



Montauban, 25 SEP. 2020

Monsieur Le Préfet de Tarn et Garonne
Préfecture de Tarn et Garonne
2 allée de l'Empereur
82000 Montauban

LR /AR

Objet : Demande de déclaration d'utilité publique des travaux d'immeubles – Dossier d'enquête préalable à la DUP n°10

Affaire suivie par Laurie BOUTINES
☎ 05.81.98.20.84

Monsieur Le Préfet,

Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Montauban, je sollicite de votre bienveillance pour le lancement d'une enquête publique visant à déclarer d'utilité publique les travaux d'un Immeuble situé au 25 rue de la Résistance comme évoqué avec vos services. Dans cette optique, vous voudrez bien trouver ci-joint le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière. Le programme des travaux ayant été approuvé par le conseil municipal du 15 septembre dernier.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Maire de Montauban,
Brigitte BAREGES

PJ : Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des Travaux de Restauration Immobilière

*Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité
Publique des Travaux de Restauration Immobilière*

Programme n° 10

Adresse du bien	Référence cadastrale
25 rue de la Résistance	BM 154 BM299

Préambule

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un dispositif permettant de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti. Cet outil permet d'inciter les propriétaires privés afin d'intervenir sur leur bien identifié comme inconfortable, peu ou mal entretenu, indigne voire insalubre, ou délaissé. L'Opération de Restauration Immobilière doit permettre de créer les conditions d'une réhabilitation qualitative et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoire à réaliser.

L'ORI amène la collectivité à solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de notifier aux propriétaires un programme de travaux, à réaliser dans un délai fixé par le Conseil Municipal. Si les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée afin de permettre à la collectivité de se substituer au propriétaire défaillant, en devenant propriétaire du bien et d'assurer ainsi la réhabilitation de l'immeuble. Ces procédures sont réglementées par le Code de l'urbanisme aux articles suivants :

Article L313-4-1 : « Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière [...]. »

Article L313-4-2 : « Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. [...] Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

C'est dans ce cadre que la ville de Montauban identifie des bâtiments du Périmètre de Restauration Immobilière à mettre sous DUP, au motif d'intérêt général que représente leur réhabilitation. En effet, la volonté de la ville est de remettre sur le marché des logements vacants afin d'offrir à ses habitants une offre diversifiée en hypercentre. La restauration des façades qui dévoilent leurs aspects architecturaux participe à la mise en valeur de la ville. Enfin, une partie des immeubles situés en hypercentre présente un rez-de-chaussée commercial qu'il est important de valoriser et de remettre en location ou proposer à l'acquisition si tel n'est pas le cas, afin de maintenir ou dynamiser le commerce de proximité.

Sommaire

PARTIE I

Montauban, ville d'art et histoire, un territoire attractif à préserver : présentation du cadre d'action..... 2

A) Présentation démographique, historique et sociale 2

B) Les outils de préservation du patrimoine 4

C) Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de renouvellement urbain de la Ville de Montauban 7

D) Une démarche concertée avec les partenaires et une implication des services de la Ville 11

PARTIE II

Présentation du programme global de travaux sur le Périmètre de Restauration Immobilière 13

A) Prescription générales de travaux – parties communes..... 14

B) Prescriptions générales de travaux - Parties privatives : mises aux normes minimales d'habitabilité des logements 17

PARTIE III

Notice explicative : présentation du programme n°10 de DUP travaux 23

A) Plan du périmètre de Restauration Immobilière et identification de l'immeuble 23

B) Indication du caractère d'occupation du bâtiment..... 24

C) Le programme de la DUP travaux n° 10 : explication de la sélection de l'immeuble 25

D) Prescriptions particulières de travaux 26

E) Appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux et d'acquisition 30

Annexes – Délibérations Municipales.....34

Introduction

Les interventions menées dans le cadre de l'opération de restauration immobilière « Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière » s'intègrent dans le cadre d'un projet global de redynamisation et de requalification urbaine de la Ville de Montauban.

Ce projet vise à lutter contre l'insalubrité et la vacance des immeubles du centre-ville et à préserver le patrimoine. Il permettra la mise en valeur d'un cœur de ville très riche au niveau patrimonial et favorisera le tourisme et le commerce.

Il mobilise de nombreux acteurs publics et privés et met en œuvre plusieurs leviers du renouvellement urbain.

Le programme n° 10 de travaux, concerne 1 immeuble :

Adresse du bien	Référence cadastrale
25 rue de la Résistance	BM 154 BM299

La Ville de Montauban a sélectionné cet immeuble pour plusieurs raisons : logements et rez-de-chaussée commercial vacants, accès aux étages condamné, étages présentant un état de dégradation important, et situation de l'immeuble stratégique en cœur de ville pour un porteur de projet

Afin de faciliter la lecture de ce dossier, celui-ci se compose de trois parties.

La première propose une présentation succincte de la Ville de Montauban, et des outils mis en place pour la préservation du patrimoine remarquable et pour le renouvellement urbain.

La deuxième partie expose la liste des prescriptions générales de travaux à respecter pour les immeubles concernés par une DUP. En complément les normes en vigueur sont rappelées, afin qu'à l'issue de la réhabilitation, les immeubles répondent aux normes d'habitabilité.

Enfin, la troisième et dernière partie concerne uniquement le programme n° 10 de DUP travaux. Elle présente les raisons pour lesquelles ces immeubles ont été sélectionnés, les travaux nécessaires à leur remise en état et le coût prévisionnel de cette démarche.

PARTIE I

Montauban, ville d'art et histoire, un territoire attractif à préserver : présentation du cadre d'action

A) Présentation démographique, historique et sociale

La ville de Montauban compte environ 62 000 habitants au dernier recensement de 2016. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban qui regroupe 11 communes et près de 80 000 habitants.

La population Montalbanaise augmente depuis 1999. Entre 1999 et 2007, elle accroît à un rythme de 0,8 % puis de 0,5 % entre 2007 et 2012 pour atteindre 1,3 % de croissance entre 2012 et 2017. Cette croissance démographique est principalement due à une augmentation des soldes migratoires révélateurs de l'attractivité de Montauban. En effet, grâce à l'autoroute A62 il est possible de rejoindre Toulouse en 30 minutes.

D'un point de vue patrimonial, le cœur de ville de Montauban créé au XII siècle par le Comte de Toulouse, offre un patrimoine architectural d'exception. La ville se distingue par un réseau de rues relativement perpendiculaires les unes aux autres, dont la plupart aboutissent à une grande place qui en occupe le centre.

Cette structure en damier lui confère une certaine unité qui est renforcée par l'omniprésence de la terre cuite, faisant de Montauban une « ville rose ». Au centre de la ville ancienne, la place nationale constitue un joyau architectural classé monument historique pour son sol et ses arcades. Il en est de même pour les immeubles qui l'entourent qui souvent présentent des cours intérieures et escaliers datés pour certains du XVIème siècle.

Le cœur de ville regorge de monuments et bâtisses qui ont permis à la ville de devenir une « ville d'art et d'histoire » ; notons par exemple, l'Eglise Saint-Jacques, le Musée Ingres-Bourdelle, l'Ancien Collège, ainsi que de nombreux hôtels particuliers dont la plupart sont issus de la reconstruction générale des XVIIème et XVIIIème siècles, notamment rue de la République, rue de la Résistance, rue Léon de Maleville.

Cependant, ce centre ancien concentre certaines difficultés économiques et sociales.

D'une part, il est constaté un taux de vacance non négligeable des locaux commerciaux aux rez-de-chaussée des immeubles mais aussi des logements aux étages supérieurs, avec parfois des accès aux logements condamnés au bénéfice des surfaces commerciales. En 2016, la Ville de Montauban comptait 3 259 logements vacants sur un total de 31 250 logements, soit 10,4 %. Cependant, en fonction des quartiers le taux de vacance peut être très différent. Le quartier centre-ville enregistre un taux de 21 % de logements vacants (1 350 logements vacants) concentrant ainsi 40 % de la vacance à l'échelle de la Ville.

La vacance est prégnante en centre-ville, du fait de la surreprésentation de logement collectif. En effet 64 % des logements vacants sont des appartements à l'échelle du GMCA alors qu'ils ne représentent que 40 % de l'offre.

Ce constat est d'autant plus marqué sur Montauban qui concentre l'essentiel de l'offre en collectif, 68 % de la vacance concernent des appartements pour 46 % de l'offre.

De la même manière, la vacance touche davantage les logements de petite taille : 29 % des logements vacants sont des T1-T2 pour 16 % de l'offre. Cette vacance s'explique, en partie, par une plus grande rotation sur les petites typologies entraînant, de fait une vacance plus régulière.

Ces logements vacants sont en majorité anciens puisqu'environ 41 % ont été construits avant 1949, contre 29 % pour les résidences principales. Les logements vacants sont parfois issus de problématiques de succession et d'état très dégradés nécessitant des travaux

Les quartiers correspondant du centre-ancien de Montauban, concentrent une forte proportion de locatifs privés et se distinguent par une part importante de personnes seules : c'est le cas des quartiers Bastide, Villebourbon et Pomponne notamment.

