



UDAPECEM

Union Départementale des Associations Propriétaires
d'Établissements Catholiques d'Enseignement du Morbihan

Contact DDEC 56 – BP 196 – 56005 VANNES cedex
Jean LEMONNIER – Tél. : 02-97-46-60-60 – ddec56.j-lemonnier@ecbretagne.org

Directeur publication : Martial LIMOUZIN-Secrétariat : Marina BERGOIN-Imprimerie : DDEC 56-Crédit photos : Jean LEMONNIER DDEC56 Bulletin d'Information n°2 - Juin 2007

CLEF DE VOUTE



Calvaire - Enclos paroissial ST ALLOUESTRE



Ecole Ste Thérèse LA CHAPELLE CARO



Ecole Ste Anne ST ALLOUESTRE

Editorial :

L'UDAPECEM, association regroupant les A.E.P. de l'Enseignement Catholique du Morbihan, est la dernière née des associations œuvrant au cœur du diocèse.

Pour sa prochaine Assemblée Générale, les questions du bail à construction et du bail à loyer seront les sujets du débat. Cela posera sans doute le regard sur les relations inévitables mais essentielles entre les AEP et les OGEC de nos établissements. Nous savons combien ces relations sont autant de clés pour réussir le développement ou parfois assurer la pérennité de nos écoles.

A travers ce petit journal, j'en profite pour remercier et reconnaître tous les bénévoles qui œuvrent au quotidien, souvent avec des convictions fortes pour la mission de l'école catholique. Leur action est vitale, elle facilite l'éducation et la formation des jeunes, elle les aide à se préparer à trouver leur chemin d'hommes et de femmes de demain.

Ensemble, chacun à notre place, "si nous espérons en l'élève, c'est que nous aimons son avenir" (*)

Martial LIMOUZIN
Directeur Diocésain

(*) P. MALARTRE, *Assises (Evry) avril 2006*

LA VIE DANS NOS ECOLES

Ecole Kermathias - Kernascleden

Lorsque j'ai accepté la direction de l'école Kermathias, ma première réaction a été de dire "Je ne suivrai pas le chantier, je n'ai aucune compétence dans le domaine et puis ça, plus le reste c'est à dire 4 niveaux, plus la direction, ça fait beaucoup." Puis, très vite, j'ai senti que j'avais ma place à prendre : peut-être par conviction personnelle parce que j'aime bien être impliquée plutôt que simplement concernée et aussi pour être crédible vis à vis des parents et des artisans.

Dès mes premiers contacts avec l'école, j'ai rencontré une équipe de parents motivés, travaillant pour le confort de leurs enfants et des personnes intervenant dans l'école et pour donner une image positive et dynamique de leur établissement.

J'ai pu mesurer la forte mobilisation tout au long de l'été pour que la classe aménagée soit opérationnelle le jour de la rentrée ; j'ai constaté un suivi parfait du chantier jusque dans les moindres détails et leur souhait de confier à l'un d'entre eux la coordination des travaux.

Ce projet et ces travaux ont soudé l'équipe : il y a un réel souci d'utiliser les compétences de chacun, d'aller les chercher là où elles sont ; c'est le travail d'une équipe AEP, OGEK mais je dirai presque communale puisque les élus s'investissent, les artisans en retraite aussi.

Ce projet fédérateur de l'équipe a donné une dynamique à l'ensemble des activités et animations et a créé des liens forts entre les personnes.

Mais ce travail de longue haleine repose uniquement sur du bénévolat dont le risque d'essoufflement est certain, aussi je pense que mon rôle en tant que directrice est celui-ci : *faire du lien pour faire tenir dans la durée : écouter, encourager, impulser, associer de nouveaux parents, apporter un avis extérieur, un avis d'utilisateur, temporiser pour éviter les conflits ou l'exclusion.*

Et je terminerai en disant qu'il n'y a pas besoin de compétences en bâtiment pour faire ça !

L'école de Kernascleden peut maintenant demander son passage en contrat d'association. Dorénavant, les recettes financières avec la commune seront normalisées et les enseignants pourront avoir accès à d'autres dispositions sociales.

Christine LE LIBOUX, Directrice

Ecole du Sacré Cœur - Réguiny

C'est l'histoire d'une aventure pas ordinaire à l'école de Réguiny en 2006.

L'association propriétaire, riche de 9 membres, est assurément à l'action pour l'école.

En 2001, remise en état d'une ancienne cantine et ancienne cuisine. Aujourd'hui, c'est une salle informatique.

