

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 31 mars 2023

Demande de déferé
pour annulation de la délibérations du conseil communautaire de
l'agglomération montargoise
n° 21 du 31 janvier 2023
« Projet de requalification de la Caserne Gudin »

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

OBJET : demande de déferé pour annulation de la délibération n°21 du 31 janvier 2023 par RAR

Madame la préfète,

Nous avons l'honneur de vous demander d'introduire un déferé contre la délibération :

n° 21 du conseil de l'agglomération montargoise du 31 janvier 2023 « Projet de requalification de la Caserne Gudin » <https://montar.fr/ame-odj-conseil-dagglomeration-du-31-janvier-2023/>

Cette délibération comporte de nombreuses irrégularités qui nous poussent à vous demander de bien vouloir réaliser un déferé à son encontre.

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

Erreurs et oublis manifestes

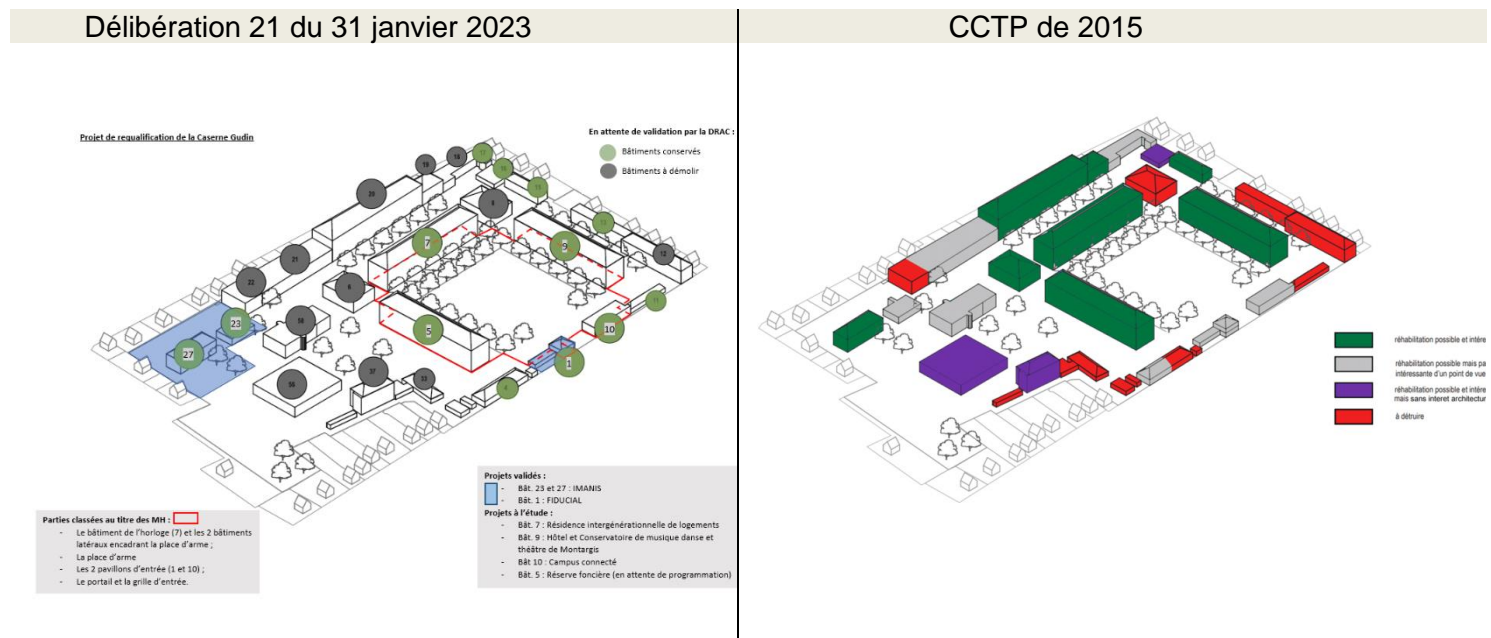
La délibération, n°21 du 31 janvier 2023 contient de nombreuses erreurs ou des oublis manifestes

Toutes ces omissions sont de nature à affecter le consentement donné par le conseil communautaire, qui doit délibérer en connaissance de cause.

