

Quelle politique immobilière

pour
l'Enseignement catholique
de Lyon ?



Sommaire

Introduction : constat national et réalité lyonnaise	P. 1
I. La question de la propriété	P. 3
A. Un propriétaire garant et au service de la mission	P. 3
B. Des qualités nécessaires	P. 5
C. Le titre d'occupation	P. 7
D. Le loyer : pourquoi et à quelles conditions ?	P. 8
E. Un Ogec peut-il être propriétaire ?	P. 10
F. L'Aldec, outil au service d'une politique diocésaine	P. 11
II. Les ressources financières	P. 13
A. Ressources publiques- ressources privées : des situations inégales	P. 13
B. Le Fonds de Solidarité	P. 14
C. Le recours à l'emprunt	P. 18
D. Le recours aux dons	P. 19
E. Autres ressources possibles	P. 20
III. Penser un projet immobilier	P. 22
A. Par quoi commencer ?	P. 22
B. La question des finances	P. 24
C. Solliciter des professionnels ?	P. 24
D. Des avals nécessaires	P. 25
Quelles perspectives ?	P. 27

Les familles ne choisissent pas un établissement d'Enseignement catholique (d'abord) pour ses murs mais pour la qualité de ce qui s'y vit. Enseigner, éduquer, témoigner de la Bonne Nouvelle du Christ, telle est notre mission.

L'Eglise ne renoncera jamais à annoncer l'Evangile, en se mettant au service de l'homme. L'Ecole catholique prend pleinement sa part de cette mission de l'Eglise locale, diocèse et paroisses, en lui permettant d'être présente auprès des 85.000 enfants et adolescents accueillis dans les établissements scolaires du diocèse de Lyon.

Un établissement refait à neuf mais « inhabité », n'aura d'attractivité que temporaire. A l'inverse, une école animée par l'Evangile mais dans des locaux vétustes, inadaptés et non conformes aux normes de sécurité et d'accessibilité, sera condamnée.

La question immobilière n'est donc pas une question secondaire. Si nos murs sont, certes, un moyen d'exercer la mission, ils tirent néanmoins tout leur sens et leur importance de la grandeur de cette mission ; ils renvoient une image de ce que nous voulons être individuellement et collectivement. Nous ne pouvons faire l'économie de les penser, à la lueur de ce que nous voulons être.

Les pages qui suivent ont vocation à éclairer l'ensemble des gestionnaires et porteurs de bâtiments scolaires, en premier lieu les Chefs d'établissements et les responsables d'Ogec, sur la politique diocésaine portée par le CODIEC depuis le début du « chantier » Horizon 2020. Elles s'inscrivent dans les orientations données par le Cardinal-Archevêque de Lyon. Elles visent à encourager les réflexions à venir et le partage d'expérience entre établissements, pour un immobilier scolaire porteur d'identité, beau, accueillant et adapté.

Je remercie Vincent Destais, l'auteur de ce document, pour la qualité de ce travail.

Gilles de Bailliencourt
Directeur diocésain

Introduction

La réalité immobilière des établissements scolaires de l'Enseignement catholique du diocèse de Lyon est un reflet fidèle de la situation dans laquelle se trouve l'immobilier scolaire sur le plan national : réalités contrastées, dispersion de la propriété, retard en investissements voire en entretien, surfaces inadaptées, ressources insuffisantes...

Dans notre diocèse, la grande majorité des bâtiments scolaires est la propriété d'institutions ecclésiales : congrégations religieuses par le biais d'associations dédiées, ou le plus souvent associations immobilières paroissiales, dépositaires historiques – canoniques- d'une intention : celle d'un ou de plusieurs donateurs ayant souhaité contribuer à une œuvre ecclésiale sur le champ scolaire et éducatif.

Si autrefois, ces dernières portaient au quotidien les écoles dont les murs leur appartenaient, force est de constater qu'aujourd'hui les moyens notamment financiers ou humains leur manquent et que leur implication dans la vie des établissements scolaires, dont la réalité est devenue complexe, est à quelques exceptions près souvent limitée.

Parmi les autres propriétaires de bâtiments scolaires, on rencontre également des particuliers, des Fondations, quelques municipalités, une Société Anonyme, des associations privées, des Ogec, etc... Certaines structures sont quelque fois très éloignées de la réalité de l'établissement. D'autres ne sont parfois même pas identifiées.

Concernant l'état des bâtiments, on observe beaucoup de contrastes entre établissements, qui ne sont pas nécessairement liés à la taille de ceux-ci. Bâtiments historiques ou écoles reconstruites à neuf, l'état des murs varie selon les ressources disponibles localement et qui y ont au fil du temps été consacrées, suivant la vision ou les priorités en matière de gestion que se sont données les responsables en place.

Globalement, sur le plan national, un retard considérable en investissement est constaté qui supposerait de 500 à 600 millions d'euros d'investissement annuel supplémentaire. Certains établissements ne parviennent même pas à assurer les travaux relevant d'un entretien régulier.

A ce titre, l'arrivée de la nécessaire mise aux normes d'accessibilité aux personnes porteuses de handicap, prévue par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, joue à la fois un rôle d'aiguillon nous contraignant à penser notre immobilier mais est bien évidemment facteur de contraintes supplémentaires et d'inquiétudes nouvelles. Elle représenterait

pour l'Enseignement catholique français un investissement de l'ordre d'1,6 milliard d'euros.

Enfin, les établissements du diocèse connaissent les mêmes difficultés que leurs homologues des autres diocèses à s'adapter aux réalités démographiques fluctuantes. Certains établissements voient leurs effectifs diminuer et les bâtiments se vider, dont il faut pourtant continuer d'assumer la charge. A l'inverse, d'autres établissements, ruraux mais plus encore urbains, voient les demandes d'inscription se multiplier sans pouvoir accroître leur capacité d'accueil, faute de place et de locaux.

Il nous appartient donc de nous interroger. Quel avenir pour notre diocèse, pour nos établissements, pour les élèves que nous accueillons ?

Comment nous emparons nous, à la fois individuellement et collectivement, de ces questions que sont celle de la propriété et celle de nos besoins en investissement, tout en tenant compte des ressources dont nous disposons ?

I. La question de la propriété

Avec l'ensemble de la communauté éducative, le chef d'établissement et les responsables de l'association de gestion de l'établissement sont les premiers acteurs du devenir de celui-ci, donc à ce titre également responsables des murs qui leur sont confiés.

La question de la propriété des murs qu'ils utilisent est essentielle pour l'Enseignement catholique, tout comme l'est celle de la relation propriétaire/occupant.

Dans quelle mesure l'Enseignement catholique a-t-il la maîtrise de ses bâtiments :

- Leur **destination est-elle sécurisée** ?
- A-t-il les moyens localement de **s'adapter aux exigences** ?
- Aura-t-il les moyens demain collectivement de **s'adapter à une carte démographique mouvante** pour **poursuivre l'œuvre qui lui a été confiée** ?

Pour répondre à cela, il est nécessaire de s'interroger tout d'abord sur ce que signifie être propriétaire d'un établissement catholique d'enseignement.

