

L'IMMOBILIER SCOLAIRE

Cette fiche a été élaborée à partir du travail de la session sur l'Immobilier au service du projet éducatif », ainsi que des différents documents de la CORREF et du SGEC ;

Cette fiche ne traite pas de toutes les questions immobilières qui se posent au sein des établissements scolaires mais essaie de donner des repères aux personnes qui exercent la tutelle sur ces établissements (tutelle que l'on n'assimile pas à la congrégation) afin d'éclairer les décisions qui reviendront ensuite à l'autorité et au conseil de la congrégation.

Du fait de la situation actuelle de l'immobilier d'Eglise en France, il a été publié récemment quelques textes de qualité (CORREF, Conférence des Evêques, SGEC) cités dans cette fiche et qu'il serait bien de connaître.

Cette fiche ne se substitue pas à eux mais cherche à rappeler ou compléter l'essentiel dans l'accompagnement des questions immobilières scolaires par les tutelles congréganistes.

A - Réunir les éléments pour un état des lieux du patrimoine foncier et immobilier scolaire

La tutelle aura connaissance (auprès de la congrégation) ou à défaut réunira dans la mesure du possible, les éléments ci-dessous par établissement scolaire sous forme de dossiers (papier, informatique, originaux, doubles...). Elle se préoccupera de la bonne transmission de ces documents aux successeurs.

1. *Géographie et topographie de chaque propriété sur laquelle est installé un établissement :*
 - Plan cadastral et classement POS ou PLU.
 - Relevé de géomètre de la propriété -Plan Masse.
 - Relevé de géomètre de chaque bâtiment.
 - Relevé des servitudes qui grèvent la propriété.
2. *Origine de chaque propriété au sein de la congrégation : legs, apport, don ou achat ?*
3. *Place de ce patrimoine dans l'histoire de la congrégation : quel a été l'investissement humain de la Congrégation ? quel service « gratuit » et/ou financier a été rendu par la Congrégation ?*
4. *Historique de l'installation de l'établissement scolaire sur la propriété ; Les étapes de réalisation des bâtiments scolaires et les moyens financiers mobilisés notamment ceux de la congrégation.*
5. *Appui de « conseils » en immobilier, fiables, responsables, désintéressés, professionnels (coûts à envisager). Ces conseils peuvent être des relais.*
6. *Commentaires sur l'état de l'immobilier.* Diagnostic écrit, visuel.
 - Forces et Points faibles : sécurité, entretien, adaptation aux besoins scolaires.
 - Environnement immédiat et moyens de transport à proximité.

B - Connaître le fonctionnement actuel de l'immobilier scolaire « tenu » par la Congrégation.

1. *Connaissance des structures juridiques qui portent ce patrimoine.*
 - la Congrégation ? Fondation ? Associations ? SCI ? SA ? Fonds de dotation ?...
 - autres : OGEC ?
2. *Pour chacune d'entre elles, connaître l'essentiel des aspects juridiques et les processus de décision : statuts, CR et PV. Qui fait quoi ?*

3. *Vérifier la place du **membre de droit*** : Sa voie doit s'exprimer et être dans le vote majoritaire pour la validité des décisions autres que les opérations courantes.
4. *Faire exister un **groupe de pilotage*** réunissant propriétaire, locataire et tutelles autour du chef d'établissement afin de construire un plan prospectif à 5 ou 10 ans. Ce groupe étudiera la mise en place des projets immédiats. Chaque instance avance au même pas et n'a pas le sentiment d'être mis devant le fait accompli.
5. *Connaître les dirigeants de ces structures* : soigner leur nomination/ élection, juger de leur adhésion aux finalités...
Si possible les réunir périodiquement : pour quelle information ? Quel compte-rendu ?
6. *Appréhender les aspects économiques* :
 - Distinguer les investissements et les charges d'entretien.
 - les baux existants.**Bail à loyer (à préconiser)**, Comodat, Mise à disposition gracieuse, Bail emphytéotique, Bail à construction...
 - Autres financements possibles : subventions, réserves foncières, vente partielle...
7. *Favoriser la bonne qualité des relations entre Immobilier / OGEC /chef d'établissement.*
8. *Autres questions éventuelles.*
Par exemple : Comment cet immobilier s'insère-t-il dans le diocèse ? Solidarité ? Historique.

C -Avenir de l'Immobilier Scolaire : anticiper et prévoir.

