



VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

Maintien des activités d'enseignement et de formation sur le site du Château à Montargis.

Demande d'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

(art R 112-5 du code de l'expropriation)

1

Notice explicative

L'OGEC SAINT-LOUIS, exerçant sous le régime d'un contrat d'association au service public de l'Education Nationale, gère un important pôle d'enseignement général et professionnel sur le site de l'ancien Château de la ville de Montargis (547 élèves – 36 salariés). Ce pôle, qui fait partie désormais du paysage éducatif, urbain et socio-économique Montargois, est un élément clé de l'attractivité et du rayonnement de la ville et de son agglomération, notamment au travers de son lycée d'enseignement professionnel, auquel la région Centre Val de Loire apporte un concours substantiel, confirmé par un courrier du Président du Conseil Régional du 27 mars 2017.

Afin d'exercer ses activités (primaire, secondaire et formation hôtelière) l'OGEC SAINT-LOUIS occupe notamment différents terrains et immeubles appartenant à la SCI DU CHATEAU DE MONTARGIS, situés sur la parcelle cadastrale AS 564 pour une surface de 14 821 m², dans le cadre d'un contrat de bail emphytéotique dont le terme expire le **31 mars 2026**.

Sur cette parcelle figure aussi un certain nombre d'équipements communs avec le lycée qui se situe sur des terrains appartenant à la Région (parcelles AS 565 pour 3 220 m²).

Concrètement, la Région est propriétaire du bâtiment B (voir plan descriptif du site ci-après), composé de 3 niveaux pour 1 278 m², dans lequel le lycée professionnel exerce avec une cuisine d'application de 300 m², une salle de restaurant d'application de 150 m², 3 bureaux et 6 salles de cours (dont un amphithéâtre et 2 laboratoires de sciences).

L'internat, la restauration des élèves, les équipements sportifs et autres moyens pédagogiques, sont utilisés sur le reste du site, dans la partie enseignement général.

A contrario, ce bâtiment régional comprend le Centre de Documentations et d'Informations (CDI), de l'ensemble de l'établissement, et des classes, l'amphithéâtre ou un des laboratoires, sont utilisées pour des enseignements du cursus non professionnel.

Le lycée d'enseignement professionnel fait donc partie intégrante du pôle global d'éducation et de formation géré par l'OGEC SAINT-LOUIS.

La SCI DU CHATEAU DE MONTARGIS a indiqué qu'elle ne souhaitait pas renouveler le bail lorsque celui-ci arriverait à son terme en 2026. Aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties, en dépit des différentes tentatives de médiation organisées sous l'égide du Maire de la ville de Montargis et du Préfet.

L'OGEC SAINT-LOUIS a indiqué qu'il n'était pas en capacité de prendre en charge l'acquisition de terrains et la construction neuve de structures d'enseignement et de formation, ni de prendre en charge le coût d'un tel déménagement, et ce, même si la commune pouvait lui proposer des terrains en ville lui offrant des conditions équivalentes, terrains dont la mairie ne dispose pas en tout état de cause. De surcroît, il serait difficile d'envisager un changement de site, dans des conditions comparables, dans la mesure où il faudrait envisager le déménagement du lycée professionnel géré dans des bâtiments appartenant à la Région.

Or, le coût global de réinstallation d'un tel équipement pouvant accueillir 800 élèves, de la maternelle au BTS Hôtelier avec les internats nécessaires, a été estimé à une fourchette entre 25 et 35 millions d'euros.

Et d'autre part, la configuration géographique de la ville, commune centre restreinte sur un petit territoire de 2 km sur 2, pleinement urbanisé, et sans opportunité foncière équivalente, ne permet pas de projeter une installation à fonctionnement comparable, ailleurs.

L'importance du pôle éducatif Saint Louis par rapport à l'ensemble des structures scolaires de la ville est la suivante :

547 élèves sont scolarisés dans les installations du site du Château, parmi les 4 602 élèves scolarisés sur la ville, soit 12 %.

