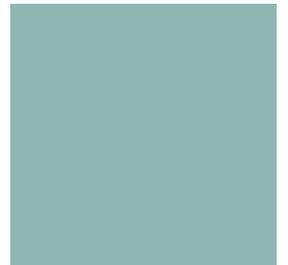
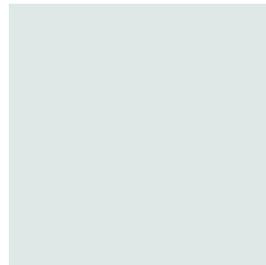
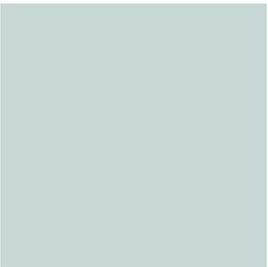
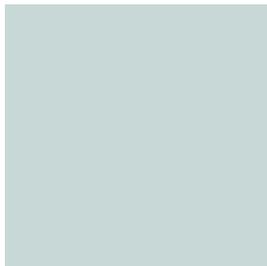


ENJEUX  
REGROUPEMENT DES PROPRIÉTÉS  
FONDS DIOCÉSAIN DE SOLIDARITÉ

DIRECTION DIOCÉSAINE DE L'ENSEIGNEMENT CATHOLIQUE DE PARIS



## Sommaire

Enjeu de l'immobilier scolaire à Paris .....	3
Un réseau dense et dynamique .....	3
Un immobilier contraint .....	3
Des coûts de scolarité élevés.....	4
Propriétaires.....	5
Des propriétaires très divers .....	5
Références pour l'établissement des loyers.....	5
Association d'entraide et de soutien aux établissements catholiques parisiens .....	8
Regroupement des propriétés .....	8
Modalités de regroupement.....	8
Principes de gestion.....	9
Engagements respectifs du propriétaire et de l'occupant.....	10
Fonds diocésain de solidarité.....	11
Emploi du Fonds diocésain de solidarité de 2006 à 2017 .....	12

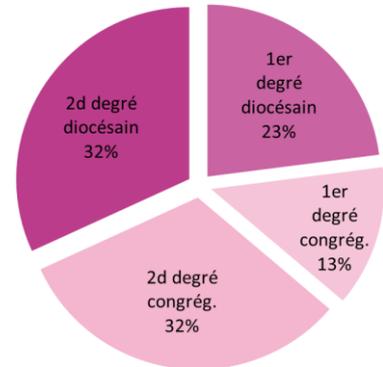
Ce texte est destiné à faire l'objet de mises à jour disponibles à la Direction diocésaine de l'Enseignement catholique de Paris et sur : [www.ec75.org/documents/politiqueimmo.pdf](http://www.ec75.org/documents/politiqueimmo.pdf)



## Enjeu de l'immobilier scolaire à Paris

### Un réseau dense et dynamique

- [1]. L'enseignement catholique de Paris réunit :
- 142** écoles, collèges et lycées
  - 435 000** m<sup>2</sup> bâtis
  - 79 515** élèves de la maternelle au bac+3
  - 5 050 enseignants, 3 000 salariés, 1 000 bénévoles
- 1/3 des établissements sont sous tutelle de  
**23** congrégations religieuses  
qui scolarisent **45 %** des élèves



- [2]. Historiquement, les établissements congréganistes sont de grands collèges-lycées dans le centre et l'ouest de Paris. Les établissements diocésains ont des configurations très variées : des plus gros établissements (plus de 3000 élèves) au plus petit, dont 34 écoles isolées (sans collège) sur tout le territoire de la ville, y compris dans le nord-est.