Il est donc observé une perte d'attractivité sur le secteur cœur historique tel que le quartier Villebourbon (-1,1% / an entre 2007 et 2012) et Centre-Ville (-0,5 % / an sur la même période). Cette baisse de la population peut s'expliquer par différentes raisons : aspiration de la population au pavillonnaire en périphérie, difficulté de circulation et de stationnement dans un centre ancien historique assez dense et étroit, logements dégradés. Pour enrayer ce phénomène, les pouvoirs publics ont lancé différentes opérations de grande envergure afin d'inclure à la rénovation des logements et ramener les habitants dans le centre historique de la ville. Ainsi l'OPAH-RU « vivre la ville » a été lancé en septembre 2019.

D'autre part, la répartition des catégories socioprofessionnelles révèle un revenu moyen montalbanais assez bas. En 2017, 28,8 % des habitants de plus de 15 ans sont des retraités, suivi à 19 %, des personnes sans activité professionnelle. Les employés arrivent en troisième position et sont représentés à hauteur 16,3 % suivi des professions intermédiaires à 13,4 %, des ouvriers à 11,3 %, des cadres et professions intellectuelles supérieures à 7,1 %, des artisans commerçants et chefs d'entreprises à 3,9 % et enfin en dernière position les agriculteurs avec 0,3 %.

La moitié des foyers disposent de moins de 19 640 € de revenu disponible par unité de consommation. En 2017, 19 % de la population vit sous le seuil de pauvreté et cette proportion atteint 34 % parmi les locataires. La même année, le taux de chômage de la population active atteignait 11,4 %.

Cette situation engendre une part importante de population éligible au logement social et cela notamment en cœur de ville. Montauban accueille, en son centre, une part importante des ménages en difficulté. En 2016, parmi les logements sociaux présents dans l'hyper centre, il était comptabilisé 16 % de logement d'une pièce, 24 % de 2 pièces, 43 % de 3 pièces, 14 % de 4 pièces et les T5 très peu représentés à hauteur de 3 %.

Le cœur de Ville, secteur Bastide est l'un des deux Quartiers Prioritaires de la Ville avec le secteur Médiathèque-Chambord et il regroupe un parc social de fait qui accueille une population en difficulté. Ce parc social de fait se caractérise parfois par un habitat obsolète, mal équipé et dégradé.

Sur le plan de l'habitat, les conclusions des études pré-opérationnelles visant la mise en place d'un dispositif tel qu'une OPAH, réalisées en 2012 et 2019 sur le centre-ville de Montauban témoignent d'une certaine inadéquation entre l'offre et la demande, avec l'existence de nombreux logements d'un confort et d'un niveau d'équipement sommaire ou obsolète.

En outre, certains Immeubles présentent des critères caractéristiques de l'habitat indigne. Cette situation étant d'autant plus dommageable que les immeubles du cœur de ville présentent pour la plupart d'entre eux des caractéristiques patrimoniales très intéressantes. Aussi la Ville a adopté le dispositif de permis de louer avec autorisation pour s'assurer de la décence des logements avant leur mise en location.

Il est donc essentiel de protéger ce patrimoine qui fait la renommée de Montauban et de proposer ainsi aux habitants, des logements avec des conditions d'habitabilité convenables. Pour ce faire, la Ville a déployé de nombreux dispositifs depuis de nombreuses années.

B) Les outils de préservation du patrimoine

1) La mise en place du Secteur Patrimonial Remarquable

La qualité de ce patrimoine a trouvé notamment une consécration dans la mise en place d'un Secteur Patrimonial Remarquable¹ afin de protéger et mettre en valeur la remarquable qualité architecturale du cœur de ville et de préserver cet héritage urbanistique et patrimonial.

La mise en place du Secteur Patrimonial Remarquable a été initiée par une délibération du Conseil Municipal de Montauban en date du 14 juin 1984, demandant à l'Etat la création d'un Secteur Patrimonial Remarquable.

Un arrêté ministériel du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016 portent création et délimitation du Secteur Patrimonial Remarquable de Montauban.

Ce périmètre recouvre les zones suivantes :

- Le cœur de la cité qui contient le patrimoine le plus remarquable,
- Le quartier des Anciens Marchands de la rive Gauche du Tarn,
- La zone Ouest correspondant aux couvents, qui se sont développés à partir du XVII^{ème} siècle,
- Au Nord du centre historique, une partie du faubourg Villenouvelle,
- Au Sud, le faubourg du Moustier où la population était particulièrement aisée au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle.

La commission locale du Secteur Patrimonial Remarquable est mise en place par arrêté préfectoral du 16 janvier 1987, modifié les 20 avril 1989 et 26 décembre 1997.

2) Le Périmètre de Restauration Immobilière

Après la mise en place du secteur patrimonial remarquable qui fut la première étape de la protection des bâtiments, la Ville de Montauban a décidé par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 janvier 2004 de mettre en œuvre l'opération d'aménagement urbain « Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière ».

¹ Les secteurs patrimoniaux remarquables (ex Secteur Sauvegardé) sont des secteurs qui représentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

La réussite de l'action de restauration du patrimoine bâti réclame une mobilisation importante de la collectivité dans le montage des opérations. A cet effet, la ville de Montauban assure le pilotage des opérations de réhabilitation ainsi que l'animation indispensable autour de ces interventions.

Par délibération en date du 22 septembre 2004, et après enquête publique, le Conseil Municipal de Montauban a délibéré sur l'approbation du périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens.

L'opération s'inscrit dans le cadre des règles du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montauban révisé le 30.11.2016 et modifié le 25 juin 2018. Il est constitué conformément au Code de l'Urbanisme notamment modifié par décret n° 2007 – 817 en date du 11 mai 2007. Il a été approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Montauban (cf. Partie 8, délibérations municipales).

La délimitation de l'opération de Restauration Immobilière (PRI) regroupe le centre historique et ses abords ainsi que la ville Basse avec notamment le quartier de Villebourbon.

Ainsi, il présente une grande superficie et permet une intervention sur l'ensemble du centre-ville. Sa délimitation fut déterminée courant 2004, elle s'explique par une localisation diffuse de l'habitat indécemment sur les différents quartiers de la ville (Cœur de ville, les faubourgs, Villeneuve, Villebourbon).

Ces difficultés sont notamment ressenties sur le cœur de ville, avec une identification précise des problématiques immobilières. Le cœur de ville, quartier historique, présente plusieurs problèmes spécifiques, qui justifient la localisation de ce périmètre et la réalisation de ce type d'opération d'aménagement.

- Une vacance dans certains immeubles et locaux d'activité,
- Un habitat dégradé, avec une présence de logements indécents et parfois insalubres
- Une paupérisation avérée de la population,
- Des problèmes de stationnement résidentiel,
- Une dégradation du patrimoine architectural,

3) Périmètre de Restauration immobilière avec Déclaration d'Utilité Publique de Travaux de Restauration Immobilière

Le cœur de ville montalbanais présente encore plusieurs immeubles dégradés tant dans leurs parties privatives que dans leurs parties communes et qui n'offrent pas les éléments minima de confort.

Cet état de fait se traduit, notamment, par une certaine vacance des immeubles du centre-ville et des situations d'habitat indigne.

En outre, la qualité architecturale de nombreux immeubles touchés par ces absences de restauration est indéniable et reconnue, justifiant ainsi une intervention urgente dans un objectif de préservation du patrimoine.

La reconquête et la redynamisation du centre-ville implique une intervention forte sur l'habitat afin que ce dernier devienne plus attractif.

Elle fait d'ailleurs l'objet de l'axe 1 (*« De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville »*) du plan Action Cœur de Ville signé par la ville de Montauban et ses partenaires le 10 juillet 2018 et transformé en Opération de Revitalisation du Territoire le 10 juillet 2019, date d'anniversaire.

L'opération de Restauration Immobilière, vise à réinvestir les immeubles particulièrement dégradés, souvent inoccupés ou sous-occupés répartis sur différents secteurs du centre-ville.

Cette opération de restauration immobilière dont le présent dossier permet sa mise en œuvre, implique des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'immeubles.

Elle concerne aujourd'hui directement près de 86 immeubles ayant fait l'objet de prescriptions de travaux déclarés d'utilité publique par le biais des programmes annuels depuis 2004.

Aujourd'hui, presque deux tiers des immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation. Les restants concernent des immeubles sur lesquels un suivi est mené afin de trouver et mettre en œuvre les solutions permettant la réalisation des travaux prescrits.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux s'inscrit donc dans cette démarche impliquant des programmes annuels de DUP en adéquation avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs déterminés pour la requalification du centre-ville.

Cette procédure permet, en effet, de rendre obligatoires les travaux de restauration immobilière qu'il est urgent d'entreprendre sur cet immeuble. Ces travaux portent tant sur les parties communes que sur les parties privatives afin de permettre une restauration de qualité des logements ainsi que leur mise aux normes. Elle permet aussi de bénéficier du dispositif Loi Malraux.

4) Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

Conformément à l'article L.313-4-2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

En conclusion, l'opération de Restauration immobilière (PRI), dont ce dossier en est la mise en œuvre, poursuit donc plus qu'un objectif de lutte contre l'insalubrité ou de lutte contre les logements indignes ou vacants. Elle permet la protection de ce patrimoine par la mise en place de prescriptions de travaux qui assureront la conservation de l'intégrité d'un immeuble par la préservation des façades, moulures, fenêtres qui, sans restauration, pourraient disparaître.

C) Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de renouvellement urbain de la Ville de Montauban

1) Les enjeux et impacts des opérations de rénovation urbaine en centre ancien

La ville a engagé, depuis 2003, un projet global de renouvellement urbain. Ce projet veut sonner l'heure de la reconquête urbaine de deux quartiers prioritaires sujets à certaines difficultés immobilières, urbaines et sociales :

- **Le cœur historique de la ville** : Il est constitué d'une ville ancienne, composée d'une trame bâtie très dense, située proche des berges du Tarn. Ce centre historique forme un quadrilatère d'une surface d'environ 15 hectares, représentant une faible partie de la surface de la commune. Ce cœur de ville regroupe un parc social de fait, dans des logements privés, qui accueille la population en plus grande difficulté de la commune.
- **Le quartier Médiathèque** : il présente une concentration importante de logements sociaux avec des problèmes sociaux spécifiques.

Ces deux quartiers ont été identifiés comme des quartiers prioritaires au titre du Contrat de ville. Ils sont classés en zone éligible aux fonds européens.

Le projet de la ville implique une politique urbaine volontariste pour rechercher et trouver les équilibres assurant un développement harmonieux de Montauban, équilibre au sein de chaque quartier, en termes de mixité sociale et de qualité du cadre de vie.

Dans ce projet d'envergure, l'habitat et le cadre urbain constituent un enjeu majeur. Le projet de renouvellement urbain est mis en œuvre en cohérence avec les autres dispositifs de politiques publiques de la ville, à savoir :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Une politique de maîtrise foncière menée à l'échelle du territoire communal

Plus spécifiquement sur les quartiers anciens, la municipalité a engagé une politique volontaire pour reconquérir le cœur de ville. Politique fondée sur :

1. Une plus forte implication dans la restauration du patrimoine architectural,
2. Une recomposition sociale nouvelle,
3. Une intervention sur les espaces publics du Secteur Patrimonial Remarquable,
4. Une action sur le commerce.

Les enjeux sociaux visent également :

- A structurer les mesures d'accompagnement social des populations fragiles,
- A diversifier et coordonner les actions en faveur des personnes âgées, pour assurer leur maintien en cœur de ville,
- A promouvoir une mixité sociale.

Les espaces et équipement publics sont aussi des enjeux identifiés et pour lesquels les interventions devront permettre de valoriser la ville comme peut le faire le patrimoine bâti restauré. Il conviendra à ce que ces espaces réservent au piéton la place qui lui revient.

A cet effet, il convient de noter le lourd travail de restauration des façades, de la voirie et de l'éclairage public déjà réalisé.

En termes d'équipements, la réalisation du parking souterrain sous l'esplanade des Fontaines puis de cette place participe à l'attractivité du cœur de ville et au développement des commerces, ainsi que la poursuite de la piétonisation sur les rues commerçantes principales. L'ensemble du quartier Mary Lafon/Place St Jacques/Cote des Bonnetiers/Léon de Maleville a fait l'objet d'une complète rénovation de l'espace urbain. Le projet de rénovation de la place Franklin Roosevelt et des allées de l'Empereur/Mortarieu s'inscrit également dans cette démarche.

2) L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

Les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Intra-muros » lancées dès 1982 sur le cœur de ville avec le concours de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'appui de la Direction Départementale des Territoires et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le Secteur Patrimonial Remarquable peuvent être considérées comme des réussites.

Depuis ces premiers dispositifs, d'autres y ont succédé, qu'il s'agisse de Programme d'Intérêt Général ou encore d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain, le dernier ayant été mis en œuvre entre 2012 et 2017.

Une nouvelle OPAH-RU « vivre la ville » a débuté le 16/09/19 et se prolongera jusqu'en 2024. Cette opération au caractère incitatif a pour objectif d'aider les propriétaires (occupants ou bailleurs) dans leur projet de rénovation de leur logement et vise également à subventionner la réfection de façades.

Le dispositif d'OPAH-RU, permet de mettre en place différentes mesures d'incitation et des financements publics.

Les enjeux de cette OPAH RU sont les suivants :

- **Encourager une dynamique de rénovation du parc existant dans son ensemble par la mobilisation des dispositifs d'aides financières et en améliorant la visibilité et en communiquant davantage sur les outils d'aides et d'accompagnement aux particuliers pour la revalorisation de leur logement (économie d'énergie, adaptation au vieillissement, ...)** ;
- **Résorption de l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires bailleurs et occupants ;**
- **Réinvestir le parc de logements vacants par la réhabilitation et la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs existants à destination des propriétaires bailleurs ;**
- **Optimiser le parc bâti disponible notamment par la rénovation énergétique des logements ;**
- **Adapter l'offre en logements au handicap et/ ou à la perte d'autonomie et développer une offre diversifiée : les caractéristiques des logements, la taille, les produits locatifs, et ce afin de répondre au mieux aux évolutions et aux besoins spécifiques de la population qui sont définis grâce à l'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire ;**

- **Développer une action spécifique pour le traitement des copropriétés fragiles voire dégradées.** Le repérage des copropriétés dégradées et/ou en difficulté constituera un enjeu complémentaire de l'OPAH-RU afin d'accompagner, si nécessaire, les copropriétés rencontrant des difficultés de gestion et/ou nécessitant des travaux de rénovation, notamment thermiques ;
- **Intervenir sur les îlots dégradés et les friches urbaines, traiter les espaces publics et valoriser le cadre de vie :** projets de restructuration, de reconversion, ...
- **Poursuivre les campagnes de ravalement obligatoire des façades sur les linéaires principaux (et notamment les entrées de ville) ;**
- **Accueillir des ménages accédant à la propriété en centre ancien.** L'accueil des ménages accédant à la propriété, y compris les primo-accédants, constituera un enjeu important de l'OPAH-RU, notamment sur le quartier de Villeneuve qui connaît une forte concentration de logements locatifs. Cet accueil participera au regain d'attractivité du parc de logement privé ancien ;
- **Maltenir voire développer une offre locative sociale de qualité.** Le conventionnement du parc privé constitue un enjeu important pour la ville de Montauban qui est soumise aux obligations de production de logement locatif social. Le périmètre de renouvellement urbain comprend un potentiel important de logements à vocation locative sociale.

La convention d'OPAH-RU précise les modalités de mise en œuvre et les financements dédiés.

Les projets de renouvellement urbain seront mis en œuvre en corrélation avec d'autres dispositifs politiques et opérationnels que portent fortement la municipalité et la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban :

- La complémentarité entre l'OPAH-RU, le dispositif de permis de louer et le Périmètre de Restauration Immobilière du Cœur de ville,
- La synergie entre les services Habitat, Communal d'Hygiène et de Santé et le Périmètre de Restauration Immobilière du Cœur de ville,
- La conduite de l'opération pilotée en direct par la Ville de Montauban
- Les programmes de Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.

L'ensemble de ces actions s'ajoute donc à l'OPAH-RU engagée sur les logements indécents et à une action de lutte contre l'insalubrité, appuyé par l'outil qu'est le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), pour agir tant sur l'espace que sur le bâti en toute cohérence.

L'originalité de l'opération de la ville de Montauban réside dans l'association de l'ensemble de ces outils urbanistiques.

Ce dispositif intègre outre les interventions sur le bâti, l'ensemble des procédures d'accompagnement social liées au renouveau de l'offre de logement du cœur de ville.

Ces mesures comportent donc :

- 1/ des mesures d'incitation par la mobilisation de financements publics,
- 2/ un encadrement public des procédures particulières,
- 3/ une démarche concertée avec les partenaires,
- 4/ une conduite de l'opération globale.

Le montage opérationnel complexe dans lequel s'inscrit le Périmètre de Restauration Immobilière de l'ensemble du centre-ville permettra d'étudier et de mobiliser des moyens d'intervention importants, avec la Communauté d'Agglomération du Gand Montauban, l'ANAH² et d'autres partenaires tel qu'Action Logement.

3) Le permis de Louer

Le dispositif de permis de louer a été mis en place au 1^{er} mars 2018. Il a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers sensibles de la Ville, tels que le cœur de ville, Villeneuve et Villebourbon.

Avant chaque mise en location ou à chaque changement de locataire, les propriétaires qui ont un logement à louer dans les secteurs concernés par le dispositif doivent faire une déclaration préalable d'autorisation de mise en location. Suite à cette demande, une visite du logement est réalisée par un agent de la Ville. Après la visite, trois réponses peuvent être données : une autorisation, une autorisation avec préconisations de travaux ou un refus de mise en location (irrémediable ou non).

