Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

Approbation du projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété Xaintrailles selon les dispositions des articles L.615-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
Procédure d'état de carence



Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

PREAMBULE :

Le présent dossier consiste à présenter le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition de la copropriété Xaintrailles situé au 61 boulevard J.F. Kennedy à Montargis

Par assignation en date du 11 août 2025, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing a sollicité du Président du Tribunal Judicaire de Montargis la déclaration d'état de carence du syndicat des copropriétaires secondaires Xaintrailles.

La déclaration de carence de cette copropriété à usage d'habitat est intervenue par décision rendue le 25 août 2026 par le Tribunal judiciaire de Montargis en application de l'article L.615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette décision a été motivée par l'importance des travaux à entreprendre et des difficultés financières structurelles rencontrées par le syndicat des copropriétaires secondaires Xaintrailles.
Dès lors que la carence d'une copropriété a été constatée par ordonnance du juge judiciaire comme c'est le cas en l'espèce, l'expropriation de de l'immeuble est poursuivie au profit d'une personne publique ou d'un organisme y ayant vocation, selon des modalités dérogatoires au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique définies par l'article L. 615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté préfectoral qui sera sollicité auprès du Préfet du Loiret aura pour objet :

- De déclarer l'utilité publique du projet en vue duquel l'acquisition est menée,
- De déclarer cessible la parcelle sur laquelle est assise la copropriété Xaintrailles,
- De fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux copropriétaires,
- De fixer la date à laquelle il pourra être pris possession de l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

1 - PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE – NOTICE EXPLICATIVE '

1.1. RAPPEL CONTEXTUEL -OBJET

Située sur la commune de Montargis, la copropriété Xaintrailles à Montargis appartient à un ensemble immobilier de 3 copropriétés verticales d'habitation de 8 étages et de factures semblables et d'une copropriété horizontale qui constitue l'assiette foncière (9 884 m²) mise en commun sur lesquelles sont établies les résidences.
La copropriété Horizontale, administrée par un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires répartis sur les 3 copropriétés d'habitation, permet la mise en commun des espaces verts, des places de parking, d'un transformateur EDF et des emplacements pour les poubelles.
Les trois résidences d'habitation « Les Archers » (1972), « La Garde » (1973) et « Xaintrailles » (1974) représentent 198 logements (51 aux Archers, 60 à La Garde et 87 aux Xaintrailles) avec la particularité de proposer 7 chambres en rez-de-jardin dont les sanitaires et douches sont accessibles uniquement en parties communes à la construction. L'ensemble immobilier est majoritairement composé de petites typologies de logements (Chambres, studios) avec des différences notables entre les résidences : Les Archers disposent majoritairement de T4 et de T3 (53%), tandis que Xaintrailles est presque exclusivement composée de chambre et de studios (80%).
Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire avec un syndicat principal l'horizontale.
Cet ensemble immobilier se partage le même terrain et le même accès avec portail automobile sur le boulevard John Fitzgerald Kennedy) Cette situation génère un enclavement, particulièrement pour Xaintrailles qui est en fond de parcelle sans liaison directe avec la rue de la Pontonnerie qui la borde.
Cette copropriété s'étend donc sur la parcelle cadastrée section AT n°030.

1.2 INITIATIVES DES POUVOIRS PUBLICS EN VUE DU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE

La copropriété Xaintrailles est située dans le Quartier Prioritaire du Plateau.
Son aspect architectural, une grande tour de 8 étages dans un paysage urbain très horizontal et son offre immobilière à savoir des petites typologies dans un quartier de grands logements et de pavillons, tranche nettement avec le reste du quartier, ce qui lui vaut d'être facilement identifiée et reconnue, en positif, comme en négatif.
De fait, cette copropriété est devenue moins attractive que les logements sociaux environnants.
Ainsi, cet ensemble immobilier et particulièrement le syndicat des copropriétaires secondaire de l'immeuble Xaintrailles rencontrent historiquement d'importantes difficultés, principalement liées à :

- Une gestion fragile du syndicat par les organes de gestion, caractérisé par un désintérêt des copropriétaires, se traduisant par une forte démobilisation aux diverses assemblées générales organisées par l'ancien syndic de copropriété NEXITY ;
- Un défaut d'entretien du bâti : la copropriété n'a pas bénéficié du programme ANRU de la ville de MONTARGIS et aucuns travaux de réhabilitation n'a été réalisé depuis sa construction. En plus du défaut d'entretien constaté, de nombreux actes de vandalisme ont également pour effet d'accentuer la dégradation du bâti ;

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

- La paupérisation de ses occupants entraînant de nombreux impayés de charges de copropriété et ainsi le déséquilibre de la situation financière du syndicat.

Ces difficultés ont conduit à la mise en place de dispositifs d'accompagnement indiqués ci-après ayant pour objet d'essayer de les traiter :

1.2.1 Le plan de sauvegarde des copropriétés du Plateau

Aussi, face aux difficultés identifiées sur l'ensemble immobilier du Plateau, une commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde a été instituée, le 22 mai 2013.
En juin 2014, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME) a donc lancé une étude pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde portant sur les quatre copropriétés du Plateau (Les Archers, La Garde, Xaintrailles et l'Horizontale) qui a été confiée à l'opérateur URBANIS.
Rendu en décembre 2014, le rapport de cette étude a confirmé le besoin d'un accompagnement public de ces copropriétés.
L'arrêté préfectoral de mise en œuvre du dispositif de Plan de Sauvegarde a été signé le 5 mars 2018 pour une durée de cinq ans soit une échéance fixée au 5 mars 2023, avec la possibilité d'être reconduit pendant deux années supplémentaires.
Les bilans annuels du plan de sauvegarde indiquent que les actions suivantes ont été menées :

- La première année a été consacrée à la réactualisation des diagnostics, la ré interrogation de la stratégie du plan de sauvegarde et la mise en place du partenariat et des outils du plan de sauvegarde à travers les différents volets du Plan de Sauvegarde.