L'accroissement des effectifs contraint, en 2002, l'AEP à prévoir l'aménagement de deux nouvelles classes dans l'ancien logement des religieuses. L'état du bâtiment fait reculer notre association propriétaire qui doit faire d'autres choix et penser plutôt à construire au fond de la cour, dans le prolongement du bâtiment existant. Mais ce n'était que partie remise...

En effet, la population de Réguiny, qui croît, contraint l'école à envisager de nouvelles structures d'accueil et cette fois, il faut repenser à l'aménagement de l'étage de la maison des Sœurs. Alors de gros travaux sont envisagés.

Il faut couler une dalle en remplacement d'un ancien plancher et des vieilles poutres et bien sûr tous les travaux de second œuvre sont à envisager : isolation, placo, électricité, sol, peinture, ... Et là, il faut se rendre à l'évidence, tout cela coûte cher, trop cher pour l'école qui ne peut assurer le financement.

Il faut trouver une solution car il faut faire ce projet.

Une équipe se mobilise autour du Président, Raymond PASCO, il y a du travail et on décide de s'y mettre tout de suite, on relève les manches.

La démolition est entreprise en juillet 2005 et des parents se joignent à l'équipe ainsi que des amis. Tous se mobilisent et ils ne seront pas de trop. L'ancien plancher, conservé provisoirement, servira de coffrage à la dalle béton qui sera coulée en juillet et une "forêt d'étais" sera mise en place dans les deux classes du dessous qui devront être opérationnelles à la fin des vacances... le compte à rebours démarre...

Les parents et les membres de l'AEP décident de se réserver l'isolation, tous les travaux de doublage avec le placo, toutes les cloisons et l'isolation de la cage d'escalier. Cela démarre en février 2006, très régulièrement 5 à 6 personnes de l'AEP viennent travailler un jour par semaine et cela pendant des mois. Une équipe de parents vient renforcer nos jeunes retraités avec une dizaine de parents qui viennent régulièrement un soir par semaine. Le travail peut avancer vraiment grâce à la régularité des parents, des bénévoles dont il faut souligner la ténacité et la volonté de donner de leur temps.

A cela s'ajoutent des nouvelles demandes de la commission de sécurité. Il faut construire une cloison coupe feu et modifier d'autres cloisons car l'enjeu était aussi d'obtenir le contrat d'association pour l'école.

Depuis plusieurs mois, beaucoup de bénévoles et parents étaient à l'œuvre et on pouvait imaginer que le temps du repos arrivait. Ce ne fût pas le cas...

La visite de l'Inspecteur d'arrondissement pour le contrat d'association dénonce que les classes sont trop petites. Il faut réagir très vite pour faire les travaux et être prêts pour la rentrée prochaine.

On peut presque parler d'une cellule de crise qui est mise en place avec le Directeur, l'AEP et Jean LEMONNIER pour trouver rapidement des solutions. Un plan projet est établi en quelques jours par le service immobilier de la DDEC pour donner sans délai des solutions. Tout le monde adhère et c'est parti... Cette fois, ce sont 2 à 3 jours par semaine, 14 juillet y compris. Le soir, le relais est pris par d'autres parents. Il faut relever le défi.

Quelques jours avant la rentrée, c'est un grand ménage qui va prendre plusieurs jours.

Baucoup de transpiration certes, mais combien plus d'amitié, de relation vraie dans l'ouvrage qui est terminé pour la rentrée.

Pas moins de 1 500 heures de bénévolat et en prime, pour tous les parents, la pose du placo n'a plus aucun secret, c'est devenu un jeu d'enfants. Les bandes de joints et le ponçage, c'est de l'ordre de la perfection.

Je suis sûr qu'ils sont prêts à recommencer. Merci à tous.

Rolland ALLAIN, Directeur

DOSSIER :	LE BAIL EMPHYTEOTIQUE LE BAIL A CONSTRUCTION LE BAIL A REHABILITATION LE BAIL A LOYER
------------------	--

Ce sujet sera le thème traité lors de la prochaine Assemblée Générale

Pour pouvoir réaliser une construction de quelque nature qu'elle soit, il est nécessaire tout d'abord de se mettre en conformité avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L 111.1 à L 111.6 traitant des conditions de permis de construire ou de déclaration de travaux. Les dispositions pour les personnes handicapées sont décrites dans les articles R 111.18 à R 111.19 du même code.