L'offre scolaire sur Montargis est composée de la manière suivante :

	Nombre d'établissements hors l'établissement du Château	Nombre de classes hors l'établissement du Château	+ nombre de classes dans l'établissement du Château
Maternelle	7	26	2
Primaire	7	43	5
collège	2	32	9
lycée	1 lycée général et technologique + 1 lycée professionnel	33 11 23	18 Lycée général, technique et professionnel

La cessation d'activité sur ce site entraînerait le report des effectifs de l'enseignement général sur d'autres établissements scolaires de la ville, qui n'y sont pas en capacité. Par ailleurs, l'offre en termes de service éducatif serait restreinte pour les familles, qui font jusqu'à présent volontairement le choix d'un autre enseignement que celui offert par l'enseignement public.

Du fait de la disparition de ce pôle d'enseignement et de formation, ces familles seraient contraintes d'aller dans des secteurs géographiques plus éloignés, comme Gien (35 kms) Saint Benoît sur Loire (50 kms), etc...

Quant à l'offre éducative professionnelle et technologique dans le domaine hôtelier, il n'y a pas non plus d'établissement comparable dans l'agglomération ou à proximité.

Le rayonnement de cet établissement ne fait nul doute.

L'enseignement général y est dispensé, depuis un siècle. Une bonne partie des forces vives économiques et culturelles de la ville et bien au-delà y a été formée.

Pour ce qui est de l'enseignement professionnel, une ancienneté 40 ans et la qualité de l'école hôtelière lui octroient une renommée mondiale enrichie par des parrains prestigieux : André LECOMTE au Japon, Joël ROBUCHON, Bernard VAUSSION, ancien chef des cuisines de l'Elysée. Les stagiaires de l'école sont accueillis et formés dans les plus grands palaces du monde, et les anciens élèves sont présents dans les plus hautes instances du secteur hôtelier.

Les résultats aux concours gastronomiques remportés par les élèves et leurs enseignants sont là pour confirmer la place prépondérante de l'école hôtelière dans les besoins de formations spécifiques à ces métiers.

Quelques exemples :

- accueil de stagiaires à l'Elysée.
- présence d'anciens élèves dans des établissements « 2 macarons Michelin » comme les Morainières Savoie (propriétaire et chef : ancien élève de saint louis), Royal Monceau (adjoint directeur restauration : ancien élève) ; Majestic, Fouquet's Barrière, Pavillon le Doyen, Marriott Paris République 5 * (directeur ancien élève).
- Plus localement, nombreux partenariats d'accueil de stagiaires sur le bassin hôtelier de Montargis et ses alentours (Templiers, Hôtel Ibis, Forestia, Best Western, Oh Terroir, l'Orangerie, Auberge de Conflans, Domaine de Vaugouard, La Gloire, Le Restaurant du Lac...).
- Une reconnaissance avérée par la profession :
 - Concours André Lecomte (ancien élève de saint louis) – président Joel Robuchon ayant permis aux lauréats de 1990 à 1998 de faire 4 mois de stage au Japon dans les différentes entreprises que possédaient Monsieur Lecomte à Tokyo
 - Bernard Vaussion (ancien chef de l'Elysée) : parrain de la section hôtelière qui œuvre à son rayonnement au sein de la profession en accompagnant les élèves dans leurs projets.

- 215 entreprises ont accueilli les élèves sur les 3 dernières années (de la restauration collective à la restauration gastronomique, d'établissement 3 étoiles au 5 étoiles palace) avec l'aboutissement à des recrutements de nombreux élèves, notamment en palace.
- Stage en collectivités publiques ou privées, par collaboration avec les restaurants scolaires des différentes communes de l'agglomération, des restaurants d'entreprises (Hutchinson).
- Partenariat avec institutions publiques : l'Hôpital de Gien a fait appel à cette école pour des jurys de recrutement d'un chef de production pour la restauration, intervention sur le marché de Montargis dans le cadre de la semaine du goût.
- Mise en place d'un partenariat anciens élèves – élèves actuels, par une journée d'intervention des élèves auprès de plusieurs classes pour une présentation du parcours professionnel et des attentes des différents secteurs de la profession en matière de recrutement, d'expériences, de compétences.
- concours gastronomiques gagnés par les élèves et leur encadrement.
- Participation au challenge foie gras, la coupe Georges Baptiste, les journées gastronomiques de Sologne...
- Mise en place d'un groupe de travail (Chef Vaussion, élève, enseignants) pour la préparation aux différents concours.