Le comité de Pilotage de l'année 1 a consolidé la stratégie de redressement et de réhabilitation des quatre copropriétés ;

- L'année 2 aura permis la consolidation du contexte partenarial et stratégique et un premier chiffrage actualisé du programme de travaux, ainsi qu'une sollicitation accrue de l'AME tant au point de vue stratégique que financier dans une période d'incertitude politique.
- L'année 3 a été une année charnière pour le Plan de Sauvegarde et permis l'élaboration :
    - D'un plan de financement actualisé basé sur un chiffrage précis et complet issu de premières offres d'entreprise, que l'opérateur estimait difficilement soutenable sans améliorations financières ;
    - Des calendriers de réhabilitation qui se différencient pour s'adapter au contexte particulier de chacune des copropriétés ;
    - Le verrouillage d'une ingénierie financière exceptionnelle pour les travaux d'urgences de Xaintrailles, et le lancement des appels de fonds auprès des copropriétaires ;
    - Les premières réponses concrètes aux problématiques d'occupations : mise en place du permis de louer, utilisation du DPUR sur deux logements et partage d'un process pour traiter au plus vite les signalements de squats ;
    - La signature d'une convention de portage d'urgence avec la CDC Habitat qui chiffre les premières acquisitions nécessaires de logements de copropriétaires en difficultés afin d'assainir la situation financière des copropriétés ;
    - Des trajectoires divergentes dans la progression des impayés.
- L'année 4 a été une année de consolidation des programmes de travaux à l'issue de laquelle les principaux arbitrages ont pu être effectués avec une révision des plans de financements sur la base des engagements non révisés de l'AME.
  La progression des actions de redressement a été ralentie : la récolte des appels de fonds des travaux d'urgences n'a pas été totalement fructueuse nécessitant une intervention de l'AME pour pouvoir démarrer les travaux, l'aboutissement des

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

procédures d'injonction de payer par AJA sur La Garde et Xaintrailles a été ralenti et les programmes de travaux actualisés en année 3 ont dû être revus à la baisse pour revenir vers des restes-à-charges plus soutenables.
L'année 4 s'est terminée notamment par l'interrogation sur la capacité de Xaintrailles à financer une nouvelle tranche de travaux qui se matérialisera par le lancement d'une nouvelle enquête budgétaire pour ré-évaluer les capacités budgétaires des copropriétaires.

- L'année 5 a permis de constater que contrairement aux deux autres syndicats secondaires, la copropriété Xaintrailles a eu de grandes difficultés à terminer son chantier de travaux d'urgences et a donné de très mauvais signes sur sa capacité à financer une tranche supplémentaire de travaux.

Aussi, la Commission de Plan de Sauvegarde de l'année 5 a permis de définir les dernières inflexions stratégiques du Plan de Sauvegarde dans la perspective de sa prolongation, pour deux années supplémentaires (avril 2023 à mars 2025) en distinguant et en actant :

- D'un côté, la poursuite du redressement de La Garde et des Archers ;
- De l'autre côté, l'impossible redressement de Xaintrailles dans le contexte actuel des outils du Plan de Sauvegarde, pour lui préférer une stratégie d'accompagnement vers la disparition de son statut de copropriété, et une première orientation vers sa démolition à moyen et long terme et le lancement d'une réflexion sur la mise en place d'une procédure de constat d'état carence de ce syndicat secondaire.

La commission de plan de sauvegarde du 14 décembre 2023 a acté la poursuite de l'accompagnement de la copropriété Xaintrailles pour sa sécurisation et le bon fonctionnement courant de ses équipements, tout en planifiant la mise en œuvre d'une procédure de carence qui, si elle était constatée, permettra la maîtrise foncière par l'Agglomération Montargoise dans le cadre de la concession d'aménagement et la fin de la copropriété.
Aussi, soucieuse de continuer l'accompagnement des copropriétés La Garde et Les Archers qui s'apprêtent à approuver leur programme ambitieux de réhabilitation et d'encadrer la poursuite de l'accompagnement spécifique de Xaintrailles ainsi que les réflexions autour du devenir de l'Horizontale, lors de sa réunion du, la Commission du Plan de Sauvegarde a exprimé un avis favorable à une deuxième prolongation du Plan de sauvegarde, ce qui a été acté par la Préfète du Loiret, par un arrêté en date du 10 février 2025, pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 4 mars 2027.

1.2.2 Le placement sous administration provisoire de Xaintrailles

Par Ordonnance du 5 octobre 2017, le Président du Tribunal judiciaire de MONTARGIS a désigné la SELARL AJAssociés représentée par Me Nicolas Deshayes en qualité de Mandataire ad hoc du syndicat des copropriétaires secondaire Xaintrailles.

Au terme du rapport déposé par AJAssociés ès qualité de Mandataire ad hoc, il apparaissait que :

- les trois immeubles du Plateau souffraient de nombreux actes de vandalisme et la faiblesse des ressources de ses occupants, ne permettaient pas de faire face aux travaux de rénovation et de réhabilitation, pourtant indispensables à la sécurité de ses habitants

- sur la base d'un rapport d'URBANIS établi en 2014, l'Agglomération montargoise, la ville de Montargis et plusieurs acteurs institutionnels ont œuvré pour la préparation d'un Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau, prévoyant notamment plus de 3 M€ de travaux sur l'ensemble des trois immeubles ;

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

- une mise sous administration provisoire se révélait nécessaire notamment pour engager des négociations appuyées pour le financement du Plan de sauvegarde et bénéficier de l'aide juridictionnelle pour les dossiers de recouvrement de charges évitant de lourds frais de procédure à la copropriété.