1. Si la Congrégation assure la tutelle **et** contrôle l'Immobilier, **quels sont les points d'attention, de vigilance et de réflexion ?**
 - *être actif et réactif comme membre de droit* - être informé grâce aux comptes rendus – être présent dans le groupe de pilotage de l'immobilier.
 - *respecter le fonctionnement institutionnel*- respect des délais-soigner le recrutement des dirigeants –attention au bon positionnement Tutelle/responsable immobilier : en cas de dysfonctionnement, prévoir les modalités pour les régler.
 - *réfléchir à l'évolution des supports juridiques.* Des regroupements possibles ? quel support juridique ? simplification des statuts ? embauche d'un salarié compétent ? comité de pilotage de l'immobilier ? Réunir les présidents des structures immobilières ?
 - *favoriser les baux à loyer avec des montants suffisants* pour pérenniser (voir les publications de la FNOGEC : Le pilotage économique de l'immobilier scolaire fev-2012 ; Guide de la gestion immobilière déc-2005)

Voir aussi Préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement catholique cf. Chapitres 1, 2 3 juillet-2012

2. Si la Congrégation n'exerce pas ou plus la tutelle ou si elle envisage la dévolution, **que faire de l'Immobilier ?**

Voir Patrimoine immobilier des instituts religieux : publication de la CORREF et de la Conférence des Evêques 2012

- *Garder la propriété* : Pourquoi ? Est-ce tenable à moyen ou long terme ? Confier contractuellement la gestion de cet immobilier à une structure tierce ?
- *Transmettre la propriété* :
 - la vendre : Est-elle vendable ? à qui ? à quel prix ? si **possible à l'entité qui a la tutelle.** Eviter de vendre à l'organisme de gestion : cette éventualité est déconseillée vivement

car elle confond l'œuvre et le patrimoine, elle peut compromettre la bonne gestion de l'immobilier à long terme et gomme le double regard propriétaire et locataire.

- la transmettre avec des contreparties : indemnités à Congrégation, autres formes de viager...
- la transmettre en apport d'actif.
- La donation

3. Si la Congrégation exerce la tutelle mais n'a pas le contrôle de l'immobilier, **quel positionnement ?**

Autant que possible, soigner la communication et les liens avec le propriétaire soit directement par le délégué de tutelle ou par la présence d'un représentant:

- dans la **structure immobilière** comme membre ou comme invité.
- ou/et dans le **groupe de pilotage** réunissant propriétaire, locataire et tutelle(s) autour du chef d'établissement.

D- La tutelle devant un projet immobilier de l'établissement : Que faire ?

Document de la FNOGEC – 277 rue Saint Jacques – 75240 Paris Cedex 05 www.fnogec.org
Pilotage économique de l'immobilier scolaire : guide méthodologique février 2012

1 - Vis-à-vis de l'établissement : La tutelle est présente

Le projet est présenté par le Chef d'établissement : il reprend tous les aspects : éducatifs, évaluation des besoins, chiffrage...

Comprendre et soutenir le projet décrit par un cahier des charges. S'assurer que l'établissement en interne est partie prenante.

En amont le projet doit s'inscrire dans le plan quinquennal ou décennal arrêté par le groupe de pilotage. Indicatif et « glissant » ce plan n'est pas coercitif (urgence possible) et ne s'impose pas à tout prix.

Respecter le bon fonctionnement institutionnel. Proscrire la confusion entre les instances de décision.

Le groupe de pilotage permet un cheminement concerté ; il ne se substitue pas à l'organisme de gestion ni à la structure propriétaire ni à la congrégation ; Il renvoie les décisions ultimes aux structures qui portent la responsabilité immobilière.

Se mettre d'accord sur la maîtrise d'ouvrage ou éventuellement la délégation de maîtrise d'ouvrage.

Vérifier la bonne communication entre les instances à chaque stade d'élaboration, de financement et de réalisation du projet immobilier.

Les étapes :

Choix du Projet et de l'architecte.

Choix de la maîtrise d'ouvrage.

Permis de construire.

Dossier de consultation des entreprises.

Signatures des marchés et des emprunts si nécessaires.

Suivi budgétaire. Délais.

Suivi du chantier-réception du chantier.

S'assurer de l'existence des assurances dont la dommage/ouvrage, l'assurance décennale...

Comme membre de droit, à chaque étape ci-dessus, être dans le vote majoritaire au sein de l'association de gestion et/ ou dans la structure immobilière, si la congrégation maîtrise cette dernière.

2 - Vis-à-vis de la Congrégation et des instances propriétaires.

Respecter les procédures propres à chaque congrégation en tenant compte de la directive aux organismes propriétaires et aux organismes de gestion de l'Enseignement catholique texte du 6 novembre 1995 de la Conférence des Evêques

3 - Vis-à-vis de l'Enseignement catholique,

Voir les préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement catholique : texte présenté par le secrétariat de l'Enseignement Catholique et voté au CNEC en juillet 2012

En cas de difficultés (entre chef d'établissement, propriétaire, locataire, diocèse, collectivités locales ou autre) ou en cas de réflexion sur l'avenir de l'immobilier, l'URCEC peut-être un premier **interlocuteur/conseil** de façon à mieux cerner les questions de tutelle et indiquer une voie possible de réflexion avant décision.

Très rapidement, en cas de blocage institutionnel ou de questions juridiques pointues, la congrégation n'hésitera pas à se faire épauler (experts de la FNOGEC, avocat, notaire, fédération nationale...) avant d'arrêter les décisions qui lui reviennent de droit.

Mars 2013