



Financement d'un projet immobilier

Cette fiche pratique répond, de manière simple et concise, à 10 questions que pourrait se poser un gestionnaire d'établissement concernant le financement d'un projet immobilier et l'emprunt immobilier.

1. Pourquoi emprunter pour financer un projet immobilier ?
2. Combien l'OGEC peut-il emprunter ? A combien s'élève la charge maximale mensuelle d'emprunt ?
3. Quelle durée privilégier ?
4. Quel est le coût de mon crédit immobilier ?
5. Quelles sont les clauses à analyser dans mon contrat de prêt ?
6. Ai-je intérêt à recourir au crédit-bail immobilier ?
7. Comment choisir entre un taux fixe, un taux révisable ou un taux variable ?
8. Comment choisir ma banque ?
9. Quelles garanties fournir pour obtenir votre prêt immobilier ?
10. Si j'ai un doute, une question que faire ? Pourquoi consulter mon UDOGEC/UROGEC ?

1. Pourquoi emprunter pour financer un projet immobilier ?

Le patrimoine immobilier des établissements nécessite une gestion rigoureuse et des investissements financiers pour le rénover, le mettre aux normes, le développer, etc. Les coûts de maintien et de développement de l'immobilier (qu'on appelle « effort à l'immobilier ») doivent être assumés par l'OGEC, directement ou indirectement par le biais d'un loyer, grâce aux contributions des familles. Cet effort à l'immobilier ne doit pas être une variable d'ajustement budgétaire.

Puisqu'il s'agit de financer des projets de long terme, le recours à l'emprunt financier **long terme** est à privilégier. La légitimité de l'endettement repose sur le constat que, en cas d'endettement, les contributions des familles vont servir à rembourser l'emprunt qui aura servi à rénover l'établissement pendant la scolarité de leurs enfants. En cas de recours à l'auto-financement uniquement, les travaux de rénovation serviront les générations futures, ce qui n'est pas cohérent.

L'OGEC doit trouver un **juste équilibre entre l'auto-financement et le recours à l'emprunt** pour que les banques acceptent de financer son projet immobilier. Il peut également avoir recours à la solidarité immobilière mise en place dans de nombreux territoires pour financer tout ou partie de son projet.

2. Combien l'OGEC peut-il emprunter ? A combien s'élève la charge maximale mensuelle d'emprunt ?

Le montant que l'OGEC peut emprunter va dépendre de son projet immobilier, de sa solidité financière et de sa capacité de remboursement.

- Le **projet immobilier** doit être cadré précisément et budgété. L'OGEC doit pouvoir expliquer à son banquier le projet et le contexte dans lequel il s'inscrit (extension pour anticiper des hausses d'effectifs, rénovation pour mise aux normes, etc.).
- L'analyse de la **solidité financière** a pour objectif de limiter le risque de défaillance de l'OGEC : l'OGEC possède-t-il les fonds propres nécessaires pour assurer sa pérennité ? Pour cela, les banques sont très attentives au fonds de roulement de l'OGEC et au ratio « fonds de roulement en % des charges ». C'est l'indicateur permettant de porter une appréciation sur la solidité de la structure financière de l'OGEC. La FNOGEC recommande qu'il se situe au minimum à 30-35% des charges pour faire face aux dépenses en attendant le versement des forfaits d'externat.
- L'analyse de la **capacité de remboursement** donne la possibilité d'apprécier la capacité de l'OGEC à générer des excédents qui permettront le remboursement de l'emprunt. Le ratio classiquement analysé par les banques est la capacité d'autofinancement (CAF). La FNOGEC recommande que la moitié de la CAF maximum serve au remboursement d'un emprunt, l'autre moitié devant servir à financer les investissements courants pendant la durée du prêt.

L'élaboration d'une comptabilité rigoureuse, d'un budget prévisionnel et d'un **plan de financement à 5 ans** paraissent indispensables pour présenter une demande de financement crédible et solide à son banquier. Le regard d'un banquier ou d'une UDOGEC/UROGEC pourra vous aider à déterminer combien l'association peut emprunter et sur quelle durée. Ne sollicitez pas de crédit qu'une banque est susceptible de refuser.

Les **prévisions d'effectifs** sont un élément clé que les banquiers regardent en priorité pour voir comment la CAF va évoluer. La FNOGEC recommande à l'OGEC de faire conforter ses projections par l'UDOGEC et la DDEC qui disposent d'une vision territoriale et d'éléments de contexte (démographique, économique, etc.) permettant des projections plus fines.