4) L'Opération de Revitalisation de Territoire

L'ORT est un nouvel outil créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, à destination des Collectivités locales qui ont un projet de territoire maîtrisé pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes en agissant dans les domaines urbain, économique et social.

Cette requalification des centres-villes sera mise en œuvre de manière plus concrète par la rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux, notamment, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics, et toute personne publique ou privée susceptible d'intervenir dans ce cadre. La convention plan action cœur de ville a été signée par la Ville de Montauban et ses partenaires, le 10 juillet 2018, un avenant conclu le 10 juillet 2019 l'a consolidé en ORT.

Une fois l'ORT signée, cet outil offre des nouveaux droits juridiques et fiscaux. Par exemple, en ce qui concerne l'habitat, qui est le premier axe d'action, les porteurs de projets peuvent bénéficier du dispositif de Normandie dans l'habitat ancien. De plus, il est prévu de favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah.³

² Agence Nationale pour l'Habitat

³ - Informations extraites du site suivant : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>

Cette première orientation stratégique "habiter" a pour objectif de donner envie de résider en centre-ville, de faire du centre-ville un véritable mode de vie qualitatif et choisi. Plusieurs enjeux ont été d'ores et déjà identifiés.

Il s'agit notamment de restaurer l'habitat ancien dégradé en traitant rapidement les immeubles les plus dégradés, en amplifiant la rénovation énergétique dans le bâti ancien pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser le confort de vie, diversifier l'offre de logements par le développement de nouveaux produits. Il convient également d'équiper des immeubles d'ascenseurs pour répondre aux nouveaux besoins et aux profils de la population cible.

De plus, sept orientations stratégiques de développement pour le centre-ville de demain ont été déterminées dans la convention Action Cœur de Ville :

1/ Habiter

2/ Accéder

3/ Rayonner

4/ Visiter

5/ Animer

6/ Développer la ville Intelligente

7/ Concerter et promouvoir

Enfin, le périmètre l'ORT est sensiblement le même que l'OPAH-RU et de ce fait il englobe celui du PRI. Ce nouvel outil vient donc en complément de ceux déjà existants pour conserver et redynamiser le cœur de Ville.

D) Une démarche concertée avec les partenaires et une implication des services de la Ville

La ville de Montauban est maître d'ouvrage de l'opération. Elle fédère autour de ce projet de nombreux partenaires :

- L'Agence Nationale l'Habitat (ANAH),
- La Préfecture du Tarn et Garonne,
- Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- La Direction Départementale des Territoires,
- Les Services Fiscaux Départementaux,
- Le Grand Montauban Communauté d'Agglomération,
- Le Centre Communal d'Action Sociale de Montauban,
- Le Département du Tarn et Garonne et la Région Occitanie,
- Les bailleurs sociaux.

La réussite de ce projet demande une implication forte de la puissance publique mais aussi du secteur privé, notamment en matière de logements et commerces. Ainsi sont associés :

- Les chambres consulaires
- Les représentants des organisations professionnelles, promoteurs constructeurs, notaires, agents immobiliers, architectes.

Par ailleurs, la Ville de Montauban a mis en place une équipe opérationnelle qui participe à l'avancement de l'opération, au service des propriétaires. Elle mène :

- La coordination des procédures administratives et techniques pour la réhabilitation de chaque immeuble,
- La coordination des actions publiques et privées sur le cœur de ville,

Ainsi les missions sont donc les suivantes :

- Procéder aux études préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles,
- Réaliser les acquisitions immobilières et foncières nécessaires,
- Engager le programme de restauration immobilière,
- Construire ou réhabiliter les bâtiments d'habitation ainsi que tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'opération,
- Assurer les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération

Pour résumer cette première partie, les actions sur le bâti ancien conjuguées à la stratégie de reconquête de la ville ont pour objectifs de mettre en valeur le patrimoine et de transformer les conditions d'habitabilité.

Le patrimoine immobilier de Montauban comprend des éléments architecturaux remarquables à préserver et à mettre en valeur.

Aujourd'hui, l'état de certains immeubles met en péril ces éléments dont la richesse a pourtant été consacrée par l'instauration d'un Secteur Patrimonial Remarquable par arrêté ministériel en date du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016.

Cette mise en valeur du patrimoine sera réalisée dans le cadre des règles du Secteur Patrimonial Remarquable ou du secteur protégé qui permettra de conserver les caractéristiques propres à l'architecture du cœur de ville.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'utiliser le dispositif des DUP et les autres outils (OPAH-RU, ORT, etc) afin de prescrire certains travaux aux propriétaires afin d'assurer une transformation des conditions d'habitabilité pour requalifier les logements anciens et les doter des éléments de confort et de modernité leur permettant une attractivité pour les populations désireuses de s'installer en centre-ville.

Ces restaurations permettront, à moyen terme, la reconquête et la requalification du centre-ville par la stimulation des investissements privés.

Les impacts positifs de cette opération concernent aussi les commerces du cœur de ville avec notamment l'accueil de nouvelles populations, la reconfiguration des rez-de-chaussée d'immeuble.

En tirant vers le haut la qualité de l'offre de logements locatifs, la collectivité aspire à une meilleure satisfaction de la demande, et à une attractivité résidentielle plus forte et nécessaire pour accueillir de nouvelles populations. Cela amènera également des bénéfices pour toute la Ville en termes d'image, de tourisme et de développement économique.

PARTIE II

Présentation du programme global de travaux sur le Périmètre de Restauration Immobilière

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits par Immeuble et qui seront notifiés aux propriétaires par la Ville de Montauban. Ces travaux devront respecter la législation et les réglementations suivantes :

- Plan local d'urbanisme en vigueur à Montauban modifié le 25.06.2018
- Le Code de l'Urbanisme et, en particulier, les articles relatifs à la Restauration Immobilière, art. L 313-4 et suivants et R.313 -4 et suivants,
- La loi du 4 août 1962 sur les secteurs sauvegardés et la sauvegarde des centres urbains historiques mis en œuvre sur Montauban par la délimitation d'un Secteur Patrimonial Remarquable par arrêté ministériel en date du 24 février 1986, loi remplacée par la loi du 8 juillet 2016
- Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, livre IV du Code du Patrimoine
- La loi SRU, décret numéro 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de la Santé Publique,
- Le Règlement Sanitaire Départemental du Tarn et Garonne,
- Le Règlement électrique : arrêté du 10 novembre 1976, normes directives EDF,
- La Réglementation de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982
- Le Décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Règlement Général de Publicité de la ville de Montauban,
- La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Les articles L32-1 à L32-4 et R32-1 à R32-7 (1) du code de la santé publique complétés par les arrêtés du 12 juillet 1999 relatifs au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb et au contrôle des locaux après travaux d'urgence.
- Le règlement du 23 juin 1978 relatif aux chaufferies collectives, modifié par arrêté du 30 novembre 2005
- L'arrêté du 20 juin 1975 relatif aux équipements des installations thermiques, abrogé par l'arrêté du 07 février 2000
- La réglementation technique « RT 2012 » -
- Le règlement de voirie,

Les prescriptions de travaux sont les suivantes, des prescriptions dites « générales » :

- réfection et mise en valeur des parties communes
- mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux, mise aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux

Ainsi que des prescriptions dites « particulières », ces prescriptions de travaux sont précisées dans la fiche individualisée de l'immeuble (Cf. Partir III).

A) Prescription générales de travaux – parties communes

1) Parties communes – aspect extérieur

Principe général : le permis de construire (ou la déclaration préalable de travaux) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En ce qui concerne les constructions anciennes, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une restauration, les constructions anciennes, situées à l'intérieur du périmètre, doivent assurer leur conservation et maintenir leur caractère architectural.

Peuvent être toutefois autorisées des modifications qui auront pour effet de rendre à la construction des volumes et aspects initiaux, en faisant notamment disparaître des transformations, des surélévations, des adjonctions, des matériaux et enduits parasites.

Les constructions existantes et leurs espaces d'accompagnement seront : maintenus, entretenus, réparés, réhabilités et éventuellement restaurés, adaptés, modifiés, complétés dans le respect de leurs qualités propres, qui ensemble contribuent à la qualité générale et au caractère du paysage urbain.

Si exceptionnellement et pour des raisons impérieuses (nécessité d'aménagement – état sanitaire, habitabilité des immeubles voisins), la destruction d'un bâtiment s'avère nécessaire, la construction sera remplacée dans le respect du caractère général du paysage ambiant : continuité du bâti, hauteur, volumétrie, rythme du percement, proportions des baies, nature des matériaux, pente de toitures, ou aménagement d'un espace non bâti, public ou privé.

Les travaux d'aménagements amenant à la création de surface habitable (aménagement de combles par exemple), changement d'usage et intervention sur les extérieurs (toiture, façades, menuiseries extérieures, ...), feront nécessairement l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire en mairie.

Dans le cas où le rapport coût des travaux / valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 % (R. 111-18-9 du CCH), alors il convient de respecter les règles du neuf sans possibilité d'atténuations dans les cas suivants :

- pour toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- pour les places de stationnement privatives, celliers, caves privatives et logements où sont réalisés des travaux.

