

La Checklist pour Trouver votre Lieu de Culte

48 points essentiels avant de signer votre bail ou votre acte

Evitez les pieges qui bloquent des centaines d'eglises chaque annee.

Securisez votre projet de A à Z.

Ce document couvre toutes les etapes : definition des besoins, normes ERP, demarches administratives, travaux, bail et financement.

48

points à vérifier

+15 000

eglises en France

6 sem.

duree moyenne recherche

Ce que vous allez verifier :

- 01** Definir vos Besoins
- 03** Normes ERP Type V
- 05** Acoustique & Travaux
- 07** Financement du Projet

- 02** Recherche du Local
- 04** Demarches Administratives
- 06** Bail & Negociation

Votre eglise merite un vrai chez-vous

Etude gratuite sous 72h — ebenysimmo.fr

01 DÉFINIR VOS BESOINS

Avant de commencer la recherche

- ☐ Compter l'effectif actuel de la communauté (membres réguliers)
- ☐ Projeter la croissance sur 3 à 5 ans (+20 à 30 % minimum)
- ☐ Définir la surface minimum nécessaire (2 m² par personne debout)
- ☐ Etablir un budget mensuel tout compris (loyer + charges + assurance)
- ☐ Identifier la zone géographique privilégiée (proche des membres)
- ☐ Lister les équipements indispensables (sono, scène, nurserie, parkings)
- ☐ Définir le type d'activité : culte dominical uniquement ou semaine aussi

02 RECHERCHE DU LOCAL

Identifier les biens compatibles

- ☐ Vérifier que le PLU autorise l'activité culturelle dans la zone
- ☐ Cibler en priorité les locaux commerciaux en RDC (accessibilité PMR)
- ☐ Vérifier la hauteur sous plafond (minimum 3 m recommandée)
- ☐ Évaluer le nombre de sorties de secours existantes
- ☐ Estimer la capacité de stationnement à proximité
- ☐ Vérifier l'accessibilité en transports en commun
- ☐ Contacter une agence spécialisée dans les lieux de culte (Ebenys Immo)

03 NORMES ERP — TYPE V

Obligations légales pour les lieux de culte

- ☐ Identifier la catégorie ERP du local (1re à 5e selon effectif)
- ☐ Vérifier la présence d'extincteurs conformes et en nombre suffisant
- ☐ Contrôler l'éclairage de sécurité (blocs autonomes obligatoires)
- ☐ Vérifier les sorties de secours (signalisation, dégagement, largeur)
- ☐ S'assurer de la conformité du système de désenfumage
- ☐ Vérifier l'accessibilité PMR (rampe, sanitaires adaptés, largeur portes)
- ☐ Planifier la visite de la commission de sécurité avant ouverture

04 DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Étapes légales à ne pas sauter

- ☐ Deposer une declaration prealable ou PC pour changement de destination
- ☐ Attendre l'accord de la commission ERP de la prefecture
- ☐ Notifier la mairie par LR/AR au moins 3 semaines avant l'ouverture
- ☐ Verifier que le bail mentionne explicitement 'activite culturelle'
- ☐ Insérer une clause suspensive ERP dans la promesse de bail
- ☐ Declarer l'association (loi 1901 ou 1905) en prefecture si pas encore fait
- ☐ Conserver tous les PV de commissions de securite

05 ACOUSTIQUE & TRAVAUX

Anticiper les nuisances et la mise aux normes

- ☐ Faire realiser un diagnostic acoustique avant signature
- ☐ Prevoir l'isolation des murs si voisinage residentiel
- ☐ Verifier l'etat de la plomberie et de l'installation electrique
- ☐ Evaluer le cout des travaux de mise aux normes ERP
- ☐ Negocier une franchise de loyer pendant les travaux (3 à 6 mois)
- ☐ Demander au bailleur une participation aux travaux d'amenagement
- ☐ Obtenir 2 devis minimum avant tout engagement

06 BAIL & NÉGOCIATION

Sécuriser juridiquement votre local

- ☐ Verifier le type de bail : commercial 3-6-9 ou bail precaire
- ☐ Insérer une clause de resiliation anticipee (changement de situation)
- ☐ Negocier le droit de sous-louer les salles en semaine
- ☐ Verifier l'indexation du loyer (ILC ou IRL — pas libre)
- ☐ Demander un droit de preemption en cas de vente du bien
- ☐ Faire relire le bail par un avocat ou un specialiste
- ☐ Ne jamais signer sans avoir obtenu l'accord ERP ecrit

07 FINANCEMENT DU PROJET

Mobiliser les ressources de la communauté

- ☐ Organiser une campagne de dons dédiée au projet immobilier
- ☐ Explorer le crowdfunding chrétien (HelloAsso, GivingFire...)
- ☐ Contacter les fondations protestantes ou chrétiennes
- ☐ Consulter un courtier spécialisé associations / cultes
- ☐ Vérifier l'éligibilité à des prêts à taux préférentiels
- ☐ Prévoir une réserve de 20 % au-dessus du budget loyer

Votre église mérite un vrai chez-vous.

Notre équipe connaît toutes les spécificités des lieux de culte.
Étude gratuite, réponse sous 72h.

ebenysimmo.fr — contact@ebenysimmo.fr