Dans ce contexte, la société NEXITY MONTARGIS ès qualité de Syndic de copropriété a sollicité la désignation d'un administrateur provisoire.
Par une ordonnance rendue le 18 septembre 2018 par Monsieur le Président de la 1ère Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de MONTARGIS, a désigné la SELARL AJAssociés représentée par Me Nicolas Deshayes en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété Xaintrailles sise à MONTARGIS (45200), en application de l'Article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965, pour une durée de 12 mois, avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété .
La mission de l'Administrateur Provisoire a été successivement renouvelée par ordonnances des 30 septembre 2019, 10 octobre 2020, 20 octobre 2021, 3 octobre 2022 et 9 octobre 2024 pour une durée d'un an soit jusqu'au 18 septembre 2025.

1.2.3 Mise en place de l'autorisation préalable de mise en location

Par délibération en date du 26 février 2020, le Conseil communautaire a instauré le régime préalable de mise en location, pour les copropriétés du Plateau sises 57-59-61 boulevard Kennedy sur la commune de Montargis pour lutter contre l'habitat indigne avec une exécution six mois plus tard.
De septembre 2020 à fin décembre 2023, 6 autorisations et 2 refus ont été délivrés.

1.3. PRESENTATION DE LA COPROPRIETE XAINTRAILLES

La copropriété Xaintrailles est cadastrée section AT n°30.

L'immeuble Xaintrailles est composé de 9 étages et un étage en « sous-sol / rez-de-jardin » desservis par un escalier encloisonné et un ascenseur.

- Le R-1 comprend 7 chambres semi-enterrées et les caves.
- Les étages sont composés de 8 à 9 logements de la chambre au F2.

Le syndicat des copropriétaires secondaire Xaintrailles est presque exclusivement composé de chambre et de studios (80%). Il comporte 87 logements et 71 copropriétaires (8 propriétaires occupants et 55 propriétaires bailleurs).

1.3.1 Etat actuel de la copropriété

<u>La situation financière de la copropriété</u>

La situation financière du syndicat secondaire Xaintrailles est extrêmement dégradée. En effet, la copropriété subit un grave déséquilibre financier qui n'a pu être résorbé, et ce malgré les efforts de recouvrement de charges impayés.
La situation financière du syndicat des copropriétaires Xaintrailles à la date du 18 septembre 2024 se présente donc comme suit :

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

	Au 18/09/2024	Au 18/09/2023	Au 18/09/2022	Au 18/09/2021
Trésorerie disponible	19 983,69 €	5 117,01 €	43 664,87 €	26 303,57 €
Dettes copropriétaires	446 342,84 €	383 574,49 €	437 505,15 €	483 733,57 €
Dettes fournisseurs	193 847,55 €	188 474,15 €	139 136,64 €	84 116,13 €
Budget annuel	69 800,00 €*	155 400,00 €	140 000,00 €	140 000,00 €

A la suite à l'évacuation de l'immeuble le 25 avril 2024, le budget annuel a été ajusté pour tenir compte de la suppression des charges de chauffage, d'électricité, d'ascenseur. Seuls ont été maintenus les coûts liés à l'assurance, la gestion de la copropriété, la dératisation, la désinsectisation et les frais de justice liés aux procédures de recouvrement.

Or, malgré cette baisse significative du budget annuel, la dette fournisseurs représente aujourd'hui près de 3 fois le budget annuel de la copropriété et l'administrateur provisoire de Xaintrailles considère que les perspectives de remboursement total sont quasiment inexistantes.

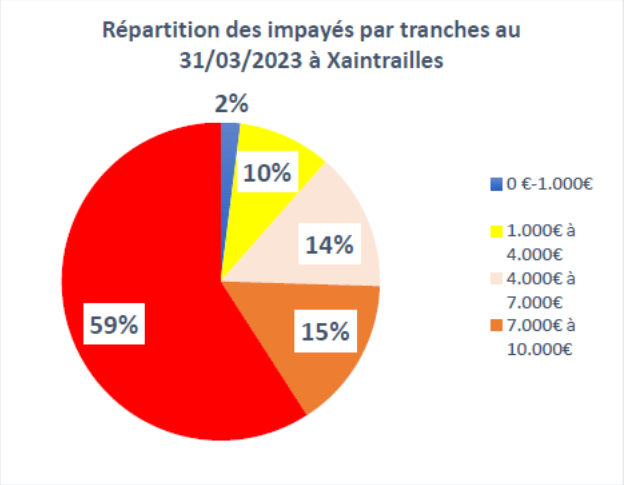
Les dettes « copropriétaires »
En 2023, le taux d'impayés sur le budget courant était de 226%.
Alors que le solde débiteur était déjà à un niveau important au début de l'année 3 du Plan de Sauvegarde (200 293 € au 31/03/2020), la dette a explosé pendant l'année 3 et notamment à sa toute fin, au 1er trimestre 2021 atteignant 477 314 € d'impayés.