L'Origine des élèves justifie l'utilité et le rôle de cette structure dans le paysage montargois.

Au 23 février 2017, 547 élèves accueillis de la maternelle au post-bac, selon la ventilation suivante :

* En maternelle, 39 élèves, dont 13 de Montargis et 14 des autres communes de l'agglomération, soit 69%

* En primaire, 86 élèves, dont 35 de Montargis et 27 des autres communes de l'agglomération, soit 72%

* Au collège, 220 élèves, dont 36 de Montargis et 69 des autres communes de l'agglomération, soit 48 %.

* Au lycée général : 30 élèves, dont 1 de Montargis et 3 des autres communes de l'agglomération, soit 13%

* Au lycée technique : 30 élèves, dont 1 de Montargis et 3 des autres communes de l'agglomération, soit 13%

* Au lycée pro : 76 élèves, dont 4 de Montargis et 21 des autres communes de l'agglomération, soit 33%

* En post- bac : 66 élèves, dont 4 de Montargis et 9 des autres communes de l'agglomération, soit 20%

Avec les taux de réussite suivants aux examens (en %) :

	Session 2016	Session 2015
BEP	100	96
BAC PROFESSIONNEL	100	100
BAC TECHNOLOGIQUE	93	86
BTS A	67	78
BTS B	89	67
BAC GENERAL L	67	100
BAC GENERAL ES	80	89
BAC GENERAL S	91	55

Les 111 élèves du lycée technique ont une réussite supérieure à la moyenne nationale et l'an passé les meilleures moyennes académiques ont été obtenues sur l'enseignement technique et technologique (cuisine, restaurant, hébergement).

Montargis est ainsi, à travers l'existence de cet établissement, au cœur de l'enseignement professionnel régional :

Ce centre de formation est l'une des 2 propositions avec celle d'OLIVET, qui dispense, à l'échelon départemental, un dispositif de formation scolaire dans le secteur de l'Hôtellerie / Restauration.

Il est ainsi implanté au cœur d'un bassin de plus de 60 000 habitants, et constitue une proposition est complémentaire aux autres offres de formation du bassin de MONTARGIS.

Il constitue une offre éducative unique localement :

* en étant à une heure de train au sud de Paris, au croisement autoroutiers des axes Nord-Sud, Est-Ouest, relié à Paris par une navette mise en place par l'établissement.

* de par ses cuisines modernes, des internats neufs, l'informatisation poussée de l'enseignement (les élèves sont équipées de tablettes), le tout dans un cadre champêtre, serein, sécurisé, respectant toutes les normes.

Autrement dit, en l'absence de renouvellement du bail, la fermeture de cette structure emblématique d'enseignement et de formation est inéluctable d'ici la rentrée 2020. En effet, les règles d'amortissement (20 ans pour les immeubles, 10 ans pour les équipements), empêchent l'OGEC de pouvoir engager la modernisation et le maintien du site à un niveau compatible avec ses objectifs. Il apparaît donc que faute de pouvoir investir rapidement, l'école devrait fermer très rapidement, entraînant un déficit de formation technique et professionnel et un report des effectifs sur d'autres établissements pas forcément en capacité. Localement, le service public éducatif et l'organisation des collectivités en seraient donc perturbés.

Afin d'éviter cette fermeture préjudiciable à l'intérêt local, il a été proposé par la Ville, à la SCI DU CHATEAU DE MONTARGIS, d'acquérir par la voie amiable, les terrains et immeubles nécessaires au maintien de l'OGEC SAINT-LOUIS sur le site qu'elle occupe actuellement, à savoir ceux se trouvant sur la parcelle cadastrée AS 564. Une fois acquis, ces immeubles seront mis à disposition de l'OGEC SAINT-LOUIS dans le cadre d'un contrat à titre onéreux. Le montant du loyer versé par l'OGEC SAINT-LOUIS sera représentatif des prix pratiqués sur le marché locatif, sans pour autant aboutir au versement d'une subvention indirecte à un établissement privé sous contrat, puisque contraire à la législation en vigueur.

