

Commission des Affaires Immobilières et Scolaires

PROCÉDURE RELATIVE A TOUT PROJET IMMOBILIER STRUCTURANT

Conformément aux préconisations du Comité National de l'Enseignement Catholique et à la Directive des Evêques de France, les projets immobiliers des établissements catholiques du Diocèse d'ANGERS seront examinés par la Commission des Affaires Immobilières et Scolaires (C.A.I.S).

I - COMMISSION DES AFFAIRES IMMOBILIERES ET SCOLAIRES (C.A.I.S)

La C.A.I.S a compétence pour l'étude de tout dossier immobilier structurant d'un établissement scolaire du Diocèse d'Angers : construction, extension de bâtiment, travaux conséquents de maintenance, de mise aux normes, de rénovation énergétique. **Cette compétence lui permet d'avoir une vision globale des projets immobiliers menés dans les écoles, collèges et lycées.**

Ainsi, l'avis de la C.A.I.S est exigé pour les établissements ayant un projet immobilier concerné par un des critères suivants :

- Le financement nécessite un recours à l'emprunt bancaire avec le cautionnement de l'association FREPPEL-DDEC
- Une demande d'aide financière du fonds de solidarité diocésaine
- Le coût total est supérieur à 25% de la moyenne des produits de gestion courante des trois derniers exercices
- L'endettement total est supérieur à 4 fois la capacité d'autofinancement moyenne des trois derniers exercices
- Une demande de subvention publique (pour les collèges et lycées)

L'accord préalable de la C.A.I.S avant tout projet immobilier répondant aux critères ci-dessus est une précaution, mais aussi une sécurité, pour les chefs d'établissement et les présidents d'O.G.E.C qui engagent leur structure.

Il est important de préciser qu'un projet immobilier ne pourra démarrer avant que la C.A.I.S ne l'autorise et avant que le financement ne soit assuré. Dans le cas contraire, l'établissement ne pourra prétendre à aucune aide du fonds de solidarité diocésaine et à aucune caution d'emprunt.

1- Organisation

La C.A.I.S se réunit au minimum 8 fois par an. Des rencontres supplémentaires pourront être programmées si des dossiers immobiliers devaient être étudiés dans des délais courts.

La C.A.I.S dispose d'un délai de 3 mois pour étudier les dossiers immobiliers qui lui sont transmis. Tout dossier est à envoyer à l'UDOGEC (à l'attention du Président de la Commission) avant la demande de dépôt de permis de construire et avant des demandes éventuelles de subvention ou de caution. La C.A.I.S étudiera la faisabilité du projet et l'attribution d'aides éventuelles au regard des évolutions constatées et prévisibles des effectifs ainsi que de l'insertion de ce projet dans la carte scolaire du diocèse par rapport au schéma prévisionnel des formations de l'Enseignement Catholique.

A son initiative, la C.A.I.S pourra convoquer les acteurs impliqués dans le projet immobilier afin d'avoir une présentation détaillée et motivée du projet envisagé.

2- Démarche

Le dossier immobilier à présenter à la C.A.I.S devra comporter :

- **La présentation détaillée et motivée du projet et son coût** (avec le montant des devis)
- **Le plan de financement** (fonds propres, emprunt, subventions, dons, aide sollicitée auprès de la solidarité diocésaine)
- **L'évolution des effectifs** sur les 3 dernières années scolaires et les 3 à venir
- **L'évolution des contributions familiales** sur les 3 dernières années scolaires et les 3 à venir
- **L'évolution du forfait par élève** alloué par la collectivité publique de rattachement
- **Un Plan Pluriannuel d'Investissement** pour les projets de construction ou de restructuration
- **Divers documents administratifs** : statuts OGEC à jour (version 2015 ou 2021), statuts et contrat avec l'OGEC pour la mise à disposition des locaux de l'Association propriétaire....

Pour certains dossiers (et en cas de recours à l'emprunt), une analyse financière pourra être effectuée par les services de l'U.D.O.G.E.C. Cette analyse présentera des ratios de fonctionnement : masse salariale, énergie, le fonds de roulement, la capacité d'autofinancement, l'endettement actuel et projeté

Pour cette étude financière, l'établissement devra fournir les informations suivantes : *les comptes de fonctionnement détaillés et bilans des 3 dernières années, les caractéristiques du prêt envisagé (montant, durée, taux), les tableaux d'amortissement des emprunts en cours, le budget prévisionnel de l'année en cours ou à venir*

II – FONDS DE SOLIDARITE DIOCESAINE

Le fonds de solidarité diocésaine est une des forces de l'Enseignement Catholique de Maine-et-Loire. Il permet d'accompagner financièrement les établissements (principalement les écoles) dans la réalisation de projets immobiliers qu'ils ne pourraient assumer par eux-mêmes.