Cette brutale hausse des impayés s'explique par des sollicitations exceptionnelles importantes faites aux copropriétaires, qu'une partie significative d'entre eux n'a pas su honorer :

- Un apurement débiteur suite à l'approbation des comptes 2019 de 48.924,37€. En effet, le budget réalisé 2019 a été de 188.924,37€ contre un budget prévisionnel appelé de 140.000€ ;
- 3 appels de fonds pour un montant total de 20.778€ pour la phase de conception des travaux (hors ascenseur) du Plan de Sauvegarde (mars-avril-mai 2020) ;
- 3 appels de fonds pour un montant total de 14.196€ pour les diagnostics ascenseur, le repérage amiante et la télé inspection des réseaux humides (mars avril-mai 2020) ;
- Un appel de fonds de 7.820€ TTC pour la phase conception de l'ascenseur et le diagnostic amiante de l'ascenseur (janvier 2021) ;
- Un appel de fonds de 193.177,40€ pour le lancement des Travaux d'Urgences (janvier 2021).

La structure des impayés à Xaintrailles au 31/03/23 (331 737€ d'impayés) était toujours inquiétante à Xaintrailles avec plus de 75% des dettes supérieures à 7.000€, alors que la valeur immobilière des biens associés fluctue de 6000€-7000€ pour les chambres, à 17000-22.000€ pour les T2.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE



La dette est détenue à 94% par des propriétaires bailleurs, en surreprésentation par rapport à la proportion de copropriétaires bailleurs de l'immeuble (87%).

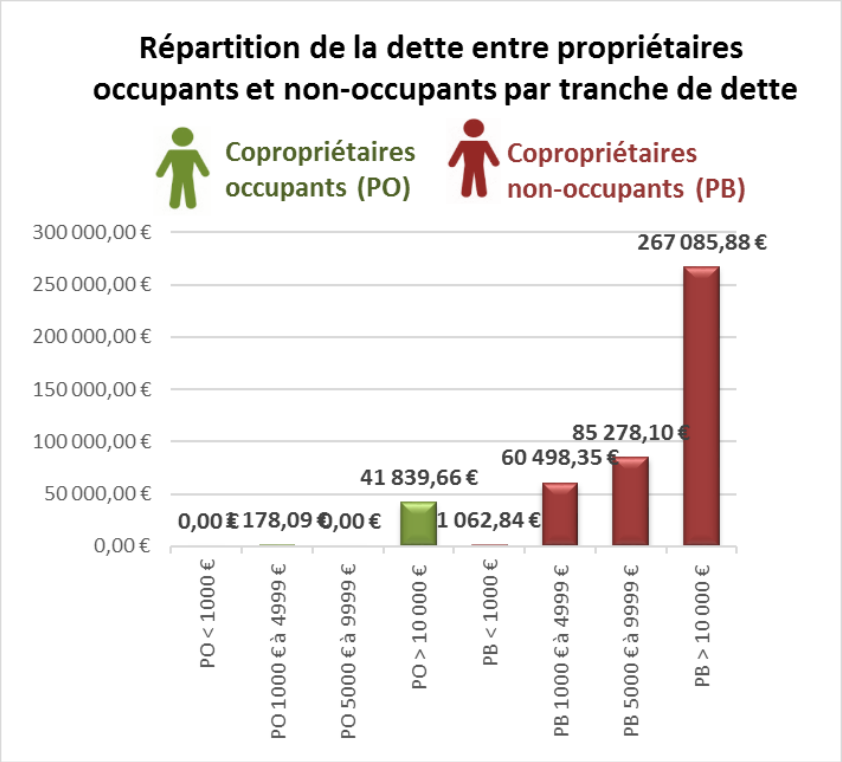
Des premiers irrécouvrables ont été constatés à la suite d'une vente qui s'est révélée insuffisante pour couvrir toute la dette (5 786,09€).

En fin d'année 5 du Plan de Sauvegarde, la dynamique de baisse des impayés de Xaintrailles a commencé à s'épuiser.
En effet, au dernier trimestre de l'année 5, sur les 66 500€ d'arriérés de charges récupérés par rapport au trimestre précédent, plus de 85% sont à attribuer l'action de portage de la CDC, qui a presque atteint ses objectifs.

A la date du dernier rapport intermédiaire de mission de l'administrateur provisoire en date du 18 septembre 2024, la dette vivante « copropriétaires » s'élevait à la somme de 456 942,92 €, répartie comme suit entre 55 copropriétaires sur les 62. :

	Nombre de copropriétaires	Dette au 18 septembre 2024
Propriétaire occupants	3	43 017,75 €
Propriétaire non-occupants	52	413 925,17 €
	55	**456 942,92 €**

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE



1.3.2 Etat des parties communes et les travaux nécessaires à la conservation et à la sécurisation de la copropriété Xaintrailles

Dès la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, la nécessité de réaliser des travaux d'urgence sur l'immeuble Xaintrailles a été identifiée.
Le 14 avril 2020, le maire de Montargis a pris un arrêté de mise en sécurité applicable à la copropriété Xaintrailles, compte tenu de l'état de l'immeuble et a mis en demeure le syndicat secondaire Xaintrailles de réaliser des travaux en ces termes
Un programme de travaux a été consolidé à hauteur de 1.214.197,54 € TTC et n'impliquait pas de relogement, mais une intervention lourde dans tous les logements.
L'obtention des financements et le rassemblement des conditions financières nécessaires à la réalisation des travaux ont été marqués par d'importantes difficultés et une récolte insuffisante de l'appel de fonds travaux sur la période janvier à octobre 2021.
En effet, malgré un financement par l'ANAH à hauteur de 100 % du montant hors taxes des travaux, soit la somme de 1 021 020,24 €, la quote-part restant à charge des copropriétaires et correspondant à la TVA pour un montant de 193 177,40 € a été particulièrement difficile à recouvrer et une dette à ce titre persiste encore à ce jour dans les comptes des copropriétaires.
L'année suivante a été rythmée par l'évolution difficile du chantier des travaux d'urgences (logements réfractaires à leurs interventions) qui a conduit à suspendre provisoirement le chantier. En décembre 2022, il restait encore 40% des logements à traiter et le chantier ne s'est réellement terminé qu'en avril-mai 2023.