Concernant l'assiette foncière de cette construction, soit le demandeur est propriétaire du foncier et en se déclarant comme tel, il peut édifier la construction de son choix. Dans le cas inverse, où le foncier n'est pas sa propriété, il doit obtenir de ce dernier, le propriétaire, une autorisation pour réaliser son projet. Plusieurs dispositions sont envisageables :

- le bail ordinaire de terrain nu,
- le bail à construction,
- le bail emphytéotique.

Le bail à loyer met en œuvre d'autres dispositions que celles contenues dans un bail à construction. Il est traité en dernière partie de ce dossier.

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE :

L'emphytéose est un bail de longue durée, de 18 à 99 ans, qui confère au preneur un droit réel immobilier, un droit réel susceptible d'hypothèque. Il peut être cédé librement.

Ces dispositions sont gérées par le code rural notamment dans l'article L 451.1. Il faut noter que ce droit doit être publié. A défaut, la cession du bail est inopposable, au tiers qui a constitué une hypothèque sur ce droit, même s'il a connaissance de la cession (Bull. Circ. II n°170).

Le preneur, le titulaire du bail emphytéotique, a l'usage et la jouissance de la chose. Il peut dans le cadre de la mise en valeur du fond, faire édifier des constructions, et il doit effectuer les réparations de toute nature y compris les grosses réparations sur les constructions qui existaient à la conclusion du bail ou sur celles élevées en exécution de la convention.

Ces améliorations ou nouvelles constructions qui augmenteraient la valeur du fond, ne peuvent être détruites ni faire l'objet d'indemnité.

La résiliation du bail emphytéotique entraîne l'extinction des droits réels, donc d'éventuelles hypothèques et privilèges.

Un bail emphytéotique peut se prolonger par tacite reconduction.

LE BAIL A CONSTRUCTION :

Le bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire du terrain en cède l'usage à un locataire qui est tenu d'y édifier des constructions sur le terrain du bailleur.

En outre, il doit les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Il est conclu pour une durée de 18 à 99 ans et confère au preneur un droit réel cessible.

L'ensemble des dispositions relatives au bail à construction est régi par le CCH dans les articles L 251.1 à 251.9 et R 251.1 à 251.3.

A l'expiration du bail, le bailleur devient en principe propriétaire des constructions gratuitement.

Les loyers et autres prestations perçues par le bailleur, en cours de bail, présentent le caractère de revenus fonciers taxables. La taxe foncière est à la charge du preneur.

Le bail à construction est en principe exonéré de TVA. Toutefois, les parties peuvent opter pour l'assujettissement du bail à la TVA. Ce choix permet au crédit bailleur de récupérer la taxe ayant grevé l'acquisition et la construction. La TVA est alors exigible dès la conclusion du bail.

Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise gratuite des constructions en fin de bail par le locataire ne donne lieu à aucune imposition.

Si la durée est comprise entre 18 et 30 ans, la remise des constructions s'analyse à un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est alors dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote de 8 % par année de bail au delà de la 18^{ème} année. Le paiement peut, à la demande du bailleur, être échelonné sur 15 ans.

La résiliation d'un bail à construction, avant son terme, transfère au bailleur la propriété des constructions édifiées par le preneur et doit être soumise au droit de vente d'immeubles. Si le transfert intervient dans les cinq ans de l'achèvement, c'est l'option TVA qui sera appliquée.

Dans ces considérations générales, nous pouvons préciser quelques points particuliers.

Le bail à construction oblige le preneur à édifier des constructions sur le terrain, cela ne peut donc pas être une disposition en prévision d'une éventuelle construction. Il faut avoir recours au bail à construction lorsque le projet de construction est imminent.

Le bailleur possède alors un vrai droit immobilier qui est cessible, hypothécable. Dans le cas de nos projets de constructions scolaires, cette disposition n'est pas très utile car le cas d'une cession de droit n'est sans doute pas envisagé.

C'est un vrai droit consenti pour une longue durée. Cette disposition doit rassurer les OGEC, les AEP (lorsqu'elles ne sont pas propriétaires du terrain) que leurs investissements seront rentabilisés et qu'ils peuvent vraiment s'engager pour plusieurs générations dans un investissement scolaire.

Un certain nombre de similitudes existe avec le bail emphytéotique exposé au dessus. Elles sont :

- la durée,
- le caractère réel du droit immobilier conféré,
- la possibilité de l'hypothèque,
- les libres cessions,
- la faculté de consentir les servitudes,
- l'accession des constructions édifiées au profit du bailleur,
- les obligations de paiement des charges, taxes et contributions,
- l'exécution des travaux d'entretien.

