



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU LOIRET

Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité
Bureau du contrôle de légalité
et du conseil juridique
Pôle aménagement et urbanisme

LE PREFET DU LOIRET

à

Madame la Présidente
du Tribunal Administratif d'Orléans
28 rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS cedex 1

ORLÉANS, LE 11 JUIN 2018

OBJET : Recours contre la décision du 23 août 2017 portant refus de faire droit à la demande de la commune de Montargis visant à mettre en œuvre la procédure d'expropriation de la parcelle AS 564 à Montargis, appartenant à la SCI du Château de Montargis et contre la décision du 20 décembre 2017 rejetant le recours gracieux tendant au retrait de la décision du 23 août 2017.

REF. : Dossier n° 1800660-2 - Commune de Montargis c/ Préfecture du Loiret

P. J. : Énumérées sous bordereau.

Vous avez bien voulu me communiquer aux fins d'observations en défense, la requête introduite par Maître Philippe Rainaud, mandataire de la commune de Montargis, enregistrée au greffe de votre tribunal le 20 février 2018 tendant à l'annulation des décisions du 23 août 2017 et du 20 décembre 2017 respectivement portant refus de faire droit à la demande de la commune de Montargis visant à mettre en œuvre la procédure d'expropriation de la parcelle AS 564 à Montargis, appartenant à la SCI du Château, et rejetant le recours gracieux tendant au retrait de ladite décision de refus.

Cette requête appelle de ma part les observations suivantes.

EXPOSÉ DES FAITS

Le domaine du château de Montargis accueille le groupement scolaire Saint-Louis, géré par l'Organisme de gestion de l'enseignement catholique Saint-Louis (OGEC), sous contrat d'association avec l'État, qui comprend :

- une école maternelle et primaire : 123 élèves
- un collège : 203 élèves
- un lycée d'enseignement général : 33 élèves
- un lycée technologique et professionnel : 137 élèves.

Cet ensemble est situé sur un terrain appartenant à une Société civile immobilière (SCI) créée en 1934 : la SCI du Château de Montargis. L'OGEC bénéficie d'un bail emphytéotique établi le 13 novembre 2002 dont l'expiration interviendra le 31 mars 2026.

Les rapports entre la SCI du Château de Montargis et l'OGEC Saint-Louis se sont dégradés et le bailleur a signifié à son emphytéote, par voie d'huissiers le 27 février 2015, son intention de ne pas renouveler le bail.

Face à cette situation, la commune de Montargis a décidé, par délibération du conseil municipal du 27 mars 2017, d'entamer des négociations foncières amiables auprès de la SCI du Château de Montargis en vue de l'acquisition de la parcelle AS 564 nécessaire au maintien de l'activité d'enseignement dispensée par l'OGEC Saint-Louis.

Les négociations amiables n'ayant pas abouti, le conseil municipal de Montargis a décidé par délibération du 29 mai 2017 d'engager une procédure d'expropriation et a sollicité l'organisation des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire auprès du préfet du Loiret. Dans cet objectif, le 12 mai 2017, la commune de Montargis a déposé préalablement les dossiers d'enquête afférents.

Le dossier constitué conformément à l'article R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a pour objet l'acquisition de l'ensemble foncier et immobilier que constitue la parcelle AS 564 appartenant à la SCI du Château de Montargis pour permettre le maintien des activités d'enseignement et de formation actuellement sous la direction de l'OGEC Saint-Louis.

Après un examen attentif des dossiers transmis, il est apparu que la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation dans ces circonstances n'était pas envisageable en raison du défaut de compétence de la commune de Montargis pour conduire l'opération.

Aussi, j'ai décidé le 23 août 2017, de refuser d'engager la procédure d'expropriation de la parcelle AS 564 au profit de la commune de Montargis pour défaut de compétence pour agir.

Le 23 octobre 2017, j'ai accusé réception du recours gracieux, daté du 26 septembre 2017, formé par la commune de Montargis à l'encontre de cette décision.

Par décision du 20 décembre 2017, j'ai confirmé les termes de ma décision du 23 août 2017.