Les années 4 et 5 du Plan de Sauvegarde ont démontré toute l'incapacité de Xaintrailles à financer en totalité des travaux visant son amélioration et à assurer un déroulement de chantier paisible.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

Bien que les fuites d'eau aient fortement diminué à la suite des travaux réalisées entre 2020 et 2023, la situation générale de l'immeuble a continué à se dégrader.

En l'absence de toutes ressources financières propres compte tenu du montant des charges impayées, les travaux de mise en sécurité de l'immeuble n'ont pas pu être finalisés et n'ont pas suffi à assainir la situation de la copropriété.

Dans ce contexte, lors de sa visite en date du 2 avril 2024, le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a constaté un risque sécuritaire grave et imminent et a confirmé « *l'urgence de rendre cette tour inaccessible au public dans les plus brefs délais* ».
Sur la base de ce rapport, le sous-préfet de Montargis a écrit au Maire de Montargis le 8 avril 2024 afin de lui faire part des conclusions du SDIS et a enjoint à ce dernier d'agir,
Le 24 avril 2024, le maire de Montargis a donc pris un arrêté d'interdiction d'habiter, d'occuper et de pénétrer et a ordonné l'évacuation du bâtiment Xaintrailles, sur le fondement de l'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales.
Les opérations d'évacuation se sont déroulées le 25 avril 2024 et le site a ensuite été rendu inaccessible. L'ensemble des occupants a été pris en charge par les services de la Ville, du CCAS et d'IMANIS dans le cadre de solutions d'hébergements d'urgence et de relogements avec les bailleurs sociaux.

Au vu des éléments résumés ci-après :

- La dégradation financière rencontrée par le syndicat est similaire à l'état de cessation des paiements que pourrait rencontrer une entreprise ;
- La dette des copropriétaires hautement débiteurs n'avait pu être recouvrée qu'à hauteur de 4% et seulement à l'occasion des ventes de lots appartenant à ces débiteurs ;
- La situation financière empêche totalement d'envisager le financement par le syndicat des travaux nécessaire à la mise en sécurité des bâtiments ;
- Le recouvrement des appels de fonds des charges courantes est difficile, insuffisant et ne permet pas d'assumer les charges courantes ;
- La sécurité des bâtiments est compromise au regard de l'état du bâti, des désordres et non conformités constatées. Les travaux nécessaires à la mise en sécurité sont hors de portée du syndicat, puisqu'il n'assume même pas son budget courant.

L'Agglomération Montargoise s'est questionnée sur le positionnement de la copropriété Xaintrailles sur marché de l'habitat, compte tenu de son emplacement géographique et de la composition de la typologie de ses logements.

2 - CHOIX DE LA DEMOLITION ET PROJET DE SORTIE

2.1. CHOIX DE LA DEMOLITION

Les éléments de diagnostic ci-avant mettent en évidence la nature de désordres importants aggravés par une problématique de gestion de la résidence :

- Seulement 5 propriétaires occupants, et qui ne souhaitent pas intégrer le Conseil Syndical ;
- Un seul membre du Conseil Syndical demeure actif, mais esseulé.
- La copropriété n'attire que des investisseurs, et qui ne sont que très rarement de la Région.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

Par ailleurs, le taux très élevé de petites typologies de logement ne permet pas de donner un caractère résidentiel à Xaintrailles. Les biens sont aujourd'hui tous acquis dans une perspective de rendement locatif et les derniers copropriétaires occupants sont remplacées par de nouveaux bailleurs lorsqu'ils vendent.et qui ne s'investissement pas dans la gestion de la copropriété.
Cette situation a rendu possible la multiplication de logements indignes dus aux marchands de sommeil et aux squats et ce en dépit de l'instauration d'une autorisation de mise en location par l'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

Le prix des transactions en moyenne estimé à 342 € /m² ne permet pas non plus aux propriétaires occupants de vendre et d'acquérir un logement de meilleure qualité.
Le portage mis en place avec la CDC Habitat Social pour 12 lots n'a pas suffi à redresser cette copropriété.

Ainsi, la non-intervention publique mettrait en péril les efforts effectués pour redresser les copropriétés Les Archers et La Garde dont les travaux de réhabilitation ont commencé ou vont commencer entre 2025 et 2026 et pèserait de manière irrémédiable sur les équilibres urbains et sociaux du QPV du Plateau.
Au vu de ces différents facteurs, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing fait le choix d'une maîtrise foncière de cet immeuble pour une superficie de 2 862 m².

2.2. PROJET DE SORTIE.

L'assiette foncière libérée par la démolition de la copropriété Xaintrailles devra permettre le réaménagement du terrain d'assiette en plaine urbaine sportive à destination de l'ensemble des établissements scolaires du secteur.

Tout d'abord, cet espace pourra être utilisé dans le cadre de l'EPS pour les enfants des 4 écoles élémentaires à proximité (école Paul LANGEVIN, Saint-Louis, Albert Thierry à Montargis et Pierre PERRET à Chalette) ainsi que les lycées situés à proximité. La piste d'athlétisme qui serpentera au milieu de la verdure sera un excellent outil pour travailler l'endurance de manière ludique.
Ensuite, il pourra être investi par les habitants du quartier de manière autonome. Le boulodrome répondra principalement aux attentes d'un public adulte et seniors alors que l'espace « the wall » ravira les plus jeunes qui pourront pratiquer l'escalade, le tennis ou le basket sur un même lieu de vie.
Enfin, l'aménagement paysager, les espaces de convivialité (table, banc...) et la sécurisation du site qui sera clôturé, en feront un lieu de rencontre idéal pour l'ensemble des habitants du quartier, participant ainsi au renforcement du lien social.