Alors pourquoi l'un plutôt que l'autre ?

Le bail à construction n'est pas le pendant en milieu urbain du bail emphytéotique proposé en milieu rural.

La nécessaire modicité du canon emphytéotique ne peut pas être opposée à un substantiel loyer du bail à construction.

Les champs d'application peuvent ainsi être différents. Dans le cas d'une réhabilitation lourde, il faudra avoir recours au bail à construction.

Un bien apporté pour les besoins d'une école dans lequel il n'y aurait que des travaux de second œuvre à entreprendre, justifiera un bail emphytéotique.

L'obligation de construire attachée au bail à construction n'existe pas pour le bail emphytéotique.

Le régime d'extinction des hypothèques et privilèges est différent dans les deux types de bail sus nommés.

Le bail à construction n'est absolument pas renouvelable par tacite reconduction.

Attention, pour les baux conclus avant 1976, la durée n'excède pas 70 ans.

La durée minimale est de 18 ans, aucun dénouement avant cette échéance n'est possible.

Pour des raisons fiscales qui doivent être définies, la durée du bail, pour en retirer la plénitude fiscale, doit être au delà de 30 ans.

Le bail à construction doit être publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il peut être établi soit par acte notarié, soit par acte sous seing privé. Dans ce dernier cas, il devra être déposé au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance d'écriture et de signature par toutes les parties.

Comme pour le bail emphytéotique, la durée limitée du bail à construction le fait échapper aux droits de préemption applicables en cas d'aliénation à titre onéreux.

Le preneur d'un bail à construction doit assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction qu'il souhaite entreprendre.

Il n'est pas possible d'envisager un sous bail à construction ou un bail emphytéotique à un preneur de bail à construction.

Les prix du bail :

- les obligations susceptibles d'être exigées du preneur à titre de prix de bail, revêtent les formes principales suivantes :
 - le paiement d'un loyer en numéraire périodique ou non (CCH L 251.5 al. 2),
 - la remise de construction au bailleur en cours de bail (CCH L 251.5 al. 1),
 - la remise de construction au bailleur en fin de bail (CCH L 251.2).
- le loyer peut être en numéraire à convenir mais il peut aussi être en nature de part la remise au bailleur de la construction.

Attention, dans le cadre du recours à l'hypothèque, cette dernière ne s'éteint qu'à la date conventionnellement prévue, même si une expiration anticipée du bail est consentie de manière amiable ou judiciaire.

En ce qui concerne les charges, le preneur a l'obligation d'acquitter les charges, taxes et impôts relatifs tant à la construction qu'au terrain.

LE BAIL A REHABILITATION :

C'est une disposition régie par le CCH dans l'article 252.1.

Le bail à réhabilitation diffère du bail à construction sur de nombreux points en raison de la qualité exigée du bailleur, de l'objet limité à l'exécution de travaux d'amélioration pouvant affecter l'immeuble à usage d'habitation et de la durée minimale d'au moins 12 ans.

Bien que figurant sous un titre commun du CCH, le bail à réhabilitation ne possède aucune analogie avec le bail à construction.

LE BAIL A LOYER :

Afin de permettre une gestion transparente de nos écoles et notamment de l'occupation des bâtiments scolaires, il est recommandé de mettre en place un bail à loyer entre l'AEP propriétaire et l'OGEC.

Ce sont les dispositions dites du "contrat de louage" du code civil qui s'appliquent au bail à loyer que l'on va maintenant définir. Elles sont décrites dans les articles 1708 à 1778 et sont précisées par le décret du 3 septembre 1953. C'est donc la législation des baux commerciaux qui s'applique à nos établissements d'enseignement.

Les caractéristiques en sont :

- la jouissance est concédée à titre onéreux, pour une durée qui ne peut être inférieure à 9 ans,
- le renouvellement du bail est possible, une indemnité d'éviction peut compenser un préjudice subi,
- la résiliation qui s'effectue au moins 6 mois avant l'échéance doit être signifiée par acte extra judiciaire (huissier),
- la sous location est interdite,
- le loyer est révisable chaque année (ICC - IRL),
- le contrat doit préciser la répartition des charges d'entretien et en particulier le règlement des impôts, taxes et assurances,
- des dispositions particulières sont possibles avec l'accord des deux parties.

