



Pour les experts immobiliers, les couvents, les monastères et les presbytères sont (presque) des biens comme les autres

La majorité des évaluations demandées aux experts immobiliers de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM portent sur des biens « classiques » : appartements, bureaux, locaux d'activités... Mais il leur est parfois demandé des expertises hors normes, de fait beaucoup plus rares. C'est le cas de bâtiments à vocation religieuse : couvents, monastères, presbytères, écoles privées confessionnelles...

Leurs propriétaires, congrégations et évêchés, possèdent souvent un patrimoine immobilier important qu'ils doivent gérer, alors même que, du fait de la diminution constante du nombre de prêtres, de moines et de religieux, leurs locaux sont sous-utilisés et coûtent cher à entretenir.

La plupart du temps, la demande d'expertise se fait donc dans l'optique d'une vente éventuelle, le produit dégagé devant servir, soit à financer des travaux importants sur d'autres sites, soit à acquérir un autre bien, plus petit mais plus fonctionnel et plus confortable, avec des charges moins élevées.

Si les critères d'expertise « objectifs » sont les mêmes que ceux des biens classiques (prise en compte de la surface, de l'emplacement, de la situation, des équipements...), l'évaluation finale va dépendre également de la nouvelle affectation envisagée et des travaux nécessaires à la transformation.

Les vendeurs écartent en général les promoteurs privés au profit de collectivités, d'organismes ou d'associations avançant un objectif social. Par exemple, transformer les bâtiments en maison de retraite, centre d'accueil pour les enfants en difficulté, centre d'hébergement d'urgence... Les acquéreurs sont donc généralement des collectivités locales qui se portent sur les grandes surfaces comme les couvents et plus rarement des particuliers séduits par les presbytères.

Sur des sites en centre-ville dotés de surfaces de terrain importantes, l'expert conduit également une étude en vue d'une division parcellaire, permettant des aménagements différents : création d'un jardin public, installation d'une école, construction d'un centre pouvant accueillir des associations. Sa mission le conduit à se rapprocher impérativement des collectivités locales pour connaître les besoins sur le secteur.

3 exemples d'évaluations réalisées par des experts de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM :

- Etrepagny (Eure) - Couvent occupé par une dizaine de sœurs. Environ 3.735 m² habitables + Cloître + dépendances dans un parc de 17 hectares. Prix estimé par l'expert : 1.200.000 € pour le couvent, 300.000 € pour la partie de terrain constructible et 200.000 € pour le parc protégé et non constructible.
- Meaux (Seine-et-Marne) – Evêché réhabilité en 800 m² bureaux pour les services de la gestion du patrimoine départemental. Prix estimé par l'expert : 1.800.000 €.
- Fontainebleau (Seine-et-Marne) – Pour le Lycée Blanche de Castille - Evaluation de cessions immobilières possibles. Après études faites auprès des services de l'urbanisme, il en ressort l'opportunité de céder des surfaces à bâtir pour la construction d'immeubles neufs et des bâtiments indépendants anciens pour une transformation en crèche. Prix estimé par l'expert : 7.900.000 €.

A propos de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM ...

Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est une organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière. Elle rassemble plus de 700 professionnels, tous membres de la FNAIM, qui exercent leur mission en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Les experts en évaluation immobilière interviennent pour le compte de valorisation de portefeuilles : investisseurs institutionnels ou à destination de donateurs d'ordre privé dans le cadre d'une transmission à titre onéreux ou gratuit (vente ou donation), dans le cadre d'une séparation de patrimoine, d'une succession, dans les rapports avec l'administration fiscale pour le calcul de l'ISF (impôt sur la fortune), pour la valorisation des murs ou encore pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation de la valeur locative de locaux commerciaux.

Contact Presse

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com