3 - PROJET D'ACQUISITION PUBLIQUE :

3.1. APPROPRIATION PUBLIQUE

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing au sein de la commission du Plan de sauvegarde, a mandaté un cabinet pour établir une étude de calibrage destinée se rendre de la faisabilité d'une procédure d'état de carence, l'évaluation des coûts et le projet de sortie.
A la suite de l'évacuation de la copropriété elle a sécurisé les biens des copropriétaires la communauté d'agglomération en finançant une société spécialisée.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

Elle a engagé la procédure de carence sur le fondement de l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation qui a abouti par décision rendue par le Tribunal judiciaire d'Orléans le 25 août 2026.

3.2. CONDITIONS TECHNIQUES DE REALISATION

La maitrise foncière de l'immeuble et du site s'effectuera dans le cadre d'une concession d'aménagement pour une durée de 6 ans selon les dispositions de l'article L.300-10 du code de l'urbanisme loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

En ce sens, cette opération d'aménagement sera confiée à un concessionnaire prochainement désigné qui mettra en œuvre la déclaration d'utilité publique (DUP) d'expropriation permise par la carence.
En effet, l'article L.615-7 du Code de la Construction et de l'habitation précise que lorsque l'état de carence est déclaré, l'expropriation est poursuivie par l'une des personne citées par ledit article.
Il sera ainsi chargé d'acquérir les lots auprès des copropriétaires, ceux acquis dans le cadre de la convention d'urgence avec la CDC Habitat Social et de l'emprise foncière, d'assurer la gestion transitoire de la copropriété, de réaliser les travaux de démolition et de remise en état., d'assurer la cession des lots et du terrain et la scission de la copropriété avec le syndicat principal de l'Horizontale.

3.3. EVALUATION SOMMAIRE DU COUT D'ACQUISITION PUBLIQUE

L'estimation des dépenses est calculée sur une durée de 6 ans.

3.3.1 Evaluation sommaire des dépenses foncières
Le coût des acquisitions foncières a été évalué à 1 398 600 € et le rachat par le concessionnaire des 13 lots déjà acquis dans le cadre du portage d'urgence pour 468 000 €.
Une nouvelle estimation sera sollicitée après la prise de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.
Le coût de l'achat de l'emprise de Xaintrailles, syndicat secondaire au syndicat principal est prévu pour un montant de 200 340 €.

3.3.2 Evaluation du coût des travaux de démolition et de sécurisation
Le coût est estimé à 1 338 800 € qui comprend la sécurisation du site, la démolition et les études et démarches techniques et juridiques.

3.3.3 Evaluation du coût de prestations de portage, de communication et de la rémunération du concessionnaire avec frais financiers et de l'aménagement du projet de sortie

- Portage : charges courantes (802 €/logt/an) et taxes foncières (475 € /logt/an) : 501 153€
- Communication : 18 000 €
- Aménagement du projet : 656 400 €
- Rémunération opérateur et frais financiers : 901 228 €

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

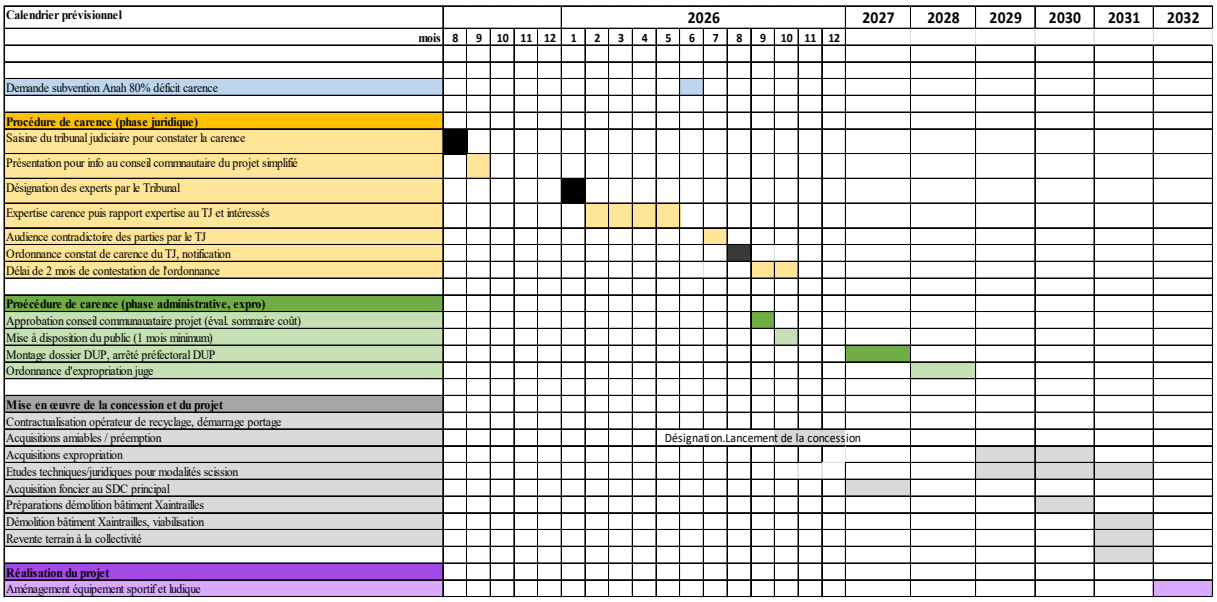
3.3.4 Montant total prévisionnel

En l'état, le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 5 482 521 €. Des ajustements pourront s'avérer nécessaires à la suite de l'attribution de la concession d'aménagement et au regard des diagnostics qui seront réalisés préalablement à l'opération de démolition.

