

Alphonse PROFFIT
Maurice MAUDUIT
Conseillers municipaux
15 bd Anatole France
45 200 Montargis

Demande de déferé pour annulation & recours gracieux
délibération n°5 du conseil municipal du 16 septembre 2024

Madame la Préfète du Loiret
184 rue de Bourgogne
45042 ORLÉANS Cedex 1
pref-reglementation-spm@loiret.gouv.fr

Mairie de Montargis
6 rue Gambetta
45200 Montargis
secretariat.maire@montargis.fr

Valloire Habitat
24 rue du port de fer
BP 1717
45 007 Orleans CEDEX 1

Avis des domaines
drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Chambre régionale des comptes
15 rue d'Escures
BP 2425
45032 Orléans Cedex

Caisse des dépôts et consignations
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr

Agglomération Montargoise
contact@agglo-montargoise.fr

Montargis, le 18 novembre 2024

Lettre recommandée avec AR

Recours Gracieux & demande de déferé

Contre la délibération n°5

du conseil municipal de Montargis du 16 septembre 2024 :
MODIFICATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSENTI A
VALLOIRE HABITAT PORTANT SUR
AN 282 2 PLACE JULES FERRY A MONTARGIS

OBJET : demande de déferé & recours gracieux contre la délibération n°5 du 16 septembre 2024
sur la commune de Montargis :

Madame la Préfète,
Monsieur le Maire de Montargis
Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous formulons un recours gracieux et une demande de déferé sur la délibération n°5 du Conseil municipal de Montargis du 16 septembre 2024, concernant la prorogation d'un bail emphytéotique à Valloire Habitat jusqu'en 2052 sans avis des Domaines. <https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/09/05-Modification-du-bail-emphyteotique-consenti-a-Valloire-Habitat-2-Place-Jules-Ferry-a-Montargis.pdf>

Ce bail, signé initialement le 18 juin 1986, concerne des biens situés aux 11, 13, 15 et 17 rue de la Pêcherie ainsi qu'au 2 place Jules Ferry. Prévoyant un loyer symbolique d'un franc par an pour une durée de 55 ans, ce bail devait permettre à la ville de récupérer ces constructions en état d'habitabilité, sans indemnité, à son expiration le 1er décembre 2040.

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/09/BE-1986-2-Place-Jules-Ferry-Valloire.pdf>

Nous contestons la légitimité de cette prorogation de 12 ans, qui nous paraît défavorable aux intérêts des Montargois. Valloire Habitat, actuel titulaire du bail, est contractuellement responsable des travaux nécessaires pour maintenir les biens en état. Il apparaît que les 16 années de loyers restants (jusqu'en décembre 2040) suffiraient largement à couvrir les 77 074 € de travaux nécessaires, pour lesquels nous n'avons reçu ni devis détaillé ni estimation précise. Octroyer une prolongation gratuite de 12 ans à Valloire Habitat soulève ainsi de sérieuses interrogations sur la gestion de ce dossier et sur l'état des biens à terme (en fin de bail).

7. - La Société Anonyme d'H.L.M. de MONTARGIS devra obtenir l'accord de principe de la Ville de MONTARGIS avant de louer les locaux rénovés ou réhabilités.

8. - Elle devra entretenir les locaux rénovés ou réhabilités pendant toute la durée du bail sans pouvoir exiger aucune réparation du bailleur.

9. - A l'expiration du bail, la Société Anonyme d'H.L.M. de MONTARGIS sera tenue de laisser à la Ville toutes les constructions et améliorations qu'elle aura faites en parfait état d'habitabilité, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Extrait du bail

Par ailleurs, l'agglomération a voté le 26 mars 2024 une garantie de prêt à hauteur de 50 % pour un montant de 73 074 €, l'autre moitié étant assurée par le département, et l'État subventionnant l'opération à hauteur de 4 000 €. Rien dans cette délibération ne précisait que les travaux concernaient des logements relevant d'un bail emphytéotique arrivant à échéance en 2040.

... - + ↔ | 50 sur 90 | ↻ | 📄

25) POA Habitat – Réhabilitation thermique de 2 logements sociaux situés 2 Place Jules Ferry à Montargis - Modalités d'octroi de la garantie accordée à VALLOIRE HABITAT pour le contrat de prêt n°156271 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations
Commission Habitat du 6 mars 2024
Bureau du 19 mars 2024
Conseil communautaire du 26 mars 2024
Rapporteur : Valérie BASCOP

Madame BASCOP : « Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération Montargoise, adopté par délibération au Conseil Communautaire en date du 27 février 2020, des actions ont été inscrites afin de poursuivre l'offre diversifiée et durable pour le parc social.
La garantie des emprunts par l'Agglomération Montargoise contribue à remplir, entre autres, cet objectif.

