Enseignement catholique
de Paris

Conseil économique
aux affaires scolaires

Loyers des locaux scolaires

Règles pour fixer un loyer

23 novembre 2023

Le Conseil économique aux affaires scolaires[1] recommande la rédaction d'un bail commercial entre un établissement d'enseignement et son propriétaire. Pour fixer le loyer, il demande que soient prises en compte les indications suivantes qui intègrent les dispositions légales (en particulier la loi Pinel).

L'activité d'un établissement catholique d'enseignement n'est pas lucrative

Un établissement d'enseignement reconnu comme catholique par l'autorité diocésaine a vocation à exercer une activité d'intérêt général sans but lucratif. Il doit disposer de locaux adaptés à cette mission et rester financièrement accessible aux familles qui supportent seules le coût de l'immobilier scolaire (dont le montant est deux fois plus élevé à Paris que dans le reste de la France). Par ailleurs, les propriétés mises à disposition des établissements scolaires ont généralement un statut canonique. Elles ont été constituées par les dons de la communauté chrétienne et affectées à une activité par nature pastorale.

Le loyer des locaux scolaires tient compte de la nature pastorale de l'activité. Il vise à couvrir uniquement les coûts que supporte effectivement le propriétaire et de la rémunération de son capital.

Prise en compte des coûts supportés par le propriétaire

Le montant du loyer doit permettre de couvrir (sauf volonté du propriétaire de renoncer à inclure dans le loyer certains coûts qu'il supporte) :

- le cas échéant, les loyers des baux emphytéotiques (terrain notamment) ;
- les annuités (capital et intérêts) du financement des locaux loués ;
- la participation pour couverture du renouvellement des composants (PCRC) et dépenses de gros entretien à la charge du propriétaire (article 606 du code civil)[2] ; s'il est convenu que certains travaux normalement à la charge du propriétaire seront pris en charge par le locataire, le montant du loyer est adapté en conséquence ;
- les primes d'assurance propriétaire obligatoire, les impôts et taxes, les charges récupérables ;
- les frais généraux du propriétaire.

---

[1] CEAS : Instance statutaire voulue par les évêques de France pour coordonner l'action des directeurs diocésains de l'Enseignement catholique et des économes diocésains.

[2] Le montant de la PCRC annuelle doit se situer dans une fourchette de 0,6 % à 1 % du prix de revient définitif de l'opération moins le coût d'acquisition foncière, selon les caractéristiques et de l'état du bâtiment. Le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extracomptable de la participation et de la valeur brute des travaux réalisés. Il peut décider de reverser au locataire la PCRC excédentaire à l'issue du bail.

Reconstitution des fonds propres

En sus des coûts à prendre en compte, le loyer doit permettre la reconstitution et la rémunération des fonds propres mobilisés par le propriétaire, déduction faite des subventions et apports reçus.

La durée à prendre en compte pour la reconstitution des fonds propres est à déterminer selon les caractéristiques et l'état du bâtiment, la durée de l'emprunt ou la durée d'amortissement des locaux. À l'issue de cette période, le propriétaire doit être en mesure de réhabiliter le bâtiment dans les mêmes conditions que le financement initial. Le cash-flow doit alors être nul :

–	+
Décaissements initiaux et ultérieurs	Loyers
Annuités d'emprunts	Intérêts liés à la trésorerie
Frais généraux, impôts, taxes, assurances	Valeur terminale

Rémunération des fonds propres

Le loyer doit permettre au propriétaire d'obtenir un taux de rendement de 2 % en prenant en compte les mêmes éléments que pour la reconstitution des fonds propres et sur la même durée cible. Le taux de 2 % correspond à la cible définie par la Banque Centrale Européenne pour le taux d'inflation à long terme dans la zone euro. Le propriétaire qui a reçu en apport un bien immobilier affecté à l'usage scolaire peut légitimement demander un loyer correspondant à l'application de ce taux de 2 % à la valeur nette comptable reçue hors terrain.

La valeur terminale est réputée égale à la valeur actualisée du terrain. La valeur du bâtiment entièrement amortie est considérée comme nulle, les propriétaires n'ayant pas vocation à mettre sur le marché des locaux destinés à un établissement catholique d'enseignement. ■