L'ANH versera une subvention de 80 %TTC pour le déficit d'exploitation de cette opération.

4 – CALENDRIER :

A la suite de la déclaration de l'état de carence en date du 25 août 2026, cette opération se déroulera selon le calendrier prévisionnel ci – après :



5 - PLAN DE RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES

Le plan de relogement est l'outil qui conforte les besoins en logements et en accompagnement social et l'offre de logements nécessaires pour assurer le relogement des ménages.
Sur le relogement, à la veille de l'évacuation de la copropriété Xaintrailles, l'occupation de la résidence était répartie de la manière suivante :

- 39 logements vacants ;
- 10 logements squattés ;
- 30 logements loués ;
- 8 propriétaires occupants.

8 mois après l'évacuation de la Tour Xaintrailles, les dispositifs d'accompagnement pour le relogement ont permis de reloger 6 des 8 propriétaires occupants dans le logement social, les deux propriétaires occupants n'ayant pas demande de relogement.

En ce qui concerne les occupants :

- **Hébergement d'urgence**
  - Hébergement à l'hôtel **:**18 personnes ont été logées à l'hôtel (170 nuitées – 11 jours en moyenne à savoir 15 personnes avec les profils suivants femme seule,

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

personnes âgées, personnes malades ou handicapées …, rejointes par 3 autres personnes arrivées sur site quelques jours après ou à la fermeture du CARE.

- Centre d'Accueil et de REgroupement (CARE) : ouvert du 25 avril au 3 mai 2024 : Sur 21 personnes qui ont été orientées vers le CARE, 12 personnes y ont été hébergées. A la fermeture, Il n'y restait plus que 5 personnes qui ont été prises en charge dans le cadre de l'hébergement d'urgence ou à l'hôtel, selon leur situation.

- **Relogements :**
  - 18 logts ont été attribués à 23 personnes=> 2 époux sont revenus de l'étranger :
    - 10 logts ont été attribués par VALLOIRE dont 8 baux précaires, 1 en IML et 1 en bail glissant,
    - 8 baux précaires par LOGEMLOIRET.
    - 15 logts se situent à Montargis, 3 sur Châlette-sur- Loing.
    - Un logt avait été attribué par VALLOIRE HABITAT-la personne ne s'est pas présentée à l'état des lieux entrant et ne répond pas au bailleur d'où attribution annulée.
    - 4 refus bailleurs sociaux en raison de l'absence des justificatifs nécessaires (avis d'imposition, CNI…). Les ménages se sont relogés dans le privé.

- **Solution d'hébergement amical ou familial** pour 15 personnes.

- **Les personnes en situation irrégulière ou en cours de régularisation** n'ont pas pu prétendre à un relogement en logement social. Ils ont été orientés vers le SPADA COALIA ou ont été hébergés par des compatriotes ou autres.

- **Déménagements et fourniture de meubles et vaisselle :**
  - 13 déménagements ont été pris en charge par l'Agglomération Montargoise et ont été réalisés par IMANIS INSERTION (11) ou l'entreprise LANDOUR (2). En parallèle, plusieurs ménages continuent à déménager par leurs propres moyens. La Police Municipale est systématiquement présente.
  - A titre d'aide exceptionnelle, le CCAS a pris en charge, au profit deux foyers sans ressource, l'acquisition de quelques meubles d'occasion pour l'aménagement de leur logement.
  - Le Secours Catholique a offert à deux ménages des meubles, vaisselles, linge de maison pour leur nouveau logement (ils vivaient dans des meublés).

- **Pérennité du dispositif** :
  - Identification des ménages isolés vivant dans une grande précarité afin de leur proposer un accompagnement par le CCAS de Montargis.
  - 15 relogements chez les bailleurs sociaux Valloire Habitat et LogemLoiret.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