Estimant que les décisions du 23 août 2017 et du 20 décembre 2017 ne sont pas fondées en droit, la commune de Montargis les défère aujourd'hui à la censure de votre tribunal par les moyens qui seront examinés ci-après :

LES MOYENS :

1) Sur la compétence de la commune de Montargis pour solliciter l'expropriation de la parcelle AS 564

a) Sur la compétence de la commune de Montargis en matière d'enseignement privé

Le conseil de la commune de Montargis soutient que l'appréciation de l'incompétence de la commune de Montargis fondée sur l'empiétement des compétences en matière scolaire du département et de la région sur lequel s'appuie la décision du 23 août 2017, serait entachée d'une erreur de droit.

Ainsi, la commune de Montargis serait parfaitement en droit de solliciter l'expropriation de la parcelle AS 564 appartenant à la SCI du Château de Montargis, au titre de la clause générale de compétence.

Or, l'argumentation développée selon laquelle la commune peut apporter des concours financiers à certains établissements d'enseignement privé dès lors que cette intervention est justifiée par l'intérêt public local, n'est pas recevable pour contester ma décision du 23 août 2017.

Les communes sont autorisées à recourir à l'expropriation pour réaliser des opérations entrant dans le champ de leurs compétences. L'acquisition envisagée par la commune de Montargis porte sur un site regroupant des établissements d'enseignement général et technique privés du 1^{er} et 2nd degré en vue de maintenir leurs activités.

Or, en matière scolaire, l'article L 212-1 du code de l'éducation prévoit que la commune est compétente pour la création et l'implantation des seules écoles maternelles et primaires publiques. Les établissements d'enseignement du secondaire et post-bac relèvent respectivement de la compétence exclusive du département et de la région.

Ainsi, la commune de Montargis n'apparaît pas compétente pour conduire une action au profit d'un groupement d'enseignement privé comptant différents degrés.

La jurisprudence citée par le requérant concerne les subventions aux établissements d'enseignement technique privés. En l'espèce, le site ne comprend pas uniquement des établissements d'enseignement technique ; il convient donc de se référer aux dispositions du code de l'éducation qui encadrent strictement les conditions d'octroi des subventions d'investissement par les collectivités.

Ces dépenses portent sur l'acquisition d'équipements informatiques, sans que ce concours puisse excéder celui apporté aux établissements d'enseignement publics dont les collectivités ont la charge (article L 442-16 du code de l'éducation).

Des dépenses d'équipement peuvent être octroyées par les collectivités aux établissements d'enseignement général du second degré sans toutefois excéder le dixième des dépenses annuelles de l'établissement (article L 151-4 du code de l'éducation) (CE, 6 avril 1990, n° 81713 ; CE, 18 novembre 1992, n° 63247 ; CE, 14 avril 1999, n° 134082).

Ces aides financières ne peuvent donc pas concerner l'investissement immobilier qui incombe d'ailleurs en l'espèce, à l'Organisme de gestion de l'enseignement catholique (OGEC) Saint- Louis, conformément à l'article L 151-3 du code de l'éducation : « [...] *Les établissements publics sont fondés et entretenus par l'Etat, les régions, les départements ou les communes. Les établissements privés sont fondés et entretenus par des particuliers ou des associations.* ».

J'ajoute que l'article L 442-17 du même code n'ouvre aux collectivités que la faculté d'accorder leur garantie aux emprunts au profit des groupements ou associations à caractère local, pour financer la construction, l'acquisition et l'aménagement de locaux d'enseignement utilisés par des établissements privés préparant à des diplômes délivrés par l'Etat qui relèvent de leur compétence.

En prévoyant précisément les possibilités d'intervention des collectivités territoriales, le législateur a entendu interdire toute autre forme d'aide. Si elle permet à un niveau de collectivité d'intervenir dans un domaine de compétence non attribué à un autre niveau de collectivité ou à l'Etat, la clause générale de compétence ne saurait autoriser une collectivité à intervenir dans un domaine que le législateur a entendu encadrer pour interdire certains types d'interventions.

Il apparaît donc que la commune de Montargis n'est pas compétente pour contribuer financièrement à de l'investissement foncier au profit d'un groupement privé.

