



Chiffrage de l'effort à l'immobilier

Claude Bauquis

Tout établissement, pour assurer la pérennité de son projet, doit être capable de financer un effort à l'investissement :

- qui répond à des besoins inscrits dans **un programme pluri-annuel d'investissement à 5 ans**
- en cohérence avec **le schéma directeur immobilier territorial** (infra diocésain, diocésain, académique)

L'effort à l'investissement comprend :

- Le foncier
- Les infrastructures immobilières (« effort à l'immobilier »)
- Les équipements

Nous raisonnons sur le périmètre d'activité suivant :

- Enseignement (ou externat) + restauration

(indicateurs économiques complémentaires pour l'activité d'hébergement)

**L'engagement financier annuel, évalué par élève,
nécessaire :**

- au maintien en l'état
- à la mise aux normes
- au renouvellement et à l'adaptation des infrastructures immobilières (gros-œuvre et installations/agencements)

Effort à l'immobilier nécessaire (exemple du collège)



**Surfaces bâties
nécessaires**

- 8 à 10 m² par élève

**Coût de construction à
neuf au m²**

- Enquête FNOGEC 2011 : 1400 à 1600 € hors Paris - Ile de France et grandes métropoles

**Valeur totale de
construction**

- Surfaces totales x coût de construction au m² :
à l'élève : en moyenne, 9m² x 1500 € = 13 500 €

**Equivalent loyer en %
de la valeur à neuf**

- Compte tenu des durées des composants, de
l'évolution des normes : 4% de la valeur à neuf

**Montant de
l'équivalent loyer ou
effort à l'immobilier**

- 4% x 13 500 = 540 € (de 450 à 650 € par élève et
par an)

**Traduction de l'effort à
l'immobilier par m²**

- 540 € / 9 = 60 € (de 50 à 70 €)

Effort à l'immobilier constaté (exemple du collègue)



**Effort à
l'immobilier
nécessaire**

540 €

**Effort à
l'immobilier
constaté**

308 €

(Base Indices 2010)

**Insuffisance
d'effort à
l'immobilier**

232 €

**La contribution
des familles
devrait couvrir**

**Pour 80 à 90%
l'effort à
l'investissement**

**Pour 10 à 20%
les dépenses de
caractère propre**

Niveau théorique de la contribution famille

(exemple du collège, par élève et par an – hors Paris Ile de France et grandes métropoles)



Effort à l'immobilier

- 540 € (entre 450 et 650 €)

Effort aux équipements pédagogiques

- 50 € (entre 40 et 60 €)

**Animation pastorale, catéchèse,
quote-part caractère propre/
rémunération CE**

- 50 € (entre 20 et 80 €)

**Quote-part des cotisations aux services
territoriaux de l'EC**

- 30 € (entre 20 et 40 €)

**Contribution à la solidarité financière
interne au réseau institutionnel EC (hors
mutualisation fonctionnement)**

- 20 € (entre 10 et 30 €)

**TOTAL CONTRIBUTION FAMILLE
THEORIQUE**

- 690 € (entre 650 et 750 €)

Contribution des familles constatée (exemple du collège)

**Contribution
des familles
nécessaire**

690 €

**Contribution famille
constatée
(hors redevances annexes)**

342 €

**Part de la
contribution des
familles à consacrer
à l'immobilier**

540 €

**Contribution famille
réellement utilisée pour
l'effort à l'immobilier**

308 €

Contribution des familles

(qui permet l'autofinancement et le recours à l'emprunt)

Subventions d'investissement publiques

(uniquement en 2^e degré - 82 € en moyenne par élève de collège - Base Indices 2010)

Solidarité financière territoriale

(interne à l'Enseignement catholique)

Dons et libéralités, mécénat

Etablissement

- Une capacité d'autofinancement suffisante
- Recours à l'emprunt : un financement de longue durée pour des investissements de longue durée
- Un plan de financement OGEC à 5 ans

Territoire institutionnel

- Une veille institutionnelle, un accompagnement de gestion
- La mise en place de dispositifs complémentaires : solidarité financière, fonds publics, négociation crédits, générosité ...
- Un plan de financement territorial à 5 ans

Vers un schéma financier territorial



Exemple de schéma directeur à 5 ans

Plan de financement prévisionnel 2012 / 2017 (en euros)

	Endet- tement	Auto financement	Subvent° inv. (publiques)	Solidarité financière	Total général sur 5 ans	Par élève et par an
1 ^{er} degré 9179 élèves	10 760 000	4 600 000	0	3 000 000	18 360 000	400
2 ^e degré 14367 élèves	19 730 000	14 370 000	8 000 000	1 000 000	43 100 000	600
Total Territoire 23546 élèves	30 490 000 50 %	18 970 000 31 %	8 000 000 13 %	4 000 000 7 %	61 460 000 100 %	
Par élève et par an	255	160	70	35	520	

Un constat: une insuffisance de l'effort à l'immobilier par rapport aux besoins identifiés

- Le retard moyen par élève est estimé à 250 € par élève et par an (500 millions d'euros par an pour le secteur de l'enseignement catholique dans son ensemble)
- L'Enseignement catholique investit en moyenne 325 € / élève et par an (650 millions d'euros par an)

(par rapport à un objectif moyen nécessaire de 575 € par élève/an, soit 1 150 millions d'euros)

UN DEFI, UNE AUDACE : REINVESTIR DANS L'IMMOBILIER