

Association ECM
Engagement Citoyen pour le Montargois

*Chez Alphonse PROFFIT
15 bd anatole France
45 200 Montargis*

Association UPAME
Urbanisme et Patrimoine dans l'AME

Olivier Masson
Conseiller municipal & communautaire

Madame la Préfète du Loiret

184 rue de Bourgogne
45042 ORLÉANS Cedex 1

Copie :

pref-secretariat-prefet@loiret.gouv.fr

pref-reglementation-spm@loiret.gouv.fr

contact@agglo-montargoise.fr

Montargis, le 3 février 2023

Demande de déferé
pour annulation des délibérations du conseil communautaire de
l'agglomération montargoise
- n° 46 du 6 décembre 2022
- n° 1 & 8 du 31 janvier 2023

OBJET : demande de déferé pour annulation des délibérations n°46 du 6 décembre 2022, n° 1 & 8 du 31 janvier 2023 du conseil de l'agglomération montargoise par RAR

Madame la préfète,

Nous avons l'honneur de vous demander d'introduire un déferé contre les délibérations :

- n°46 du conseil de l'agglomération montargoise du 6 décembre 2022 : "Projet d'aménagement sur l'Îlot du Port Saint-Roch" <https://montar.fr/ame-odj-conseil-du-6-decembre-2022/> (page 133)

Cette délibération a notamment pour objet le fait que l'agglomération s'interdise de proposer à la vente un ensemble immobilier (terrain et maison) sur le port Saint Roch à tout autre aménageur que NEXITY pendant une période de 6 mois.

Cette délibération fait suite à un appel à candidature, jamais communiqué, du 14 janvier 2022 cosignés du Maire de Montargis et du Président de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing

- n° 1 & 8 du conseil de l'agglomération montargoise du 31 janvier 2023 « Budget général » et « Budget annexe ZAEP Saint Roch » <https://montar.fr/ame-odj-conseil-dagglomeration-du-31-janvier-2023/>

Ces délibérations comportent de nombreuses irrégularités qui nous poussent à vous demander de bien vouloir réaliser un déferé à leur rencontre.

Les arguments suivants, sans être exhaustifs, nous semblent suffisants.

Les délibérations du 1 & 8 du 31 janvier 2023

Lors du conseil d'agglomération du 28 mars 2019 <http://www.agglo-montargoise.fr/pdfs/PVConseil280319.pdf>
L'agglomération a :

- au point 39 (page 92) créé le budget annexe de la ZAEP du port Saint Roch avec pour objectif de « recenser dans un même budget l'ensemble des opérations du port pour constater le résultat final »
- au point 40, fixé le périmètre, M. Supplisson indiquait que tous les terrains acquis pour cette opération seraient portés par le budget annexe.
- au point 41, (page 93), voté les dépenses et les crédits sur le budget annexe de la ZAEP du port Saint Roch en inscrivant notamment le versement initial des 1,5 million du département.

Mais lors du conseil du 31 janvier 2023, <https://montar.fr/ame-odi-conseil-dagglomeration-du-31-janvier-2023/>
Au point 1, le conseil d'agglomération a intégré des recettes et des dépenses concernant le port Saint Roch sur le compte 90633 Développement Tourisme du budget général dans la section investissement, (page 21).

90633 - Développement touristique					7 112 000,00 €	6 500 000,00 €	845 000,00 €	0,00 €
D - CAMP - 90633 - 2188 - CAMP - TVARIVES - AUTRES IMMOBILISATIONS 6 000,00 €								
Mobilier accueil								
D - CAMP - 90633 - 2312 - BAT - TVAFORET - AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS 10 000,00 €								
Elagage et sécurisation								
D - CAMP - 90633 - 2317 - BAT - TVAFORET - IMMO. CORPORELLES 5 000,00 €								
Refection peinture des sanitaires								
D - CAMP - 90633 - 2317 - BAT - TVARIVES - IMMO. CORPORELLES 71 500,00 €								
Aménagement extérieur								
D - VOIRIE - 90633 - 2314 - FIN - TVAROC - CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI 7 000 000,00 €								
Port de plaisance Saint Roch								
D- TOUR- 90633 - 2031 - SPOR- FRAIS D'ETUDES 19 500 €								
R - VOIRIE - 90633 - 1322 - FIN - TVAROC - REGIONS 3 000 000,00 €								
R - VOIRIE - 90633 - 1323 - FIN - TVAROC - DEPARTEMENTS 3 500 000,00€								
Subventions Port de plaisance Saint Roch								