A. Un propriétaire garant et au service de la mission

Etre propriétaire dans l'Enseignement catholique suppose à la fois de **préserver l'intention d'origine de lieux** qui lui sont dédiés mais également de leur permettre de résister au temps, de **s'adapter aux besoins** voire **de se développer**.

Nos établissements qu'ils soient sous Tutelle congréganiste ou diocésaine trouvent en effet, à quelques exceptions près, leur origine dans une volonté individuelle ou collective de créer une structure scolaire, éducative et évangélistique. Les murs dont ont été dotés alors nos établissements, portent et servent cette intention première. **C'est de cette origine canonique, que les structures civiles qui en sont propriétaires tirent d'abord leur raison d'être.** Avant d'être dépositaires civils et juridiques, elles sont **dépositaires d'une œuvre éducative** et reçoivent de ce fait la double mission de **la protéger et d'en garantir la pérennité** et le développement. Elles sont en ce sens à distinguer clairement de celles détentrices de biens de rapport.

La structure propriétaire soucieuse de porter un établissement d'enseignement catholique, aura donc nécessairement à cœur de s'interroger sur les points suivants :

sur le plan juridique :

- Qu'est-il prévu dans **ses statuts**? Une seule finalité ? Plusieurs ? Possiblement conflictuelles ?
- Les **titres d'occupation** proposés, quels qu'il soit, incluent-ils une **clause de destination** limitant l'usage des bâtiments à une œuvre relevant de l'Enseignement catholique, c'est à dire reconnu comme tel par l'autorité ecclésiastique compétente ?
- Ces titres **encouragent-ils** également à **une proximité nécessaire** qui permette de **rester attentif au devenir du bien**?
- **Quel devenir de ses actifs** en cas de dissolution de l'association propriétaire, ou en cas de fermeture de l'école ? Le produit de la cession éventuelle de ces actifs servira-t-il d'autres projets scolaires catholiques ?

en matière de fonctionnement :

- **Quelles modalités d'accompagnement** ont-elles été mises en place qui définissent la relation avec le ou les établissements concernés, garantissent un lien régulier avec ceux-ci qui lui permette d'être au fait de leurs besoins et attentes?
- Quelle **connaissance des règles et prérogatives** s'imposant à ce type de bâtiments ?
- Quelle **connaissance du contexte** global dans lequel évolue l'Enseignement catholique dont l'établissement fait partie sur les plans **économique, politique, démographique, législatif...**?
- Quels **liens avec les autorités de Tutelle et la Direction diocésaine**, en charge du développement de celui-ci ?

Si les questions relevant des statuts paraissent dans bon nombre de cas ne pas être source d'inquiétude, la question de l'accompagnement par le propriétaire, au-delà du réel attachement souvent manifesté, semble être plus souvent problématique et cause de fragilités.

B. Des qualités nécessaires

Accompagner un établissement scolaire est devenu une question complexe. L'établissement ne vit pas seul. Comme évoqué ci-dessus, il évolue dans un environnement économique, démographique, politique, législatif lui-même très mouvant, ce qui oblige à en avoir une vision à la fois précise et prospective. Cette situation de l'établissement l'amènera à pouvoir se développer... ou non ; un lien entre structures propriétaires et instances diocésaines est en ce sens primordial.

Plus encore aujourd'hui, il semble indispensable qu'un propriétaire porte pleinement sa part dans le devenir de l'établissement, qu'il soit non seulement éclairé sur ce contexte mais soit également **outillé, fort et encourageant.**

Un propriétaire outillé

Les établissements scolaires, face à leur immobilier, sont de façon de plus en plus fréquente à la recherche d'interlocuteurs de qui ils puissent obtenir :

- des informations pour connaître les obligations qui s'imposent à eux, du fait de leur classification en ERP (Etablissement Recevant du Public), que cela concerne la sécurité ou l'accessibilité, selon la catégorie de rattachement à laquelle ils sont liés (de 1 à 5)
- des conseils dans le cas d'une réflexion préalable à des travaux, que ce soit sur une priorisation des chantiers à mener ou leur articulation , du matériel à choisir, des entreprises à recommander, des économies ou subventions possibles, d'un regard extérieur sur un agencement différent possible du ou des bâtiments...
- des renseignements juridiques, pour des problèmes de sinistres ou de travaux voisins par exemple...
- des conseils financiers divers...

Une structure forte

Dans l'univers qu'est celui de l'Enseignement catholique, reposant de façon si marquée sur la présence et l'action des bénévoles, on sait combien il est appréciable de pouvoir **rassembler** au sein d'une même association toutes **les compétences** notamment sur les champs immobiliers cités plus haut. Force est

de constater toutefois, que cela est rare. En outre, les bénévoles ne sont pas toujours aussi nombreux que l'on pourrait l'espérer. Il semble donc devenir impératif de les réunir au sein de structures propriétaires fédératrices qui elles seules pourront avoir la force de porter et d'accompagner les établissements face aux problématiques citées, de plus en plus nombreuses.

Cette notion de fédération ne peut toutefois se limiter aujourd'hui à réunir des compétences, même si cela est crucial. Dans un contexte économique exigeant, il est devenu essentiel que soit donné également aux associations propriétaires de l'Enseignement catholique un **vrai poids face aux différents interlocuteurs** tels qu'établissements financiers, pouvoirs publics, sociétés d'assurances, maîtres d'œuvre, centrales d'achat, etc... Cela n'est **possible que si les biens sont regroupés et les moyens mutualisés**. C'est la raison pour laquelle l'Enseignement catholique encourage le regroupement d'établissements scolaires au sein d'associations elles-mêmes fédérées, celui-ci favorisant par ailleurs la **mise en commun de savoir-faire, d'expériences et d'énergies humaines**.

et encourageante

Le risque de ce modèle serait sans doute que l'on perçoive ces structures porteuses d'immobilier scolaire comme des organes centralisateurs. La force de l'Enseignement catholique, rappelée dans le statut, réside justement dans la vitalité de chacun des **établissements, premiers porteurs de leur dynamique**. Loin d'être centralisatrice, une structure propriétaire d'établissement scolaire devra donc avoir à cœur non seulement de s'appuyer sur les forces vives rencontrées dans l'établissement mais de s'inscrire dans une volonté de **proximité**, de **service** et d'**accompagnement** de celui-ci, dans un but commun. Le rôle de l'association propriétaire doit être **incitatif**. Il est de veiller à ce que les organismes de gestion des établissements disposent des moyens nécessaires pour porter leurs besoins immobiliers présents et à venir. Cela suppose une vraie proximité institutionnelle.

C. Le titre d'occupation, facilitateur... ou pas

Définissant contractuellement, au-delà d'une proximité de personnes qui ne suffit pas, les règles de partage des responsabilités entre propriétaire et utilisateur, plusieurs titres d'occupation existent :

- le contrat de mise à disposition gracieuse
- Le commodat ou prêt à usage
- Le bail emphytéotique
- Le bail à loyer, dit de « type commercial »
- Le bail à construction

(cf Document FNOGEC du 3-02-2012 : *Le pilotage économique de l'immobilier scolaire*, p 29 à 35)

Quel modèle privilégier ?