Ce moyen sera écarté.

b) *Sur l'application de la clause générale de compétence*

L'application de la clause générale de compétence répond à deux conditions : celle de ne pas empiéter sur les compétences attribuées par la loi à un autre niveau de collectivité et si l'intérêt public local est justifié.

Ainsi que je viens de le démontrer, la première condition n'est pas remplie.

A titre subsidiaire, s'agissant de l'intérêt public local, le Conseil d'Etat a précisé cette notion qui implique que l'intervention de la collectivité ait pour objet direct de répondre aux besoins de la population, respecte la neutralité des services publics et satisfasse un intérêt public et non pas purement privé (CE, 1^{er} avril 1977, n°02445 ; CE, 23 octobre 1989, n° 93331 ; CE, 11 juin 1982, n° 25270).

En l'espèce, il n'est pas démontré de carence de l'enseignement public du premier et second degré justifiant la nécessité de pouvoir disposer d'une offre éducative privée complémentaire. Le territoire montargois présente en effet une offre suffisante d'établissements scolaires pour les premier et second degrés.

Une école privée, même sous contrat d'association n'est pas ouverte à tous. Elle demeure un établissement privé qui relève de particuliers ou d'associations tel que défini à l'article L 151-3 du code de l'éducation. Ainsi, le maintien de l'enseignement dispensé par l'OGEC Saint-Louis, quand bien même il présente une offre alternative à l'enseignement public, n'a pas pour objet de répondre directement aux besoins de la population montargoise.

Par ailleurs, l'expropriation est envisagée pour permettre à une école privée de se maintenir dans les locaux qu'elle occupe actuellement en dépit de la volonté contraire du propriétaire.

Il convient, en effet, de rappeler que la décision de la commune de Montargis d'acquérir la parcelle AS 564 pour le maintien des activités de l'OGEC Saint-Louis intervient après la notification par voie d'huissier le 27 février 2015, de la fin du bail le 31 mars 2026. L'intervention de la commune de Montargis tend ainsi à s'apparenter à une immixtion dans des rapports de droit privé entre un bailleur et son locataire.

J'ajoute enfin, à supposer que l'on puisse admettre l'utilité publique de maintenir sur Montargis une offre éducative privée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ainsi qu'il sera démontré infra, il ne saurait être admis que la personne publique expropriante désigne, dès le dépôt de la demande d'expropriation, la personne privée qui pourrait disposer des locaux, par le biais d'une mise à disposition.

En effet, la mise à disposition de la parcelle ainsi que des locaux qui y sont édifiés, acquis par le biais de l'expropriation, nécessiterait que la collectivité diligente une procédure de mise en concurrence, aux formalités fussent-elles allégées, pour désigner la personne qui pourrait occuper les lieux pour y gérer une structure éducative privée, sous peine de fausser les règles de concurrence d'un secteur d'activité privé.

En effet, au regard des activités qui seront exercées sur la parcelle AS 564 qui relève de l'appréciation de la commune de l'utilité publique, cette dernière sera classée dans le domaine public communal pour l'utilisation duquel l'article L 2122-1-1 du CG3P, institue une obligation de sélection préalable des candidats.

Or, le projet considéré a expressément vocation à permettre le maintien dans des locaux qui ne lui appartiennent pas d'une association contre la volonté du propriétaire des lieux, élément qui caractérise un dévoiement de l'objet même de la procédure d'expropriation mise en oeuvre au seul bénéfice d'une personne privée qui se verrait mettre à disposition les biens expropriés hors de toute procédure de mise en concurrence.

Le motif allégué par la commune pour solliciter le bénéfice de la procédure d'expropriation pour l'acquisition de la parcelle considérée n'est pas le motif réel de cette opération qui vise purement et simplement à interférer dans des relations contractuelles de droit privé sous couvert d'intérêt local (CE 16 février 1972, n°82689, 82765).

Si le Conseil d'Etat considère que des intérêts privés peuvent concourir à l'utilité publique, c'est à la condition exclusive que l'intérêt général de l'opération dépasse très largement le cadre de la simple satisfaction de ces seuls intérêts privés, ce qui n'est pas démontré dans le présent dossier.

Cette opération ne présente pas un intérêt local de nature à justifier la compétence de la commune pour formuler une demande d'expropriation pour l'acquisition de la parcelle AS 564.