Ainsi, les délibérations portant sur le budget général ainsi que le budget portant sur le budget annexe ZAEP du port Saint Roch ne respectent pas les délibérations 39, 40, 41 du 28 mars 2019

Par ailleurs, le montant de la subvention de la région qui est de 3 millions dans le budget général ne correspond pas au montant figurant dans le rapport du CRST page 42, https://montar.fr/wp-content/uploads/2023/02/AME_31012023_13_Bilan_mi-parcours_CRST_2023.pdf

qui a été adopté lors de la délibération 13 du 31 janvier 2023, il est indiqué que la subvention passera de 3 millions à 2 777 450€, le budget comporte donc une recette de 222 550€ trop élevée.

Intitulé du projet identifié : Port de Montargis Maître d'ouvrage : Commune de Montargis Contenu du projet : Création du port Dépenses éligibles : 10 000 000€ Montant de la subvention prévue : 3 000 000€	Réalisation prévue en 2023 Informations complémentaires Attente chiffrage définitif Réévalué à 2 777 450€ pour respect de l'équité territoriale donc subvention revue à la baisse.
--	--

La délibération n°46 du 6 décembre 2022

L'irrecevabilité des délibérations 1 & 8 du 31 janvier 2023 nous semblant démontrée, nous nous focalisons à présent sur la délibération n°46 du 6 décembre 2022.

Absence de déclassement

La délibération, n°46 du 6 décembre 2022, ne fait mention d'aucune décision de déclassement ou désaffectation des biens promis à Nexity. Aucune délibération de déclassement n'a été prise par le conseil communautaire pour l'ensemble concernant le terrain nu de 3 000m² ainsi que pour le bâtiment soumis à l'appel à candidature de la délibération.

Ce débat n'a jamais eu lieu au conseil communautaire et faute de désaffectation, l'article L3112-4 du code général de la propriété des personnes publique n'est pas respecté.

Irrégularités dans l'appel à candidature du 14 janvier 2022

La délibération n°46 explique que : "par courriers en date du 14 janvier 2022, cosignés du Maire de Montargis et du Président de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing, un appel à candidature a été lancé auprès de 8 aménageurs."

Cet appel à candidature n'a jamais fait l'objet d'aucune décision du conseil communautaire ni du moindre débat.

La délibération fait état notamment de la vente de l'ex Centre médico-psychologique, 63 rue Coquillet, parcelle AP n°355. Cependant ce bien a déjà fait l'objet d'une délibération spécifique n°36 le 14 décembre 2021, soit 1 mois seulement avant la lettre d'appel à candidature auprès des aménageurs sollicités le 14 janvier 2022.

<http://www.agglo-montargoise.fr/pdfs/PV141221.pdf> (page 104)

Ainsi les conditions de vente et ses caractéristiques essentielles, telles que figurant dans la délibération du 6 décembre 2022, n'ont jamais été validées par le conseil communautaire et vont même à l'encontre des délibérations préalablement prises pour la partie concernant le 63 rue Coquillet.

La délibération mentionne également que la Direction régionale des finances publiques (service des Domaines) sera sollicitée postérieurement.

L'ensemble de ces points ne respectent pas l'article L 2241-1 du CGCT.

Non communication des pièces aux élus

Monsieur Olivier Masson, conseiller communautaire, a demandé avant le conseil, le 5 décembre la communication des pièces suivantes au président du conseil communautaire qui ne lui ont pas été transmises dans sa réponse et qu'il n'a toujours pas reçues.

- L'appel à candidature lancé auprès des 8 aménageurs réalisé le 14 janvier 2022
- L'offre de Nexity IR Programmes Centre du 10 novembre 2022
- La réponse des autres aménageurs
- L'avis de la commission Urbanisme et Foncier du 18 novembre 2022
- L'avis du Bureau de l'AME du 29 novembre 2022
- Le dossier de demande d'avis des domaines pour la vente du 63 rue Coquillet

L'absence de communication de pièces demandées va à l'encontre de l'article L. 2121-13 du CGCT.

Nous apportons votre attention sur le fait que cette demande de communication de pièces était antérieure à la délibération. Ces documents demandés sont cités par la délibération, ils doivent donc être regardés comme étant nécessaires pour que les élus puissent se prononcer utilement sur les affaires en cours de l'agglomération.

Ce refus de communication de pièces, qui concernent une délibération pour laquelle les élus doivent se prononcer, entraîne l'irrégularité de celle-ci.

