

COMPTE RENDU DE LA REUNION
AVEC LA CONGREGATION AU CENACLE DE LYON
Mardi 21 juin 2022

[PERSONNES PRESENTES

Mairie de Lalouvesc :

- Jacques Burriez – Maire
- Jean-Michel Salaün - Adjoint

CC Val d’Ay :

- André Ferrand – Vice-Président et représentant de l’EPCI à Rives du Rhône

Congrégation :

- Sœur Jacqueline Guieu – gestionnaire financière Europe et Togo
- Mme Thiên-Nga ROCABOY – Econome adjointe Province Europe-Togo

Karism Conseil :

- Tiphaine Malfait - Consultante

EPORA :

- Stéphane Pinat – Chargé d’affaires territorial

Bureaux d’études :

- Carine Lelièvre – Foncéo-Citéliance
- Vincent Thourin - AAMO

Rives du Rhône :

- Cédric Lansou – Adjoint de direction

[HISTORIQUE DU CENACLE AU COURS DE 10 DERNIERES ANNEES :

Cénacle : ouverture à temps partiel de 2013 à 2016 puis décision de quitter le Cénacle qui a été prise par le chapitre général de 2016. Cette maison étant historiquement le premier cénacle, les décisions importantes concernent l'ensemble de la Congrégation.

. A partir de 2017, les études ont été mises en route pour estimer la valeur du bien et contacter des entreprises potentiellement acheteuses.

La congrégation a travaillé avec 2 cabinets :

- 2017 : Solidarité Patrimoine qui a travaillé à une 1^{ère} évaluation.

2018 : société de conseil en stratégie patrimoniale Olifan qui a produit une deuxième évaluation. Les deux n'ont pas abouti au niveau de trouver un acquéreur.

Solidarité patrimoine travaille uniquement dans le milieu ecclésial alors que Olifan a permis d'élargir la recherche à des acteurs non ecclésiaux.

En 2020, par l'intermédiaire de 2 personnes connaissant le Cénacle, un groupe a mis en œuvre les démarches pour acquérir la maison. La procédure a été portée jusqu'à la phase du notaire. Mais la réalité économique a fait échouer le projet. Lors de cette procédure qui a été relativement longue, la Congrégation a mis en attente ses recherches de repreneur potentiel.

A la suite de cet échec, la commune a recontacté la Congrégation.

La Congrégation a cœur que cette belle maison serve désormais à des personnes porteuses d'un projet au service de la vie (hébergement inclus), que ce soit dans le domaine social, écologique, associatif ou ecclésial. Elle souhaite que le projet s'insère dans le cadre du village L'objectif est que le projet puisse s'inscrire dans l'environnement de Lalouvesc et participer à la vie de la commune et de ses habitants.

[PRESENTATION DE LALOUVESC ET DU CENACLE :

La commune de Lalouvesc est un haut lieu du tourisme religieux avec ses 2 saints et sa basilique. La commune se situe dans un milieu rural naturel très agréable. On observe depuis la Covid une nouvelle

attractivité de la commune, notamment concernant l'immobilier, où tous les biens qui ne se vendaient pas depuis des années ont récemment trouvé acquéreurs. De grosses demeures ont ainsi été vendues.

Le Cénacle a une dimension importante à l'échelle du village. La commune a toutefois peu de moyens et ne pourra pas assurer l'achat du Cénacle à elle seule.

Concernant le Cénacle : la bâtisse est en très bon état. La rénovation a été réalisée en 2000 puis en 2004 : tout a été refait à l'intérieur (seuls les murs et la toiture ont été conservés). 3 millions d'euros de travaux réalisés.

Le Cénacle est constitué de 2 grands bâtiments sur 3 étages pour plus de 12 000 m² de surface de plancher. Elle dispose d'une maison annexe de 4000 m² habitables sur 3 étages.

Il existe 2 ouvertures sur rues pour le bâtiment ce qui peut faciliter un découpage des bâtiments pour les futurs projets.

A noter que les sœurs vont garder une petite propriété sur le site. La maison des sources avec 6 chambres et un musée qui constitue la mémoire de la congrégation. Cette maison est indépendante des autres bâtiments.

Le site dispose aussi de 12 000 m² de parc arboré et entretenu.

A noter que les dernières mises aux normes pour l'ADA'P n'ont pas été faites en 2015. Aujourd'hui, se rajouterait la remise aux normes au niveau incendie. Les travaux sont estimés à environ 30 000 € à cette date.

Le Cénacle est en grande partie meublé : la plupart ont des lits, armoires et bureaux. Chaque chambre a des sanitaires.