Ce fonds est alimenté par une quote-part de la cotisation diocésaine par élève appelée auprès des O.G.E.C des collèges et lycées du diocèse.

Le fonds de solidarité n'est pas une caisse de mutualisation : chaque OGEC, s'il a vocation à solliciter le fonds de solidarité pour une aide au financement d'un projet qu'il ne peut financer lui-même, n'a pas un droit automatique à obtenir une subvention de ce fonds.

Les projets immobiliers soutenus par le fonds de solidarité sont étudiés par la C.A.I.S. L'aide octroyée est décidée en fonction des critères suivants : analyse de la situation de l'établissement (financière, démographique, immobilière, ...), la nature du projet, l'étude technique et architecturale, le coût et la proposition de financement, l'évolution des contributions des familles

L'aide du fonds de solidarité revêt trois formes :

- Un apport financier direct et unique
- Une participation à l'annuité d'emprunt souscrit par l'O.G.E.C établie pour 3 années et éventuellement reconductible. Cette aide attribuée sur plusieurs années est subordonnée à la gestion maîtrisée et rigoureuse de l'O.G.E.C (réduction des charges, contributions, forfait communal, ...).

- Une avance financière remboursable (selon un échéancier)

Remarque : au titre de l'effort à l'immobilier, l'O.G.E.C devra s'engager à faire évoluer la contribution familiale pour que son montant tende, sous 3 ans, vers la préconisation départementale ; une délibération de l'O.G.E.C actant cet engagement sera jointe à la demande de soutien financier.

III – EMPRUNT BANCAIRE – CAUTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION FREPPEL-DDEC

Lorsqu'un établissement souhaite contracter un emprunt bancaire pour le financement d'un projet immobilier, il peut solliciter la caution de l'association FREPPEL-DDEC comme garantie de ce prêt.

La demande de caution sera étudiée par la C.A.I.S. avec la demande d'accord de principe pour le projet immobilier. Pour obtenir cette caution, une analyse financière, réalisée par l'U.D.O.G.E.C, permettra de situer l'investissement financier au regard de la capacité financière de l'établissement à assumer les charges découlant de l'opération immobilière. **Le délai d'instruction du dossier de demande de cautionnement par l'association FREPPEL-DDEC est d'environ 6 semaines.**

1- Conditions à remplir pour la caution FREPPEL-DDEC

a/ Conditions juridiques, administratives et comptables

- Nécessité d'adopter les nouveaux statuts des O.G.E.C et des A.E.P dans leur intégralité.
- L'établissement sera à jour de ses cotisations à la Direction Diocésaine et à l'U.D.O.G.E.C
- La comptabilité de l'O.G.E.C devra être à jour et être visée par un comptable de métier (bénévole ou non) ou par l'U.D.O.G.E.C

b/ Conditions financières liées à l'emprunt

- L'annuité d'emprunt sera financée par des ressources propres (contributions familiales/participation Apel)
- Les annuités d'emprunt seront calculées en fonction de la capacité d'autofinancement de l'établissement
- L'établissement étudiera la caution que peut apporter la collectivité de rattachement (exemples : commune pour les écoles / région pour les lycées)

2- Démarches

a/ Après de l'UDOGEC

- A partir d'un plan de financement, et en fonction de la capacité d'autofinancement de l'établissement, **déterminer le montant à emprunter**

b/ Après de(s) organisme(s) bancaire(s)

- **Solliciter le prêt bancaire** : taux, durée, modalité de remboursement (mois, trimestre ou année)

c/ Après de l'association FREPPEL-DDEC – Dossier C.A.I.S.

- Constitution du dossier avec pièces à fournir :
 - Convention à signer entre l'O.G.E.C (ou autre organisme emprunteur) et l'association FREPPEL-DDEC
 - Proposition de prêt de l'organisme bancaire
 - Délibération du Conseil d'Administration, datée et signée, signifiant la décision de recours à l'emprunt

- Si accord de la C.A.I.S. : signature par l'association FREPPEL-DDEC de la convention de cautionnement et du contrat de prêt fournis par l'organisme bancaire

3- Frais de gestion

Les frais de gestion (services DDEC et UDOGEC) pour l'étude d'un cautionnement de l'association FREPPEL s'élèvent à :

80 € pour un établissement du 1^{er} degré

120 € pour un établissement du 2nd degré

Le chèque correspondant à ces frais de gestion est à établir à l'ordre de « FREPPEL-DDEC ».

Les dossiers et le calendrier des réunions sont à demander auprès du référent immobilier ou de l'U.D.O.G.E.C