Cette acquisition amiable, devant permettre de maintenir en centre-ville de Montargis un pôle d'enseignement et de formation majeur pour le développement et le rayonnement de la commune tout en préservant les finances communales, a été rejetée par la SCI DU CHATEAU DE MONTARGIS le 22 avril 2017.

Pour défendre l'intérêt public local représenté par cette activité éducative, la Mairie de Montargis a en conséquence décidé de recourir à l'expropriation. L'objectif est de garantir le fonctionnement de l'établissement éducatif Saint Louis au-delà de l'échéance du bail emphytéotique du 31 mars 2026. La motivation de l'opération est de maintenir cet équipement éducatif, associé au service public de l'éducation, en centre ville, avec pour effet de rendre un réel service d'intérêt général à la population locale et de maintenir les emplois et l'activité générés par cet établissement. Cet équipement scolaire participe ainsi à l'attractivité de la ville

Le Président du Conseil Régional Centre-Val de Loire a affirmé la nécessité du fonctionnement intégré du lycée et de ses formations hôtelières, dans l'ensemble que constitue ce pôle d'éducation en place sur site. Il reconnaît le fort rayonnement de la formation hôtelière, en synergie avec le lycée d'enseignement général et considère que cela constitue un élément incontournable de l'aménagement du territoire en termes d'éducation et de formation. La Région refuse d'ores et déjà de participer financièrement au déplacement de la partie lycée à un autre endroit, compte tenu de son précédent investissement à hauteur de 3,7 millions d'euros sur le site.

Le Département du Loiret, par la voix de son Président, souhaite aussi le maintien de l'établissement sur le site actuel.

L'ensemble du site est classé en zone UE du PLU, qui correspond « *aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics, et à certaines constructions qui leur sont liées (habitation, commerce, bureau...).* Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire... »

Le Conseil Municipal a en conséquence autorisé Monsieur le Maire, par délibération du 29 mai 2017, a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, le recours à la procédure d'expropriation, permettant l'acquisition du foncier pour l'aboutissement de ce projet de maintien de l'activité scolaire en son site historique.

De l'ensemble de ces éléments, il ressort que le bilan coût- avantages de cette opération d'utilité publique est très positif pour la ville de Montargis, puisqu'elle permet le maintien à Montargis de ce pôle de formation qui serait condamné à disparaître dès lors que sa reconstruction :

- n'est pas possible sur le territoire de la commune de Montargis au vu du foncier disponible ;
- ne peut être supportée par l'OGEC SAINT-LOUIS sur un plan financier, le déménagement sur un autre site (inexistant à ce jour) ne pouvant se faire dans des conditions équivalentes à celles dont bénéficie actuellement l'OGEC SAINT-LOUIS (et dont il bénéficiera par la suite dans le cadre du contrat conclu avec la ville de Montargis) ;
- mettrait en péril le projet global d'éducation et de formation piloté par l'OGEC SAINT-LOUIS et lien insécable qui existe avec le lycée d'enseignement professionnel qui bénéficie du soutien de la Région Centre-Val-de-Loire

Cette opération sera neutralisée sur le plan budgétaire, puisque l'OGEC SAINT LOUIS, maintenu dans les lieux, versera une contrepartie financière, correspondant à la valeur du marché, pour l'occupation des locaux ainsi acquis par la ville de Montargis.

Plan de situation



Echelle : 1 / 10000

Réalisation : AMF-SIG / Mairie de Moenargis

Département :
LOIRET

Commune :
MONTARGIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant :
Pôle topographique de Gestion
Cadastrale
131 rue du Faubourg bannier 45000
45000 Orléans
tel. 02-38-24-45-76 - fax 02-38-24-45-65
ptgc.450.orleans@dgfp.finances.gouv.fr