- **Aménagement**

- **Aménagement de combles**

L'aménagement de combles en logement devra faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie. Les locaux devront respecter les réglementations en vigueur (sécurité, accessibilité, thermique, etc) et présenter des caractéristiques dimensionnelles minimales prescrites dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Les lucarnes anciennes doivent être maintenues et restaurées dans le respect de la disposition d'origine.

Il conviendra impérativement de respecter le règlement sanitaire départemental concernant notamment les dimensions des pièces, leur ventilation et leur luminosité. La sécurité de l'accessibilité devra également être assurée.

- **Mise en place d'un ascenseur**

Il sera recherché l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble sauf impossibilités techniques ou patrimoniales.

- **Equipements de l'immeuble**

Les postes électriques, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, les chaufferies d'immeubles doivent être intégrées à la construction principale et conforme aux réglementations en vigueur.

L'emplacement des coffrets EDF GDF et des boîtes aux lettres sera déterminé avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les boîtiers d'alimentation, câbles ou tuyauteries devront être dissimulés.

Les groupes froids de climatisation et autres boîtiers techniques seront implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et à ne pas occasionner de gênes sonores pour les immeubles voisins ou les logements de l'immeuble concerné. L'ensemble de ces équipements devront être intégrés au bâti.

- **Matériaux**

Les matériaux utilisés tant pour les toitures que les façades devront être choisis en accord avec les matériaux d'origine ou observés au voisinage de la toiture concernée et respectant les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel valorisant les qualités de l'ensemble urbain.

- Des suppressions d'ajouts parasites peuvent être imposées
- Des modifications de percement, peuvent être autorisées quand elles présentent un caractère Inévitable et justifié par une modification de l'usage de la construction ou d'une partie de la construction (changement d'affectation ou de distribution intérieure – garage, commerce, logements) ou quand elles participent à rétablir la composition architecturale générale.

Dans tous les cas, ces modifications devront être, avant tous travaux, étudiées en respectant la structure de la construction. Sont notamment interdits pour les façades :

- Les ajouts et transformations dénaturant le caractère de la construction

- **Ravalements**

Des prescriptions au cas par cas peuvent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France ou dans le cadre de la fiche particulière à l'immeuble.

- **Menuiseries**

Les menuiseries devront être adaptées à la forme de la baie ainsi qu'aux caractères de construction de l'édifice. La conservation et la réfection/remise en état des ouvrages doit être recherchée.

Les volets roulants extérieurs ou tout système visant à les masquer sont généralement proscrits. Cependant dans le cas où les systèmes d'occultation constitueraient les dispositions originelles de qualité de l'édifice, ils sont à restaurer autant que faire se peut.

- **Démolitions**

La démolition des annexes techniques aux bâtiments d'habitation pourra être prescrite.

2) Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

- **Etanchéité**

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

- **Parties communes**

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera remis en bon état d'entretien.

La couverture, les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires seront remis en bon état d'entretien.

Les menuiseries extérieures seront restaurées et remises en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles seront dégagés et remis en bon état d'entretien.

- **Canalisations**

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et eaux-vannes.

En cas de risque de pollution du réseau par retour d'eau, un disconnecteur devra être installé sur l'alimentation d'eau potable et être contrôlé annuellement (art.16-3 du Règlement Sanitaire Départemental).

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et assurant la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau public d'assainissement si celui-ci le permet.

Les canalisations seront impérativement intégrées au projet d'aménagement.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter la continuité du bâti et s'intégrer aux rythmes verticaux, aux coupures horizontales des constructions voisines, aux profils et aux matériaux (nature ou couleur).

La pente et le volume des toitures devront composer avec les Immeubles voisins.

B) Prescriptions générales de travaux - Parties privatives : mises aux normes minimales d'habitabilité des logements

Les travaux prescrits auront pour objet la sauvegarde, la conservation, la mise en valeur du patrimoine bâti architectural notamment pour la structure, l'aspect, les logements et locaux divers de l'immeuble concerné.

Les travaux porteront donc sur :

- l'amélioration du niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, et la mise aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur,
- l'amélioration et la mise aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur dans tous les autres locaux.

Ces travaux seront effectués dans le respect des décors intérieurs existants (plafond, sols cheminées, soubassement...) d'intérêt patrimonial.

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de restauration des parties privatives de l'immeuble.

Dans tous les cas, les bâtiments devront répondre aux prescriptions suivantes de normes minimales d'habitabilité.

1) Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

- ***Etanchéité des logements***

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

- ***Canalisations***

Les canalisations d'eau des logements, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établies de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et assurant la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant seront branchées au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Les canalisations seront impérativement intégrées au projet d'aménagement.

2) Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

• Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés.

L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret n°69-596 du 14 juin 1969 supérieure à 9 mètres carrés.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés.

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2m20.

• Ouverture et ventilation

Les pièces principales et chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle.

Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur :

ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.

b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur, l'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque les pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.

Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble.

- **Installation de la cuisine ou du coin cuisine**

La pièce à usage de cuisine ou de coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

- **Installation du gaz et de l'électricité**

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique sécurisée, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

- **Equipement sanitaire**

Tout logement comporte :

- Un WC intérieur,
- Dans les logements de trois pièces principales ou plus, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- Une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.
- Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :
 - qu'une pièce où est situé un WC ne communiquant pas directement avec la cuisine, ainsi qu'un lavabo et une douche, avec eau chaude et froide,
 - Ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) situé dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi palier de distance.

- **Chauffage**

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter un dispositif, par pièce, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- Un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;
- Un appareil électrique fixe.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Tout logement doit pouvoir être chauffé et être pourvu d'une eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée.

Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir au moins à 18°C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18°C.

- **Neutralisation des peintures au plomb**

Les peintures au plomb seront neutralisées.

3) La sécurité des personnes

La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants précise que "Les travaux ne doivent pas avoir pour effet de diminuer le niveau de sécurité antérieur" (J.O. du 28 janvier 1983 / Urbanisme et aménagement).

Les recommandations relatives à la sécurité des personnes et à la protection contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants devront être respectées. Ces recommandations concernent :

- La protection contre l'incendie :
 - o Classement des bâtiments d'habitation
 - o Reprise générale d'un bâtiment
 - o Dispositions pour les maisons individuelles d'un ou deux niveaux
 - o Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de deux niveaux
 - o Condition d'évacuation des occupants
 - o Dispositions relatives aux circulations
 - o Dispositions relatives aux matériaux
 - Dispositions particulières à l'isolation thermique
- Autres dispositions relatives à la sécurité des personnes
 - o La protection contre les chutes
 - Garde-corps des balcons, terrasses, galeries ou loggias
 - Rampes d'escalier
 - o La largeur des accès,
 - o Les dispositions relatives au gaz et à l'électricité.

Cet arrêté a été pris en application de l'article R.111-13 du code de la construction et de l'habitation.

4) Normes à respecter en cas de modification, remplacements ou création d'éléments de construction ou d'équipement

Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipement sont créés, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront correspondre aux normes et règlements en vigueur, dont les principaux sont décrits ci-dessous.

- **Caractéristiques thermiques**

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 111-9 – Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décrets en Conseil d'Etat.

Art. L. 110-10 – Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L. 119-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisées avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'une organisme assurant une mission de service public.

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L.119-9.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

- **Caractéristiques acoustiques : uniquement dans le cas de logements collectifs**

Code de la construction et de l'habitation

Art. R. 111-4-1 – L'isolement acoustique des logements contre les bruits de transport terrestre doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné (arrêté préfectoral n°212-0005 du 31 juillet 2014) définissant les obligations d'isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs dans les parties habitables).

Art. L. 111-11 – (*) Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil, reproduit à l'article L.111-19.

(L. n°92-1444 du 31 déc. 1992, art. 14-II) Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise en possession.

Art. L. 111-11-1 (L. n°92-1444 du 31 déc. 1992, art. 14-III) Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le projet doit respecter la règle d'isolement acoustique à l'intérieur des habitations (arrêté du 30/06/1999)

- **Installations électriques**

DTU n°70-1 – arr. 22 oct. 1969

NF C 15-100

NF C 14-100

- **Installation de gaz combustible**

NF DTU 61-1

- **Fumisterie**

NF DTU 24.1

- **Code de l'Urbanisme et Code du Patrimoine**

La réglementation en vigueur devra être respectée.

