

Association ECM

Engagement Citoyen pour le Montargois

Association UPAME

Urbanisme et Patrimoine dans l'AME

Maurice MAUDUIT

Conseiller Municipal de Montargis

Conseiller Communautaire

Alphonse PROFFIT

Conseiller Municipal de Montargis non remplacé

Contribuable à Montargis

Chez Alphonse PROFFIT

15 bd anatole France

45 200 Montargis

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 4 janvier 2026

Demande de déferé

**pour annulation de la délibération du conseil communautaire de
l'agglomération montargoise**

n° 24 du 4 novembre 2025

**«Commune de Montargis – Caserne Gudin : approbation de la
promesse synallagmatique de vente pour la cession de la parcelle
AP n° 481 à Patrimoine et Valorisation Programmes pour un projet
de résidence intergénérationnelle dans le bâtiment 7 dit de l'Horloge»**

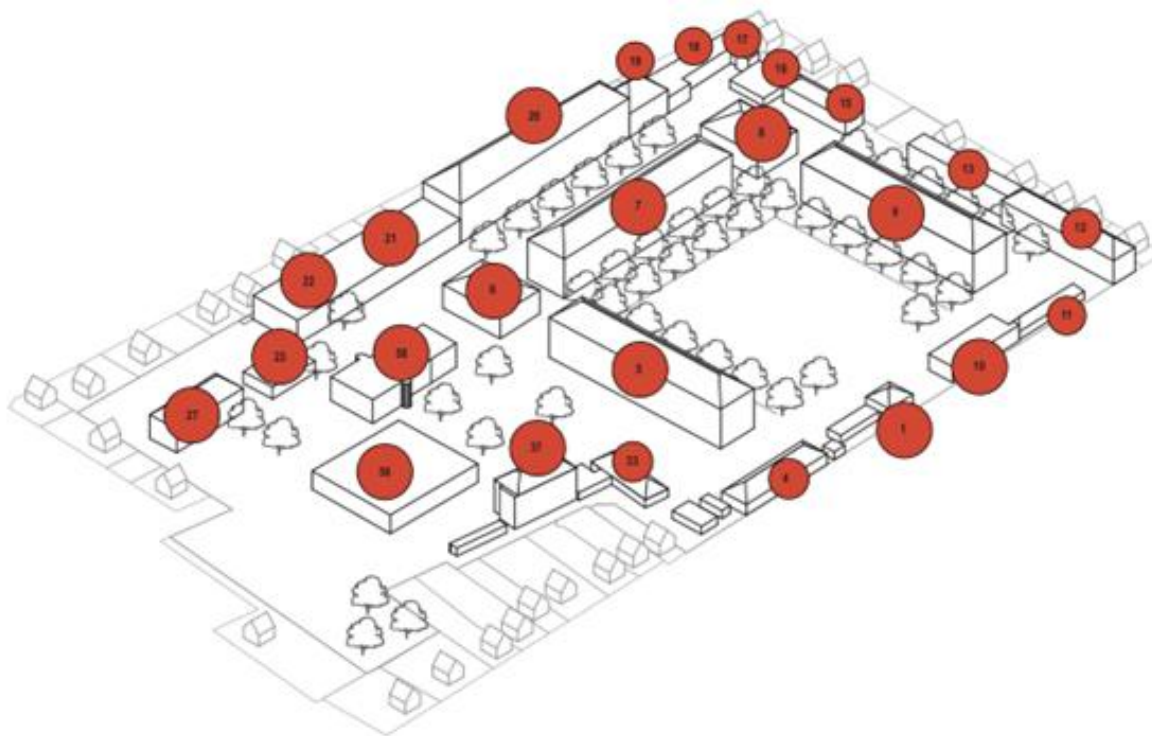
OBJET : demande de déferé pour annulation de la délibération n°24 du 4 novembre 2025 par RAR

Madame la Préfète,

En notre qualité de contribuables de l'Agglomération Montargoise, élu, et présidents d'associations locales, nous avons l'honneur de solliciter votre haute bienveillance afin d'introduire un déferé préfectoral à l'encontre de la délibération suivante :

- **Délibération n° 24 en date du 4 novembre 2025** ayant pour objet : « *Commune de Montargis – Caserne Gudin : approbation de la promesse synallagmatique de vente pour la cession de la parcelle AP n° 481 à Patrimoine et Valorisation Programmes pour un projet de résidence intergénérationnelle dans le bâtiment 7 dit de l'Horloge* ».