Secteur : AS
Feuille : 000 AS 01

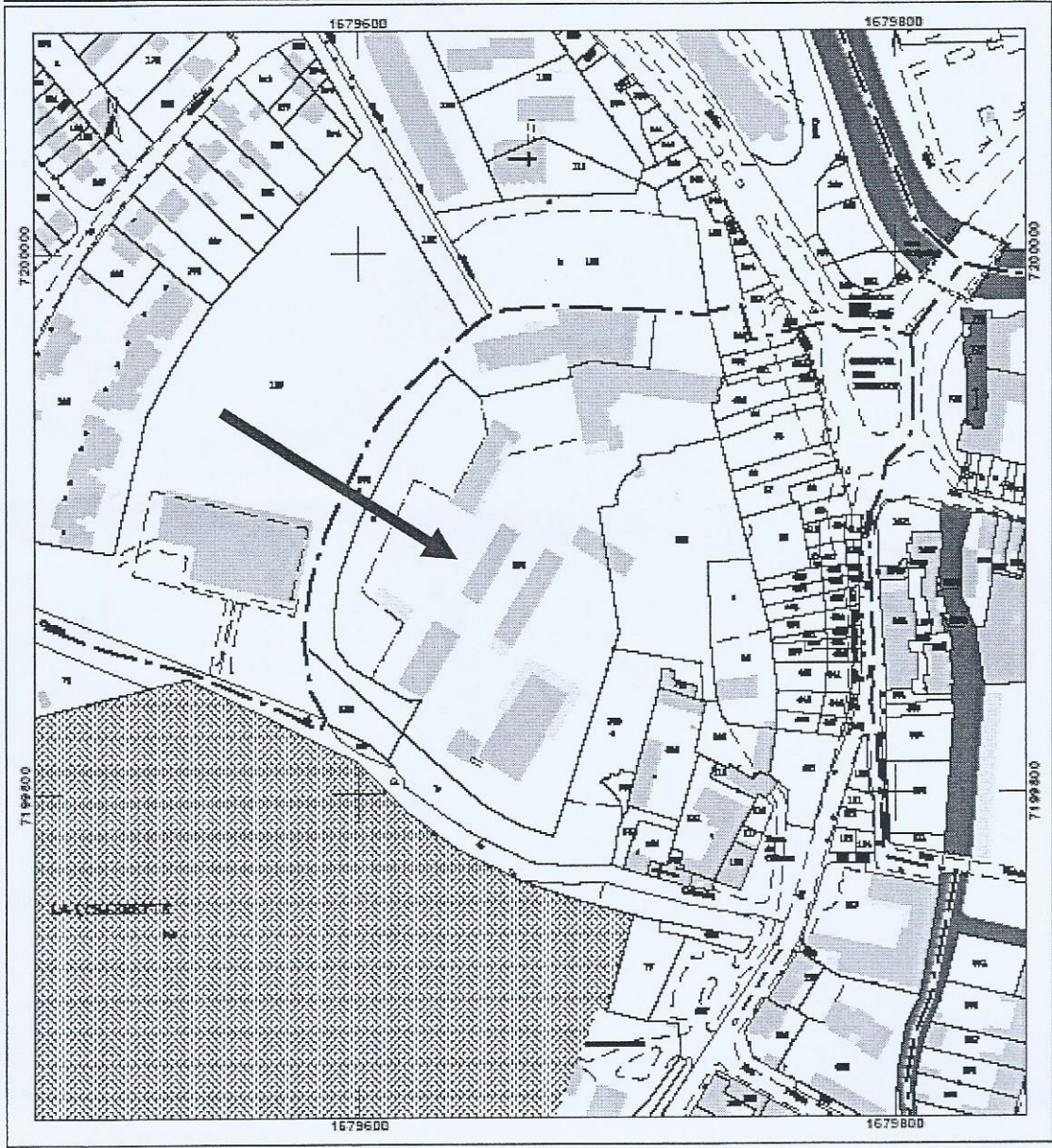
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

