

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE

# ENQUÊTE PUBLIQUE

PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX DU  
PROGRAMME N°9 DE RESTAURATION IMMOBILIERE CONCERNANT  
L'IMMEUBLE SITUÉ 35 RUE DE LA RÉPUBLIQUE A MONTAUBAN

REALISÉE DU 25 NOVEMBRE 2019 AU 9 DECEMBRE 2019

## RAPPORT ET AVIS

Commissaire Enquêteur : Michel Blanc



Décembre 2019

## Table des matières

<b>RAPPORT .....</b>	<b>3</b>
11 Contexte de la déclaration d'utilité publique .....	4
12 Cadre juridique .....	6
<b>2 Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>7</b>
21 Désignation du Commissaire enquêteur .....	7
22 Opérations préalables à l'enquête.....	7
23 Composition du dossier .....	7
24 L'information du public.....	8
25 Déroulement de l'enquête.....	8
26 Clôture de l'enquête .....	9
<b>3 Nature et caractéristiques du projet de rénovation.....</b>	<b>9</b>
31 Description de l'immeuble.....	9
32 Prescription du programme de travaux.....	10
321 Prescriptions générales du programme de travaux.....	10
322 Prescriptions particulières de travaux pour le présent bâtiment.....	11
33 Estimation des coûts.....	11
<b>CONCLUSIONS ET AVIS .....</b>	<b>12</b>
1 Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête .....	13
2 Avis.....	15
<b>ANNEXES .....</b>	<b>17</b>
Courrier adressé par les propriétaires à la Mairie .....	18
Délibération du Conseil Municipal de Montauban du 18 mars 2019.....	20

# RAPPORT

## 11 Contexte de la déclaration d'utilité publique

Après avoir quasiment stagné entre 1982 et 1999, la population de la commune de Montauban augmente depuis à un rythme qui s'accélère : 0,6% par an entre 1999 et 2006, 0,9% entre 2006 et 2011 et 1,3% entre 2011 et 2016. Cette vigueur démographique est principalement due à une augmentation des soldes migratoires révélateurs de l'attrait qu'exerce maintenant Montauban notamment sur une partie de la population de l'agglomération Toulousaine.

Une partie importante de la population vit de revenus modestes. Plus de la moitié des foyers disposent de moins de 20000 euros de revenu disponible par unité de consommation. 20 % de la population vit sous le seuil de pauvreté et cette proportion atteint 35% parmi les locataires. Le taux de chômage de la population active atteignait en 2016 16,7%, soit nettement plus que la moyenne nationale.

Cette situation engendre un fort taux 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.

Créée au XIIe par le Comte de Toulouse, Montauban est ce qu'on appelle une « ville neuve ». Sa fondation sur un terrain vierge a permis, avant même la création des Bastides, de dessiner 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 fut de même pour les immeubles qui l'entourent et qui souvent présentent des cours intérieures et escaliers datés pour certains du XVI<sup>e</sup> 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, l'Ancien Collège, l'Ancien Palais de la Cour des Aides, ainsi que de nombreux hôtels particuliers dont la plupart sont issus de la reconstruction générale des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, notamment Rue de la République, Rue de la Résistance, Rue Léon de Maleville. Mais ce cœur de ville présente 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.

Ce contexte a conduit la commune à approuver en septembre 2004 la délimitation d'un Périmètre de Restauration Immobilière des quartiers anciens en vue réinvestir les immeubles *particulièrement dégradés, souvent inoccupés ou sous-occupés* répartis sur différents secteurs du centre-ville.



Depuis 2004, près de 80 immeubles ont ainsi fait l'objet de prescription de travaux déclarés d'utilité publique. Aujourd'hui, plus de la moitié de ces immeubles ont été réhabilités, un quart

est en phase préalable de travaux (études architecturales, procédure de relogement, constitution de servitudes...), et enfin, les restants concernent les immeubles sur lesquels un suivi est mené afin de trouver et mettre en œuvre les solutions permettant la réalisation des travaux prescrits.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal de Montauban a approuvé le 18 mars 2019 la mise en place d'une Opération de Restauration immobilière (ORI) concernant l'immeuble situé 35 rue de la République. Cette procédure est régie par les articles L. 313-4, L.313-4-1 et L.313-4-2 du code de l'urbanisme. Elle définit des travaux à réaliser et doit quand elle n'est pas mise en œuvre dans le cadre d'un plan de sauvegarde, comme c'est le cas ici, être déclarée d'utilité publique. Si cette dernière est, notamment au vu de ce rapport d'enquête et de ses conclusions, prononcée par le préfet, la mairie fixera un délai pour réaliser les travaux prévus et aura la possibilité s'ils ne sont pas effectués à cette échéance de procéder à l'expropriation de cet immeuble dans les conditions fixés par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique permet par ailleurs à des investisseurs éventuels de profiter du dispositif Loi Malraux et de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 22% du montant des travaux de rénovation plafonné à 400 000 € à condition de s'engager à louer les locaux pendant 9 ans.