L'intérêt premier du bail à loyer réside dans cette obligation du versement du loyer. Il donne ainsi la possibilité à l'AEP propriétaire de constituer une provision pour grosses réparations et constructions nouvelles.

Dans le cas de location par la commune d'un bâtiment destiné à nos établissements, il est judicieux d'avoir recours plutôt au bail emphytéotique car les textes du décret du 3 septembre 1953 ne peuvent s'appliquer. On remarquera que les engagements entre les divers partenaires de l'enseignement catholique sont essentiellement moraux et sans pouvoir hiérarchique coercitif : le bail est ainsi l'unique moyen de pression.

Détermination du loyer :

Il n'apparaît pas pertinent de vouloir déterminer un montant de loyer standard, les besoins à satisfaire sont variables en fonction des cycles d'enseignement (1^{er} degré ou 2nd degré), de l'état du patrimoine, de la localisation des bâtiments. Ce montant doit également tenir compte des ressources réelles des OGEC et de la participation en nature des parents d'élèves.

Néanmoins, nous pouvons donner à titre indicatif que le loyer minimal peut être de :

- 1 000 à 1 500 €/classe/an pour le 1^{er} degré,
- 2 000 à 2 500 €/classe/an pour le 2nd degré.

Le loyer normal, quant à lui, est déterminé par le loyer minimal de base auquel s'ajoute un forfait construction. Dans ce cas, il double au moins le loyer minimal de base.

Jean LEMONNIER
Responsable du Service Immobilier

LES QUESTIONS D'ACTUALITE

• LES JEUX DE COUR DE RECREATION :

Avec le bac à sable, ils constituent souvent une attraction très prisée des enfants car ils permettent beaucoup de créativité.

Les prescriptions relatives aux aires collectives de jeux en terme de sécurité sont régies par le décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996.

Ce décret s'appuie également sur les dispositions prévues par le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

Ces dispositions s'appliquent aux aires collectives de jeux situées dans l'enceinte des établissements accueillant des enfants.

La conception des jeux doit être faite pour ne pas présenter de risques pour la sécurité et la santé de leurs usagers.

Un dossier doit être constitué afin de pouvoir être présenté au service chargé d'un contrôle. Il comprend :

- le plan du site : il peut être un croquis reprenant la nature de l'équipement et les éléments qui l'environnent,
- les coordonnées du fournisseur de ces équipements : depuis le 1^{er} janvier 1995, ces informations figurent obligatoirement sur l'équipement lui-même,
- les notices d'emploi, de montage et d'entretien fournies également par le fabricant,
- les attestations de conformité des équipements,
- les plans prévisionnels d'entretien et de maintenance accompagnés des documents attestant leur réalisation.

Il est donc nécessaire d'avoir un cahier ou un classeur qui récapitule ces informations et surtout qui fait mention des contrôles surtout visuels faits par le directeur(trice) de l'école.

Le texte ne prévoit pas d'obligation d'un organisme de contrôle ni d'une périodicité particulière.

Une attention particulière de l'équipe pédagogique tant dans l'utilisation du site que dans le contrôle visuel est suffisant. Il est précisé par le texte que "Pour ces contrôles, la réglementation n'a pas prévu l'octroi d'agrément".

L'ensemble des textes dont il est fait référence est disponible au Service Immobilier de la DDEC. Pour toutes questions, solliciter le conseil du Service Immobilier.

JL

• LES CLOTURES :

Des recommandations sont faites par le Ministère de l'Education Nationale qui se fait le relais de la Commission de la Sécurité des Consommateurs.

Pour les clôtures délimitant les espaces publics accueillant des enfants, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

"Les clôtures doivent être constituées "de grillages sans picots en partie haute". En effet, le grillage dit simple torsion, le plus souvent utilisé (maille losange) est terminé en partie haute par une torsade de 2 fils en 3 ou 4 tours. En partie basse, la liaison des 2 fils est faite par le repli l'un sur l'autre de ces 2 fils."

Pour vous, deux solutions :

- le grillage est existant, il faut retourner cette torsade vers le bas avec une pince ou même à la main,
- le grillage est à poser, mettre les picots en bas.

Il est préconisé de ne laisser les picots en partie haute que sur les grillages dont la hauteur dépasse 1,80 ml.

Ces dispositions s'appliquent également aux autres types de grillage y compris les treillis soudés, s'ils présentent les mêmes risques.