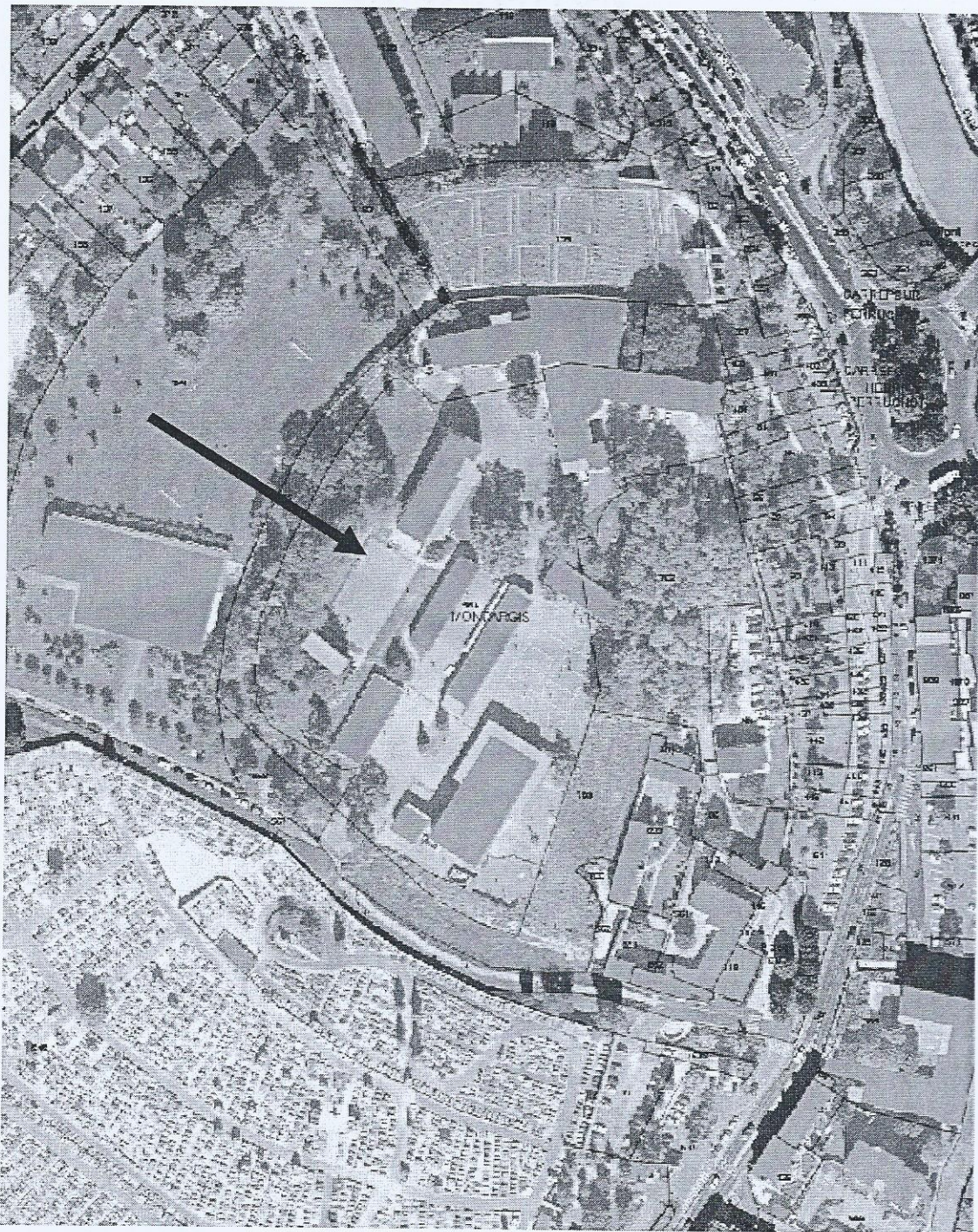
Date d'édition : 28/04/2017
(heurez horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93DC48
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