#### DEPUIS L'AN 2000

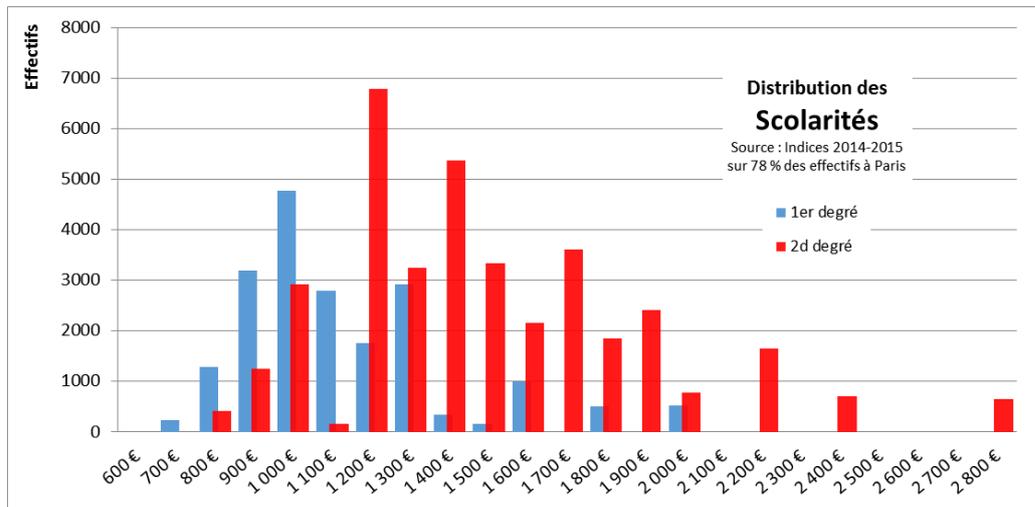
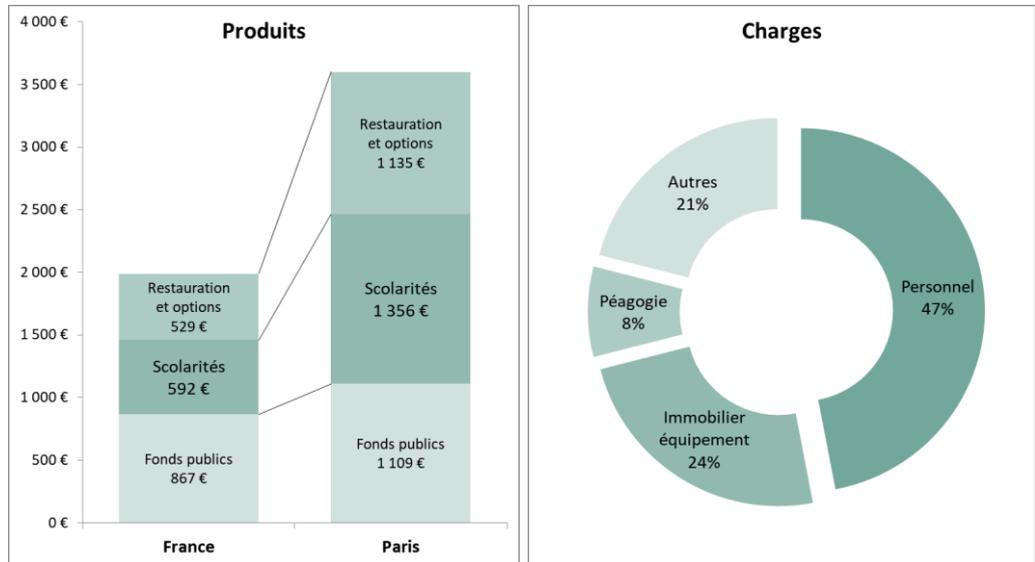
- 5 établissements ont disparu**  
essentiellement pour raisons financières et immobilières
- 31 établissements ont fusionné**  
avec un réel intérêt pédagogique mais d'abord pour des raisons économiques
- 9 000 élèves supplémentaires** ont été accueillis (500 élèves/an en moyenne)  
nécessitant des efforts considérables pour adapter les locaux

### Un immobilier contraint

- [3]. Par rapport à la moyenne nationale dans l'Enseignement catholique :
- 40 % de surface en moins** par élève
  - 800 €/élève/an** d'effort à l'immobilier nécessaire à Paris en moyenne au lieu de 550 €/élève/an au niveau national (4 % du coût de la construction)

