

Monsieur le commissaire enquêteur

Lors du conseil municipal du 18 septembre 2023, le conseil a voté une délibération pour étendre le périmètre d'intervention de l'EPFLI, voir pièce jointe.

Est-ce que l'actuelle enquête publique de DUP réserve foncière est valable en cas d'évolution du périmètre ?

Ou une nouvelle enquête publique devra avoir lieu pour toute extension de périmètre ?

Sur cette délibération, j'ai soumis un amendement en pièce jointe.

La majorité a refusé de mettre au vote cet amendement.

Cet amendement reprenait les mêmes justificatifs pour étendre le périmètre que ceux qui ont permis de fixer le périmètre de la DUP objet de l'enquête publique.

L'amendement ayant les mêmes motivations que celle qui fixe le périmètre de la DUP, ce refus de la majorité de soumettre au vote cet amendement pose de nombreuses questions.

Ce refus remet notamment en question la sincérité des arguments avancés pour justifier l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLI :

- voté le 12 juillet 2021 « prendre en compte l'ensemble des linéaires et rendre plus homogènes les aménagements futurs, et faciliter les opérations de remembrement. »
- voté le 28 mars 2022 : « permettre la délimitation d'une unité de fonctionnement et de cohérence urbaine. »

Enfin j'ai soumis le questionnement des membres de l'association des Habitants Usagers Riverains du Quartier de la Rue du Général Leclerc plus de 48h avant le conseil municipal du 18 septembre afin de permettre au maire de profiter du point 10 à l'ordre du jour pour répondre de manière officielle à un maximum de leurs questions.

Le maire n'a répondu à aucune des questions que je vous transmets à mon tour :

Personne n'a de visibilité complète sur le projet :

- Quel est le vrai projet ?
 - Qui pilote le projet ?
 - Quel est le périmètre ?
 - Quels bâtiments raserez-vous ?
 - Quelles sont les justifications de l'utilité de constituer une réserve foncière ?
 - Quel est le phasage ?
 - Qui occupera le quartier demain ?
 - Quelles sont les futures locomotives ?
 - Quelle place pour les commerces actuels ?
 - Quelle place pour les propriétaires actuels ?
 - Pourquoi certains immeubles n'ont pas été préemptés ? Qui sera exproprié, qui ne le sera pas ? Qui fait les choix ?
 - Comment en tant que propriétaire ou commerçant actuel et futur de la zone nous pouvons influencer le projet sur les parties qui nous impactent ?
 - Pouvons-nous participer au pilotage du projet? Si oui comment ?
 - Quels sont les interlocuteurs d'aujourd'hui ? de demain ?
 - Quelles institutions / organisations ont été sollicitées pour donner leur avis ? Pourquoi ce choix ? Quand ont eu lieu ces sollicitations ? Comment ? Quels sont leurs avis ?
 - Des investisseurs / promoteurs ont-ils déjà été sollicités ? Lesquels ? Quand ? Comment ? Quelles réponses ont-ils données ?
 - Quelle est l'enveloppe budgétaire ? Où en est-elle ? Comment la collectivité ou l'EPFLI récupérera son argent ? Comment sont fixés les prix de rachat ?
- des problématiques actuelles et communes:
 1. Les magasins rachetés par l'EPFLI ne sont pas entretenus
 2. Personne ne veut vivre dans les gravas, tous veulent vivre dans des endroits décents, certains souhaitent déménager temporairement pendant la période des travaux
 3. Comment donner de la vie au quartier pendant toutes les phases du projet ? y compris maintenant ?
 4. Comment améliorer la sécurité du Quartier pendant toutes les phases du projet ?
 5. Comment donner de l'attractivité à la rue dès à présent qui perd déjà de son attractivité à cause du présent projet ? Notamment lié à la perte de synergie avec les départs des premiers commerçants...
 6. Comment compenser la perte de chiffre d'affaires actuelle et future des commerçants ?
 - Certains commerçants souhaitent déjà partir :
 1. Comment peuvent-ils valoriser leurs commerces pour le céder dès à présent à un repreneur ? Quel sera le prix des futurs loyers ? sur quoi seront-ils indexés ? qui sera propriétaire ? Quel sera le futur plan d'implantation ? Quelles garanties peuvent-ils fournir aux potentiels repreneurs ?
 2. Etes-vous prêt à financer/racheter les fonds de commerce à leur juste valeur ?

