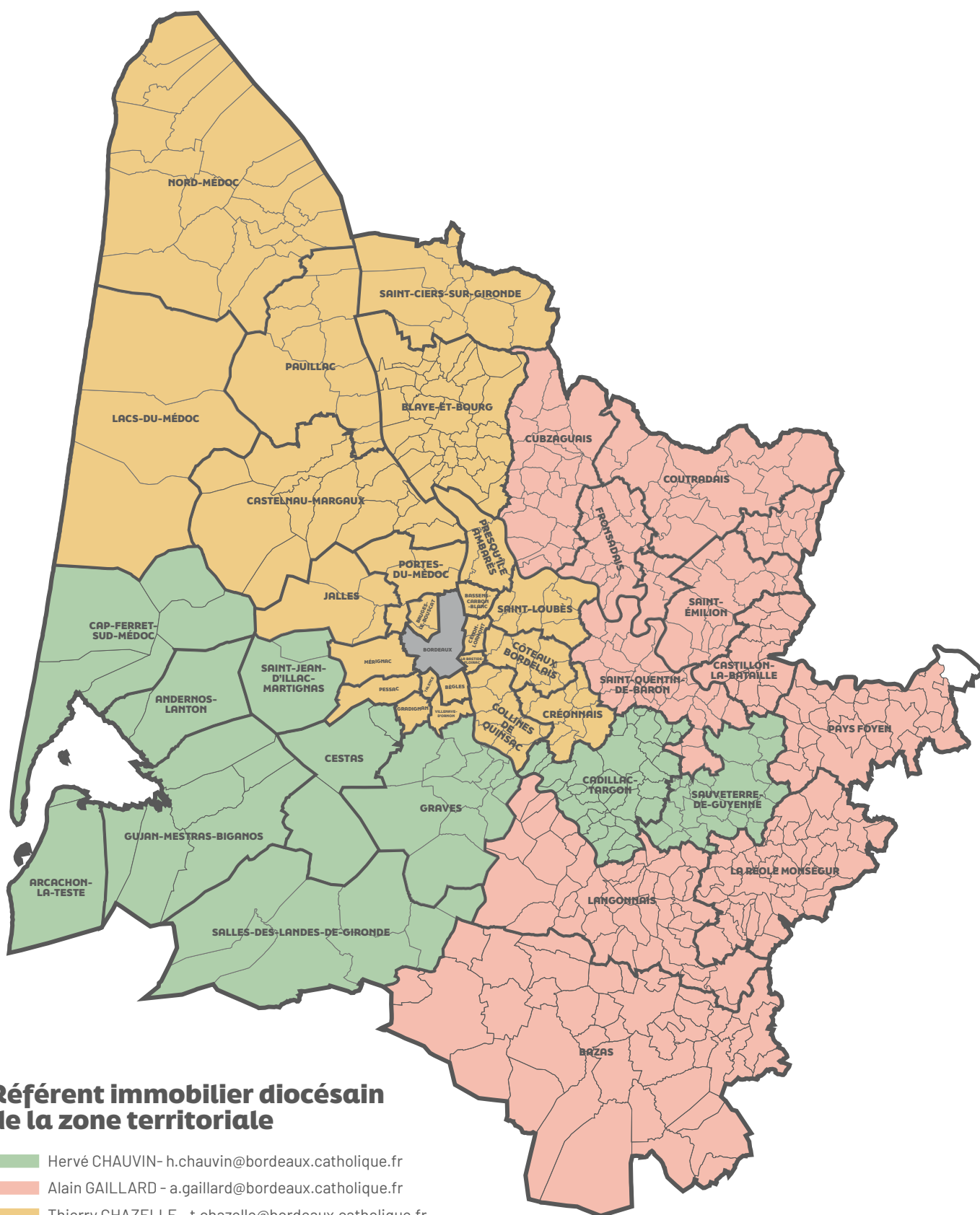
ANNEXE V. :

Membres de la commission immobilière diocésaine

| Prénom | Nom | E-mail |
|-----------|----------------------|---------------------------------------|
| Hubert | de SCORRAILLE | h.descorraille@bordeaux.catholique.fr |
| Patricia | MABRUT | immobilier@bordeaux.catholique.fr |
| Geneviève | AUDINET | g.audinet@bordeaux.catholique.fr |
| Bruno | DELMAS | b.delmas@bordeaux.catholique.fr |
| Thierry | CHAZELLE | t.chazelle@bordeaux.catholique.fr |
| Hervé | CHAUVIN | h.chauvin@bordeaux.catholique.fr |
| Noël | EYRIGNOUX | n.eyrignoux@bordeaux.catholique.fr |
| Alain | GAILLARD | a.gaillard@bordeaux.catholique.fr |
| Jean | MAUREL | j.maurel@bordeaux.catholique.fr |
| Pierre | MEUNIER | p.meunier@bordeaux.catholique.fr |
| Delphine | PAOLETTI | d.paoletti@bordeaux.catholique.fr- |
| Jean | de SZOLNOK | j.deszolnok@bordeaux.catholique.fr |
| Samuel | VOLTA | s.volta@bordeaux.catholique.fr |

Un correspondant immobilier sera nommé dans chaque paroisse. Il aura en charge le suivi du parc immobilier en partenariat avec le délégué diocésain de la zone territoriale. Ce correspondant aura accès au logiciel AS TECH dans lequel il aura une vision du parc immobilier de sa paroisse, il pourra adjoindre sur la fiche du bien des documents utiles (cadastre, photos, baux...), il pourra aussi y apporter des modifications qui seront validées par le délégué diocésain.