5) Redistribution des logements

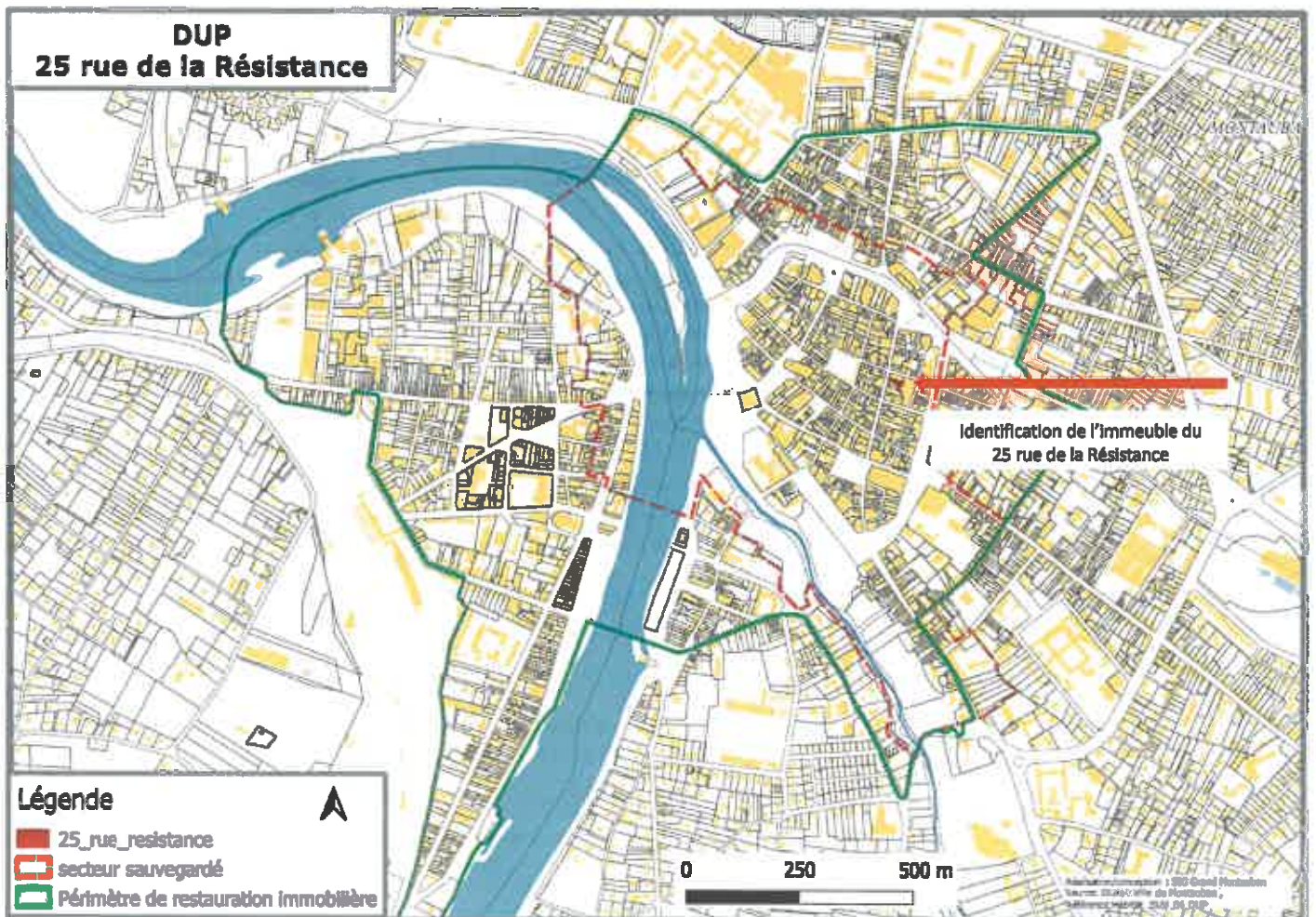
La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables ; ces redistributions tendront notamment :

- À restaurer la qualité des logements et assurer la pérennité de l'immeuble,
- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau,
- À assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À rechercher le respect de la qualité des dispositions d'origines qui pourront être mises en valeur

PARTIE III

Notice explicative : présentation du programme n°10 de DUP travaux

A) Plan du périmètre de Restauration Immobilière et identification de l'immeuble



B) Indication du caractère d'occupation du bâtiment

1) Nature des indications

Trois niveaux d'occupation des bâtiments ont été retenus pour l'analyse :

- 1- vacant
- 2- partiellement occupé
- 3 - totalement occupé

De plus, le caractère de l'occupation des bâtiments relève de quatre situations :

- 1- Logement occupé sans droit ni titre
- 2 - Local occupé sans droit ni titre
- 3 - Logement occupé en location (bail habitation)
- 4 – Commerce (ball commercial)

2) Indications pour le programme n° 10

Adresse du bien	Référence cadastrale	Caractère d'occupation par étage
25 rue de la Résistance	BM 154 BM299	RDC : commerce vacant 1er, 2ème et 3ème étage : vacants

C) Le programme de la DUP travaux n° 10 : explication de la sélection de l'immeuble

Le programme N°10 de travaux dont la déclaration d'utilité publique est demandée, porte sur un immeuble vacant et dégradé (façades, toiture et intérieur du bâtiment), situé dans l'une des deux rues les plus commerçantes de Montauban.

Les logements n'ont pas été occupés depuis plusieurs dizaines d'années, du fait, de la condamnation de l'accès à partir du rez-de-chaussée. Le local commercial qui est à ce jour vacant, mobilise l'ensemble du rez-de-chaussée. De plus, les logements ne présentent aucune pièce d'eau (cuisine, sanitaire, salle de bain) et aucun système de chauffage.

La présente DUP permettra d'imposer les travaux nécessaires à une remise en état de l'immeuble pour préserver ses caractéristiques patrimoniales.

Au-delà de concourir à l'intérêt général, revalorisation du local commercial dans une zone de chalandise, création de l'accès aux étages et d'une offre nouvelle de logements en centre-ville de Montauban, l'acquéreur, le Groupe CIR, sollicite la commune pour que le bâtiment fasse l'objet d'une DUP et puisse bénéficier du dispositif Malraux. En effet, cet immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation globale et très importante qui demande une capacité financière conséquente.

Concernant l'immeuble du 25 rue de la résistance, le Groupe CIR a pour projet la réhabilitation du local commercial en rez-de-chaussée et de 10 logements de standing, d'ailleurs certains bénéficieront de terrasses ou balcons. L'immeuble comptera après les travaux un local commercial de 190 m² et des logements du Type 1 au Type 3.

Pour ce faire, d'importants travaux sont prévus en commençant par la création d'une entrée indépendante à partir du rez-de-chaussée pour les logements, la réfection de l'ensemble des toitures, le remplacement de toutes les menuiseries, les façades sur cours intérieures seront restaurées et la façade sur la rue de la Résistance sera restituée dans son état originel. De plus, les éléments architecturaux qui peuvent être préservés le seront. C'est le cas par exemple des tomettes endommagées au niveau des circulations communes ou encore le sol de la cour intérieure.

Par ailleurs, cet immeuble se situe dans plusieurs périmètres où des dispositifs opérationnels sont en cours :

- L'Opération de Restauration Immobilière
- Le Secteur Patrimonial Remarquable
- L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain,
- L'Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre d'Action Cœur de Ville

L'intérêt général sera donc assuré s'agissant d'un Immeuble stratégique du cœur de ville dont la commune à tout intérêt à voir sa rénovation rapide, c'est pourquoi la Ville de Montauban soutient ce projet de qualité qui permettra la remise sur le marché de 10 logements et d'un local commercial dans l'une des artères principales de la ville. Cela s'inscrit donc dans la stratégie montalbanaise pour son cœur de ville qui a plusieurs ambitions :

- Donner envie de résider en centre-ville par la qualité de l'habitat, la valorisation patrimoniale et des espaces publics, le développement de nouveaux services répondant aux besoins de la population cible du centre-ville (actifs et retraités, jeunes urbains, mais aussi familles grâce au renouvellement et à la montée en gamme des logements),
- Augmenter les flux dans le centre-ville, notamment en élargissant la zone de chalandise, en renforçant la qualité et la diversité de l'offre commerciale et renforçant la promotion du territoire.

D) Prescriptions particulières de travaux

Dans cette partie, une fiche par immeuble est élaborée pour recenser les travaux qui sont nécessaires à réaliser, dans le but que ces bâtiments répondent notamment aux normes d'habitabilité.

La liste des travaux a été réalisée en collaboration avec les différents services ayant participé à la visite des bâtiments, il s'agit :

- du Service Habitat du Grand Montauban
- du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Montauban
- du Service Foncier et Aménagement de la Ville de Montauban
- du Service Départemental de l'Architecte des Bâtiments de France

**PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX PAR BATIMENT
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Montauban « Périmètre de Restauration Immobilière »
Déclaration d'Utilité Publique de Travaux n°10**

Réf. cadastrale	Adresse
BM 154 / BM 299	25 rue de la Résistance

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

➤ **Catégorie de bâtiment**

Immeuble d'habitation et rez-de-chaussée commercial

➤ **Nombre de niveaux**

Rez-de-chaussée + 3 étages

➤ **Locaux en rez-de-chaussée**

Commerce

➤ **Fond de parcelle**

Néant

➤ **Eléments architecturaux particuliers**

Conservation et restauration des sols en terre cuite et planchers

➤ **Nature des locaux dans le bâtiment**

Commerce et logements

➤ **Etat des données administratives**

Immeuble situé dans le secteur patrimonial remarquable délimité par arrêté ministériel en date du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016.

Immeuble situé dans le Périmètre de Restauration Immobilière de la Ville délimité après enquête publique par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2004.