Au-delà de cette observation, nous vous confirmons que M. Masson n'a toujours pas reçu ces documents. Nous vous serions donc reconnaissants, si vous réussissiez à les obtenir, de bien vouloir nous faire parvenir une copie.

Légalité des libéralités

Les libéralités octroyées par la délibération n°46 sont contestables.

Nous rappelons que les libéralités, qui consistent à l'octroi d'un avantage avec ou sans contrepartie sont interdites sauf à prouver l'existence d'un intérêt général ainsi que des contreparties suffisantes.

Libéralité à Nexity

Dans le cas présent, le fait de ne pas réaliser de publicité et de limiter la vente à quelques aménageurs, choisis suivant des critères non partagés, le tout en fixant des contraintes ("obtention d'une promesse de vente d'un terrain voisin" & "cession gratuite à la Ville de Montargis") sont constitutifs de libéralités.

Cette délibération octroie une libéralité d'autant plus incontestable que la société Nexity, est la seule société à répondre à l'ensemble des conditions pour acquérir ce patrimoine d'après la délibération.

Cependant l'intérêt général de la contrepartie ne nous semble pas démontré et ce fait remet en question la légalité de ces libéralités.

Libéralité à la ville de Montargis

La délibération prévoit une rétrocession à la ville de Montargis en lieu et place de l'agglomération.

Ceci constitue ainsi une deuxième libéralité, cette fois-ci à la ville de Montargis.

Les contreparties de la libéralité octroyées à la ville de Montargis ne sont pas explicites et sont donc infondées.

Incompatibilité des fonds octroyés à l'agglomération pour le projet du Port Saint Roch

Les fonds ayant permis de réaliser la mise à nu du terrain sur le Port Saint Roch, proviennent majoritairement du département du Loiret et de la Région Centre Val de Loire.

Ces fonds proviennent des budgets pour le développement touristique et ont été budgétés dans le compte 90633 Développement Tourisme du budget investissement validé le 31 janvier 2023, point également contesté dans le présent courrier.

La vente prévue n'a aucune contre-partie sur les sujets propres au développement touristique et ne rentre absolument pas dans ce cadre.

Nous vous remercions de nous confirmer que les fonds octroyés dans le cadre du Port Saint Roch par la région et le département n'ont pas vocation à financer un projet de résidence Senior sur le port Saint Roch.

Conclusion

Vu les histoires relativement récentes et les nombreuses suspicions qui existent dans l'opinion publique entre Nexity et des collectivités locales, nous nous attendions à un minimum de cohérence, à un minimum de transparence, à un minimum de rigueur et à un minimum de débat sur le projet du port Saint Roch

Il est de notre point de vue tout à fait possible de réaliser un tel projet sans avoir à passer par des libéralités à qui que ce soit et sans occulter le débat et la transparence.

Vous remerciant par avance pour votre action, et votre vigilance sur le présent sujet, nous vous prions d'agréer Madame la préfète nos sentiments les meilleurs.

Alphonse PROFFIT
Président de l'ECM
Président de l'UPAME
Conseiller municipal de Montargis
Contribuable à Montargis

Olivier MASSON
Conseiller Communautaire
de l'agglomération montargoise
Conseiller municipal de Montargis
Contribuable à Montargis

ANNEXE 1 : Affichage légal des délibérations contestées

Délibérations 1 & 8 du 31 janvier 2023

Délibération n° 23-01

Vote du Budget Primitif – Exercice 2023 – Budget général

Le Conseil, à la **MAJORITÉ ABSOLUE** (Oppositions : M. NOTTIN, M. MASSON avec pouvoir de M. PRIGENT), approuve le Budget primitif général au titre de l'exercice 2023. La section de fonctionnement s'équilibre à 37 037 112 €. La section d'investissement s'équilibre à 24 425 411 €.

Délibération n° 23-08

Vote du Budget Primitif – Exercice 2023 – Budget annexe ZAEP Saint Roch

Le Conseil, à l'**UNANIMITÉ** (Abstentions : M. NOTTIN, M. MASSON avec pouvoir de M. PRIGENT), approuve le Budget annexe de la ZAEP Saint Roch au titre de l'exercice 2023. La section de fonctionnement s'équilibre à hauteur de 600 000 €. La section d'investissement s'équilibre à hauteur de 300 000 €.