- Certains propriétaires souhaitent vendre :
 1. comment sont valorisés les immeubles ? Certains membres évoquent des difficultés à vendre au prix marché tel qu'il aurait été sans le projet.
 2. Comment faire des contre-expertises de valorisation ?
 3. Y'a-t-il des possibilités d'échanges avec d'autres biens sur la ville ?

- Certains propriétaires souhaitent rester :
 1. Ils n'osent pas investir dans leurs immeubles (entretien, réparation, normes énergétiques, valorisation...)
 2. Ils se sentent coincés par les DPE , ils ne peuvent pas investir, faute de rentabilité sur le long terme / absence de visibilité
 - Le projet les empêche de trouver de nouveaux locataires notamment commerciaux
 - Faute de visibilité, nombreux sont ceux qui font des travaux "à la va vite"
 - Peuvent-ils investir dans leur quartier sans risques ?
 - Peuvent-ils être co-investisseurs sur le quartier ?
 - Seront-ils prioritaires sur ce qui va être fait ? à quel prix ?
 - Voulez-vous des "petits" investisseurs ?
 - Quel est le profil des investisseurs pour le projet ?
 - Comment seront sélectionnés les investisseurs ?
 - Quelle compensation pour les préjudices financiers (frais bancaires, notaires, pertes de loyers, et nombreuses autres pertes diverses...)?

- Certains commerçants souhaitent rester :
 1. Peuvent-ils choisir leurs futurs emplacements, déplacer leurs boutiques
 2. Les aiderez-vous à déménager ?
 3. Que vont devenir leurs commerces ? Que raserez-vous ?
 4. Quelle compensation pour les baisses de chiffre d'affaires ?

Remarques des propriétaires d'immeubles :

- Ils veulent conserver leur rentabilité
- Ils sont coupés dans leur élan d'investissement et les taux et le prix des travaux augmentent
- Faute de visibilité, ils ne peuvent pas apporter de garanties à leurs locataires et leurs biens ont plus de mal à se louer. Ils subissent des pertes de revenus et la DUP expropriation pose de nombreux problèmes.
- Ce projet de revitalisation s'accompagne d'un préjudice financier très important (concernant les montants d'indemnisation/rachat de bien, frais bancaires, notaires, pertes de loyers, et nombreuses autres pertes diverses...) et d'un préjudice moral (temps passé, énergie/santé, émotionnel/sentiments)

Concernant les acquisitions :

- Dans l'enquête publique, on peut lire que la commune peut faire des propositions à la valeur de l'estimation des domaines.
Cela a-t-il déjà eu lieu ? Si oui pourquoi ? Pouvez-vous nous transmettre un tableau récapitulatif des ventes avec toutes les valeurs des estimations des domaines et le prix payé par l'EPFLI

Concernant les commerces sinistrés des émeutes :

- Comment les entreprises ont été sélectionnées ?
- Les assurances ne prennent pas en charge tous les coûts de démolition. Que comptez-vous faire ? Quelle responsabilité pour la mairie ? Quel est le coût que l'on vous réclame actuellement ?
- Vous avez annoncé par oral à certains propriétaires que vous ne leur octroyez pas de permis de construire, est-ce vrai ? Pourquoi empêchez-vous les propriétaires victimes des émeutes de reconstruire ?

Concernant le patrimoine :

- En regardant vos dernières réalisations : médiathèque, arrière du musée Girodet, cantine de l'école Pasteur, le projet de destruction de façade du bâtiment de l'horloge de la caserne Gudin, beaucoup de Montargois s'inquiètent de la défiguration de tout le quartier.

Vous remerciant par avance pour les réponses que vous apporterez lors de votre enquête publique, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Cordialement,

Alphonse PROFFIT