Par ailleurs, je précise que le montage envisagé donnerait lieu à la contractualisation d'un bail emphytéotique administratif. Or, ce type de bail ne peut intervenir qu'en vue de l'accomplissement, pour le compte de ladite collectivité, d'une mission de service public ou la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

Par la référence au bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, le législateur n'a entendu viser que les contrats dans lesquels le preneur a la charge de réaliser, sur le bien immobilier qu'il est ainsi autorisé à occuper, des investissements qui reviendront à la collectivité en fin de bail, et non de permettre la conclusion, dans le cadre de ce régime, de contrats par lesquels la collectivité confie à un tiers une mission de gestion courante d'un bien lui appartenant. (CE, 19 novembre 2013, n° 352488).

Ainsi, j'étais parfaitement fondé à refuser d'engager la procédure d'expropriation sollicitée par la commune de Montargis et donc d'ouvrir l'enquête publique, en raison de l'incompétence manifeste de la commune au regard de l'objet de la DUP.

Ce moyen sera rejeté car non fondé.

2) Sur l'utilité publique de l'opération

A titre liminaire, je souhaite rappeler que ma décision du 23 août 2017, confirmée par ma décision du 20 décembre 2017, porte sur mon refus de poursuivre la procédure d'expropriation demandée au motif de l'incompétence de la commune de Montargis à conduire l'opération. Il s'agit d'une décision qui intervient au stade de l'examen de la recevabilité de la demande montargoise.

Nonobstant la question de la légalité externe de la demande, j'ai souhaité, dans mon courrier du 23 août 2017 appeler l'attention du demandeur sur la fragilité de son dossier quant aux éléments circonstanciés présentés pour justifier l'utilité publique du projet.

Le conseil de la commune de Montargis soutient que l'opération visant à exproprier la parcelle AS 564 pour permettre le maintien des enseignements dispensés par l'OGEC Saint-Louis présenterait toutes les conditions requises par la jurisprudence du Conseil d'Etat pour être déclarée d'utilité publique.

Or, il n'en est rien.

Il convient pour le démontrer, d'examiner cette opération au regard des critères dégagés par le Conseil d'Etat pour apprécier l'utilité publique d'un projet, à savoir, s'il « *répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* ». (CE, 19 décembre 2012, n° 343070).

a) Sur l'intérêt général de l'opération

➤ *Absence d'intérêt général de l'opération*

En complément de mon argumentation au paragraphe 1) b) l'intérêt général du projet n'est pas démontré.

En effet, l'objectif de l'opération est de maintenir les activités d'enseignement et de formation gérées par l'OGEC Saint-Louis qui vont de l'école maternelle jusqu'au BTS.

Or, même si les établissements du site bénéficient d'un contrat d'association à l'enseignement public avec l'Etat, ils ne représentent, en moyenne, que 10 % de l'offre scolaire pour les maternelles et primaires et moins de 30 % s'agissant des collèges et lycées sur le territoire de Montargis.

Les chiffres indiqués dans le dossier de DUP, concernant la proportion des élèves montargois accueillis au sein des structures de la maternelle au post-bac ne démontrent pas, au regard de l'offre scolaire publique et privée sur l'agglomération montargoise, que la fermeture du site de l'OGEC Saint-Louis aurait un fort impact.

Par courrier du 12 avril 2018, le rectorat de l'académie Orléans-Tours n'évoque pas une incapacité de pouvoir absorber dans le secteur public les effectifs actuellement existants sur l'OGEC Saint-Louis et qui ne pourraient plus être accueillis dans le privé en cas de fermeture du site. **(Pièce jointe n° 1)**

Dans son dossier, la commune de Montargis se borne à mettre en exergue la nécessité de conserver l'enseignement professionnel dispensé par le lycée hôtelier pour justifier l'expropriation de la SCI du Château au profit du maintien de l'OGEC Saint-Louis sur le site.