Le choix du type de titre d'occupation retenu n'est pas sans incidences. Il ne s'agit pas en effet de seulement répondre à une obligation juridique, nécessaire par ailleurs, définissant en cas de difficulté ou de litige les droits et devoirs de chacun.

A travers ce choix, les trois questions fondamentales posées sont celles de :

- **la garantie de l'usage des bâtiments** : ceux-ci sont-ils contractuellement et obligatoirement destinés à accueillir un établissement catholique, reconnu comme tel par l'autorité ecclésiale du lieu ? Le bail emphytéotique par exemple ne permet pas l'introduction d'une « clause de caractère propre ».
- **la création ou non de provisions suffisantes** pour faire face aux **investissements futurs**
- le type de **relation propriétaire/exploitant** souhaité, rendant possible ou non un accompagnement devenu nécessaire.

Le bail emphytéotique par exemple ne permet pas l'introduction d'une « clause de caractère propre ».

Un modèle souvent rencontré sur le diocèse, plutôt en 1^{er} degré, est celui de la **mise à disposition gracieuse ou encore du commodat** (bien que dans de nombreux cas les deux soient confondus). On constate même parfois une absence totale de formalisation de la relation entre occupant et propriétaire, ou du moins l'on ne retrouve pas nécessairement la trace.

Trop souvent l'expérience est faite en tout cas, que s'appuyant sur ce type de contrat, les liens effectifs – au-delà de l'attachement affectif du propriétaire aux bâtiments- se sont relâchés au fil des années, au point parfois que les deux dépositaires de l'immobilier scolaire ne se connaissent même pas. Cette

situation **met de fait l'organisme de gestion de l'établissement dans une situation de quasi-proprétaire**, dans laquelle il se retrouve seul à porter ses problématiques et seul juge des investissements à porter, ce qui n'est pas sa mission. De plus, lorsque le **propriétaire abandonne le souci de l'œuvre à son seul occupant**, il finit ici ou là par ne plus voir les murs qu'à travers la valeur patrimoniale qu'ils représentent, ce qui n'est pas sans risque pour l'établissement.

Le Codiec ainsi que l'Enseignement catholique national encouragent -hors situations de reconstruction lourde s'appuyant habituellement sur un bail à construction- donc le **recours au bail à loyer**, dit de type commercial car s'appuyant sur les règles propres aux baux commerciaux. Pourquoi ? Sous réserve des conséquences liées à l'arrivée de la loi Pinel sur les baux commerciaux, sur certains points en fort décalage avec notre fonctionnement, lui seul aujourd'hui **garantit réellement à la fois la destination des lieux, la création de réserves** à travers le loyer, et **la nécessaire séparation entre l'œuvre et le patrimoine**, définissant les **règles d'une relation régulière** permettant de **porter en commun les problématiques immobilières** y compris financières.

D. Un loyer : pourquoi et à quelles conditions?

Les biens scolaires ne sont pas des biens de rapport. Aussi les loyers ont-ils pour unique vocation à **être réinvestis** dans les bâtiments.

La question du loyer est **à replacer son contexte**, décrit sous la notion d'**effort à l'immobilier** - dont il n'est qu'une composante - définie et évaluée par la FNOGEC grâce à l'observatoire INDICES (*Pilotage économique de l'immobilier scolaire- p.25 et suivantes*).

Cet effort est le montant consacré par élève et par an pour faire face aux besoins actuels et futurs en investissement du bâtiment. Il intègre notamment :

- les amortissements liés aux investissements passés
- les provisions éventuelles pour gros entretien
- le loyer

Cette **part de ressources consacrée à l'immobilier** s'avère dans de nombreux cas **très insuffisante**. Aussi **l'effort théorique nécessaire tel que défini et chiffré** par la FNOGEC doit-il constituer un objectif à terme à atteindre, et le loyer un des moyens pour y parvenir. Cela ne peut bien sûr se faire que progressivement. L'équilibre global financier de l'établissement doit être

respecté. La mise en place d'un loyer doit être une vraie occasion de s'interroger sur le mode de gestion mis en place au sein de l'établissement, la part consacrée au fonctionnement, à l'encadrement, les priorités que l'on s'est fixées, de s'interroger sur la suffisance des recettes, etc... dans un climat de

collaboration constructive et dans le souci de poursuivre un intérêt commun, celui de la pérennité et de la conformité des bâtiments, et à travers eux de l'œuvre.

L'absence de loyer limite donc **la constitution de réserves**, avec le risque que les besoins futurs en investissement ne soient évalués que sur la base des investissements passés – qui n'ont pas nécessairement été à la hauteur des besoins- ou que sur la bonne volonté de l'Ogec à créer une provision supplémentaire (ce qui ne dépend que de sa bonne gestion et peut être remis en question sur simple décision de celui-ci, en faveur d'autres besoins de l'établissement jugés prioritaires).

Le loyer, **contractuel**, a pour but de palier à un manque possible de provisions pour investissements, en contraignant l'utilisateur, par un engagement tenu auprès d'un tiers, à maintenir ses efforts quant à la part consacrée aux bâtiments.

Dans le cadre d'un projet immobilier, a fortiori s'il porte sur une reconstruction, ces loyers auront comme indiqué en préambule vocation à être réinvestis par **le propriétaire**, qui **portera** ainsi **conjointement** ou dans certains cas totalement **le projet**. Encore faut-il bien sûr que ce loyer puisse permettre au propriétaire d'assumer cette mission. On notera à cette occasion que lorsque le loyer est conséquent, les occasions d'échanges sur son affectation possible sont plus fréquentes... et les projets nombreux.

Le propriétaire se positionne à travers les retours de loyers, comme un accompagnant, cofinanceur au service de besoins globaux définis ensemble et dans une vision des ressources communes disponibles. La Loi Pinel, sous réserve des décrets nouveaux attendus, semble figer la question de la répartition des charges et cette vision de coresponsabilité, séparant strictement les obligations de chacun et les champs d'interventions respectifs, ce qui n'a pas de sens au regard de nos spécificités. Elle pose également au propriétaire la question des ressources dont il devrait disposer s'il lui fallait honorer ses obligations.

E. Un Ogec peut-il être propriétaire ?

Ce cas de figure existe, il n'est toutefois pas encouragé même s'il peut être tentant pour un organisme de gestion, pleinement responsable, de vouloir être seul maître de ses projets et dépenses.

Différentes raisons ont déjà été données, les trois raisons principales sont sans doute les suivantes :

- Les règles de bonne gestion conseillent une **séparation des murs, de l'activité** qui s'y vit. Cela évite en effet en cas de difficultés de fonctionnement la tentation d'une cession partielle d'immobilisations. C'est flagrant en cas de dépôt de bilan et de liquidation judiciaire, où l'immobilier s'il n'est pas distinct va servir à apurer une situation. Dans le cas d'un établissement scolaire, si les bâtiments sont utilisés ainsi, plus possible de relancer l'activité. Globalement, est en question ici le risque d'appauvrissement du patrimoine de l'Enseignement catholique.
- Autre risque, existant : il est essentiel d'**éviter** à court, moyen ou long terme, **la privatisation** d'un établissement catholique. Un titre d'occupation prévoyant contractuellement l'utilisation de locaux à des fins précises, avec une clause de destination comme « *les bâtiments ne pourront être utilisés qu'au seul fonctionnement d'un établissement scolaire relevant de l'enseignement catholique et reconnu comme tel par l'autorité ecclésiastique* », écarte ce risque. **Seule une structure tierce pourra être garante du respect de cette destination**, à condition que son lien avec l'Eglise la contraigne elle-même statutairement à cela.
- Enfin, qu'il soit propriétaire juridiquement ou mis en situation d'être comme tel car seul à porter son immobilier, l'organisme de gestion utilisateur des lieux devient **seul juge de ses besoins**, avec le risque qu'il n'aborde ces problématiques qu'à la lumière de ses seuls moyens financiers, de ses propres choix de gestion ou des compétences accueillies en son sein.