Avant de se lancer dans un projet immobilier, il est important de faire un état des lieux du patrimoine existant, de décrire les grandes orientations de la politique patrimoniale et immobilière de l'établissement ainsi que les besoins en travaux, site par site, dans les années à venir. Ainsi, le projet immobilier entrepris s'inscrit dans le projet de l'établissement à long terme. Le **Schéma Directeur Immobilier** est un outil de pilotage technique et financier, utile et complet, qui aide à réaliser cet état des lieux. Plus d'informations sur <http://www.fnogec.org/immobilier/construction-et-renovation-des-batiments-scolaires/schema-directeur-immobilier?searchterm=sch%C3%A9ma>.

3. Quelle durée privilégier ?

L'allongement de la durée du prêt permet d'augmenter la capacité d'emprunt tout en respectant le principe de remboursement annuel d'environ 50% de la CAF prévisionnelle. La FNOGEC recommande de contracter des emprunts sur une durée maximale de 12 ans pour des travaux immobiliers, 15 ans pour des constructions, 20 ans pour des achats immobiliers. En effet, tout établissement se doit de réaliser de manière régulière des investissements. Contracter un emprunt sur des durées très longues obère la capacité d'endettement future et donc le renouvellement d'immobilisations et parfois d'innovations pédagogiques.

Les emprunts à taux 0 à court terme peuvent paraître attractifs. Du fait de leur courte durée, ils ne sont cependant pas à privilégier pour le financement d'un projet immobilier car ils limitent la capacité d'emprunt de l'OGEC à long terme.

4. Quel est le coût de mon crédit immobilier ?

La présentation des coûts d'un crédit immobilier varie en fonction des banques. Même un taux effectif global (TEG) peut avoir une formule de calcul différente d'une banque à l'autre. Pour comparer les emprunts sur une base homogène, nous vous conseillons de comparer dans la mesure du possible les montants des remboursements sur la base du TAEG (taux annuel effectif global).

Ce qu'il faut également chercher à comparer ce sont : les frais de dossier, les mensualités, le coût total des intérêts, le coût de l'assurance et des garanties, les indemnités de remboursement anticipé (IRA), etc.

5. Quelles sont les clauses à analyser dans mon contrat de prêt ?

L'analyse d'une offre de financement est longue et fastidieuse. Cependant, rien ne doit être laissé au hasard. Une règle simple : « **Je ne signe que ce que je comprends** ». Même les conditions générales doivent être lues et comprises dans leur intégralité pour ne pas qu'il y ait de point bloquant pendant la durée du contrat de prêt.

Nous vous conseillons de regarder de près les modalités de remboursement anticipé qui peuvent vous bloquer avec une banque malgré des conditions de financement qui évoluent favorablement et une banque qui ne souhaite pas renégocier. Les pénalités peuvent être nulles, prendre la forme de soulte actuarielle ou d'indemnité forfaitaire.

Les dispositions de l'article L. 312-2 du code de la consommation limitent l'indemnité due au titre du remboursement anticipé d'un crédit immobilier à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé sans dépasser 3% du capital restant dû. Toutefois, l'article L. 312-3 du Code de la consommation exclut du champ d'application de ses dispositions, les prêts destinés à financer une activité professionnelle, ce que les OGEC exercent, à priori. Une indemnité forfaitaire égale à 3% du capital restant dû peut cependant servir de base de négociation.

Comment fonctionnent par principe les banques en cas de demandes de renégociation ? Jusqu'où sont-elles acceptables en dehors des aspects contractuels ?

Dans le cas d'un financement à taux fixe, la banque a mis en place lors du déblocage des fonds une ligne de refinancement. Exemple : la banque se finance à T et prête à l'OGEC à T+1%. Si l'OGEC souhaite renégocier, la banque va facturer ce qu'on appelle une rupture d'adossement correspondant à l'actualisation du différentiel entre ce qu'elle va encaisser après renégociation et ce qu'elle va continuer à payer sur la ligne prise à l'origine.

A savoir : la ligne de refinancement prise par la banque n'est jamais assise sur la durée de l'emprunt réalisé, car les emprunts sont dans la plupart des cas remboursés par anticipation. Fréquemment, des crédits de l'ordre de 12 à 15 ans sont assis sur des lignes de refinancement de l'ordre de 7 à 8 ans. Concrètement, la banque ne supporte plus de coûts en cas de renégociation après 10 ans par exemple. Il y a donc des marges de manœuvre possibles en terme de négociation.