PRESCRIPTIONS GENERALES DU PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Conformément aux prescriptions générales du programme général de travaux par bâtiment figurant dans la notice explicative :

1 / Parties communes

> Façades

Réfection des façades

> Toitures

Réfection de la toiture

> Réseaux et autres

Réhabilitation totale et mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des parties communes, circulation intérieures et cage d'escalier.

Raccordement au réseau d'assainissement

Mise aux normes de tous les réseaux

Désenfumage de la cage d'escalier à prévoir

2 / Parties privatives

> Logements

Réhabilitation totale et mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité.

Conservation et restauration des éléments décoratifs intérieurs :

Conservation et restauration des décors des hottes des cheminées

Conservation et restauration des sols en terre cuite et planchers

Conservation et restauration de la menuiserie du XVIIème siècle et/ou du XVIIIème siècle

Conservation et restauration des portes palières monumentales des R+1 et R+2

Mise en isolation phonique, thermique, feu.

3 / Prescriptions particulières de travaux pour le présent bâtiment

> Façades

Restituer en façade sur rue une devanture et une porte d'entrée indépendante dédiée à l'accès aux étages

Prévoir un ravalement complet des façades permettant de restituer leurs typologies, notamment pour la façade sur rue.

> Constructions parasites à démolir, curetage

Néant

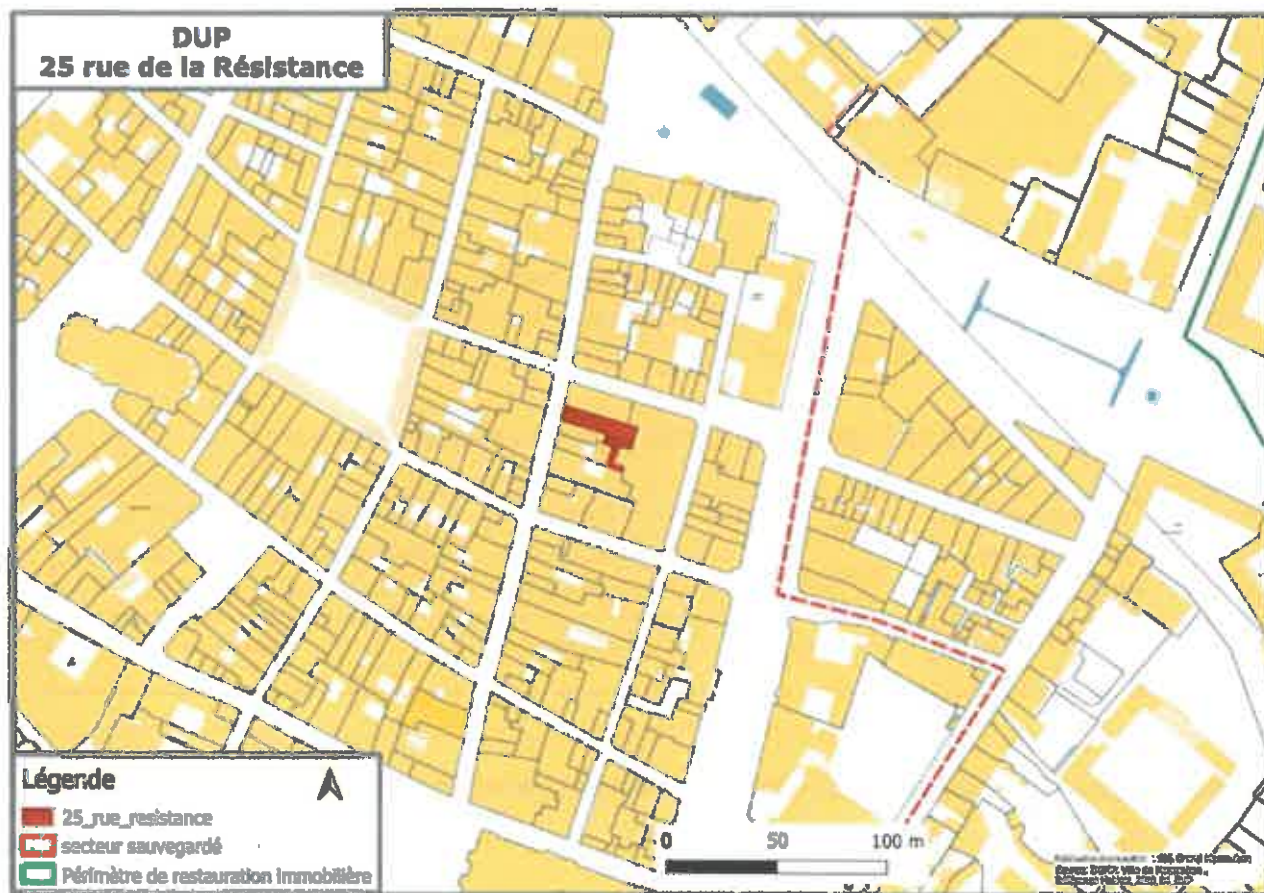
> Autres

Création d'un couloir au rez-de-chaussée permettant d'accéder à l'escalier desservant les étages de façon indépendante à l'activité commerciale.

Restitution de la cour intérieure à partir du R+1 sans couverture.

Prévoir une attention particulière pour la façade donnant sur la venelle médiévale située dans le fond droit

de la parcelle.
Plan de situation



Photographie de la façade



E) Appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux et d'acquisition

Méthodologie : les coûts des travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble concernant les parties communes et privées. Il est en effet précisé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modulés suivant l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat de consultation d'entreprises voire la réalisation par le propriétaire lui-même, d'une partie des travaux.

Travaux de réfection de la façade, de la toiture et mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des parties communes, circulations Intérieures et cage d'escalier, démolition des annexes et prescriptions architecturales particulières : 3 000 € le m².

Dépenses de travaux : parties communes et parties privées

Opération « MONTAUBAN Périmètre de Restauration Immobilière »	Nombre d'immeubles	Surface d'habitabilité totale en m ²	Coût des travaux en € m ² pour les immeubles nécessitant une rénovation complète
	1	505	3 000 €

L'ensemble des dépenses de travaux sur les parties communes et privées correspond à un budget d'environ 1 515 000 €.

Estimation sommaire globale des dépenses d'acquisition

Quartier	Nombre d'immeubles	Prix net en Euros	Remploi en Euros	Total en Euros
Montauban « Périmètre de Restauration Immobilière »	1	273 000	34 129	307 129

Le montant global et forfaitaire des dépenses d'acquisition est donc estimé à : 307 129 € toutes indemnités comprises.

A titre d'information, le réemploi en euros se rapporte au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et plus particulièrement à son article R322-5 (Décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014) :

« L'indemnité de réemploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement. Toutefois, il ne peut être prévu de réemploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique. »

Par conséquent, ces 34 129 € sont des indemnités d'expropriation qui permettraient de compenser les frais de notaire, frais d'agence pour le propriétaire évincé afin de reconstituer son patrimoine.



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN
18 AVENUE CHARLES DE GAULLE
81 013 ALBI CEDEX 9**

Direction départementale
des Finances publiques du Tarn
Pôle animation du réseau & expertise – Division Domaine
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
18 AVENUE CHARLES DE GAULLE
81 013 ALBI CEDEX 9
Téléphone : 05 63 49 58 00
Mél. : ddfp81.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

**Madame le Maire
Mairie de Montauban
BP 764
82 013 MONTAUBAN CEDEX**

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : **Bénédicte BELIN**
Téléphone : 05 63 49 19 73
Courriel : benedicte.belin@dgfp.finances.gouv.fr
Réf : Évaluation n° 2020-82121V0549 g D52149804

Albi, le 28/07/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
CGCT, ART. L.1311-9 À 12 ET R.1311-3 À R.1311-5.