Délibération n°46 du 6 décembre 2022

Deliberation n° 22-322

Projet d'aménagement sur l'îlot du Port Saint-Roch

Le Conseil, à la **MAJORITÉ ABSOLUE** (Oppositions : M. NOTTIN et M. MASSON) :

- accueille favorablement le projet de NEXITY IR PROGRAMMES CENTRE, tel que présenté dans son courrier du 10 novembre 2022 ;
- approuve la poursuite des discussions sur ce projet : l'Agglomération Montargoise

Cette liste des délibérations fait l'objet d'une publication électronique sur l'espace "affichage légal" du site internet de l'Agglomération Montargoise : www.agglo-montargoise.fr

15

07-10-2022 14:03 | Agglomération
1629466020469220117264040404

s'interdit de proposer à la vente cet ensemble immobilier (terrain et maison) à tout autre aménageur pendant une période de 6 mois à compter de la présente délibération ;

- sollicite la Direction régionale des finances publiques (service des Domaines) afin de vérifier la cohérence de la proposition financière au regard de la valeur vénale du bien.

La proposition financière pour l'acquisition des propriétés de l'Agglomération Montargoise (terrain et maison) est envisagée autour de 550 000 € net vendeur.

Dans ses premières lignes, le projet répond aux objectifs que s'est fixés l'Agglomération Montargoise sur l'aménagement de cet îlot :

- Une offre de logements et de services ;
- Une offre de stationnement adaptée aux besoins de l'opération (et si possible au-delà) ;
- La mise en valeur des aménagements réalisés sur le port Saint-Roch ;
- L'intégration du foncier de l'ancien Centre médico-psychologique (63 rue Coquillet) au périmètre opérationnel.

ANNEXE 2 : demande envoyée par M. Masson

envoyé : 5 décembre 2022 à 10:30

de : Olivier MASSON < >

à : Agglomération Montargoise Et rives du loing <contact@agglo-montargoise.fr>

objet : Questions pour le Conseil communautaire du 6 décembre 2022

Courrier à M. Billault, président de l'AME

Monsieur le Président,

J'ai plusieurs questions ou demandes de pièces à vous soumettre pour le Conseil d'agglomération du 6 décembre :

L'ordre du jour étant particulièrement chargé, est-il possible de prévoir à l'avenir une diffusion auprès des conseillers des projets de délibération au fur et à mesure qu'ils sont prêts ?

- **Sur le point 42 : modification du PLU n°2 sans enquête publique**

- La liste des personnes publiques associées consultées & les courriers de sollicitation
- Pourquoi n'y a-t-il pas plus de réponse ? Sur ceux qui n'ont pas répondu, y a-t-il eu des relances ?
- l'avis de la Commission Urbanisme Foncier du 18 novembre 2022,
- l'avis du Bureau du 29 novembre 2022

- **Sur le point 43 : modification du PLU pour la commune d'Amilly**

- l'avis du commissaire enquêteur en date du 28 novembre 2022
- l'avis de la Commission Urbanisme Foncier du 18 novembre 2022
- l'avis du Bureau du 29 novembre 2022

- **Point 46 :**

○ **Port St Roch**

- Appel a candidature lancé auprès des 8 aménageurs réalisé le 14 janvier 2022
- offre de Nexity IR Programmes Centre du 10 novembre 2022
- réponse des autres aménageurs
- avis de la commission Urbanisme et Foncier du 18 novembre 2022
- avis du Bureau de l'AME du 29 novembre 2022
- Qu'est-ce qui fonde la démarche du 14 janvier 2022 ? A-t-elle mise à la connaissance du Conseil communautaire ?

○ **63 rue Coquillet**

- Merci de nous transmettre le dossier de demande d'avis des domaines pour la vente du 63 rue Coquillet
- Avez-vous sollicité l'avis du Département et de la Région qui financent la requalification du quartier en grande partie ?