Toutefois, il apparaît au vu du plan parcellaire joint au dossier de DUP, que le terrain et cet établissement technique spécifique sont la propriété de la Région Centre-Val de Loire. Quand bien même actuellement, la Région Centre-Val de Loire bénéficie d'une mutualisation de quelques équipements gérés par l'OGEC Saint-Louis, telle que la cantine ou la salle de sport, rien n'indique que son fonctionnement serait lié au maintien des activités de l'OGEC Saint-Louis. En attestent les propos des requérants dans leur recours (page 3 paragraphe II 2.1) et les termes du courrier de la Région Centre-Val de Loire du 20 janvier 2018 en réponse à la proposition de vente de la SCI du Château de Montargis.

Le lycée professionnel hôtelier à Montargis n'est en outre pas le seul établissement de ce type dans la région Centre Val de Loire. Il existe d'autres établissements notamment situés à Olivet (45) et à Blois (41).

Ainsi, il n'est pas démontré que le maintien de l'enseignement prodigué par les établissements gérés par l'OGEC Saint-Louis réponde à un besoin de service public et soit d'intérêt général pour la commune, voire son agglomération.

Les jurisprudences avancées par le conseil de la commune de Montargis arguant que des avantages directs et certains procurés à des personnes privées ne privent pas d'utilité publique une opération ne s'appliquent pas en l'espèce. En effet, les projets évoqués dans ces affaires présentaient par eux-même un caractère d'intérêt général incontestable, ce qui n'est pas le cas du projet d'acquisition foncière en cause.

➤ *Satisfaction d'un intérêt privé*

L'expropriation, quand elle est demandée, ne doit pas avoir pour but principal de satisfaire un intérêt privé.

Or, comme je l'ai indiqué au paragraphe 1) b), la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de la parcelle AS 564 viserait uniquement à permettre le maintien de l'activité privée actuellement exercée par l'OGEC Saint-Louis dans ses locaux actuels et non à satisfaire un intérêt général.

Je rappelle que l'initiative de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation par la commune de Montargis a été prise dans des délais très brefs suite à l'échec des démarches de médiation entre l'OGEC Saint-Louis et la SCI propriétaire et de négociations foncières amiables.

Le projet d'expropriation de la commune de Montargis ne découle manifestement pas d'une démarche aboutie en vue de répondre à un besoin ou arrêtée après l'examen de solutions alternatives.

b) *Sur la nécessité de l'expropriation de la parcelle AS 564*

La commune a décidé d'engager l'expropriation de toute l'assiette de la parcelle AS 564 appartenant à la SCI du Château de Montargis.

Or, l'emprise de l'expropriation ainsi sollicitée n'apparaît pas cohérente avec le seul objectif de maintenir les activités gérées par l'OGEC Saint-Louis. En effet, au détriment de toute perspective d'organisation ou de gestion des établissements, le périmètre d'expropriation traverse le bâtiment du laboratoire dont l'utilisation serait nécessaire au lycée professionnel, pour correspondre aux limites cadastrales de la parcelle appartenant à la SCI du Château de Montargis.

Il n'est pas indiqué au dossier de DUP que différents scénarii auraient été examinés, que ce soit sur des recherches de terrains ou sur un découpage de la parcelle AS 564 permettant ainsi de trouver un projet alternatif, à défaut, un compromis avec la SCI propriétaire pour conserver une offre éducative privée à Montargis.

Au regard de l'échéance du bail emphytéotique qui lie l'OGEC Saint-Louis et la SCI du Château, jusqu'en 2026, la sollicitation de la procédure d'expropriation apparaît prématurée alors qu'aucune autre option n'ait été envisagée au préalable.

En outre, la SCI du Château de Montargis n'est pas opposée au maintien des enseignements scolaires privés sur son terrain. Elle se prononce favorablement à la recherche de solutions pour envisager la conclusion d'un nouveau bail dont les termes avaient été négociés en 2012. Elle a même fait une proposition de vente de sa parcelle pour partie à la mairie de Montargis par courrier du 9 décembre 2017.

De plus, le simple fait d'évoquer les liens physiques et fonctionnels entre les différents bâtiments actuels de l'établissement Saint-Louis ou encore la mutualisation de la gestion et des personnels ne saurait suffire pour attester d'une impossibilité d'envisager des lieux d'enseignement qui ne seraient pas regroupés sur une même emprise foncière.