## 12 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme L313-4, L313-4-1 et L313-4-2.

Le code de l'expropriation L121-1 à 121-5 et R111-1 à R112-24.

Le code général des impôts article 199 ter viciés.

La délibération du Conseil municipal de la commune de Montauban du 22 septembre 2004 approuvant la délimitation du périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens.

La délibération du Conseil municipal de la commune de Montauban du 18 mars 2019 approuvant la mise en place d'une opération de restauration immobilière et le programme de travaux concernant l'immeuble située 35, rue de la République et sollicitant du préfet le lancement de l'enquête publique pour déclarer d'utilité publique les travaux de cet immeuble.

La décision du 2 octobre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn et Garonne du 12 novembre 2019 prescrivant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux du programme n°9 de restauration immobilière concernant l'immeuble cadastré BO 33 situé 35, rue de la République à Montauban.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 21 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision en date du 2 octobre 2019 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

#### 22 Opérations préalables à l'enquête

Le 4 novembre 2019 J'ai rencontré Madame Rosine Dauty, chargée du suivi de ce dossier à la préfecture du Tarn et Garonne, et Madame Laurie Boutines, chargée de mission habitât privé à la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban.

Lors de cette rencontre, nous avons en commun fixé les dates de l'enquête et celles de mes permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ; par ailleurs, j'ai demandé que le dossier soit complété en expliquant clairement les raisons de la nécessité de recourir à la procédure d'enquête publique et en précisant les textes réglementaires sur lesquels elles étaient fondées. Ces éclaircissements ont été apportés de façon très convaincante et annexées au dossier d'enquête. La délibération du Conseil Municipal de Montauban du 18 mars 2019 sollicitant du préfet le lancement de l'enquête publique pour déclarer d'utilité publique les travaux de cet immeuble indiquait notamment que « cette démarche s'effectue en concertation et à la demande des propriétaires qui souhaitent grâce à cette mise sous DUP vendre leur bien à un investisseur Malraux ». J'ai donc demandé communication de cette demande et en ai reçu copie (reproduite en annexe1). Ce courrier adressé le 25 janvier 2019 à la mairie par Monsieur et Madame Louis et Monique Beray ne fait aucune référence à la loi Malraux, en revanche il indique que cet immeuble avait été mis sous DUP en 2006, arrêté prorogé pour 5 ans en 2011.

#### 23 Composition du dossier

- Plans de situation et de délimitation du périmètre (2 pages) ;
- Désignation et localisation de l'immeuble concerné pour la demande de déclaration d'utilité publique des travaux (1 page) ;
- Indication du caractère d'occupation du bâtiment (1 page) ;
- Notice explicative décrivant l'objet de l'opération, le programme global de travaux, les prescriptions particulières des travaux à réaliser et des indications sur la situation de droit et de fait de l'occupation (22 pages) ;
- Appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux et d'acquisition (5 pages) ;
- Délibération du Conseil Municipal de Montauban du 22 septembre 2004 approuvant le Périmètre de Restauration Immobilière des quartiers anciens (2 pages) ;

- Délibération du Conseil Municipal de Montauban du 18 mars 2019 approuvant la mise en place d'une opération de restauration immobilière et le programme de travaux de restauration de l'immeuble situé 35, rue de la République et sollicitant 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 (2 pages) ;
- Explications complémentaires au dossier fournies à ma demande (4 pages).

#### 24 L'information du public

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans l'édition du Tarn et Garonne de la Dépêche du Midi le 16 novembre 2019 et le 2 décembre 2019 et dans Le Petit Journal des 16 et 26 novembre 2019.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Préfecture du Tarn et Garonne et sur celui de la Mairie de Montauban.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché devant la mairie de Montauban, et sur le mur de l'immeuble faisant l'objet de l'enquête publique et situé 35 rue de la République. Ces affiches étaient en tous points conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.
- Le dossier de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Préfecture du Tarn et Garonne

#### 25 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 25 novembre 2019 à 9 h au 9 décembre 2019 à 17 h.

J'ai tenu deux permanences :

- le mercredi 27 novembre 2019 de 14 h30 à 17 h ;
- le vendredi 6 décembre de 14h30 à 17 h.

Personne ne s'est présenté à ces deux permanences.