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI
ADRESSE DU BIEN : 26 RUE DE LA RÉSISTANCE – 82000 MONTAUBAN
VALEUR VÉNALE : 273 000 € (DEUX CENT SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT	Mairie de Montauban
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Mme Laurie BOURTINES
2 – Date de consultation :	23/07/2020
Date de réception :	23/07/2020
Date de visite :	/
Date de constitution du dossier « en état » :	23/07/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- **Nature et modalités particulières :** Déclaration d'utilité publique
- **Motif et contexte :** Constitution d'un dossier préalable à une Déclaration d'utilité publique
- **Calendrier prévisionnel :** Mise sous DUP en septembre

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Référence cadastrale :** Parcelles BM 154 et BM 299 d'une superficie respective de 242 m² et 77 m² (soit un total de 319 m²)
 - **Adresse précise :** 26 rue de la résistance – 82000 Montauban
 - **Description du bien :** Immeuble à usage mixte (rez de chaussée à usage commercial, 1^{er} et 2^{ème} étage à usage d'habitation, 3^{ème} étage constitué de combles aménageables). Les logements sont inoccupés depuis plusieurs dizaines d'années et le local commercial est vacant depuis plus d'un an. La partie à usage d'habitation nécessite de gros travaux d'aménagement, d'isolation, de mise aux normes. (Pièces en enfilades, absences de salles de bain, de cuisines, de chauffage et surtout d'accès indépendant de la rue aux appartements (obligation de passer par le magasin))
- La superficie utile totale de l'immeuble est de 505 m² (surfaces de la vanille de la parcelle BM 299, des escaliers couverts et de la terrasse déduites). Pour mémoire, superficie utile selon les données cadastrales = 502 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : M Vincent FUSTER et Mme Danielle FUSTER (usufruitiers) Mme Laetitia FUSTER (nu-propriétaire),
- Situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME ET RESEAUX

- Réglementation d'urbanisme applicable : Zone UA du PLU
- Périmètres de protection : ACT (Zone de protection des monuments historiques (Périmètre R500m)) - PRI (Périmètre de Restauration Immobilière)
- Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué
- Réseaux et voiries : non communiqué
- Surface de plancher maximale autorisée : non communiqué

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 273 000 € avec application d'une marge d'appréciation de 10 %.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Bénédicte SELIN

Annexes – Délibérations Municipales

Délibération approuvant le Périmètre de Restauration Immobilière des quartiers anciens après enquête publique en date du 22 septembre 2004

Département de Tarn et Garonne
République Française

VILLE DE MONTAUBAN

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

OBJET DE LA DELIBERATION :
**APPROBATION DU PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE DES
QUARTIERS ANCIENS APRES ENQUETE PUBLIQUE**

N°3

PUBLIÉE LE 4-10-04

SESSION ORDINAIRE
Séance du 22 septembre 2004

L'an deux mille quatre le mercredi vingt deux septembre, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient présents :

Mme Brigitte BAREGES, Maire de la Ville de Montauban,
Mmes, Mrs, VALAT-BOYE Monique, GALLERANI Olivier, POMA Pierre, SI BELKACEM Amar,
ROZENTAL Laurence, BOUTONNET Dominique, PECOU Marcel, SEGUY Catherine, POUCH
Marie-Pierre, BOURGADE François, BOUTON Gérard, PADIE Didier, Adjoint au Maire,
Mmes Mrs, MOULIS Raymond, OTTOLINI Monique, NEUMANN Hervé, BARES Jean-Pierre,
TEKPRI Jean, PÉRGET André, SOULIE Bernadette, D'AUSTERLITZ Elysabeth, POUSSIN Joël,
CAPELLE Béatrice, ALONSO Dominique, PIERRELONGUE Maïté, SALEMME-DEDIEU Isabelle,
RUMEAU Elisabeth, CUMOURA Pierre-Alain, CHAUMONT Sophie, HAON Colette, GONZALEZ
José, GRÉDER Joëlle, GARRIGUES Roland, GARRIGUES Patrice, BERRIER Jackie, LABORIE
Marie-Laure, PANFILI Jean-Marc, CHAILLOUX Eric, BECADE Marc-Henri, Conseillers
Municipaux.

Absents : DELPECH Alain, ALLIOT Didier.

Pouvoirs : Mmes, Mrs, BOURNAZEL Martine à Marcel PECOU, CENTOMO Vally à François BOURGADE, GISCLON Mathieu à Brigitte BAREGES, MARTY Michel à Marie-Laure LABORIE.

Monsieur PECOU donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique de redynamisation, la ville de Montauban met en œuvre un projet de renouvellement urbain sur le centre ville. Il s'appuie sur le dispositif administratif, technique et financier constitué par :

- l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMV),
- la convention entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et la ville,
- la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) passée entre la Communauté d'Agglomération, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et l'Etat.

RECU-LE 01 OCT. 2004

- la Convention Publique d'Aménagement (CPA) confiée par la ville de Montauban à la SEMAEM pour la réalisation opérationnelle de ce projet,
- l'instauration d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).

Je vous rappelle que, lors de notre assemblée du 21 janvier dernier, nous avons soumis à enquête publique le projet de périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens.

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 mai au 7 juin 2004, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à l'instauration de ce périmètre.

Il est à noter que la commission Urbanisme, réunie le 15/09/2004, a aussi examiné favorablement ce dossier.

Aussi, conformément à ces avis et en application des articles L 313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, je vous demanderais de bien vouloir

- approuver la délimitation du périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens, après enquête publique.

ADOPTE

**PI/EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
MONTAUBAN, le 23 septembre 2004**

**LE DEPUTE-MAIRE,
Brigitte BAREGES,**

unanimité



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

VILLE DE MONTAUBAN

RÉGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SEPTEMBRE

SESSION ORDINAIRE
Séance du 15 septembre 2020

**N°155/09/2020 : PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE - PROGRAMME N° 10
- IMMEUBLE SITUÉ 25 RUE DE LA RESISTANCE A MONTAUBAN - DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

L'an deux mille vingt, le mardi 15 septembre à 17h00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la salle des fêtes du marché gare, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 09 septembre 2020.

Présents : 44

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Axel DE LABRIOLLE, Marie-Claude BERLY, Thierry DEVILLE, Laurence PAGES, Philippe BECADE, Clarisse HEULLAND, Claude JEAN, Véronique LAGARRIGUE, Daniel BORY, Pauline FORESTIE, Khalid LAABID, Nadia CHEKLIT, Jean-Pierre FOISSAC, Sabino SI BELKACEM-COMDAMINES, Jean Martial DEJEAN, Nadine BON, Philippe FASAN, Muriel GIANOLA, Annie GUILLOT, Robert INFANTI, Danielle AMOUROUX, Angèle LOUCHART, Marie-Agnès DETAILLEUR, Gérard CATALA, Bernard BOUTON, Bernard PECOU, Claudine PEIRONE, Anne-Merie GRIMAL, Sophie LARAN, Fabrice MIEULET, Aurélie BURATTI, Jean-François GARRIGUES, Quentin SUCAU, Arnaud MOURGUES, Ambre LOPEZ-GIMENEZ, Solal GEA, Michel CAPPELLETTI, Rodolphe PORTOLES, Stéphane GONZALEZ, Jacques ZAMUNER, Arnaud HILION, Laetitia DESGUERS, Lucie FOURNEL

Représentés : 5

Mesdames, Messieurs Mathieu PERGET à Jean-François GARRIGUES, Jeannine MEIGNAN à Rodolphe PORTOLES, Olivier FOURNET à Arnaud HILION, Sandrine LAGARDE à Jacques ZAMUNER, Andréa CARO à Laetitia DESGUERS

Monsieur Axel DE LABRIOLLE donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

La Ville de Montauban a engagé depuis 2004 un projet urbain global de requalification du centre-ville. Ce projet urbain vise à mettre en valeur le patrimoine architectural du centre ancien de Montauban, à lutter contre l'insalubrité des logements, à améliorer l'habitat, à développer le commerce et à réaménager les espaces publics.

Le conseil municipal de Montauban a délibéré le 21 janvier 2004 sur le projet de délimitation d'un Périmètre de Restauration Immobilière. L'opération réalisée à l'intérieur de ce périmètre permet de déclarer d'utilité publique des travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles dégradés ou vacants. Neuf opérations similaires ont d'ores et déjà été mises en place depuis 2005.

Il vous est proposé un programme n°10 pour l'année 2020 concernant un immeuble se caractérisant par un état sanitaire dégradé nécessitant sans attendre une rénovation immobilière.

Il est ici précisé que cette démarche s'effectue en concertation et à la demande des acquéreurs qui souhaitent grâce à cette mise sous DUP faire bénéficier les investisseurs du dispositif Mairaux. L'objectif de rénovation de cet immeuble sera alors atteint.

Il s'agit du bâtiment suivant :

Références cadastrales	Adresse du bien
BM 154 / BM 299	25 rue de la Résistance

Le choix de cet immeuble est cohérent avec l'ensemble des programmes précédents de part :

- Sa situation géographique (cœur de ville) dans une rue à vocation commerciale
- Son état de vacance tant aux étages et au rez-de-chaussée commercial
- La dégradation de sa façade et toiture ainsi que des étages
- L'impossibilité d'accéder aux étages d'habitation faute d'accès dédié (l'ancien accès ayant été condamné au profit du local commercial du rez-de-chaussée)

Cette adresse se situe dans le périmètre de restauration immobilière (PRI) et dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans le cadre d'Action cœur de ville. Le choix a été fait de limiter cette DUP à un seul immeuble compte-tenu de la demande urgente des acquéreurs d'obtenir un arrêté de mise sous DUP, afin de réaliser une réhabilitation globale et de qualité.

Aussi, un dossier d'enquête publique a été élaboré conformément à l'article L313-4 du code de l'urbanisme.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver la mise en place d'une opération de restauration immobilière et le programme des travaux de restauration de cet immeuble en centre-ville présenté ci-dessus,
- solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Tarn et Garonne, le lancement de l'enquête publique pour déclarer d'utilité publique les travaux de cet immeuble.

Après délibération du Conseil Municipal, la proposition ci-dessus est :

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Préfecture le : **18 SEP. 2020**

De sa publication et/ou affichage le : **18 SEP. 2020**

Pour certifié conforme,

Montauban, le 15 septembre 2020

Le Maire,

Brigitte BAREGES