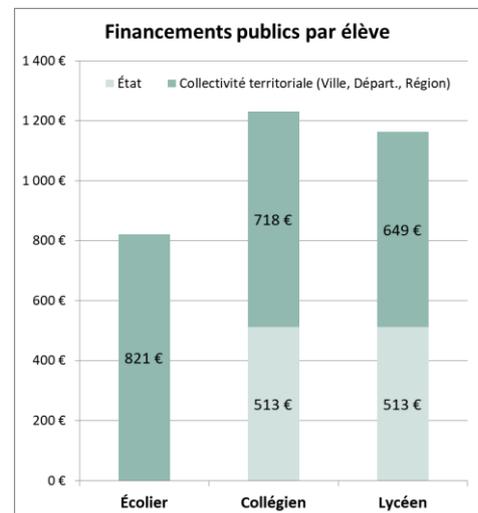
## Des coûts de scolarité élevés

- [4]. La rénovation d'un immobilier ancien et sa mise aux normes, deuxième budget des établissements, pèse fortement sur les contributions scolaires demandées aux familles qui sont en moyenne plus de deux fois supérieures à Paris que la moyenne nationale.



- [5]. La contribution des familles pour la scolarité est très différente selon la situation et les services offerts par l'établissements (les tarifs les plus élevés sont modulés en fonction des ressources des familles).

- [6]. Le financement public du fonctionnement des établissements est très inégal. Des négociations constantes ont permis de revaloriser le financement obligatoire par les collectivités territoriales (en moyenne, +300 €/élève/an entre 2005 et 2018). Mais les écoles primaires ne reçoivent pas de financement de l'État.



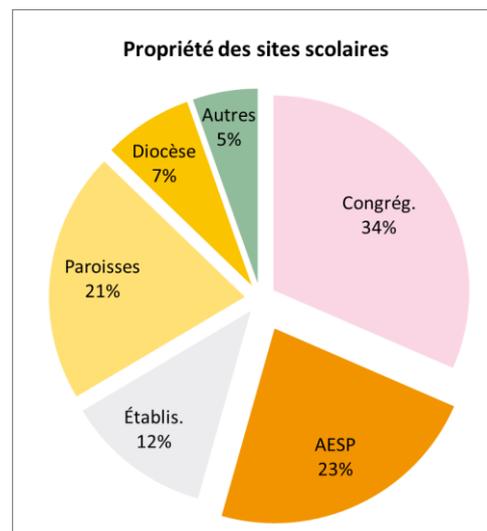


## Propriétaires

### Des propriétaires très divers

- [7]. Les murs des établissements scolaires sont détenus par plus de 80 propriétaires, avec des motivations et des capacités très diverses pour remplir leur rôle :

- congrégations religieuses
- association ou SCI paroissiale
- Association immobilière du Diocèse de Paris et ACEA Sainte-Clotilde
- l'établissement lui-même ou un organisme qu'il détient majoritairement
- Association d'entraide et de soutien aux établissements catholiques parisiens (AESP)



- [8]. Les conventions d'occupation des établissements évoluent de plus en plus vers une location à bail mais varient en fonction des finalités du propriétaire.

- 1/3 des établissements bénéficient d'un commodat (prêt à titre gratuit)
- 2/3 ont un bail (commercial, à construction ou emphytéotique)

### Références pour l'établissement des loyers

- [9]. Selon le contexte économique, les travaux ou les constructions à réaliser, différentes formules de bail peuvent être choisies.

- [10]. Les loyers doivent tenir compte :
- de l'usage consacré (propriété commerciale),
  - de la nature éducative, pastorale et non lucrative de l'activité,
  - des contraintes économiques d'un établissement scolaire qui n'a la maîtrise de ses ressources qu'à travers le tarif des scolarités demandées aux familles.

