



## ÉTAPES A SUIVRE Pour la réalisation d'un projet immobilier

*Procédure déterminée par la Province de France de la Compagnie de Jésus, en accord avec la Directive de la Conférence des Evêques de France, réunie en Assemblée Plénière à Lourdes le 6 novembre 1995, le texte du CNEC de 2012 (préconisation pour l'immobilier scolaire), le droit civil (cf. les relations entre un propriétaire et un locataire) et le droit propre à la Compagnie de Jésus.*

**1/** Tout projet immobilier affectant le patrimoine stable de l'établissement (*projet de construction, mise aux normes, rénovation importante ou toute aliénation au sens le plus large du terme<sup>1</sup> ...*) et tout projet immobilier d'un coût total supérieur à 300 000 € concerne la Compagnie de Jésus.

Son responsable en France, le Père Provincial, est aujourd'hui le Père Jean-Yves GRENET. Il exerce sa responsabilité avec le concours

- De son « Délégué aux Établissements scolaires », le Père Olivier BARREAU
- Du Responsable de l'Équipe Nationale de Tutelle », Bruno TESSIER
- Du « Chargé du suivi de l'immobilier scolaire », Jean-Gabriel PRIEUR

**2/** Un projet immobilier demande du temps pour être réalisé dans de bonnes conditions. Il est nécessaire d'intégrer ce paramètre souvent incompressible. Le montage du dossier s'étale souvent sur une année scolaire d'autant plus que son envoi à la tutelle doit se faire six mois avant le début des travaux.

**3/** Dès qu'un projet se prépare au sein de la Communauté éducative, il demande une concertation entre

- Les divers acteurs locaux : l'association responsable de l'établissement et l'association propriétaire, le chef d'établissement coordinateur, les représentants de droit de la tutelle et du Père Provincial au sein des associations citées
- Les responsables nationaux énumérés en 1/.

A ce stade il appartient d'agir avec la prudence et la discrétion que requièrent les réflexions et études préalables à toute décision.

**4/** Il convient de recueillir dans l'ordre:

- **Du CA de l'association responsable**, l'approbation sur le contenu du projet (utilité pour l'établissement, priorité...)
- **Du CA de l'association propriétaire**, l'approbation sur la faisabilité technique et le financement. *Le « Chargé du suivi de l'immobilier scolaire » collabore activement à la préparation du dossier à soumettre à l'Autorité de Tutelle.*

**5/** Une fois complet, le projet immobilier est présenté et envoyé par le chef d'établissement au Père Provincial avec une copie à ceux cités en 1/

Il comprend :

- L'argumentation sur les raisons et les objectifs du projet;
- L'élaboration des documents requis :
  - o Projet architectural et devis,
  - o Documents comptables de l'association responsable et de l'association propriétaire : Bilans, Capacités d'Autofinancement, Fonds de roulement, endettements,
  - o Financement du projet : Plan de trésorerie (pour les trois années précédentes et les trois suivantes) moyens retenus : (autofinancement, appels à la générosité, emprunts avec les éventuelles garanties bancaires demandées... )
- l'Avis du CODIEC.

**6/**

- Pour tout investissement, rénovation, construction, le Père Provincial, après avoir entendu et recueilli les avis des instances qui l'assistent et ceux des membres de la Compagnie de Jésus concernés localement, voire de celles du diocèse, donne sa décision dans la limite des délégations de pouvoir accordées par le Père Général.
- Pour toute aliénation au sens le plus large du terme<sup>1</sup>, le Père Provincial donne sa décision dans la même limite de cette délégation. Au delà de cette limite, il appartient au Père Général de transmettre la demande au Saint Siège <sup>2</sup>.

**7/** La décision est communiquée par écrit au chef d'établissement et aux responsables des associations concernées.

**8/** Les Conseils d'Administration peuvent alors procéder à la réalisation du projet et voter en conséquence les pouvoirs et autorisations nécessaires à sa réalisation. A partir de ce moment là, il leur appartient de suivre les engagements pris.

***Si le projet doit subir des modifications substantielles (en caractéristiques ou en prix), une nouvelle autorisation est à demander.***

**9/** L'achèvement de l'opération est acté et confirmé aux intéressés du premier paragraphe par le chef d'établissement.

*1 Selon le droit de l'Église et de la Compagnie de Jésus, ce sens large recouvre outre la transmission de propriété, « tout acte portant sur des biens en raison duquel la situation patrimoniale d'une personne juridique pourrait subir une atteinte ; que ce soit parce que cet acte limite la maîtrise de cette personne sur ces biens (commodat ou prêt à usage, mise en gage, hypothèque, servitude, emphytéose, cession de l'usage ou de l'usufruit, mise en location, etc...) ou parce que son endettement s'accroît plus ou moins (contracter des dettes) »*

*2 La limite correspond, en général, pour des raisons pratiques au montant maximum déterminé par la Conférence épiscopale du pays.*