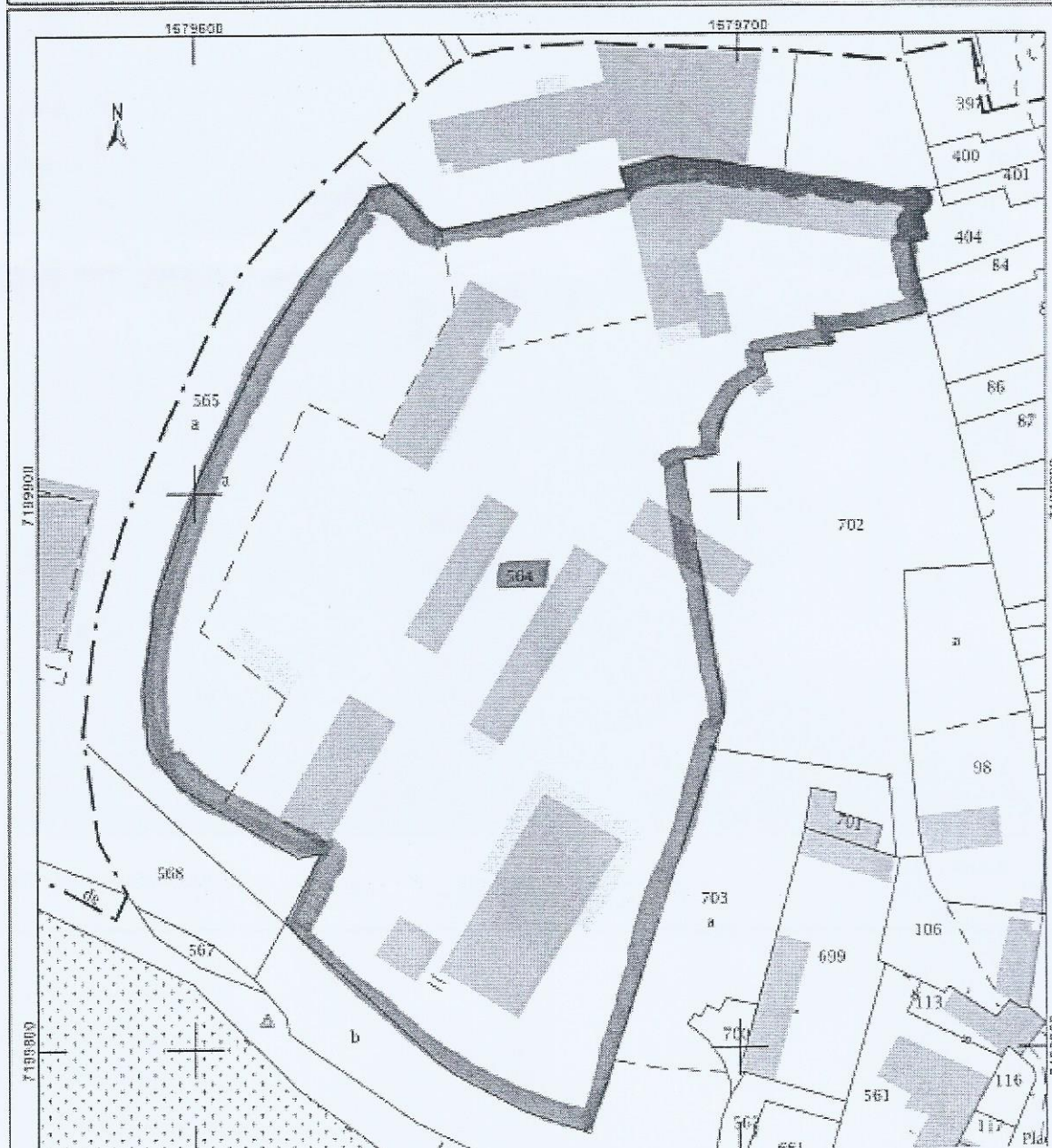
Echelle : 1 / 1500

0 16 32 40 64 m

Réalisation : AME - SIG

Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Département : LOIRET Commune : MONTARGIS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle topographique de Gestion Cadastre 131 rue du Faubourg barrière 45000 45000 Orléans Tél. 02-38-24-45-76 - fax 02-38-24-45-68 ptc.450.orleans@dgfip.finances.gouv.fr
Section : AS Feuille : D00 AS D1 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 14/04/2017 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93GD48 ©2016 Ministère de l'Économie et des Finances	Parcelle à exproprier = AS 564	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