Cette délibération nous apparaît entachée de graves irrégularités, tant sur la forme (défaut d'information des élus) que sur le fond (valorisation du bien et montage financier incohérent), justifiant son annulation par le Tribunal Administratif.



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

1. Sur l'insuffisance d'information des conseillers communautaires (Violation de l'article L.2121-13 du CGCT)

La jurisprudence administrative est constante : les élus doivent disposer d'une information complète et sincère pour se prononcer utilement. Or, lors de la séance du 4 novembre 2025 :

- Le Président de l'Agglomération a éludé les questions financières par une déclaration stupéfiante : « On fait abstraction de l'aspect financier, tout le monde s'en fout de ça ». Cette désinvolture démontre une volonté de dissimulation.
<https://montar.fr/wp-content/uploads/2026/01/00.PVConseil041125.pdf> page 52
- Aucun bilan financier global de l'opération (incluant les coûts de démolition à la charge de l'acquéreur déduits du prix de vente, versus la valeur réelle du foncier) n'a été fourni.
- Les documents relatifs au montage financier complexe impliquant la rétrocession de terrains à la ville de Montargis n'ont pas été joints à la convocation.
- **Contradictions manifestes sur le diagnostic amiante :** Les informations techniques fournies aux élus apparaissent contradictoires avec les études antérieures, faussant l'appréciation des coûts de démolition. En effet, le CCTP de l'étude de reconversion de 2015 identifiait formellement des points de "vigilance" avec un niveau de gravité avéré, notant la "Présence d'amiante conduit cheminée bâtiment 19" et surtout "Présence d'amiante faux plafond, revêtement sol, conduit cheminée bâtiment 20"
https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/11/CCTP_etude_caserne_Gudin-1.pdf page 26.
Or, la promesse de vente annexée à la délibération indique pour ces mêmes bâtiments (19 et 20) qu'il "n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A" (laquelle inclut pourtant les faux-plafonds https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024141044).
Cette discordance majeure sur la nature de l'amiante (Liste A vs Liste B) sous-estime potentiellement le coût réel du désamiantage et de la démolition, et par conséquent, vicie le consentement des élus sur l'économie générale du projet.

S'agissant du bâtiment numéro 19

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 20

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 21

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 57

Projet de promesse de vente annexé à la délibération, page 27

2. Sur l'erreur manifeste d'appréciation du prix de cession et le risque de "prix vil"

La vente est consentie au prix de 200 000 € pour un bâtiment historique majeur et son foncier.