ANNEXE VI. : Carte du diocèse



ANNEXE VII. :

Références canoniques

Can. 1277 :

Pour les actes d'administration plus importants, compte tenu de l'état économique du diocèse, l'Évêque diocésain doit entendre le conseil pour les affaires économiques et le Collège des consultants ; il a cependant besoin du consentement de ce même conseil et du Collège des consultants pour les actes d'administration extraordinaire, outre les cas prévus par le droit universel ou exprimés spécialement par la charte de fondation pour les actes relevant de l'administration extraordinaire. Il appartient à la Conférence des évêques de préciser quels sont les actes qui relèvent de l'administration extraordinaire.

BO de la Conférence des évêques de France du 28 janvier 1986

Les actes d'administration extraordinaire dont il est question au c. 1277 sont des actes extraordinaires qui affectent très lourdement le patrimoine stable d'un diocèse ou d'une personne juridique soumise à l'autorité de l'évêque diocésain, ou encore des actes qui peuvent, par leurs conséquences, affecter l'équilibre financier d'un diocèse ou d'une personne juridique soumise à l'autorité de l'évêque diocésain. Il revient à l'évêque diocésain, assisté du Conseil pour les affaires économiques, de déterminer les actes d'administration extraordinaire des paroisses et des personnes juridiques soumises à son autorité, ainsi que la procédure à suivre pour qu'ils soient posés valablement.

La Conférence des évêques de France adopte les dispositions suivantes :

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, pour les diocèses non concordataires, à 25 % du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse (denier du culte, offrandes de messes, casuel, quêtes) ; pour les diocèses concordataires, à la somme maximale prévue au c. 1292 §1 ;

b) La construction ou la transformation d'immeubles lorsque le devis est supérieur, pour les diocèses non concordataires, à 25% du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse (denier du culte, offrandes de messes, casuel et quêtes) ; pour les diocèses concordataires, à la somme maximale prévue au c. 1292, §1 ;

c) La constitution d'une hypothèque ou d'une caution dont le montant est supérieur, pour les diocèses non concordataires, à 25% du montant annuel des quatre grandes ressources du diocèse (denier du culte, offrandes de messes, casuel et quêtes) ; pour les diocèses concordataires, à la somme maximale prévue au c. 1292 §1 ;

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 (denier du culte, offrandes de messes, casuel, quêtes) ; pour les diocèses concordataires, lorsque le montant de ce prêt est supérieur à la somme minimale prévue au c. 1292, §1 ;

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 remboursement sont supérieures à 1/20^e de la somme maximale prévue au c. 1292 §1 ;
- Une prise de participation dans une S.A.R.L. [Société 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, radio locale, etc.).

Can. 1292 :

§1. Restant sauves les dispositions du can. 638 § 3, lorsque la valeur des biens dont l'aliénation est projetée est comprise entre la somme minimale et la somme maximale à fixer par chaque conférence des évêques pour sa région, l'autorité compétente, pour des personnes juridiques non soumises à l'Évêque diocésain, est désignée par leurs propres statuts : autrement, l'autorité compétente est l'Évêque diocésain avec le consentement du conseil pour les affaires économiques, du Collège des consultants ainsi que des intéressés. L'Évêque diocésain lui-même a besoin du consentement de toutes ces personnes pour aliéner des biens du diocèse.

§2. Cependant, s'il s'agit de choses dont la valeur dépasse la somme maximale ou de choses données à l'Église en vertu d'un vœu, ou d'objets précieux à cause de leur valeur artistique ou historique, l'autorisation du Saint-Siège est de plus requise pour la validité de l'aliénation.

§3. Si la chose à aliéner est divisible, la demande d'autorisation de l'aliénation doit indiquer les parties antérieurement aliénées ; sinon l'autorisation est nulle.

§4. Les personnes qui doivent donner leur avis ou leur consentement pour l'aliénation des biens ne donneront pas cet avis ou ce consentement avant d'avoir été renseignées avec exactitude, tant sur l'état économique de la personne juridique pour les biens de laquelle il y a un projet d'aliénation, que sur les aliénations déjà accomplies.

Considérant le vote de la Conférence des évêques de France en Assemblée plénière de novembre 2007 pour l'application du canon 1292 ;

Considérant le décret de *recognitio* de la Sacrée Congrégation pour les Évêques en date du 4 mars 2008 ; Le cardinal André Vingt-Trois, archevêque de Paris, président de la Conférence des évêques de France, promulgue au nom de l'Assemblée, pour l'ensemble des diocèses de la Conférence des évêques de France, les dispositions suivantes concernant le canon 1292 qui sont désormais applicables :

- ~ La somme minimale prévue par le canon 1292 §1 est fixée à 300.000 € ;
- ~ La somme maximale prévue par le même canon est fixée à : 2.500.000 €.



183 cours de la Somme - CS 21386 - 33077 Bordeaux cedex