6. Ai-je intérêt à recourir au crédit-bail immobilier ?

Non. Bien qu'il soit un produit fiscal intéressant, en raison notamment du transfert de propriété et des montages juridiques et fiscaux qu'il implique, le crédit-bail n'est pas une méthode de financement adaptée aux établissements d'Enseignement catholique. Sa complexité, en cours de vie et en fin de contrat, n'est pas justifiée pour des associations.

7. Comment choisir entre un taux fixe, un taux révisable ou un taux variable ?

Pour assurer une gestion en « bon père de famille » de l'établissement, l'OGEC ne doit accepter aucun risque et donc ne choisir que du **taux fixe**. Même si le coût de l'opération est plus important, l'OGEC a une visibilité sur les charges d'intérêts des prochaines années et c'est essentiel.

Dans les rares cas où un taux variable serait souhaité, l'OGEC doit au minimum choisir un taux variable capé, c'est-à-dire avec un seuil de risque maximum à la hausse et à la baisse, et un index sans risque, pour que le risque pris par l'OGEC soit limité. Dans ce cas de figure, la renégociation est plus difficile.

8. Comment choisir ma banque ?

Le choix de la banque ne doit pas uniquement reposer sur le choix du meilleur taux d'intérêt. Il s'agit de comparer les offres de financement, dans leur globalité, et de **tenir compte des relations partenariales** qui existent déjà avec votre banquier ou celles nouées entre votre UDOGEC/UROGEC et certaines banques présentes sur votre territoire. Ces relations partenariales s'inscrivent dans le temps ; les banques partenaires accompagnent les établissements dans leurs différents projets mais les aident également en cas de difficultés financières.

9. Quelles garanties fournir pour obtenir votre prêt immobilier ?

Toute caution personnelle d'un administrateur sur ses biens propres est à proscrire.

Une hypothèque (ou une promesse d'affectation hypothécaire) est souvent demandée mais étant donné son coût élevé, la FNOGEC recommande aux OGEC de rechercher à obtenir des garanties auprès des collectivités locales (à privilégier car elles sont gratuites, même si elles sont de plus en plus difficiles à obtenir), d'autres organismes ayant un lien direct avec l'OGEC (ex : UDOGEC, association propriétaire, congrégation religieuse, etc.) ou d'autres organismes spécialisés (ex : Sogama), voire le nantissement de placements.

Par ailleurs, la FNOGEC vous recommande de faire valider votre projet par la commission immobilière de votre diocèse et/ou par le CEAS (Conseil Economique des Affaires Scolaires) pour montrer que vous avez l'aval de l'institution.

Le Conseil Economique des Affaires Scolaires est compétent pour tout acte d'administration extraordinaire qui affecte le patrimoine stable des organismes de gestion ou des propriétaires pour

les établissements sous tutelle diocésaine. Sont considérés comme actes extraordinaires de gestion :

- les emprunts, les hypothèques et les cautionnements si l'un des deux seuils est atteint : le coût total du projet est supérieur à 25% de la moyenne des produits de gestion courante des trois derniers exercices ou l'endettement total est supérieur à 4 fois la capacité d'autofinancement calculée sur la moyenne des trois derniers exercices ;
- les aliénations d'immeubles à usage scolaire quel que soit leur montant.

Ce conseil a pour vocation d'apprécier la faisabilité des travaux sur le plan financier et de veiller au respect des dispositions canoniques relatives à l'exécution de tels types d'actes.

10. Si j'ai un doute, une question que faire ? Pourquoi consulter mon UDOGEC/UROGEC ?

La consultation de l'UDOGEC/UROGEC permet notamment d'éviter les écueils du fait de contrats de financement mal ficelés, mais également du fait de travaux surdimensionnés, prévisions d'effectifs trop optimistes, défaillance de la gouvernance, non maîtrise des charges, etc.

L'accompagnement de l'UDOGEC/UROGEC sera également utile pour valider le schéma directeur immobilier de l'établissement, les éléments prévisionnels et le plan de financement. Des professionnels en gestion sont à votre service alors n'hésitez pas à les contacter.

Pour plus d'informations sur l'emprunt bancaire, référez-vous au Cahier de la Fnogec de décembre 2013 sur l'emprunt bancaire pour les OGEC - Un taux ? Une durée ? (<http://www.fnogec.org/gestion-et-financements/actualites/les-cahiers-de-la-fnogec>).