Ainsi, il convient d'apporter une garantie à hauteur de 50% en complément de celle accordée par le Conseil départemental du Loiret, à VALLOIRE HABITAT en vue de l'opération de réhabilitation de 2 logements locatifs collectifs sociaux situés 2 Place Jules Ferry à Montargis. Les travaux sont décomposés de la manière suivante :

- Création réseau radiateurs / Chaudière Gaz condensation individuelle double emploi (conduit 3CE).

Après la réalisation des travaux, l'étiquette passera de G à D, ce qui diminuera les charges de chauffage et d'électricité.

Le coût global des travaux dont la fin est prévue en juin 2024 est de 77 074 € avec une subvention de l'Etat de 4 000 €.

Aussi, je vous propose :

- D'accorder la garantie de l'Agglomération Montargoise, à hauteur de 50%, pour le contrat de prêt n° 156271 ci-joint à VALLOIRE HABITAT en vue d'accompagner le financement de l'opération de réhabilitation de 2 logements locatifs sociaux situés 2 Place Jules Ferry à Montargis :

1 ligne de prêt	Montant	Durée
PAM	73 074 €	25 ans
Montant total de la garantie de l'AME	36 537 €	

- D'autoriser Monsieur le Président à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la CDC et VALLOIRE HABITAT. »

Extrait de la fiche de délibération du conseil d'agglomération du 26 mars 2024

Alphonse PROFFIT
Maurice MAUDUIT
Conseillers municipaux
15 bd Anatole France
45 200 Montargis

Demande de déferé pour annulation & recours gracieux
délibération n°5 du conseil municipal du 16 septembre 2024

Il est préoccupant que le contrat de prêt ait été signé le 23 janvier 2024, soit bien avant le vote du Conseil municipal et de l'agglomération.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Rodolphe MASSON
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 19/01/2024 14:08:07

Willy Freulon
DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER
VALLOIRE HABITAT
Signé électroniquement le 23/01/2024 15 10 :12

CONTRAT DE PRÊT

N° 156271

Première page du contrat de Prêt fourni lors de la délibération de l'agglomération du 26 mars 2024

En outre, l'avis des Domaines, sollicité tardivement le 5 juillet 2024 en pleine période estivale, semble avoir été demandé de façon à minimiser son impact sur les discussions.

France Domaine, saisi le 4 juillet 2024, n'a pas transmis son évaluation au terme du délai réglementaire d'un mois échu le 5 août 2024.

Extrait de la fiche de délibération du conseil municipal du 16 septembre 2024

Alors que, suite à notre demande, nous avons obtenus, le 6 septembre, les documents du bail et le dossier de demande d'avis des domaines, aucune de ces pièces n'étaient jointe à l'ordre du jour envoyé le 10 septembre. Ainsi, les autres conseillers municipaux n'ont reçu que la fiche de délibération sans l'ensemble des pièces justificatives nécessaires pour se prononcer en toute connaissance de cause.

Pour ces raisons, nous demandons, Monsieur le Maire, l'annulation de la délibération n°5 du 16 septembre 2024 afin qu'elle soit reprise avec une estimation effective des Domaines. À défaut, nous sollicitons, Madame la Préfète, votre intervention pour déferer cette délibération en vue de son annulation. Nous vous prions en tout état de cause de bien vouloir consulter à nouveau les Domaines afin d'obtenir leur expertise complète.

En vous remerciant par avance de votre diligence, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Alphonse PROFFIT
ex-conseiller municipal

Maurice MAUDUIT
Conseiller municipal

Alphonse PROFFIT
Maurice MAUDUIT
Conseillers municipaux
15 bd Anatole France
45 200 Montargis

Demande de déferé pour annulation & recours gracieux
délibération n°5 du conseil municipal du 16 septembre 2024

Liens vers les documents :

Ordre du jour et pièces conseil d'agglomération du 26 mars 2024 : point 25

<https://montar.fr/ordre-du-jours-conseil-dagglomeration-26-mars-2024/>

Ordre du jour du conseil municipal du 16 septembre 2024 :

<https://montar.fr/odj-16-septembre-2024-conseil-municipal-de-montargis/>

Pièces obtenues suite à nos questions :

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/09/Mon-dossier-SAISINE-DOMAINE.pdf>

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/09/BE-1986-2-Place-Jules-Ferry-Valloire.pdf>