J'ajoute que lesdits liens physiques et fonctionnels doivent être relativisés car quelques bâtiments sont des préfabriqués, construits en solution alternative à des contraintes d'urbanisme, voire financière.

Un découplage des activités par niveau d'enseignement serait tout à fait envisageable. Certains établissements, privés ou publics, situés sur une même commune, mutualisent des équipements telles les salles de sport par exemple. La nécessité de l'expropriation n'est en l'espèce pas démontrée.

c) Sur le coût du projet

Dans son dossier de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle AS 564, la commune de Montargis estime les dépenses du projet à 1 276 000 euros.

Or, cette estimation paraît sous-évaluée.

En effet, l'avis émis par la Division missions domaniales - France Domaines – le 14 avril 2016 conclut à un montant global de la dépense du projet à environ 1 500 000 euros. (**Pièce jointe n° 2**)

A cela, compte tenu de l'échéance du bail en 2026, la SCI du Château de Montargis pourrait prétendre à une indemnisation pour perte de revenu et solliciter le règlement des sommes impayées par son emphytéote.

Ainsi, le montant de l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle AS 564 pourrait représenter une charge d'investissement particulièrement lourde pour la commune de Montargis, et au surplus disproportionnée au regard des effets attendus par le maintien de l'offre d'enseignement privé dispensé par l'OGEC Saint-Louis.

En outre, les éléments portés à la connaissance du tribunal de Céans par la SCI du Château de Montargis, au travers du mémoire qu'elle a produit dans le cadre de la présente instance, font état d'impayés de loyers sur plusieurs exercices et de l'incapacité financière de l'OGEC de réaliser les travaux d'entretien courant des bâtiments, charge lui incombant pourtant en sa qualité d'emphytéote.

Il semble dès lors légitime de s'interroger sur le fait que l'association puisse être en capacité de s'acquitter d'un loyer fixé « *au prix du marché* », comme précisé par la commune dans le dossier de DUP et sa requête introductive d'instance, afin que celui-ci ne traduise pas une subvention indirecte à un groupement scolaire privé. J'ajoute que la hausse de loyer serait inévitablement en partie répercutée sur les frais de scolarité portés par les familles, ce qui pourrait avoir un impact sur la demande d'éducation privée.

L'équilibre financier de cette opération apparaît donc très incertain vu le passif de l'association et rien ne permet d'affirmer que la commune n'aurait pas à assumer la charge de travaux sur le site visant à garantir la sécurité des élèves, d'autant que la SCI mentionne des problèmes d'amiante dans plusieurs bâtiments.

Malgré les allégations contraires de la partie adverse, l'estimation du coût du projet pour les finances communales paraît incontestablement minorée.

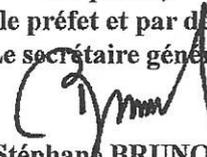
Il ressort de ce qui précède qu'au-delà de l'incompétence de la commune de Montargis pour formuler une demande d'expropriation pour réaliser le projet considéré, son bilan coût-avantage est défavorable.

Le moyen soulevé sur l'erreur d'appréciation de l'utilité publique du projet sera rejeté.

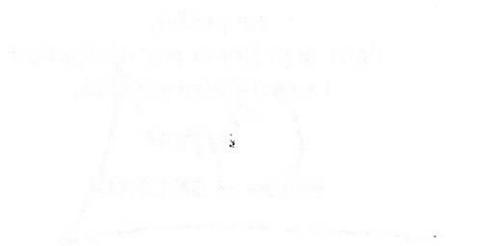
CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, il apparaît qu'aucun des moyens invoqués par le requérant n'est de nature à démontrer l'irrégularité des décisions contestées. Pour l'ensemble de ces motifs je prie donc le tribunal de bien vouloir rejeter l'ensemble de la requête présentée par la commune de Montargis.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général,


Stéphane BRUNOT

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.