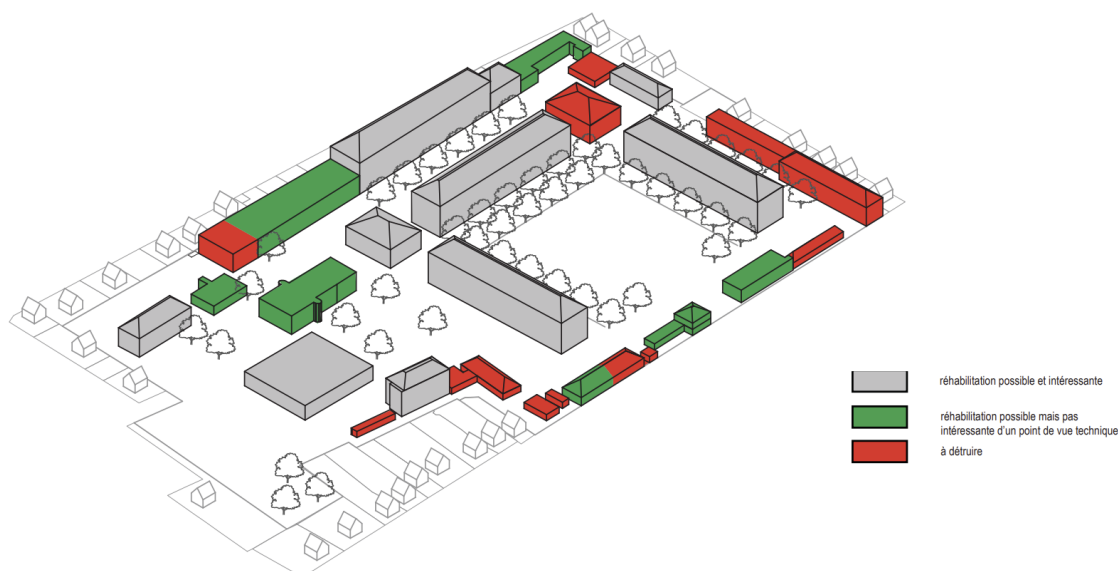
- **Incohérence de l'estimation domaniale :** L'avis des Domaines repose sur une méthode comparative inadaptée, dont nous n'avons pas le détail. Les domaines utilisent vraisemblablement des biens non classés Monuments Historiques, aboutissant à une valeur vénale sous-évaluée par rapport aux précédentes estimations sur ce même site (notamment pour le bâtiment d'entrée n°1, plus petit mais estimé plus cher).
- **Déduction injustifiée des coûts de démolition :** Le prix de vente a été minoré pour compenser les frais de démolition « *nécessaire* » de bâtiments annexes (n° 6, 8, 18, 19, 20, 21 et 57) laissés à la charge de l'acquéreur. Or, le permis de construire révèle que l'emprise de ces bâtiments démolis a vocation à devenir un simple espace vert et ne sont par conséquent en rien nécessaires au projet. Dès lors, cette démolition ne présente pas d'intérêt direct pour l'équilibre économique de l'opération privée.



- **Destruction injustifiée de bâtiments réhabilitables :**

Dans le CCTP de 2015 , https://montar.fr/wp-content/uploads/2020/11/CCTP_etude_caserne_Gudin-1.pdf page 37 préconisait la réhabilitation des bâtiments 19 & 20.

La destruction de bâtiments dont la réhabilitation a été jugée intéressante dans le CCTP s'apparente à une mauvaise gestion du patrimoine public.



- **L'état finance le projet à hauteur de 1,5 millions d'euros avec l'action Cœur de Ville**

L'état a prévu de financer 1,5 millions d'euros dans l'avenant CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE sur le projet « Construction d'une résidence Intergénérationnelle – Site Caserne Gudin » alors que le projet dans son ensemble vise également la destruction de bâtiments réhabilitables.

https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/01/5PJ_Projet-avenant-ACV_2023-2026-Version-9.pdf page 20

3. Sur l'irrégularité du montage juridique avec la Commune de Montargis

La délibération s'inscrit dans un montage global prévoyant une rétrocession de foncier ou de voirie à la commune de Montargis.