Les zones à démolir

Les zones à démolir de la délibération n'ont rien à voir avec le cahier des clauses techniques particulières réalisé en 2015 https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/11/CCTP_etude_caserne_Gudin-1.pdf

Le projet de démolition n'a fait l'objet d'aucun débat, ni de la moindre argumentation.



Non-respect de l'avis de l'architecte des bâtiments de France

Le président de l'agglomération avait déposé un permis de démolir des bâtiments 17,18,19,21,22 accordé le 11 mars 2021.

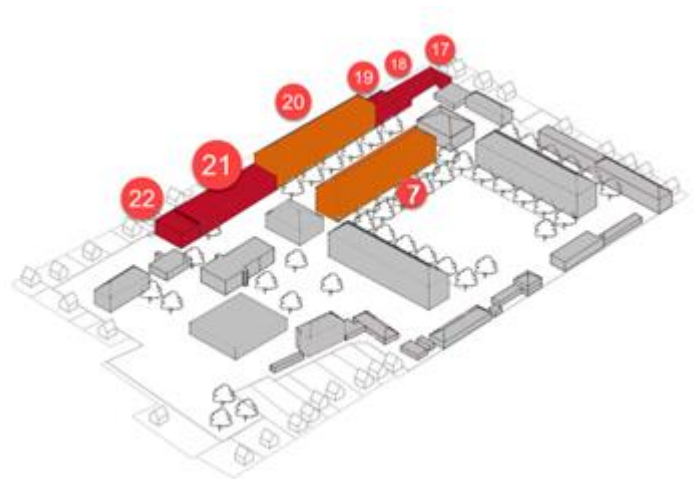
<https://montar.fr/gudin-un-autre-permis-de-demolir-accorde-le-11-mars-2021/>

Le permis de démolir de l'agglomération ne contenait pas le bâtiment n°20 qui était dans le permis de construire originel de Nexity.

Concernant la destruction du bâtiment n°21
L'architecte des bâtiments de France avait émis un avis et déclarait sur le bâtiment 21

« Le bâtiment 21 semble posséder des qualités de composition et de détail propres au bâti militaire du XIXème siècle et à ce titre, participe de la première caserne Gudin. Dans cette perspective, sa simple destruction détachée d'un projet de construction n'est pas justifiée »

https://montar.fr/wp-content/uploads/2021/03/gudin_permis_demolir_par_AME_avisABF.pdf



Des autorisations qui ne sont plus valables

La délibération n°21 du 31 janvier 2023 se base sur des autorisations qui ne sont plus valables et antérieures au classement:

Afin de valoriser et réinvestir le site, plusieurs projets de vente ont d'ores et déjà été autorisés par le Conseil communautaire :

- Vente des bâtiments 23 et 27 (parcelles CH 695, 697, 697 et 700 - Amilly) à l'association IMANIS, en vue de la création d'une structure d'accueil et d'hébergement pour personnes vulnérables (acte de vente du 8 septembre 2020) ;
- Vente du bâtiment 1 (parcelle AP 131p. – Montargis) à la société Fiducial ;
- Vente du bâtiment 7 dit « bâtiment de l'horloge » à la société Nexity Promotion Centre, en vue d'y construire une « Résidence services seniors ».

Or :

- la vente du bâtiment n°7 dit « bâtiment de l'horloge » à la société Nexity Promotion Centre, n'a pas eu lieu, Nexity n'ayant pas respecté les clauses de la promesse de vente. Par ailleurs, la prolongation de la promesse de vente, qui fait l'objet d'un recours toujours en instruction, est maintenant caduque.
- La vente du Bâtiment n°1 à Fiducial a été décidée par une délibération en date du 29 juin 2021 et fait également l'objet d'un recours au tribunal administratif.