Dossier n° 1800660-2 - Commune de Montargis et Préfet du Loiret

BORDEREAU ENUMERANT LES PIÈCES JOINTES

Pièces jointes 1^{ère} instance :

Pièce n° 1 : Courrier du rectorat de l'académie d'Orléans -Tours du 12 avril 2018

Pièce n° 2 : Avis de France Domaines du 14 avril 2016



académie
Orléans-Tours

direction des services
départementaux
de l'éducation nationale
Loiret

Secrétaire générale
Séverine Jégouzo

références:
RS 2017-2018r

Secrétariat général
Téléphone:
02 38 24 29 41
Fax:
02 38 24 29 24
Mail:
ce.f445@ac-orleans-tours.fr

19 rue Eugène Vignat
45043 Orléans Cedex 1

Orléans, le 12 avril 2018

L'inspecteur d'académie, Directeur des services
départementaux de l'Education nationale du Loiret

à

Monsieur le Préfet du Loiret

Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du contrôle de légalité et du conseil
juridique
Pôle aménagement et urbanisme

Objet : Situation des établissements de la cité scolaire Saint Louis de Montargis

Par courrier en date du 19 décembre, vous attirez mon attention sur la situation des établissements scolaires privés sous contrat Saint Louis situés à Montargis. Vous m'informez que le non-renouvellement du contrat de bail conclu entre la Société Civile Immobilière propriétaire d'une partie des parcelles sur lesquelles sont situés ces établissements et l'organisme de gestion qui les administre pourrait aboutir, en 2026, à leur fermeture. Vous me demandez, de ce fait, d'évaluer le besoin scolaire auquel répondent cette école, ce collège et ce lycée dans le bassin du Montargois et d'apprécier la capacité des établissements d'enseignement public de ce périmètre géographique à absorber les effectifs qui ne pourraient plus être accueillis dans le privé en cas de fermeture.

Pour le 1^{er} degré : En 2017/2018, 123 élèves sont inscrits dans cette école, 36 en préélémentaire, 87 sur des niveaux allant du CP au CM2. Ils sont répartis en 5 classes dont 1 pour le préélémentaire. Par ailleurs, un dispositif ULIS destiné à l'inclusion des élèves en situation de handicap est implanté dans l'établissement. Il n'est pas possible d'effectuer des prévisions d'effectif précises à aussi long terme, toutefois, les données démographiques actuellement en ma possession ne présument pas d'évolution notable. Si l'établissement devait être fermé, l'enseignement privé sous contrat ne proposant pas d'autres offres dans un périmètre proche, la plupart des élèves serait intégrée dans les écoles publiques de leur secteur. Le seuil de création de classes serait probablement atteint sur plusieurs niveaux. Seules les mairies concernées sont en mesure d'indiquer si les locaux dans lesquels sont implantées ces écoles sont en capacité physique d'accueillir ces classes supplémentaires. S'agissant de l'ULIS, les écoles publiques du montargois

possèdent des dispositifs équivalents permettant l'accompagnement d'élèves en situation de handicap.



2/2

Pour le niveau collège : En 2017/2018, 203 élèves sont inscrits au collège Saint Louis répartis en 9 divisions. L'établissement possédant un internat, une partie seulement des élèves serait réintégrée dans les collèges publics de la région montargoise. Le seuil de création de divisions serait probablement dépassé sur quelques établissements nécessitant l'implantation de moyens supplémentaires. Si les collèges de Montargis disposent d'une capacité d'accueil physique mobilisable, il conviendrait cependant de consulter le conseil départemental car des travaux seraient probablement nécessaires pour permettre l'hébergement de ces divisions supplémentaires.

Pour le niveau lycée, filière générale : Seuls 33 élèves répartis sur les 3 niveaux allant de la classe de seconde à celle de terminale sont inscrits au lycée Saint Louis. Si ces effectifs devaient se maintenir à cette faible hauteur, ils pourraient être absorbés par les lycées du secteur.

Pour le niveau lycée, filières technologiques et professionnelles : 137 élèves et étudiants se préparent aux diplômes suivants :

- Bac technologique Sciences et Technique de l'hôtellerie restauration.
- Bac pro Cuisine
- Bac pro Commercialisation et services en restauration
- BTS Hôtellerie restauration

Ces filières n'obéissent pas à la logique de secteur comme les autres formations. La carte des formations technologiques et professionnelles est établie après consultation des instances régionales et académiques. La fermeture de l'établissement réduirait de fait la capacité d'accueil de l'académie pour les formations de la filière hôtelière. Les élèves et étudiants souhaitant se former à ces métiers devraient postuler sur les autres établissements publics ou privés de l'académie proposant des enseignements similaires (Bourges, Argenton sur Creuse, Tours, Blois, Olivet) augmentant mécaniquement le taux de pression déjà élevé de ces formations.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.