- **Absence de garanties d'exécution (Incertitude sur les prestations de l'acquéreur et l'état de restitution) :** Rien dans la délibération n'assure formellement que l'acquéreur (Nexity / Patrimoine et Valorisation) procédera effectivement aux démolitions et aux rétrocessions promises une fois la vente actée. De plus, rien n'assure l'état de restitution des biens rétrocédés à la collectivité (terrains dépollués, viabilisés, aménagés ou laissés en friche ?). En l'absence de garanties financières spécifiques (cautionnement) ou de clauses résolutoires strictes dans la promesse, la collectivité court le risque majeur de céder son patrimoine à vil prix sans obtenir en retour les aménagements qui ont servi de justification à cette baisse de prix, ou de récupérer des terrains nécessitant de lourds investissements de remise en état.
- À ce jour, la Ville de Montargis ne s'est pas prononcée par délibération sur cette rétrocession, ni sur son coût ou ses modalités. L'Agglomération ne peut valablement engager une opération dépendant de la volonté d'une tierce collectivité sans l'accord formel de celle-ci.
- Le projet actuel contredit le projet initial où la Mairie de Montargis, propriétaire des parcelles le long du 82ème RI, devait vendre à l'aménageur. La disparition de cette recette pour la commune, au profit d'un montage opaque via l'Agglomération, porte préjudice aux finances communales.
- **Caractère injustifié de la servitude de passage :** La constitution d'une servitude de passage au profit de l'acquéreur (Nexity / Patrimoine et Valorisation) est intrinsèquement liée au schéma de rétrocession des espaces communs. Si cette rétrocession n'a pas lieu (faute d'accord de la ville ou de garanties), l'octroi de cette servitude sur le domaine public perd sa justification technique et juridique. En l'absence de certitude sur la rétrocession, il n'y a pas lieu d'offrir un tel droit réel à l'acquéreur, qui s'apparenterait alors à un avantage indu.

4. Sur la méconnaissance de l'autorité de la chose jugée

Nous rappelons que les précédentes délibérations concernant la vente des bâtiments 7 et 9 ont été annulées par le Tribunal Administratif d'Orléans le 6 mai 2025, https://montar.fr/wp-content/uploads/2025/05/gudin_jugement_annulation_vente7et9_2025.pdf et celle du bâtiment n°1 le 23 mai 2024 <https://montar.fr/gudin-vente-a-fiducial-la-deliberation-du-29-juin-2021-est-annulee-par-le-tribunal-administratif/>

L'administration persiste ici dans un schéma similaire, sans tenir compte des motifs d'annulation précédents, notamment sur la transparence et la justification de l'intérêt général.

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

Maurice MAUDUIT
Conseiller Municipal de Montargis
Conseiller Communautaire

Alphonse PROFFIT
Conseiller Municipal de Montargis non remplacé
Contribuable à Montargis

Conclusions et Demandes

Au vu de ces irrégularités, nous sollicitons de vos services :

1. **Le contrôle de légalité approfondi** de la délibération n° 24 du 4 novembre 2025.
2. **L'obtention et la transmission** (ou l'injonction faite à l'Agglomération de nous transmettre) des pièces manquantes, à savoir :
 - L'intégralité des dossiers de demande d'avis et les réponses complètes de France Domaines.
 - Les justificatifs de l'opération "Action Cœur de Ville" (financement de 1,5 million d'euros).
 - Les délibérations concordantes de la ville de Montargis actant la rétrocession.
3. **Le déféré de cette délibération** devant le Tribunal Administratif d'Orléans pour en obtenir l'annulation.

Nous vous remercions de la vigilance que vous porterez à ce dossier, qui touche à la préservation du patrimoine historique et à la bonne gestion des deniers publics.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de notre très haute considération.

Elif GOKHAN
Présidente de l'UPAME

Olivier MASSON
Président de l'ECM
Contribuable à Montargis

Alphonse PROFFIT
Conseiller Municipal de Montargis non remplacé
Contribuable à Montargis

Maurice MAUDUIT
Conseiller Municipal de Montargis
Conseiller Communautaire

Texte de la délibération attaquée

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2025/05/Conseil250325.pdf>

« Le Conseil de la Communauté d'Agglomération ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L.5211-5 et L.5216-1 à L.5216.11 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L.3211-1 à L.3211-25 et R.3211-1 à R.3211-47 ;

Vu la délibération n° 23-39 du Conseil communautaire du 31/01/2023 portant projet de requalification de la caserne Gudin ;

Vu la délibération n°23-154 du Conseil communautaire du 16/05/2023 ;

Vu la délibération n° 24-195 du Conseil communautaire du 21/04/2024 ;

Vu le permis de construire n° PC04520823.A0013 accordé le 31 janvier 2024 ;

Vu la décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 06/05/2025 n°2302993 ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques du Centre-Val-de-Loire du 18 avril 2023 fixant la valeur vénale à 200 000 € ;