Le diocèse regroupe presque 200 OGEc, avec un turn-over de bénévoles important apportant chacun un regard nouveau sur les priorités à tenir. **L'immobilier se pense dans la durée**. Un propriétaire tiers, dont l'unique mission tourne autour de ces problématiques sera là aussi une garantie de développement durable.

F. L'ALDEC, outil au service d'une politique diocésaine

L'Association Lyonnaise pour le Développement de l'Enseignement catholique a été créée en 1976 par le Père Foret, à l'origine pour recevoir les bâtiments d'une école que le propriétaire de l'époque ne pouvait plus porter et permettre ainsi à celle-ci de poursuivre sa mission. Au lancement du chantier « Horizon 2020 », elle accueillait 16 établissements scolaires. Au moment où est rédigé ce livret, ce sont 43 écoles, collèges et lycées qu'elle a la charge d'accompagner.

Dans la plupart des cas, les bâtiments scolaires, comme dans la situation première, lui ont été confiés - par acte notarié d'apport - par des associations souhaitant permettre à l'établissement de mieux faire face à ses problématiques immobilières.

Outil au seul service du développement de l'Enseignement catholique du diocèse de Lyon, elle s'inscrit dans les perspectives développées plus haut, ayant pour mission :

- de **pérenniser** l'intention canonique attachée aux bâtiments scolaires, biens d'Eglise dédiés à une œuvre d'enseignement et d'éducation
- d'**accompagner** les Ogec et Chefs d'établissement face aux problématiques immobilières, quelles qu'elles soient : entretien, dommages, mises aux normes, projets d'extension, de construction ou de réhabilitation
- de **mutualiser les ressources financières**, notamment les loyers, **et les expériences**
- en engageant celles-ci, de contribuer **avec les responsables** des établissements au **maintien et au développement** des bâtiments qui leur sont confiés, voire à la **création** de nouvelles entités.

Association diocésaine, elle s'appuie sur un conseil d'administration dont le Directeur diocésain, délégué épiscopal, ainsi que l'économiste diocésain sont membres de droit.

13 autres personnes en sont les administrateurs : membres fondateurs, membres cooptés au titre de leurs compétences personnelles ou élus en tant que représentants du CODIEC, de l'UNIOGEC, des Appel départementales, ou de l'UDAEC –association des anciens élèves.

Elle s'appuie également sur les compétences de deux salariés, et de quelques bénévoles sollicités pour leurs compétences techniques (architectes, ingénieur bureau de contrôle...).

Elle est **membre de l'Union St Pierre**, dont la vocation est de fédérer et de soutenir sur le plan national les associations propriétaires de l'Enseignement catholique.

II. Les ressources financières

A. Ressources publiques – Ressources privées : des situations inégales

Dans le cadre de la Loi Debré et du contrat d'association qui nous lie à l'Etat, les **contributions familiales ont pour vocation à financer ce qui relève des investissements et des activités liées au caractère propre**. Le fonctionnement de l'établissement, lui, est normalement pris en charge par les collectivités publiques par le biais d'un forfait versé:

- pour le 1^{er} degré par les mairies
- pour le 2nd degré
par l'Etat et
 - ↳ pour les collèges : par La Métropole de Lyon ou le Conseil départemental du Rhône, selon l'implantation de l'établissement
 - ↳ pour les lycées : par le Conseil Régional

Des **aides à l'investissement** existent pour les établissements du diocèse- ce qui n'est pas le cas partout- versées sous forme de subventions, mais uniquement **pour les établissements du 2nd degré**, dans le cadre des lois Falloux (Collèges et Lycées d'Enseignement général), Astier (Lycées Technologiques et Professionnels) ou Rocard (Lycées agricoles). Si des règles nationales définissent les conditions d'éligibilité et d'attribution de telle ou telle subvention, l'enveloppe globale allouée par telle ou telle collectivité fait, elle, l'objet d'échanges et de discussions régulières. On sait aujourd'hui que l'Etat se désengage et que le budget des collectivités publiques diminue.

Pour les écoles, en revanche, la **Loi Goblet depuis 1886 interdit toute forme d'aide à l'investissement par une collectivité publique**.

L'essentiel des ressources nécessaires à tout projet de gros entretien ou d'investissement **doit donc reposer sur les contributions versées par les familles**, ce dont ces dernières n'ont pas toujours conscience. Chaque projet est de fait un pari sur l'avenir et sur l'attractivité qui sera celle de l'établissement demain... et après-demain.

Cet acte de foi est d'autant plus audacieux que le constat est fait, notamment en premier degré, qu'**une part importante de ces contributions est utilisée pour assurer le fonctionnement de l'établissement**. Les forfaits versés pour celui-ci par les communes, calculés de façon parfois plus ou moins certaine sur la base du coût de fonctionnement d'un enfant accueilli dans l'école publique,

sont dans de nombreux cas insuffisants. Rappelons, de surcroît, qu'en 1^{er} degré la loi ne prévoit d'obligation pour les mairies qu'à l'égard des enfants issus de la commune et accueillis en classe élémentaire. Combien d'écoles rurales accueillent des enfants extérieurs à la commune, en proportion importante, pour lesquels aucun forfait n'est versé ?

L'immobilier ayant un coût, et l'effort à l'immobilier étant nécessaire pour des investissements qui sont ou deviendront incontournables, cela devrait contraindre à augmenter le **montant des contributions familiales, qui non seulement ne sont pas toujours ajustées au regard des besoins immobiliers mais sont souvent amputées pour les besoins de fonctionnement**. Mais alors comment **continuer à être ouverts à tous**, à veiller à ce que nos conditions financières ne soient un obstacle pour chacun ? Les solutions sont sans doute à chercher du côté de l'entraide ou de la solidarité, de la mutualisation des ressources financières, mais aussi de nouveaux types ou origines de financement.

B. Le Fonds de solidarité

La mise en place d'un Fonds de solidarité est donc nécessaire, qui **pallie les inégalités** face aux besoins à l'investissement, et permette aux établissements de **faire face à leurs obligations sans davantage se fragiliser, en priorité dans le premier degré**.

Chaque année des projets diocésains phares sont présentés au CODIEC. Ils rejoignent la conviction originelle exprimée sous forme de leitmotiv : **« Reconstruire une école par an »**. Le CODIEC, votant alors des montants de subventions parfois importantes mais nécessaires à l'aboutissement du projet, souligne par là sa volonté de voir l'Enseignement catholique s'implanter de façon durable dans tel ou tel secteur, de le voir être davantage présent dans tel autre en pleine croissance, ou de soutenir tel ou tel rapprochement d'école, initié à sa demande, avec un centre scolaire.