Enfin, je propose un amendement au projet de délibération (à ajouter à la fin) :

« *Cette nouvelle délibération présentera :*

- *un engagement à communiquer, dès sa signature, le texte de la promesse de vente aux conseillers communautaires et aux financeurs publics (Conseil départemental et Conseil régional)*
- *un programme et un calendrier indicatifs jusqu'à la fin de l'opération (réalisation de la construction immobilière et première mise en vente des biens). »*

Cordialement,

Olivier Masson

06 63 43 60 88

ANNEXE 3 : Réponse du président du conseil d'agglomération

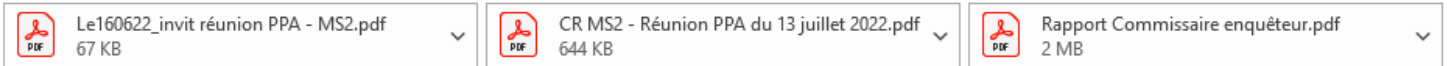
envoyé : 6 décembre 2022 à 14:09

de : Agglomération Montargoise Et rives du loing <contact@agglo-montargoise.fr>

à : Olivier MASSON < >

objet : TR: Questions pour le Conseil communautaire du 6 décembre 2022

PJ :



Monsieur le Conseiller communautaire,

Vous trouverez ci-dessous les éléments de réponse à vos questions.

Sur le point 42 : modification du PLU n°2 sans enquête publique

- La liste des personnes publiques associées consultées & les courriers de sollicitation
[è détail page 2 et 3 de la notice de la procédure \(conformément au Code de l'Urbanisme\)](#)
- Pourquoi n'y a-t-il pas plus de réponse ? Sur ceux qui n'ont pas répondu, y a-t-il eu des relances ?
- Arrêté de prescription notifié aux PPA [le 4 mai 2022](#)
- Courrier d'invitation à la réunion PPA envoyé [le 16 juin 2022](#)
- Transmission du projet de modification simplifiée n°2 envoyé [par mail le 22 juin 2022](#)
- Examen du dossier en réunion du 13 juillet 2022
- Transmission du Compte-rendu de cette examen en réunion (aux PPA et communes) par mail du [31 août 2022](#)
- Examen des avis PPA : page 4 du bilan de la mise à disposition du public (compte-rendu de la réunion PPA en pièce jointe)
- l'avis de la Commission Urbanisme Foncier du 18 novembre 2022,
[Avis favorable sans observation](#)
- l'avis du Bureau du 29 novembre 2022

[Avis favorable sans observation](#)

Sur le point 43 : modification du PLU pour la commune d'Amilly

- l'avis du commissaire enquêteur en date du 28 novembre 2022
[Avis favorable – voir pièce jointe \(notamment page 11\)](#)
- l'avis de la Commission Urbanisme Foncier du 18 novembre 2022
[Avis favorable sans observation](#)
- l'avis du Bureau du 29 novembre 2022

[Avis favorable sans observation](#)

Point 46 : Port St Roch

- Appel a candidature lancé auprès des 8 aménageurs réalisé le 14 janvier 2022
- offre de Nexity IR Programmes Centre du 10 novembre 2022
- réponse des autres aménageurs
- avis de la commission Urbanisme et Foncier du 18 novembre 2022
- avis du Bureau de l'AME du 29 novembre 2022
- Qu'est-ce qui fonde la démarche du 14 janvier 2022 ? A-t-elle mise à la connaissance du Conseil communautaire ?

[Oui le projet global de la requalification du Port Saint Roch présenté en commission et au Conseil Communautaire comprenait une offre de logements.](#)

63 rue Coquillet

- Merci de nous transmettre le dossier de demande d'avis des domaines pour la vente du 63 rue Coquillet

[Dans son avis du 24 mars 2021, le bien a été estimé par les Domaines à 170 000 € \(marge d'appréciation +/- 10% - durée de validité d'1 an\). Une nouvelle estimation sera demandée à l'échelle de l'unité foncière cédée à Nexity.](#)

- Avez-vous sollicité l'avis du Département et de la Région qui financent la requalification du quartier en grande partie ?

[Le projet de requalification du Port Saint Roch est inscrit au Contrat départemental et CRST](#)

Association ECM
Engagement Citoyen pour le Montargois

Chez Alphonse PROFFIT
15 bd anatole France
45 200 Montargis

Association UPAME
Urbanisme et Patrimoine dans l'AME

Olivier Masson
Conseiller municipal & communautaire

Enfin, je propose un amendement au projet de délibération (à ajouter à la fin) :

« Cette nouvelle délibération présentera :

- *un engagement à communiquer, dès sa signature, le texte de la promesse de vente aux conseillers communautaires et aux financeurs publics (Conseil départemental et Conseil régional)*

Sans objet

- *un programme et un calendrier indicatifs jusqu'à la fin de l'opération (réalisation de la construction immobilière et première mise en vente des biens). »*

L'objet de cette exclusivité de 6 mois est justement d'affiner ce programme et ce calendrier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller communautaire, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Paul BILLAULT

Président de l'Agglomération Montargoise