6- PLANS

6.1. PLAN DE SITUATION DE LA COPROPRIETE XAINTRAILLES



6.2. PLAN CADASTRAL DE LA COPROPRIETE XAINTRAILLES



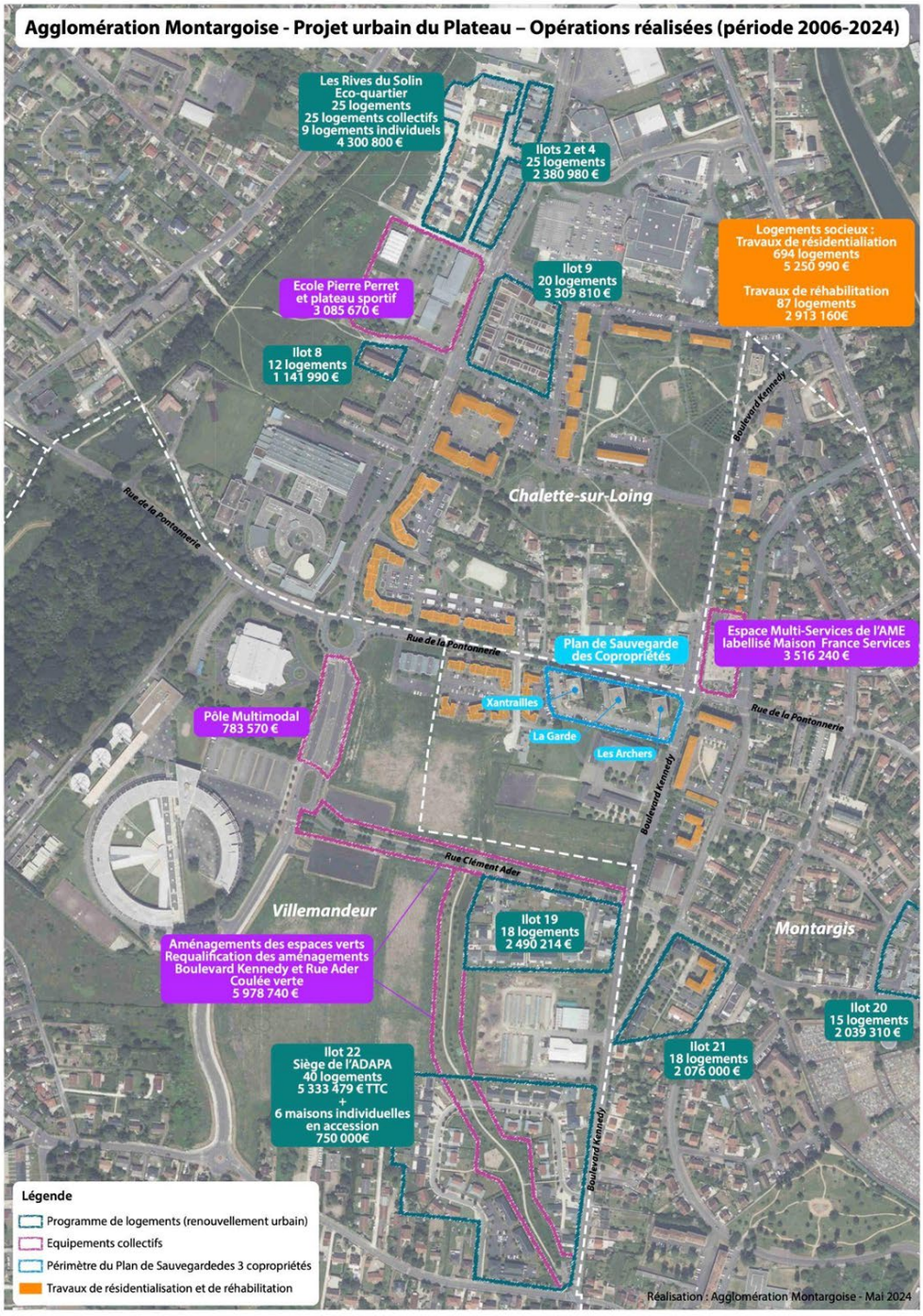
Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

6.3. LES COPROPRIETES DU PLATEAU



Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

6.4. PLAN DES PROJETS REALISES PRU DU PLATEAU



Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

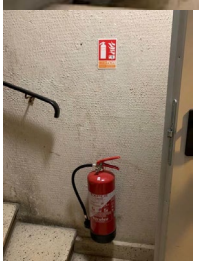
6.5. TRAVAUX D'URGENCE DE LA COPROPRIETE XAINTRAILLES





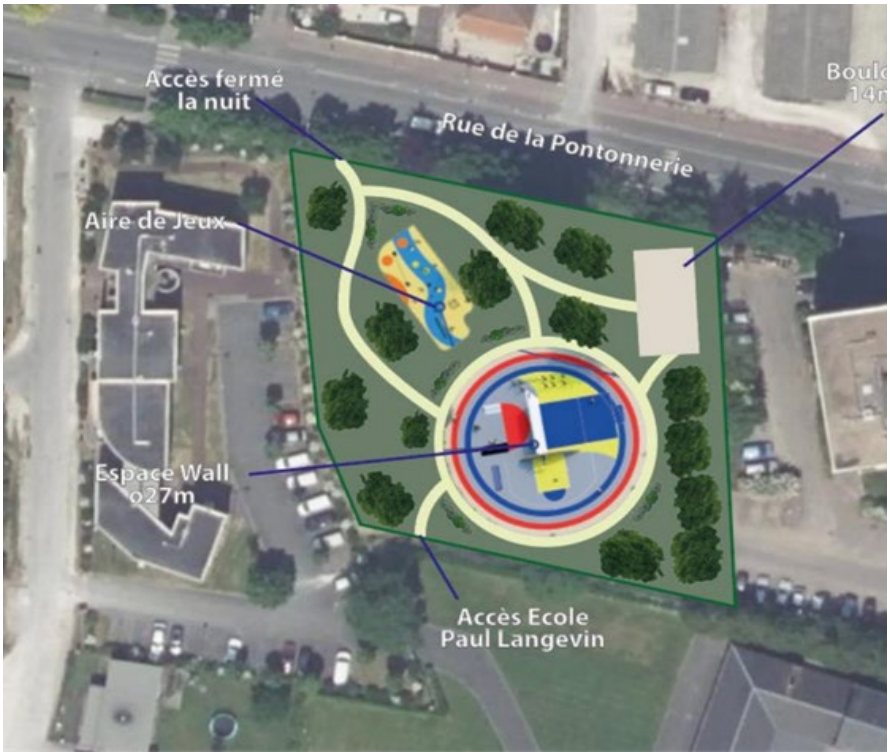






Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

6.6. PLAN PROJETE DE L'EQUIPEMENT PUBLIC LUDIQUE ET SPORTIF



Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le 07/10/2026
ID : 045-244500203-20260929-26_333-DE

Annexe : CALENDRIER