Parmi les **projets majeurs** sur lesquels le CODIEC s'est le plus engagé depuis 8 ans, rappelons :

- ✓ Ecole St Clair - Brignais - 150.000€
- ✓ Ecole Jeanne d'ARC - Craponne - 263.000€
- ✓ Ecole St Michel - 60.000€ (dont 30.000 sous forme de prêt)

- ✓ Ecole Notre Dame St Joseph - 100.000€ (dont 50.000€ sous forme de prêt)
- ✓ Ecole du St Sacrement - Lyon 3 – 600.000€
- ✓ Ecole La Xavière Jeanne d'ARC - Vénissieux – 300.000€
- ✓ Ecoles Ste Marie et Notre Dame - Givors – 380.000€ (dont 100.000€ sous forme de prêt)

D'autres projets plus modestes financièrement mais tout autant nécessaires ont vu également le jour, grâce à des aides mises en place soit sous forme de prêt à 0%, soit sous forme de subventions, dans le cadre tel qu'il est défini ci-après.

Le Codiec a par ailleurs décidé à titre exceptionnel le 9 juillet dernier d'engager de façon significative le Fonds de solidarité afin de permettre la **création de deux nouveaux collèges**, l'un près de Belleville et l'autre à St Priest (rappelons pour le second que la réflexion avait été engagée il y a plus de 20 ans).

Ainsi, c'est l'équivalent d'une subvention de 200.000€ par an, pendant 10 ans, qui a été votée, en faveur de chacun de ces deux projets.

Permettant à l'Enseignement catholique d'être désormais présent dans des secteurs en plein développement, ces projets seront portés respectivement, à la demande du CODIEC, par le Centre scolaire Notre Dame (Villefranche sur Saône) et le Centre la Xavière (Lyon-Vénissieux). En juillet 2014, une subvention de 300.000€ avait permis au Centre scolaire Notre Dame de Villefranche d'acquérir un terrain de 2,6 ha à St Jean d'Ardières à cette fin.

La construction de ces collèges, prévus pour accueillir chacun à terme 16 classes aurait été impossible sans cette aide, les établissements désignés portant par ailleurs l'essentiel de l'investissement et du risque. Ces deux collèges, attendus, devraient pouvoir ouvrir leurs portes l'un en 2016, l'autre en 2017.

Quels critères d'attribution ?

Rappelons **quelques principes** fixés par le CODIEC au moment de la mise en place du plan de doublement, sur 5 ans, de la contribution versée par les établissements du 1^{er} et 2nd degré (2007):

- **Tous les établissements**, même les plus petits, contribuent
- **priorité** d'attribution des aides **aux écoles non adossées** à un ensemble scolaire
- exclusivement pour des **besoins en investissement**

- pour des **projets nécessaires** et **impossibles à réaliser sans complément financier**
- privilégier le **soutien important lorsqu'il est déterminant** pour conduire une opération
- **Pas de saupoudrage**
- **pas d'aides** à l'investissement à « **fonds perdus** »
- Pas de « droit à ... »
- **Privilégier les prêts** à 0%
- **Ne pas encourager l'assistanat**: « aide-toi, le Ciel t'aidera »
- **Pas de financement à 100%**
- **fléchage possible** de la solidarité versée par un centre scolaire vers une école du même centre (**en cas de regroupement réalisé à la demande du CODIEC**)
- **Faire du Fonds de solidarité, un levier d'aide à la bonne gestion** et un outil qui **encourage à la vision prospective**.

La **Commission Finances du CODIEC** étudie les projets à la lumière de ces principes et propose dans certains cas à celui-ci d'apporter une aide financière. Au-delà de l'examen du montage financier de l'opération et des points d'équilibre de l'établissement (CAF, FDR, endettement global...) avant et après projet, elle regarde particulièrement les points suivants :

- le projet s'inscrit-il dans une **vision globale et pluriannuelle des besoins** de l'établissement ?
- L'établissement particulièrement a-t-il pris en compte tous les **besoins considérés comme prioritaires** (« clos et couvert », sécurité, accessibilité,...)
- L'établissement s'est-il interrogé sur ses **propres ressources**, en matière de contributions familiales, de forfait communal ? Une campagne de dons a-t-elle été menée ?
- une **réflexion prospective** a-t-elle été menée quant au devenir de l'établissement ?
- quelle relation avec le propriétaire ? **L'investissement est-il sécurisé** par un titre d'occupation ? Quelle **maîtrise de l'avenir du bâtiment** ?

Le Fonds de solidarité aujourd'hui etdemain ?

Aujourd'hui la contribution versée par tous les établissements s'élève à :

- 5,50 € par enfant et par an pour le 1^{er} degré
- 10 € par élève et par an pour le 2nd degré

L'enveloppe annuelle de solidarité représente actuellement une somme de 800.000€, dont 120.000€ de retours sur prêts. Au regard du contexte économique actuel, le CODIEC a décidé de marquer pour l'année 2015-2016 un temps d'arrêt dans la progression des contributions appelées. Mais demain ?

Une évaluation juste supposerait d'avoir une vision précise de l'ensemble des besoins en investissement, a minima des écoles dites isolées, puis de leurs ressources propres et de leur capacité à porter les investissements à venir. Dans un diocèse de taille importante, cette vision globale manque, même si en pleine période de préparation des dossiers « Adap' » prévoyant la mise en accessibilité des bâtiments d'ici 3 à 6 années, on peut redouter que les sollicitations seront nombreuses et éclairantes.

Plusieurs projets conséquents, en 1^{er} degré, sont identifiés comme à réaliser **dans les prochaines années** toutefois, dont certains ont déjà fait l'objet d'une première approche chiffrée :

- ✓ St Maurice, Lyon 8 (réhabilitation complète et extension à 12 classes) 2,8M€
- ✓ Ste Thérèse, Villeurbanne (reconstruction et extension à 16 classes) 4,8M€
- ✓ Notre Dame des Anges (reconstruction – projet 16 classes) 1,9M€ si financement partiel par dation.
- ✓ La Nativité, Villeurbanne- (projet réhabilitation globale et extension à 10 classes) 2,3 M€
- ✓ St Joseph, Dardilly (regroupement- réhabilitation complète 8 classes) 1,8M€ - financement partiel envisagé par cession d'un bâtiment
- ✓ Fleury Marceau (poursuite réhabilitation complète pour 15 classes) 2,6 M€
- ✓ St Michel, Lyon 7 (fin réhabilitation et extension à 10 classes) 750.000 €
- ✓ Le Puits de la Forge, Mornant (opération portée avec St Thomas d'Aquin 8 cl)

- ✓ St Julien, Soucieu-en-Jarrest (réhabilitation/extension ?)- 5 classes (auj.)
- ✓ Notre Dame des Fontaines, St Fons (reconstruction)- 10 classes
- ✓ St Charles de Serin, Lyon 9 (réhabilitation)- 10 classes
- ✓ St Martin, Limonest (reconstruction, extension ?) – 5 classes (auj.)
- ✓ St Joseph, Champagne au Mont d’Or (réhabilitation/reconstruction ?) –5 classes (auj.)
- ✓ Jeanne d’Arc, Craponne (regroupement sur un même site)- 8 classes
- ✓ St François, Anse (réhabilitation/extension ?) – 6 classes (auj.)