Philippe Ballé

Copie : Madame la Rectrice de l'Académie d'Orléans-Tours



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

ORLÉANS, LE 14 AVRIL 2016



DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DU
CENTRE VAL-DE-LOIRE ET DU DÉPARTEMENT DU LOIRET
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
CITÉ ADMINISTRATIVE COLIGNY – BÂTIMENT P3
131 RUE DU FAUBOURG BANNIER
CS 24422
45044 ORLÉANS CEDEX 1

MONSIEUR LE MAIRE DE MONTARGIS
6 RUE GAMBETTA
BP 719
45207 MONTARGIS CEDEX

POUR NOUS JOINDRE / RÉFÉRENCES

AFFAIRE SUIVIE PAR : PHILIPPE ORTA
MEL : philippe.orta@dgifp.finances.gouv.fr
TÉL : 02 18 69 53 65
RÉF : 16-0316 (COMPLÉMENT DU DOSSIER N° 16-0188)

OBJET : ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

VOS RÉFÉRENCES : 2016/VP/U16/144/DOTELEC N° 100 737

Monsieur le Maire,

Vous trouverez, ci-après, l'avis que vous m'avez demandé par courriel du 8 avril 2016, afin de tenir compte du nouveau périmètre à évaluer (bâtiment B à exclure).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

AVIS DU DOMAINE

Acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique
Art. R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- 1. Service consultant : Commune de MONTARGIS**
- 2. Date de réception de la demande d'avis : 8 avril 2016**
- 3. Propriétaire présumé : SCI du Château de Montargis**
- 4. Description sommaire de l'immeuble :**

L'immeuble consiste en une parcelle de terrain bâti sise place du Château à Montargis.

Il est cadastré sous la référence : section AS n° 564 pour 14 821 m².

Il comporte 5 616 m² de surface utile ou de plancher :

- un château affecté au lycée hôtelier : 3 niveaux de 583 m², soit 1 749 m² de surface de plancher (SdP) ;
- un bâtiment affecté au lycée hôtelier : 3 niveaux de 317 m², soit 951 m² de SdP ;
- un bâtiment affecté au collège Saint-Louis : 270 m² de SdP ;
- un bâtiment affecté au collège Saint-Louis : 280 m² de SdP ;
- un bâtiment affecté à l'enseignement maternel et primaire ainsi qu'à l'internat : 3 niveaux de 645 m², soit 1 935 m² de SdP ;
- un bâtiment préfabriqué de 66 m² ;
- un gymnase de 195 m² ;
- un laboratoire de 170 m².

5. Réglementation d'urbanisme :

L'immeuble est classé en zone UE du plan local d'urbanisme intercommunal.

La zone UE est une zone dédiée 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...

Cette zone est donc très restrictive.

Le plan local d'urbanisme de l'agglomération montargoise a été approuvé le 19 février 2009 par délibération n° 09-34 de la communauté d'agglomération.

Il est opposable aux tiers depuis le 25 avril 2009.

6. Origine de propriété :

Sans incidence sur l'évaluation.

7. Situation locative :

Bail emphytéotique du 28 juin 2001 s'achevant le 31 mars 2026.

Emphytéote : OGEC Saint-Louis.

Loyer annuel : 32 000 €

8. Évaluation sommaire et globale :

Indemnité principale : 1 160 000 €

Indemnité de emploi : 116 000 €

Total des indemnités : 1 276 000 €

Marge d'incertitude (20 %) : 255 000 €

Montant global de la dépense en cas de déclaration d'utilité publique : environ 1 500 000 €

9. Réalisation d'accords amiables :

Néant.

10. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction régionale des Finances publiques du Centre Val-de-Loire et du département du Loiret. En outre, il vous appartient d'en informer

Enfin, je vous remercie de bien vouloir m'informer de la suite réservée à ce projet.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
La Responsable de la division Missions domaniales,



Dominique BRUNAUD
Inspectrice divisionnaire HC des Finances publiques