- ▶ En bail emphytéotique, le loyer ne doit pas dépasser 15 % de la contribution scolaire, compter 30-40 €/m<sup>2</sup>/an pour valoriser la charge foncière
- ▶ En bail commercial, les gros travaux étant à la charge du propriétaire (article 606) compter 70-80 €/m<sup>2</sup>/an pour assumer ses responsabilités de propriétaire
- ▶ Des loyers correspondant à un remboursement d'emprunt ne doivent pas dépasser 50 % de la CAF
- ▶ Pour permettre des investissements, la CAF doit être d'au moins 10 % des recettes dans le cadre d'un bail commercial et de 15 % à 20 % en l'absence de loyer
- ▶ L'effort à l'immobilier ne doit pas dépasser 20-25 % des produits





Saint-Louis Montcalm  
Saint-Jean Montmartre  
Montmartre

9e  
Notre-Dame-de-Lorette

2e  
Saint-Sauveur

1er  
Les Halles

6e  
Bossuet  
Sainte-Geneviève  
Saint-Sulpice  
Notre-Dame-de-Sion  
Sainte-Marie - Sion

Gobelins  
Notre-Dame-de-France  
Le Rebour  
Saint-Vincent-de-Paul  
Saint-Vincent-de-Paul

Sainte-Marie - Saint-Vincent  
Le Sacré-Cœur  
Charles-de-Foucauld  
Saint-Bernard - Sainte-Marie  
CFA Stephenson

10e  
Rocroy Saint-Vincent-de-Paul  
Bossuet Notre-Dame  
Saint-Laurent  
Saint-Georges

3e  
Bossuet Notre-Dame  
Saint-Joseph  
Saint-Paul  
Charles Péguy  
Saint-Ambroise

4e  
Saint-Jean-Gabriel  
Sainte-Geneviève-du-Marais  
Les Francs-Bourgeois  
Massillon

5e  
Sainte-Catherine  
Saint-Victor  
Sainte-Geneviève  
Sœur-Rosalie - Louise de Marillac  
Saint-Marcel

Sainte-Jeanne-d'Arc  
La Salle Notre-Dame de la Gare

La Villette

L'Initiative

Saint-Joseph

11e

Eugène-Napoléon  
Saint-Pierre-Fourier

GARE DE LYON

GARE D'AUSTERLITZ

Sainte-Jeanne-d'Arc

13e

19e

Saint-Jean-Baptiste-de-Belleville

Belleville

Saint-Joseph

11e

Sainte-Marguerite

GARE DE PARIS-BERCY

Bercy

12e

Vitry-sur-Seine

19e

Sainte-Louise

Notre-Dame-de-Lourdes

Notre-Dame-de-la-Croix

20e

Eugène-Napoléon  
Saint-Pierre-Fourier

Nation

Institut Supérieur Clorivière

Saint-Éloi

Sainte-Clotilde

Saint-Michel-de-Picpus

Saint-Esprit

Charenton-le-Pont

Le-Pré-Saint-Gervais

Notre-Dame-de-Lourdes

Ménilmontant

Saint-Germain-de-Charonne

La Providence

Saint-Michel-de-Picpus

Immaculée Conception

Saint-Michel-de-Picpus

Saint-Esprit

Saint-Esprit

Charenton-le-Pont

Bagnolet

Saint-Mandé

## Association d'entraide et de soutien aux établissements catholiques parisiens

### Regroupement des propriétés

- [11]. Depuis 2000, l'Association d'entraide et de soutien aux établissements catholiques parisiens (AESP) regroupe les propriétés des établissements scolaires pour en assurer la pérennité et conformément aux préconisations de l'Enseignement catholique<sup>1</sup>.
- [12]. Aujourd'hui, l'AESP regroupe plus de 30 propriétés scolaires soit plus de 100 000 m<sup>2</sup>
- [13]. Elle permet de sécuriser un bien :
  - en dissociant la propriété de la gestion de l'activité scolaire,
  - en garantissant un financement solidaire de l'effort à l'immobilier,
  - en protégeant la destination du bien grâce à travers un bail commercial et grâce à la gouvernance de l'AESP sous le contrôle du directeur diocésain de l'Enseignement catholique.

