



# Baux des locaux scolaires

## **Recommandation sur les baux et les loyers des établissements scolaires catholiques à Paris**

30 janvier 2025

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 de manière pérenne 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 qu'il convient de respecter.

Constatant que la mise à disposition de locaux scolaires à titre gratuit (« commodat ») n'est pas protecteur pour l'établissement scolaire comme pour le propriétaire et qu'il n'incite pas à l'entretien de l'immobilier, le Conseil économique aux affaires scolaires<sup>1</sup> recommande la rédaction d'un bail emphytéotique ou, à défaut, d'un bail commercial entre les établissements et leurs propriétaires.

---

<sup>1</sup> CEAS : conseil de l'évêque diocésain réunissant statutairement l'économiste diocésain et le directeur diocésain de l'Enseignement catholique avec leurs responsables des questions financières et immobilières.



## Bail emphytéotique

### Principe

Le bail emphytéotique permet au propriétaire de remettre la charge totale des bâtiments, rénovation comprise, à l'établissement. Celui-ci bénéficie des droits réels, comme un propriétaire, avec la faculté de construire, rénover ou hypothéquer le bien. En contrepartie, il est tenu de maintenir le bien en bon état en prenant en charge tous les travaux et de payer tous les impôts et ainsi qu'une redevance symbolique.

Le bail emphytéotique est le modèle le plus adapté à la situation des établissements scolaires à Paris.

### Durée et Renouvellement

Pour des raisons fiscales et de par la nature de l'activité, la durée du bail emphytéotique ne devrait pas être en-dessous de 40 ans. Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction. Il n'y a pas d'indemnité d'éviction ni de dédommagement pour les constructions réalisées pendant le bail.

Pour favoriser la continuité de l'activité hébergée, il est indispensable que le bail prévoie explicitement :

- une clause de revoyure permettant d'anticiper le renouvellement 3 ans avant son terme ;
- en cas de désaccord persistant entre les parties sur le renouvellement du bail, la compétence du tribunal arbitral formé par l'archevêque de Paris, l'économiste diocésain et le directeur diocésain de l'Enseignement catholique.

## Bail commercial

### Principe

Par défaut, les locaux abritant des établissements d'enseignement sont soumis à la législation des baux commerciaux (art. 1708 à 1778 du code civil et décret du 3 septembre 1953). Ce bail transmet la propriété commerciale au preneur qui dispose d'un droit de renouvellement. Le loyer est fixé librement entre les parties ; pour un établissement scolaire catholique, il est nécessairement modéré, sans rapport avec le marché immobilier mais fonction de la nature économique et pastorale de l'activité. Enfin, le propriétaire est tenu de prendre en charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil.

Le bail commercial est un outil complexe en droit avec des risques importants de tension et de contentieux en particulier sur la prise en charge des travaux, la responsabilité du propriétaire et la difficulté à déléguer la maîtrise d'ouvrage et la charge de l'entretien.



## Règles pour fixer le loyer

Le loyer des locaux scolaires tient compte de la nature pastorale de l'activité. Il vise une juste répartition des charges pour couvrir les coûts que supporte effectivement le propriétaire et la rémunération de son capital. Dans le cadre d'un bail emphytéotique, le loyer est nécessairement bas et représente généralement 2 % de la valeur comptable hors terrain soit ~20 €/m<sup>2</sup>/an.

### 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 ;

et dans le cadre d'un bail commercial :

- la « participation pour couverture du renouvellement des composants et gros travaux à la charge du propriétaire » (PCRC, article 606 du code civil)<sup>2</sup> ; 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.

### 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. ■

<sup>2</sup> 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.