250 E m 2

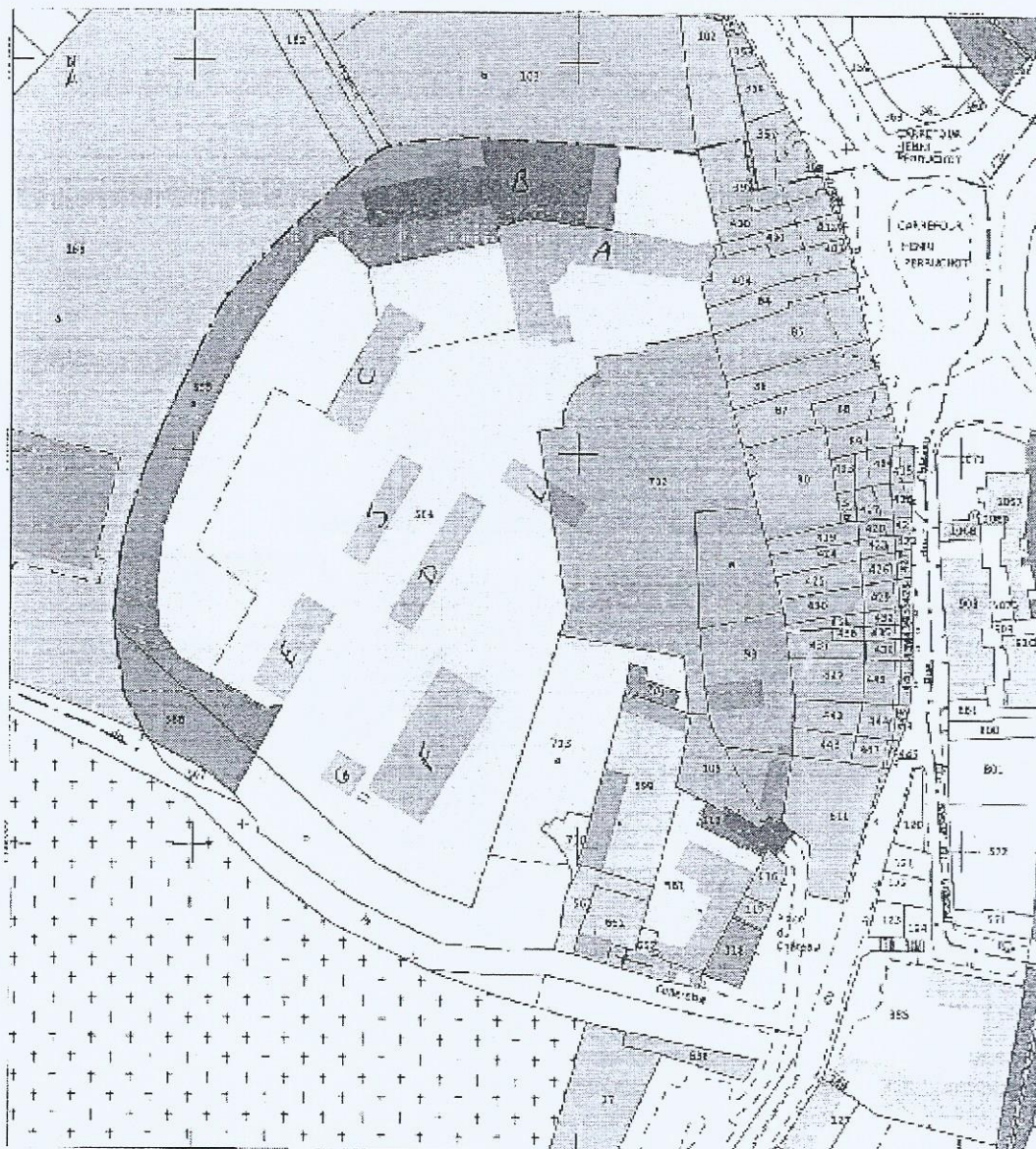
Description du site

Parcelle AS 564 – 14 821 m²

- A « le château » : 3 niveaux de 583 m² = 1 749 m² de surfaces de plancher : lycée hôtelier et administration ;
- C – internat et lycée - 3 niveaux de 317 m² = 951 m² de surfaces de plancher ;
- D – bâtiment collège de 270 m² ;
- E – bâtiment collège de 280 m² ;
- F – maternelle ; primaire et internat - 3 niveaux de 645 m² = 1 935 m² de surfaces de plancher ;
- G – préfabriqué de 66 m² ;
- J – sport – bâtiment de 195 m² ;
- L – laboratoire - bâtiment de 170 m².

5185

= 5618



Nota : parcelle AS 565 (3 220 m²) avec bâtiment B du lycée hôtelier = propriété de la Région Centre-Val de Loire