### Modalités de regroupement

- [14]. En raison de leur destination, beaucoup de propriétés sont apportées dans l'AESP par apport d'actif avec intégration d'administrateurs au sein du conseil d'administration.
- [15]. Certaines propriétés peuvent être acquises dans des conditions financières tenant compte du caractère éducatif, pastoral et non lucratif de l'activité. L'AESP fait alors bénéficier l'établissement de la mutualisation des loyers des autres propriétés et de conditions avantageuses auprès des banques.

#### Conditions d'acquisition :

- ▶ Apport de fonds propres de l'AESP jusqu'à 50 % dans la limite de 2 M€
- ▶ Recours au prêt bancaire par l'AESP :
  - sans garantie hypothécaire,
  - remboursés par le report des annuités sous forme de loyer,
  - avec prise en charge des gros travaux pendant cette durée en coordination avec l'établissement

<sup>1</sup> *Préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement catholique (2012)*



## Principes de gestion

- [16]. L'AESP a pour vocation d'être partenaire des organismes de gestion des établissements scolaires catholiques (Ogec) du diocèse de Paris en accompagnement de leurs projets par l'acquisition, la construction et la location de locaux scolaires.
- [17]. La gestion de l'AESP est désintéressée et respecte les responsabilités des établissements.
- [18]. Elle vise la mutualisation pour donner à chacun des moyens d'action plus importants pour les gros travaux et la mise aux normes.
- [19]. Le bail commercial est privilégié comme cadre protecteur pour les établissements, leur donnant la propriété commerciale.
- [20]. L'AESP a une politique de loyers modiques, sans rapport avec le marché pour limiter l'effort financier des familles tout en garantissant ses équilibres financiers et sa capacité

### **Conditions de loyer :**

- ▶ Le loyer est fixé après analyse précise de la situation avec l'établissement
- ▶ Il permet à l'AESP d'assumer ses responsabilités de propriétaire
- ▶ Il ne dépasse pas 15 % des produits hors remboursement des emprunts contractés

- [21]. L'AESP étudie toute opportunité d'achat, de construction ou d'évolution du foncier pouvant lui être proposée afin d'améliorer les conditions d'accueil. En accord avec l'organisme de gestion de l'établissement, elle effectue l'opération sur ses fonds propres ou par emprunt donnant lieu à une prise en charge par le loyer.

## Engagements respectifs du propriétaire et de l'occupant

Pour la bonne articulation des responsabilités entre l'AESP et l'établissement :

- [22]. La règle principale est la prise en compte des rôles et contraintes respectifs dans un échange franc et transparent entre l'occupant et le propriétaire, au service de l'éducation.
- [23]. Toute opération d'adaptation, rénovation ou construction relève de la « construction sur terrain d'autrui » et nécessite une décision conjointe de l'AESP et de l'organisme de gestion de l'établissement. Ce dernier définira tous les travaux envisagés et, compte tenu de la modicité des loyers, les prendra à sa charge financière sauf accord particulier.

### ENGAGEMENTS DE L'AESP PROPRIÉTAIRE

- [24]. Lorsque l'établissement est dans une copropriété, l'AESP conserve les relations avec le syndic de copropriété et participe notamment aux différentes assemblées, sauf pouvoir donné à l'Ogec de la représenter.
- [25]. Lors de travaux, l'AESP délègue la maîtrise d'ouvrage à l'Ogec, lui assurant la pleine autorité sur la conception, la déclaration aux autorités, la conduite des travaux.
- [26]. L'AESP apporte son soutien aux projets des établissements par :
  - 1) le conseil dans le montage, le financement, les mesures conservatoires à mettre en œuvre vis-à-vis du voisinage ;
  - 2) l'aide au financement pouvant revêtir différentes formes :
    - soutien direct par la prise en charge d'une partie des travaux,
    - soutien indirect en empruntant pour le compte de l'Ogec qui remboursera par une augmentation temporaire du loyer,
    - instruction du dossier pour faciliter les démarches auprès des banques,
    - caution auprès des organismes prêteurs.