Quel objectif annuel atteindre ? Le Fonds de solidarité à constituer dans les années futures devra permettre de prendre en compte ces besoins, nécessaires.

C. Le recours à l’emprunt

Les **réserves constituées**, années après années, y compris à travers les loyers, permettent parfois de porter ce qui relève du gros entretien. Elles suffisent rarement à financer les gros travaux notamment en cas de projets de construction ou de réhabilitation. Si par le biais d’un retour de loyers le cofinancement OGEC/propriétaire est indispensable et est l’occasion d’encourager une relation proximité telle qu’elle a été décrite plus haut, celui-ci s’avère également dans la plupart des cas nettement **insuffisant au regard des sommes à financer**.

Contrairement au schéma rencontré dans le cas de logements privés, par exemple, où le propriétaire a habituellement la charge de la quasi totalité des travaux, dans la plupart des cas c’est donc **l’établissement scolaire**, premier bénéficiaire des ressources -et des subventions lorsqu’elles existent- qui **va porter financièrement et principalement les investissements** par le biais du recours à l’emprunt bancaire.

Le constat est fait sur le plan national, grâce à INDICES, que les organismes de gestion hésitent à recourir à l’emprunt et que le **taux d’endettement des établissements** est souvent insuffisant. **Situation paradoxale** au regard du besoin en travaux de nos bâtiments et de la durée de vie de nos établissements, qui encourage à porter des investissements sur le long terme.

Une **durée d'emprunt pouvant aller de 10 à 20 ans** est souvent **pertinente**. Elle dépend bien sûr de la nature des travaux engagés, du montant du prêt sollicité, mais aussi du besoin qu'aura à terme l'organisme de gestion à retrouver de la capacité de financement pour porter les autres besoins à venir.

L'incitation à recourir à l'emprunt doit rester bien sûr compatible avec le maintien des équilibres financiers globaux présents et à venir. Comme il sera rappelé dans la 3ème partie de ce livret, l'outil INDICES, les instances de validation internes à l'enseignement catholique sont là pour aider à appréhender de façon prévisionnelle le maintien de ces équilibres.

Certaines banques connaissent bien le monde associatif et culturel, et y sont attachées. Certaines se sont outillées pour s'adapter à nos spécificités en créant, au-delà du réseau d'agences territoriale, des agences dites associatives. Il est vivement recommandé, en cas de recherche de financement, de **comparer plusieurs offres**. Les responsables d'Ogec et chefs d'établissement peuvent obtenir de plus amples renseignements en contactant les services de la Direction diocésaine ou l'Unioyec, régulièrement en contact avec ces organismes financiers.

A savoir :

- dans les périodes où les taux d'emprunt sont particulièrement bas, il est plus que conseillé de **renégocier les taux des prêts en cours**. Cela permet notamment dans certains cas de retrouver une capacité à financer de nouveaux projets. Pour la même raison, il peut être parfois plus intéressant d'emprunter actuellement que d'utiliser ses réserves, sauf à ce qu'elles soient trop importantes.
- Les **collectivités locales** (Mairies, Métropole, Conseil Départemental, Régional) acceptent habituellement de se porter **caution des emprunts** souscrits, au moins partiellement. Cela évite d'avoir à souscrire une garantie auprès d'un organisme dédié, ce qui engendre nécessairement un coût supplémentaire.

D. Le recours aux dons

Qu'ils ou elles soient imposables ou non, certaines familles, certains proches, anciens ou anciennes élèves sont attachés au devenir de nos établissements scolaires. L'**appel à la générosité publique**- ou même à la **générosité d'entreprises**- est possible et a pu permettre dans certains cas de réunir des sommes conséquentes. C'est donc une voie à ne pas écarter.

Les établissements scolaires sont considérés comme d'intérêt général et peuvent à ce titre recevoir des dons déductibles des impôts, dans les limites définies par le législateur (*cf. note pratique sur les dons septembre 2012*). Toutefois, afin d'**éviter tout risque fiscal**, il est vivement recommandé de faire transiter ces dons **via un organisme dument habilité** qui en validera l'éligibilité. Ne peuvent en effet être considéré comme déductibles des impôts (et donc donner droit à une délivrance de reçu fiscal) que les dons reconnus comme « libres, désintéressés et volontaires ». Pour éviter tout risque de requalification -et de redressement pour l'établissement et le donateur- il est donc bon qu'un organisme dument habilité en valide la qualité.

Chaque année l'**ALDEC**, habilitée en Préfecture, reçoit l'équivalent de 150.000€ de dons (avec un don moyen de l'ordre de 150€ par donateur), versés au titre de projets immobiliers définis. Elle délivre les reçus fiscaux correspondants.

Il est bon de rappeler ici également la création en 2010 du **Fonds de dotation Ste Blandine**, dispositif permettant à l'Enseignement catholique de Lyon de recevoir des legs et dons importants. Il est encore nécessaire de faire connaître et de faire vivre davantage ce dispositif. Un support de communication a été réalisé en 2014 et est à disposition à la Direction diocésaine.

Enfin, il faut mentionner la possibilité récente -depuis octobre 2014- pour un établissement scolaire de solliciter des prêts auprès de particuliers, dans le cadre d'un dispositif cadré et règlementé appelé **crowdfunding**, lequel transite exclusivement par Internet. Une plateforme dédiée au monde catholique, d'origine lyonnaise de surcroît, existe intitulée Credofunding (www.credofunding.fr). Sans doute, faut-il voir ou imaginer de ce côté une source nouvelle de financements possibles pour nos établissements.

E. Autres ressources possibles

Certains **organismes** (Banques, Mutuelles, entreprises du secteur privé) disposent de fonds dédiés ayant pour but de soutenir des projets particuliers à caractère éducatif, social ou sanitaire.

On a vu ainsi sur le diocèse, dans le cadre d'un même projet lié à l'accueil d'enfants autistes, une banque apporter une aide de 10.000€ et un opérateur téléphonique la somme de 30.000€.

Certains élus bénéficient dans le cadre de leur mandat politique d'une enveloppe financière personnelle qu'ils peuvent utiliser pour soutenir les initiatives ou projets locaux. C'est le cas par exemple des députés qui disposent d'une enveloppe parlementaire (qui peut varier d'un élu à l'autre) Il ne faut pas hésiter à les solliciter : la présence et de développement d'un établissement scolaire sur un territoire est une source importante de la dynamique et du rayonnement d'une réalité locale.

III. Penser un projet Immobilier

Conduire un projet immobilier n'est pas chose aisée. L'objectif de cette partie n'est pas de donner ici aux responsables en place un guide méthodologique, ceux-ci existent, réalisés par les instances nationales notamment la FNOGEC et sont rappelés en fin de document. Il s'agit plutôt ici d'inviter chacun à aborder un certain nombre de **questions nécessaires et préalables** à toute mise en œuvre technique d'un projet, qui dira et fera nécessairement un peu de ce que nous sommes.