J'ai demandé à rencontrer les propriétaires qui n'ont pu m'accorder de rendez-vous qu'après la clôture de l'enquête le vendredi 13 décembre à 14 heures. Lors de cet entretien, Monsieur Beray m'a affirmé n'avoir jamais demandé la mise sous DUP de travaux à effectuer sur son immeuble ni cette année, ni précédemment. Il m'a de plus déclaré y être opposé et avoir en vue un acheteur. Je ne peux que constater la contradiction entre ces propos et le contenu de la lettre du 25 janvier apparemment signée de sa main et de celle de son épouse. Je m'étonne par ailleurs que Mr Beray ne soit pas venu me rencontrer ou ne m'ait pas adressé de courrier au cours de l'enquête publique dont il ne pouvait pas ignorer la tenue puisque l'avis d'enquête avait été affiché sur la porte de son immeuble dont il occupe le premier étage.

## 26 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 9 décembre 2019 à 17h00. Aucune observation n'a été déposée sur ce registre, ni envoyée à l'adresse électronique de la préfecture du Tarn et Garonne, ni adressée à moi par courrier.

## 3 Nature et caractéristiques du projet de rénovation

### 31 Description de l'immeuble

Cet immeuble de trois étages présente des qualités architecturales intéressantes. Cet édifice de la seconde moitié du 17<sup>ème</sup> siècle est construit à l'angle des rues de la République et des Carmes. Le rez-de-chaussée était occupé par un commerce avec entresol. La devanture de ce dernier est emblématique du style des années 1950-1960, en brique de parement.



En comptant les deux façades (République, Carmes), le premier étage est éclairé par 8 grandes baies tandis que le second est percé de 9 baies. Le dernier étage est percé de 8 mirandes. Une frise à modillons souligne la corniche sommitale de l'édifice. L'escalier d'apparat est installé dans une cage éclairé par une verrière. Il est en pierre jusqu'à l'étage noble puis en carrelage de terre cuite pour desservir le deuxième étage. Enfin, il est en bois jusqu'à l'étage des bonnes.

E19000196

La rampe est ornée d'un décor en épingles à cheveux en fer forgé puis en bois. De plus, Le salon principal du premier étage est composé d'un décor de gypseries de la fin du 18ème siècle, et d'un parquet du 18ème siècle conservé. L'aspect extérieur de la façade est, à l'exception des volets, relativement peu dégradé, et en tous cas moins que celui de plusieurs immeubles de la rue de la République et de la rue des Carmes. Le local commercial de 135m<sup>2</sup> est en bon état. L'appartement du premier étage de 115 m<sup>2</sup> a été restauré. Celui du deuxième étage et les anciennes chambres de bonne du troisième étage sont inhabitables en l'état. Seul le premier étage est actuellement habité par les propriétaires de l'immeuble, le local commercial et les autres étages étant inoccupés.

## **32 Prescription du programme de travaux**

### **321 Prescriptions générales du programme de travaux**

#### **3211 Parties communes**

Réfection des façades sur rues, conservation et restauration des fenêtres et volets.

Mirandes à rouvrir.

Alignement de la façade au rez de chaussé rue de la république par une recomposition de l'entrée de l'immeuble.

Suppression de la grille.

Réfection de la toiture.

Amélioration 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 et mise aux normes de tous les réseaux.  
Désenfumage de la cage d'escalier à prévoir.

#### **3212 Parties privatives**

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

Conservation et restauration des éléments décoratifs intérieurs, moulures, cheminées, boiseries, plâtrerie, gypserie, parquets bois et carreaux de terre cuite.

Isolation phonique, thermique, feu.

### **322 Prescriptions particulières de travaux pour le présent bâtiment**

Façades à restaurer.

Réouverture des petites baies obstruées.

Constructions parasites à démolir, curetage.

Mise en place d'un ascenseur sous réserve d'impossibilité technique ou architecturale.

### **33 Estimation des coûts**

Le coût des travaux est estimé à environ 744 000 €, ce qui me semble un peu excessif compte tenu du bon état actuel du local commercial et de l'appartement du premier étage.

Le service des domaines ont évalué la valeur vénale de l'immeuble à 560 000 €, ce qui, compte tenu des frais, représente un coût d'acquisition d'environ 617 000 €.

D'après les indications fournies par la mairie concernant le prix des loyers des locaux commerciaux et les prix moyens des loyers des appartements sur l'ensemble de la commune et en considérant que ces derniers doivent être plus élevés dans le centre ancien pour des locaux rénovés, le revenu annuel que pourrait procurer la location de l'ensemble de cet immeuble semble grossièrement pouvoir être estimé entre 50 000 et 60 000 €, soit d'après les estimations du coût des travaux et de l'acquisition d'immeuble un taux de rendement de l'investissement de l'ordre de 3,5% l'an.