Ces omissions sont également de nature à affecter le consentement donné par le conseil communautaire.

Le choix des porteurs de projets contestable

Parallèlement, des porteurs de projets affichent un intérêt sur l'occupation des bâtiments :

- Le bâtiment 7, dit de l'horloge (aile Ouest) est étudié par la société Nexity Patrimoine et Valorisation, en vue d'y développer une résidence intergénérationnelle de logements ;
- Le bâtiment 9 (aile Nord - coté Montargis) est étudiée par la société SAS OHG pour un projet hôtelier, ainsi que par la Ville de Montargis pour y accueillir le conservatoire de musique danse et théâtre de Montargis ;
- Le bâtiment 10 permettrait d'accueillir le campus connecté ;
- Le bâtiment 5 (aile Sud - coté Amilly) reste dans l'attente de définition d'un programme cohérent avec l'ensemble du site.

Dans le même temps des porteurs de projets ont été désignés de manière totalement arbitraire, par ailleurs :

- Nexity, n'est aujourd'hui titulaire d'aucune promesse de vente
- La société « SAS OHG » n'est pas un groupe hôtelier, mais une filiale de Sanofi
- Le conseil municipal de Montargis n'a jamais débattu ni émis d'avis afin de demander le transfert du conservatoire dans la caserne Gudin.



Concernant l'entreprise « SAS OHG », la seule entreprise qui porte ce nom sur le registre infoGrefe, partage avec d'autres filiale de Sanofi la même adresse. Son résultat, déficitaire de 83 millions d'euros en 2021, pose question sur les critères de choix des porteurs de projets.

INFORMATIONS SUR L'ENTREPRISE OPELLA HEALTHCARE GROUP SAS

▶ VOIR LES DOCUMENTS OFFICIELS

IDENTITÉ	2 ÉTABLISSEMENTS	23 ACTES DÉPOSÉS	ANNONCES BODACC	PERFORMANCE FINANCIÈRE												
SIÈGE SOCIAL 82 AVENUE RASPAIL 94250 GENTILLY ▶ Voir le plan	ACTIVITÉ (CODE NAF) 8211Z : Services administratifs combinés de bureau Autres entreprises avec la même activité dans le département : VAL DE MARNE	DERNIERS CHIFFRES CLÉS <table border="1"><thead><tr><th>Clôture</th><th>CA</th><th>Résultat</th><th>Effectif</th></tr></thead><tbody><tr><td>31/12/2021</td><td></td><td>-83 000 000 €</td><td>150</td></tr><tr><td>31/12/2020</td><td></td><td>-5 045 €</td><td></td></tr></tbody></table>	Clôture	CA	Résultat	Effectif	31/12/2021		-83 000 000 €	150	31/12/2020		-5 045 €		SIRET 844 718 528 00020	ACTES DÉPOSÉS ▶ Voir les 23 actes
Clôture	CA	Résultat	Effectif													
31/12/2021		-83 000 000 €	150													
31/12/2020		-5 045 €														
NOM COMMERCIAL OHG	INSCRIPTION Immatriculée le 01/10/2020. Société dans le ressort du greffe de CRETEIL depuis le 28/09/2020. Siège social antérieur dans le ressort du greffe de PARIS Cliquez ici pour accéder aux informations de l'ancien siège	BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS Consulter les bénéficiaires effectifs														
FORME JURIDIQUE Société par actions simplifiée																

<https://www.infogreffe.fr/entreprise-societe/844718528-opella-healthcare-group-sas-940120B056180000.html>

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

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

Changement d'emplacement de la résidence Service Sénior

https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/11/CCTP_etude_caserne_Gudin-1.pdf

Le CCTP (page 8), prévoyait notamment le projet de résidence service sénior autour du bâtiment n°27 et absolument pas dans le bâtiment n°7 ...