Vu la lettre valant avis du domaine sur la valeur vénale du 31 juillet 2025 du pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques reconduisant la valeur vénale fixée à 200 000 € ;

Vu le plan de division établi le 05/09/2025, modifié le 26/09/2025 et le 15/10/2025, par GEOMEXPERT annexé à la présente délibération ;

Vu le Document Modificatif du Parcellaire cadastral vérifié et numéroté le 13/10/2025 Vu le plan figuratif des réseaux et voies de circulation établi le 17/09/2025, modifié le

26/09/2025 par GEOMEXPERT annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme-Foncier du 10 octobre 2025 après présentation du dossier ;

Vu l'avis du Bureau du 28 octobre 2025 après présentation du dossier ;

Entendu le rapport de Monsieur DEMAUMONT, Vice-Président chargé de l'urbanisme et du foncier qui rappelle aux élus du conseil communautaire que, par délibération n°23-39 du 31 janvier 2023, le conseil communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing a accueilli favorablement la stratégie d'aménagement sur le site de la caserne Gudin, et a autorisé la poursuite des discussions avec les aménageurs identifiés.

Dans ce cadre, la société Patrimoine et Valorisation Programmes a envisagé une réhabilitation du bâtiment n°7 dit de l'Horloge (5 374 m² de surface de plancher), en vue de créer une résidence intergénérationnelle de 92 logements. Elle a sollicité et obtenu, par arrêté du 31 janvier 2024, le permis de construire valant permis de démolir susvisé.

Par une première délibération du 16 mai 2023, le conseil communautaire a approuvé le principe de la cession du bâtiments n°7 à la société Patrimoine et Valorisation Programmes.

Cette délibération a été annulée par un jugement du 6 mai 2025 du tribunal administratif d'Orléans.

Le permis de construire est aujourd'hui purgé de tout recours, et la cession est toujours envisagée, c'est pourquoi il y a lieu de délibérer à nouveau pour approuver la signature d'une promesse puis de la vente, après levée de toutes les conditions suspensives.

Toujours dans le but de permettre un aménagement cohérent et qualitatif du site, il est envisagé la cession de la parcelle AP n°481, d'une emprise de 11 612 m² dans les limites reportées sur le plan de division visé ci-dessus et annexé à la présente délibération. Ce foncier correspondant à l'emprise du bâtiment n°7 dit de l'Horloge et aux futurs espaces extérieurs du projet : circulations piétonne et automobile, stationnements, espaces paysagers, déploiement des réseaux. La démolition des bâtiments 6, 8, 18, 19, 20, 21 et 57 qui sont présents sur le foncier cédé, est nécessaire à cet aménagement et sera à la charge de l'acquéreur.

La vente est envisagée moyennant un prix de deux cent mille euros (200 000 €) net vendeur. Ce prix tient compte des coûts de démolition et de viabilisation qui incombent à l'acquéreur. Dans son avis du 18 avril 2023, prorogé par lettre valant avis du domaine en date du 31 juillet 2025, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques du Centre-Val de Loire et du Département du Loiret estime que ce prix est « conforme à la valeur du marché et n'appelle pas d'observation ».

Après en avoir délibéré, et à

Article 1er : Approuve la cession de la parcelle cadastrée AP n°481 d'une emprise de 11 612 m², à Patrimoine et Valorisation Programmes (ou toute autre personne morale ou physique désignée par elle dans le cadre de la faculté de substitution), moyennant un prix global net vendeur de deux cent mille euros (200 000 €) en vue de la réalisation d'un programme immobilier de résidence intergénérationnelle.

Article 2 : Approuve la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ci-annexée.

Article 3 : Autorise Monsieur le Président à signer la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives (et de servitudes) aux conditions évoquées ci-dessus.