A. Par quoi commencer ?

Avant tout projet d'investissement, il apparaît essentiel de faire un **état des lieux des bâtiments** en s'interrogeant non seulement sur les **besoins actuels**, souvent à l'origine des réflexions, mais en tentant d'identifier ceux dont il faudra se préoccuper **d'ici 5 à 10 ans**. Les responsables de l'établissement, avec le soutien souhaitable de la structure propriétaire, ont-ils une vision complète et à terme des besoins en travaux ? Un tour des bâtiments, des caves aux greniers -qui sont souvent oubliés- a t'il été réalisé ? Dans quel état sont les "fondamentaux" du bâtiment : murs, toitures, huisseries, chaudière... On est parfois surpris de trouver parfois dans nos établissements des "bombes à retardement". Autres sources d'éclairage : que dit la commission de sécurité ? plomb, amiante, accessibilité... quels diagnostics ont été réalisés, quelles conclusions ?

L'ensemble des besoins identifiés, ils pourront être **priorisés**, en cohérence, et un **schéma directeur défini sur le long terme**. Faut-il changer la chaudière si les menuiseries extérieures laissent échapper toute chaleur ? Rafraichir les classes avant de changer les huisseries ? Parfois, quand l'établissement est resté longtemps sans entretien la question peut même aller plus loin : faut-il mieux réhabiliter ou plutôt reconstruire, quitte à se délocaliser ?

On ne peut que conseiller aux chefs d'établissement et présidents d'Ogec, notamment des structures de taille modeste, de s'appuyer sur la présence au sein de l'Ogec d'une ou idéalement plusieurs personnes ayant à cœur le suivi de l'état des bâtiments.

Penser son immobilier c'est aussi, et tout autant, s'interroger en même temps sur la **cohérence entre nos locaux et notre mission**. Au-delà d'une répartition fonctionnelle des différents espaces utilisés pour l'enseignement, la

restauration, la gestion et l'administration, **que disent nos bâtiments de ce que nous voulons être** en priorité ?

Bien sûr la structure des locaux contraint à certains choix mais on peut être parfois surpris, en visitant tel ou tel établissement de découvrir, après l'avoir longuement cherché, le bureau du directeur ou de la directrice (lorsqu'il existe !), relégué au second étage par exemple ou dans un lieu difficile d'accès ? **Quel message envoyé** aux familles qui viennent inscrire leur enfant, avec des poussettes parfois, et souhaitent rencontrer le chef d'établissement ? Existe-t-il un oratoire ou a minima un coin prière, un lieu spécifique signe visible et explicite de ce qui fonde notre projet ? Où est implanté le local dédié à l'animation pastorale ? Est-il au **cœur de l'établissement** comme le supposerait notre caractère propre, ou a-t-il été installé là où on avait trouvé de la place, ce qui n'encourage guère les élèves ou les enseignants à aller le visiter aux moments de pause !

Y a-t-il dans nos établissements, particulièrement en premier degré, une zone d'**accueil**, qui permette aux parents de se rencontrer ou de rencontrer informellement, lors de la dépose des enfants, enseignants ou chef d'établissement ? On voit ici ou là que ce lieu d'échange s'avère souvent créateur de liens et vecteur d'une réelle dynamique qui bénéficiera à l'établissement.

Au-delà de ces choix qui vont influencer sur le cadre de vie dans lequel les enfants, adolescents et adultes seront accueillis, il paraît indispensable également de s'interroger sur **l'image** et **la visibilité** de nos établissements depuis l'extérieur :

- Un fléchage municipal nous y guide-t-il ? Sont-ils **faciles à trouver** ?
- Sont-ils **clairement identifiés** pour ce qu'ils sont lorsqu'on se trouve aux abords ?
- Tout en restant des lieux protégés, nos enceintes, grilles ou murs, permettent-elles depuis l'extérieur de **voir ce qui se vit à l'intérieur** ? Sont-ils « ouverts sur le monde » ?
- Quel **aspect général** ont nos bâtiments, nos cours de récréations et espaces extérieurs ? Donnent-ils envie aux familles d'y inscrire leur enfant ?

Il ne s'agit pas là nécessairement de lancer de grands chantiers mais on a vu ici ou là un changement ou un rafraîchissement de portail opérer un vrai changement de regard depuis l'extérieur sur l'école du village ou le collège du quartier. La campagne « **Tous Visibles** », lancée par le CODIEC en 2013, et visant à ce que soit apposée sur nos façades extérieures une signalétique commune à l'ensemble des établissements du diocèse s'inscrivait dans cette optique.

Enfin, penser son immobilier c'est aussi **s'interroger sur ce que l'établissement sera demain**. Le site dispose-t-il de **réserves foncières** qui lui permettront de se développer ? Le projet de construction envisagé hypothèque-t-il tout autre projet de développement futur ? La mauvaise implantation d'une salle ou d'un bâtiment peut parfois bloquer l'avenir. Il est important de se projeter. Cela est vrai aussi dans le cadre d'un projet de reconstruction. **Quelle marge de manœuvre** en termes de salles supplémentaires qui seront peut-être un jour nécessaires ?

B. La question des finances

Il n'est pas nécessaire d'attendre qu'un projet précis se présente et soit chiffré pour s'interroger sur la capacité qu'a l'établissement à financer des gros travaux. C'est pourtant parfois la nécessité d'un projet qui va déclencher cette réflexion sur les ressources. Il est au contraire plus que conseillé d'anticiper, bien en amont des projets. **Gouverner c'est prévoir**.

Interroger son expert-comptable, sa banque, utiliser l'outil **INDICES, outil de pilotage** de l'Enseignement catholique pensé pour les établissements, sont indispensables. Ces éclairages permettent aux responsables de l'établissement de savoir où ils vont et quelle part possible peut être dédiée aux investissements connus ou à venir, sans pénaliser les autres postes budgétaires à financer, tout aussi nécessaires à la vie de l'établissement. Il serait en effet impensable qu'une urgence immobilière vienne obérer tout autre besoin légitime de l'établissement. De la même façon, il n'est pas bon que, comme le constat en est fait souvent, que les autres budgets, auxquels priorité a été donnée, empiètent sur la part nécessaire à garder pour les travaux à financer. Vers **quels équilibres** tendre dans l'utilisation des ressources **entre fonctionnement et investissement** ? Cette préoccupation doit être permanente, les outils d'analyse existent.

C. Solliciter des professionnels ?

S'il ne faut pas nécessairement faire appel à un architecte dès le début de toute réflexion, a fortiori lorsque cela a un coût, il peut être nécessaire pour passer à une étape suivante de solliciter des professionnels qui sachent guider les responsables de l'établissement dans leur réflexion. Faire réaliser un plan de masse de l'existant peut être utile. Définir un cahier des charges et faire une étude de faisabilité, mesurer l'incidence de telle ou telle modification sur la

classification ERP et les coûts qu'un changement de classement peut engendrer sont nécessaires.