- Une résidence service pour les séniors d'environ 120 appartements, un lieu de vie pour les étudiants, une ou deux pensions de famille (bâtiment n°27 - cf. annexe1), l'ensemble dans un esprit de béguinage.

Ce changement d'emplacement n'a jamais fait l'objet du moindre débat ...

Non communication des pièces aux élus

Monsieur Olivier Masson, conseiller communautaire, a demandé avant le conseil, le 30 janvier au président du conseil communautaire, la communication des pièces suivantes au président du conseil communautaire. Aucune réponse ne lui a été apportée à ce jour par le président de l'AME.

- Acte de vente du 8 septembre 2020 correspondant aux bâtiments 23 et 27 de la caserne Gudin
- Le compte rendu et avis de la commission Urbanisme et Foncier du 17 janvier 2023
- Le compte rendu et avis du bureau du 24 janvier 2023
- tous les éléments qui permettent de confirmer ces marques d'intérêts des porteurs de projets, y compris Fiducial.
- Des informations concernant la société SAS-OHG

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.

Absence d'appel à candidature & prix de vente à prix minoré

Dans le recours contre la délibération du de vente à Fiducial, du 29 juin 2021, un des requérants est prêt à acheter le bâtiment n°1 à un prix supérieur à celui figurant dans la délibération.

Rien ne justifie la vente à un prix minoré.

Légalité des libéralités

Les libéralités octroyées par la délibération n°21 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 Fiducial & Nexity & SAS OHG

Dans le cas présent, le fait de ne pas réaliser de publicité et de limiter la vente à quelques porteurs de projets, choisis suivant des critères non partagés sont constitutifs de libéralités.

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 cession à la ville de Montargis.

Ceci constitue ainsi une deuxième libéralité, cette fois-ci à la ville de Montargis pour qu'elle y déplace son conservatoire.

Le conservatoire n'étant pas une compétence de l'agglomération, le déplacement du conservatoire de Montargis n'est pas une contrepartie en lien avec les intérêts publics dont l'agglomération a la charge.

Les contreparties de la libéralité octroyées à la ville de Montargis ne nous semblent pas démontrées et ce fait remet également en question la légalité de cette libéralité.

Conclusion

La caserne Gudin est l'objet d'une vigilance accrue. L'absence d'appel à projet, l'absence de mise en place de procédures rigoureuses rend non seulement impossible la candidature de porteurs de projets alternatifs, mais ceci entretient également les suspicions qui existent dans l'opinion publique sur les porteurs de projets sélectionnés de manière totalement arbitraire.

Ce point a déjà poussé les repreneurs d'un immeuble à Montargis dans le quartier de la Pêcherie de Montargis à se rétracter suite à la polémique qui pouvait être évité par la mise en place d'une démarche adaptée. Sur la caserne Gudin, les promesses de vente à Nexity ont déjà fait l'objet de recours, la promesse de vente à Fiducial est contestée au tribunal administratif, et les suivantes ont toutes les chances d'être contestées.

Dans un tel contexte, et dans un souci d'efficacité, nous nous attendions à ce que l'agglomération mette en place une démarche qui ambitionne d'être irréprochable avec notamment, la possibilité de pouvoir visiter le site, la publication de toutes les études, le lancement d'un appel à projets, le tout piloté par un groupe élargi et clairement identifié, avec un calendrier cohérent permettant d'obtenir les meilleurs porteurs de projets possibles.

Enfin dans l'intervalle, nous attendons également de l'agglomération qu'elle prenne soin du site et l'ouvre notamment à des usages temporaires.