La Congrégation assure l'entretien du site. Le coût de fonctionnement annuel est d'environ 100 000 € dont une grande partie correspond au salaire à temps complet du gardien.

[CONTEXTE DE L'ETUDE PORTEE PAR RIVES DU RHONE ET SES PARTENAIRES :

L'étude portée par Rives du Rhône, en étroite collaboration avec Epora, la commune de Lalouvesc et la CC Val d'Ay, porte à la fois sur le Cénacle, mais aussi sur la Maison Sainte Monique au Nord. Cette dernière est une ancienne colonie de vacances. Les bâtiments appartiennent à la commune mais il n'y a plus du tout d'activité et le bâtiment n'est plus du tout aux normes. Des travaux importants sont à prévoir.

L'étude Rives du Rhône porte aujourd'hui sur 15 friches ou futures friches potentielles sur l'ensemble de son territoire. L'objectif de cette étude est de travailler sur un scénario de projet et de disposer d'un bilan financier d'opération solide ainsi que des moyens pour réaliser le projet (procédure

d'aménagement à mettre en place, subventions mobilisables, possibilité pour Epora de faire du portage foncier temporaire...) afin de donner une nouvelle vie à ces friches. Dans ce cadre, Rives du Rhône est accompagné par un groupement de bureaux d'études dont le mandataire principal est l'agence Lieux Fauves.

Plus spécifiquement concernant le Cénacle et la maison Sainte-Monique à Lalouvesc, cette étude sera menée au 2^{ème} semestre 2022 et les conclusions seront disponibles en décembre. Plusieurs comités de pilotage et ateliers de travail seront organisés dans les prochains mois avec la commune, l'EPCI et Epora. D'autres partenaires pourront être associés au cours de cette étude. Ainsi, la congrégation pourra être étroitement associée et sera informée des avancées de l'étude tout au long de celle-ci afin d'aboutir à un projet qui réponde aux attentes de tous.

Plusieurs occupations futures possibles pour le Cénacle et la maison Sainte-Monique ont déjà été proposées par la commune : logements touristiques, espaces pour les associations de la commune, extension de l'EHPAD, création d'une maison médicale, espaces dédiés à la formation professionnelle... L'ensemble de ces propositions seront étudiées par les bureaux d'études afin de proposer un scénario d'aménagement.

Cette étude publique sera mise à disposition de porteurs de projet potentiels et leur permettra ainsi de disposer de l'ensemble des contraintes financières pour faire émerger un projet.

[ROLE DE KARISM CONSEIL :

KARISM Conseil met son expertise au service de l'ensemble des institutions chrétiennes, notamment au travers des projets de Saint Joseph (vente ou location de sites immobiliers). Ces initiatives sont portées par des Congrégations religieuses, des diocèses ou des associations d'inspiration chrétienne confrontées à un double enjeu : des sites immobiliers ne correspondant plus à leurs besoins et une diminution de leurs forces vives pour piloter directement de nouvelles œuvres sur ces lieux.

A travers des appels à projets, ces congrégations, ces diocèses ou ces associations proposent ainsi ces sites à des porteurs de projets qui veulent développer des initiatives d'accueil, des projets d'hébergement, des dispositifs sociaux ou médico-sociaux, ou encore des actions en lien avec l'éducation, le plus souvent au service des personnes vulnérables ou dans la dynamique Laudato si'.

KARISM Conseil aide ces acteurs à discerner et à étudier l'opportunité et la faisabilité des différents projets.

Ces nouveaux projets, porteurs de sens, font vivre autrement le patrimoine des congrégations et des associations en fidélité à leur charisme.

10 appels à projet sont en cours dont celui sur Lalouvesc depuis février 2022. Depuis, 2 propositions faites par des congrégations ont émergé mais ne convenaient pas à la Congrégation qui les a refusées. Un porteur de projet suisse s'est manifesté récemment.

[L'ORGANISATION POUR LA SUITE DU TRAVAIL :

La commune de Lalouvesc propose de communiquer autour du Projet de Saint-Joseph au travers de ses moyens de communication propres.

A noter que Rives du Rhône communique aussi de son côté sur les études friches et qu'il est possible de communiquer plus précisément sur le Cénacle si nécessaire à la demande de Karism Conseil et de la Congrégation.

Il est proposé à la Congrégation et Karism Conseil de poursuivre la communication de leur côté concernant le Cénacle et de mettre en relation les porteurs de projets éventuels avec M. le Maire afin que leurs projets soient intégrés dans l'étude portée par Rives du Rhône.

Le Copil de lancement de l'étude est prévu le jeudi 30 juin à 13h30 en mairie de Lalouvesc et sera suivi par une visite du Cénacle.