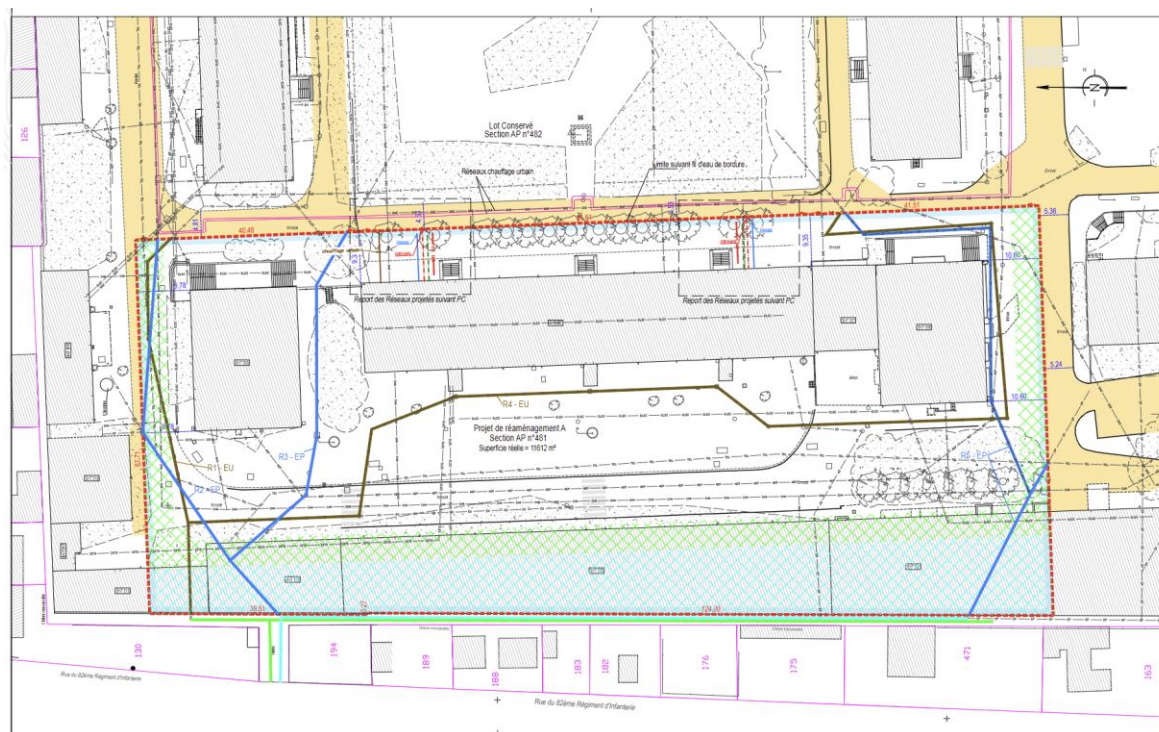
Article 4 : Autorise Monsieur le Président à signer la vente et les actes de servitudes, dès que les conditions suspensives seront levées, ainsi que toute pièce nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Conseil Agglo Montargoise 041125 46

Article 5 : Désigne Maître Benoit PINTO, Notaire à Montargis (45), pour accomplir les actes nécessaires à la signature de la promesse de vente et de la vente correspondante.

Article 6 : La présente délibération sera transmise à Madame la Préfète, Madame le Comptable public, l'acquéreur du terrain et au notaire, en charge de la rédaction des actes.»

Plan de ANNEXE OBLIGATOIRE 3



----- Emprise du Projet réaménagement A suivant permis de construire

Liste des Servitudes à créer, Fond dominant AP n°482, Fond servant AP n°481 :

— Servitudes d'écoulement des eaux pluviales, repérées R2 - R3 - R5

— Servitudes d'écoulement des eaux usées, repérées R1 - R4

▤ Servitude de passage de circulations multimodales (emprise suivant permis de construire)
Espace de circulations multimodales destinés à être rétrocédés

Liste des Servitudes à créer, Fond dominant AP n°481, Fond servant AP n°482 :

— Servitudes d'écoulement des eaux pluviales, repérées R6

— Servitudes d'écoulement des eaux usées, repérées R7

▤ Servitude de passage de circulations multimodales (uniquement sur les voies dédiées)

▤ Espaces verts destinés à être rétrocédés