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 21 du 31 janvier 2023

Délibération n° 23-39

Projet de requalification de la Caserne Gudin

Le Conseil, à la **MAJORITÉ ABSOLUE** (Oppositions : M. NOTTIN, M. MASSON avec pouvoir de M. PRIGENT) :

- accueille favorablement la stratégie d'aménagement du site de la Caserne Gudin ;
- décide de poursuivre les discussions avec les porteurs de projets identifiés, en leur accordant à chacun un délai d'exclusivité : l'Agglomération Montargoise s'interdit de proposer à la vente les différents espaces à tout autre aménageur pendant une période de 6 mois ;
- sollicite la Direction régionale des finances publiques (service des Domaines) afin de définir la valeur vénale de chaque espace, nécessaire avant tout engagement financier ;
- sollicite toute aide financière mobilisable pour la bonne conduite de ce projet (études et travaux), notamment auprès de la Direction régionale des affaires culturelles ;
- valide la démolition des bâtiments ne présentant aucun intérêt patrimonial, et autorise Monsieur le Président à signer toute demande d'autorisation administrative correspondante (et notamment les permis de démolir).

ANNEXE 2 : Demande d'informations avec réponse incomplète sur la société « SAS OHG »

envoyé : 31 janvier 2023 à 16:26

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

à : Olivier MASSON < >

objet : TR: Conseil communautaire du 31/01/2023

Monsieur le Conseiller communautaire,

Suite à votre mail du 30/01/2023, vous trouverez ci-joint les éléments de réponse à vos questions.

Je vous en souhaite bonne réception,

Cordialement,

Jean-Paul BILLAULT

Président de l'Agglomération Montargoise

De : Olivier MASSON < >

Envoyé : lundi 30 janvier 2023 08:11

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

Objet : Re: Conseil communautaire du 31/01/2023

Bonjour,

J'ai trois questions pour le conseil d'agglomération de demain:

- dans le BP 2023 chapitre 9326 – 65568 : nous ne comprenons pas à quoi correspond la ligne "contributions aux organismes de formation". Est-ce tout pour le centre de Nogent-sur-Vernisson ? Ce centre a-t-il ouvert ?

Contribution annuelle CFA et centre de formation de Nogent-sur-Vernisson

- point 21: peut-on avoir des précisions et références concernant la société SAS OHG ?
- point 24 : Pourrait-on avoir un bilan du dispositif permis de louer mis en place depuis le 7 septembre 2020 sur les copropriétés du Plateau ? La délibération du point 24 mentionne des effets positifs : ont-ils été quantifiés ?

Bilan :

Instauration du permis de louer sur les 3 copropriétés à compter du 7 septembre 2020

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

2020 : 3 autorisations

2021 : 14 autorisations

2022 : 11 autorisations

2023 : 2 autorisations

Soit 30 autorisations dont 25 délivrées après contre-visite

5 oppositions (3 en 2020 ; 1 en 2021 ; 1 en 2022)

2 sanctions administratives (location sans permis de louer)

Cordialement,

Olivier Masson

ANNEXE 3 : Demande d'informations sans réponse

De : Olivier MASSON

Envoyé : lundi 30 janvier 2023 22:44

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

Bonsoir

Pourriez-vous me communiquer les éléments suivants concernant le point n°21 : « projet de requalification de la caserne Gudin »

- Acte de vente du 8 septembre 2020 correspondant aux bâtiments 23 et 27 de la caserne Gudin
- Le compte rendu et avis de la commission Urbanisme et Foncier du 17 janvier 2023
- Le compte rendu et avis du bureau du 24 janvier 2023
- Vous évoquez dans la délibération que vous avez reçu des marques d'intérêt
 - porté par Nexity pour le bâtiment n°7,
 - porté par la société SAS OHG pour le bâtiment n°9
 - porté par la ville de Montargis pour le bâtiment n°9
- De quand datent-elles ? A qui ont-elles été adressées ? Auriez-vous des éléments concrets ? Nous vous remercions de nous transmettre tous les éléments qui permettent de confirmer ces marques d'intérêts.
- Vente du bâtiment n°1 à une filiale de Fiducial, Fiducial est-il toujours acheteur ? Nous pensions que cette entreprise s'était rétractée. Auriez-vous des éléments qui permettent de confirmer leur volonté d'acquérir le bâtiment n°1 ? Quand avez-vous obtenu ces éléments ?

Cordialement,

Olivier Masson