Il faut également être attentif à supprimer tous les appuis qui faciliteraient le franchissement du grillage (ils sont appelés "appui précaire")

Les grillages auront une hauteur minimale de 1,00 ml. La recherche de l'efficacité défensive et l'intégration au site permettront de faire d'autres choix, par exemple, un grillage de 1,25 ou 1,50 voire 1,75 ml.

Pour une meilleure intégration, il faut préférer une couleur sombre, vert par exemple. Le blanc, quant à lui, aura plus un effet de paroi donc plus visible.

JL



Ecole Sacré Cœur LORIENT

• **LES SANITAIRES ACCESSIBLES AUX P.M.R. (Personnes à Mobilité Réduite) :**

Afin de répondre à la réglementation, nos écoles doivent être pourvues d'un sanitaire accessible aux P.M.R.

Sa réalisation doit tenir compte de deux critères :

- son accessibilité de niveau ou par rampe inférieure à 5 % et au devant duquel on doit permettre une giration sur une plateforme contenant un cercle de diamètre de 1,50 m,
- sa disposition intérieure qui doit permettre de déployer un rectangle de 1,30 x 0,80, sans obstacle tels lavabos ou autre. Cette disposition peut être remplacée par un cercle de diamètre 150 qui s'inscrit sans obstacle. Cette disposition est plus consommatrice d'espace.

Toute information plus détaillée est disponible près du service immobilier de la DDEC.

Le plan de principe ci-dessous permet de répondre à ces exigences.

JL

• **SALLE DE REPOS - LES LITS :**

Ces dispositions s'appliquent aux lits superposés et sont régies par le décret 95-249 du 25 août 1995 modifié par le décret 99-465 du 2 juin 1999.

Cette notion de lits superposés s'applique par référence à la hauteur de la surface supérieure du sommier situé à au moins 0,80 m du sol.

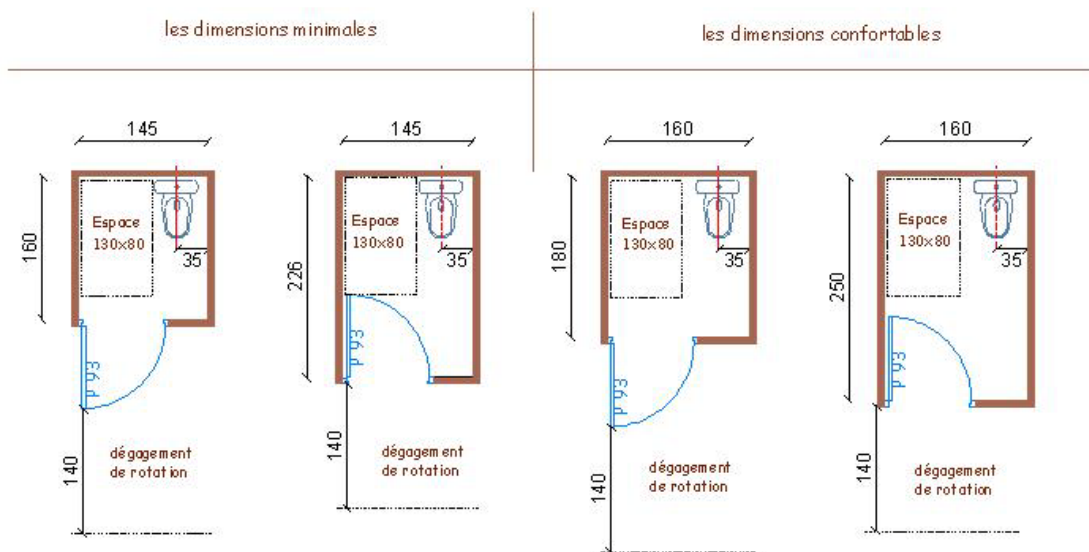
Les lits superposés ne conviennent pas aux enfants de moins de 6 ans.

Pour les enfants de 2 à 6 ans, les lits simples à couchage surélevé de 0,60 à 0,80 du sol et les lits mezzanine rentrent dans la réglementation de 1995. Ils sont respectivement traités par les normes NF D 62-019-1 et NF D 62-019-2 de novembre 1994. Il faut aussi considérer la norme NF D 62-100-1 et NF D 62-100-2 de juillet 1999.

Toute information plus détaillée est disponible près du service immobilier de la DDEC.

JL

Les dispositions pour un sanitaire accessible aux P.M.R. :



Vos questions, vos suggestions :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Transmettre à l'UDAPECEM - Direction de l'Enseignement Catholique du Morbihan - BP 196 - 56005 VANNES cedex

Clef de voute - juin 2007