Trois corps de métiers peuvent accompagner la réflexion :

- Les **bureaux de contrôle**, dont certains font preuve d'un vrai accompagnement, conseillant au-delà des stricts diagnostics à réaliser. Certains vont jusqu'à proposer un service d'audit du bâtiment. Cela a bien sûr un coût,
- les AMO, **assistants maître d'ouvrage**, qui pour certains, en amont de toute conduite de chantier, proposent de façon forfaitaire d'aider à définir les besoins et à identifier les étapes qui seront nécessaires pour mener à son terme le projet,
- les **architectes**, dont un bon nombre accepte de travailler gratuitement à une étude de faisabilité, laquelle permet d'avoir une première idée de coût global. Attention : la connaissance qu'ont ceux-ci de notre environnement et de ses contraintes propres, sur les plan technique et financier, est variable. Certains ayant déjà travaillé sur des projets scolaires, souvent publics, proposeront par ailleurs des projets certes esthétiques et fonctionnels mais auront-ils pris en compte nos spécificités ?

L'intervention dans le projet d'un architecte et de bureau de contrôle deviendront nécessaires par contre dès que le projet supposera le dépôt en mairie d'un permis de construire ou d'une demande d'autorisation de travaux (percements de façade, changements de destination d'un local, réhabilitations entraînant une modification de structure, extensions et bien sûr constructions).

D. Des avais nécessaires

L'accord du propriétaire

Il est important dès le début d'une réflexion majeure sur l'avenir des bâtiments que l'instance propriétaire soit a minima informée d'un projet, a fortiori associée si l'on espère de sa part une participation financière au projet.

Son accord deviendra un élément qu'il sera nécessaire de fournir lors du dépôt de permis de construire. Il est théoriquement également un préalable exigé par l'organisme bancaire sollicité pour un prêt. Celui-ci demandera en outre que soit produit un titre d'occupation couvrant au moins la période de remboursement du prêt, la banque cherchant par là à garantir le maintien de l'établissement dans les locaux sur cette durée.

Les instances de validation de l'Enseignement catholique

L'engagement financier d'un établissement sur le long terme peut avoir une incidence collective notamment lorsqu'il se retrouve en difficulté, davantage encore lorsqu'une garantie est accordée par une collectivité locale.

La **Conférence des Evêques de France** a décidé, en **novembre 1995**, la mise en place d'**instances de validation interne**, que ce soit pour les établissements sous Tutelle diocésaine comme pour les établissements des réseaux congréganistes, qui puissent se prononcer sur **tout projet d'investissement** qui puisse être **considéré comme acte d'administration extraordinaire**. Un ensemble de critères précis d'analyse a été défini.

A Lyon, le CODIEC a confié à la **Commission Finances**, déjà citée, la mission en premier lieu d'**étudier la faisabilité de tout projet d'investissement immobilier**, qu'il concerne un établissement sous Tutelle diocésaine ou un établissement sous Tutelle congréganiste, particulièrement lorsque :

- ✓ le **montant de l'investissement est supérieur à 25 %** de la moyenne des produits de gestion courante des trois derniers exercices,
- ✓ le projet s'appuie sur un **endettement total** (y compris l'éventuel nouvel emprunt) supérieur à 4 fois la capacité d'autofinancement calculée sur la moyenne des trois derniers exercices.

Comme il a été dit précédemment, cette commission - composée actuellement de deux chefs d'établissement récemment retraités, de l'Observateur Indices, du Président de l'Uniogec et de l'adjoint du Directeur diocésain- évalue également pour établissements du premier degré, la nécessité éventuelle d'une aide du Fonds de Solidarité du Codiec.

C'est au **CODIEC** que revient ensuite la **validation de ces projets** non seulement **dans leur dimension financière** mais aussi **dans leur objet**, dans la mesure où le projet peut avoir une incidence collective, sur les établissements environnants par exemple.

Enfin, pour les établissements sous Tutelle diocésaine, les projets entrant dans le cadre cité ci-dessus doivent faire l'objet d'une validation par le **CEAS, Conseil Economique aux Affaires Scolaires**, instance qui réunit sous la présidence du Directeur diocésain, les membres de droit que sont l'Economiste diocésain, un représentant du Cardinal, le président de l'UNIOGEC, ainsi que l'adjoint de la direction diocésaine en charge du suivi des projets immobiliers. Cette instance examine à son tour les enjeux du projet, et se prononce notamment lorsqu'intervient une question d'aliénation possible de biens.

La directive de 1995 précise que **pour les établissements sous Tutelle congréganiste, l'équivalent du Conseil économique doit être mis en place.**

Conclusion : Quelles perspectives pour l'Enseignement catholique de Lyon ?

A Lyon comme partout en France, il s'agit de donner aujourd'hui toute sa place à la réflexion autour de l'immobilier. Entre retard à l'investissement et manques de ressources, saurons-nous relever le défi que nous lançent nos bâtiments? Saurons-nous mener simultanément notre réflexion sur des implantations nouvelles, nécessaires aujourd'hui dans des lieux où l'Enseignement catholique n'est pas suffisamment présent, plus encore nécessaires demain pour faire face aux évolutions et fluctuations démographiques ?

Le diagnostic national laisse à penser que nous entrons dans une phase où l'immobilier scolaire devient vieillissant. Par ailleurs, l'Enseignement catholique lyonnais se développe, en premier comme en second degrés et les locaux manquent parfois. Coïncidence heureuse, les taux d'emprunt sont au plus bas et les entreprises demandeuses.

Si de nombreux besoins ou projets à venir sont identifiés, si certains établissements ont depuis longtemps entamé cette réflexion sur les bâtiments scolaires, on ne peut que constater que dans beaucoup de lieux, même s'il appartient à chaque responsable de s'approprier ce sujet, souvent faute de forces vives, une analyse approfondie et globale des besoins n'a pu être initiée. Un inventaire global est difficile à réaliser mais sans doute est-il nécessaire de poursuivre notre réflexion collective, au-delà de la question de l'évaluation du besoin en Fonds de Solidarité, sur les modèles économiques en place et sur le fonctionnement fonciers actuel ?

La mise aux normes d'accessibilité qui s'impose à tous dans les années qui viennent, même si elle se concrétisera de façon différenciée, doit pour tous être un aiguillon qui incite à se projeter. Elle sera en tout cas un bon test: quel immobilier voulons-nous qui nous permette de continuer à accueillir tous les enfants qui nous sont confiés et le seront toujours, bien au-delà de 2020 ?

Textes principaux de référence :

*Le pilotage économique de l'immobilier scolaire- Guide méthodologique –
Février 2012*

Guide pour construire ou rénover – FNOGEC Septembre 2013

*Préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement catholique-
septembre 2012*

Rapports annuels INDICES (Arc Boutant)

Les cahiers de la FNOGEC – Cahiers bancaires

Directive des Evêques de France - novembre 1995

Note pratique sur les dons (document interne) – Août 2012

Guide pratique immobilier (document interne)- octobre 2007

*Guide de la rénovation et de la construction des bâtiments scolaires - FNOGEC
2005*

Guide de la gestion immobilière - FNOGEC, 2005

Enseignement Catholique de Lyon

6 avenue Adolphe Max 69321 Lyon Cedex 05

Tél 04 78 81 48 03 – Fax 04 78 81 48 04

Courriel : accueil@enseignementcatho-lyon.eu

Septembre 2015