### ENGAGEMENTS DE L'ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE

- [27]. Tout projet de travaux de construction, modification ou démolition est soumis à l'accord du propriétaire, délivré sur présentation du projet avec calendrier et plan de financement.
- [28]. Une attestation de l'assurance TRC (tous risques chantier) et DO (dommage ouvrage) sera remise à l'AESP.
- [29]. Lorsque les travaux touchent aux parties communes de l'immeuble en copropriété, seule l'AESP traitera des divers aspects avec le conseil syndical et le syndic de copropriété.
- [30]. À la fin des travaux, l'établissement transmettra une copie de la « Déclaration attestant de l'achèvement des travaux » (DAAT) et le certificat de conformité reçu en retour. Sauf accord préalable, la réception s'effectuera en présence du propriétaire.
- [31]. L'établissement bénéficie de l'assurance « Dommages aux biens immobiliers » souscrite par l'AESP à qui il fournit une attestation de non-recours.
- [32]. Les établissements sont libres de s'abonner auprès des fournisseurs de fluides et de services de leur choix ; seules les interventions nécessitant une modification de l'infrastructure doivent être signalées au propriétaire.
- [33]. L'établissement a la charge du suivi des contrôles périodiques obligatoires. Il avertit l'AESP des dates de passage de la commission de sécurité et d'accessibilité et lui transmet ses rapports ainsi que ceux des services d'hygiène et de sécurité alimentaire.



## Fonds diocésain de solidarité

Un fonds de solidarité a été mis en place par le Codiec de Paris en 2006.

### UNIVERSALITÉ

- [34]. Le fonds diocésain de solidarité est destiné à tous les établissements catholiques dans le diocèse. Tous ont vocation à y contribuer (il n'y a pas de « dispense ») et à en bénéficier.

### INSTANCE DE DÉCISION

- [35]. Ce fonds est géré de façon transparente par l'AESP sous l'autorité du Codiec de Paris.
- [36]. L'instruction et d'affectation des aides sont confiés par le Codiec à une commission composée du Directeur diocésain, de deux chefs d'établissements (1<sup>er</sup> et 2<sup>d</sup> degré) désignés par leurs organisations professionnelles, d'un représentant de l'Urogec IDF et de deux représentants de l'organisme gérant le fonds (AESP).

### CONTRIBUTIONS

- [37]. Le niveau de contribution des établissements est décidé en Codiec après consultation des chefs d'établissement et des autorités de tutelle qui s'engagent à s'informer mutuellement des contributions qu'elles demandent aux établissements.
- [38]. Fixée par le Codiec, la contribution des établissements se calcule ainsi :
- 19,20 € par élève du 1<sup>er</sup> degré,
  - 21,50 € par élève du 2<sup>d</sup> degré.
- [39]. Une commission du Codiec est constituée en 2018 pour étudier l'évolution et les modulations possibles des contributions en fonction du contexte des établissements.

### DESTINATION DES AIDES

- [40]. Rénovation et mise aux normes des établissements en particulier ceux du premier degré qui sont pénalisés par les règles du financement public et surtout lorsqu'ils ne forment pas un ensemble géré conjointement avec un établissement du 2<sup>d</sup> degré.
- [41]. Développement de nouvelles capacités d'accueil.
- [42]. Aide d'urgence en cas de péril, en échange d'un plan de redressement.
- [43]. Prise en charge temporaire de décharge de direction de chefs d'établissement du 1<sup>er</sup> degré confrontés à des travaux importants.
- [44]. Participation au fonctionnement de classes hors contrat ouvertes avec l'accord du Codiec, en attente de mise sous contrat avec l'État.

### FORME DES AIDES

- [45]. Pour développer le fonds de solidarité et renforcer la responsabilité, la forme d'aide privilégiée est l'avance remboursable, jusqu'à 200 000 € (contre 1 % de frais fixes).
- [46]. Des dons peuvent être accordées jusqu'à 50 000 €, trois fois au plus en cinq ans.

## Emploi du Fonds diocésain de solidarité de 2006 à 2017