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

## 1 Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête

Le Conseil Municipal de Montauban a approuvé le 18 mars 2019 la mise en place d'une Opération de Restauration immobilière (ORI) concernant l'immeuble situé 35 rue de la République. Cette procédure est régie par les articles L. 313-4, L.313-4-1 et L.313-4-2 du code de l'urbanisme. Elle définit des travaux à réaliser et doit quand elle n'est pas mise en œuvre dans le cadre d'un plan de sauvegarde, comme c'est le cas ici, être déclarée d'utilité publique. Si cette dernière est, notamment au vu de ce rapport d'enquête et de ses conclusions, prononcée par le préfet, la mairie fixera un délai pour réaliser les travaux prévus et aura la possibilité s'ils ne sont pas effectués à cette échéance de procéder à l'expropriation de cet immeuble dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique permet par ailleurs à des investisseurs éventuels de profiter du dispositif Loi Malraux et de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 22% du montant des travaux de rénovation plafonné à 400 000 € à condition de s'engager à louer les locaux pendant 9 ans.

Cet immeuble de trois étages présente des qualités architecturales intéressantes. Edifié dans la seconde moitié du 17<sup>ème</sup> siècle, il est construit à l'angle des rues de la République et des Carmes. Le rez-de-chaussée et l'entresol constituent un local commercial de 135m<sup>2</sup> en bon état mais aujourd'hui inoccupé. Un appartement de 115 m<sup>2</sup> restauré et habité par les propriétaires occupe le premier étage. Le second et le troisième étage sont inhabitables en l'état. Le coût des travaux de rénovation est estimé à environ 744 000 €, ce qui me semble quelque peu excessif et les services des domaines ont évalué la valeur vénale de l'immeuble à 560 000 €, ce qui, compte tenu des frais, représente un coût d'acquisition d'environ 617 000 €.

Par décision en date du 2 octobre 2019 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le 4 novembre 2019 J'ai rencontré Madame Rosine Dauty, chargée du suivi de ce dossier à la préfecture du Tarn et Garonne, et Madame Laurie Boutines, chargée de mission habitat privé à la Communauté d'agglomération du Grand Montauban. Lors de cette rencontre, nous avons en commun fixé les dates de l'enquête et celles de mes permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ; par ailleurs, j'ai demandé que le dossier soit complété en expliquant clairement les raisons de la nécessité de recourir à la procédure d'enquête publique et en précisant les textes réglementaires sur lesquels elles étaient fondées. Ces éclaircissements ont été apportés de façon très convaincante et annexées au dossier d'enquête.

J'ai également demandé et reçu copie du courrier adressé le 25 janvier 2019 à la mairie par Monsieur et Madame Louis et Monique Beray demandant la mise sous DUP des travaux de

rénovation de leur immeuble et indiquant de plus que cet immeuble avait déjà été mis sous DUP en 2006, arrêté prorogé pour 5 ans en 2011.

La composition du dossier était conforme aux dispositions des articles R.\* 313-24 du code de l'urbanisme et R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'information du publique a été assurée par les mesures suivantes :

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans l'édition du Tarn et Garonne de la Dépêche du Midi le 16 novembre 2019 et le 2 décembre 2019 et dans Le Petit Journal des 16 et 26 novembre 2019.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Préfecture du Tarn et Garonne et sur celui de la Mairie de Montauban.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché devant la mairie de Montauban, et sur le mur de l'immeuble faisant l'objet de l'enquête publique. Ces affiches étaient en tous points conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.
- Le dossier de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Préfecture du Tarn et Garonne

L'enquête s'est déroulée du 25 novembre 2019 à 9 h au 9 décembre 2019 à 17 h dans d'excellentes conditions matérielles. Les services de la mairie et de la préfecture ont été très coopératifs et ont satisfait à toutes mes demandes.

J'ai tenu deux permanences : le mercredi 27 novembre 2019 de 14 h30 à 17 h et le vendredi 6 décembre de 14h30 à 17 h. Personne ne s'est présenté à ces deux permanences.

J'ai demandé à rencontrer les propriétaires qui n'ont pu m'accorder de rendez-vous qu'après la clôture de l'enquête le vendredi 13 décembre à 14 heures. Lors de cet entretien, Monsieur Beray m'a affirmé n'avoir jamais demandé la mise sous DUP de travaux à effectuer sur son immeuble ni cette année, ni précédemment. Il m'a de plus déclaré y être opposé et avoir en vue un acheteur. Je ne peux que constater la contradiction entre ces propos et le contenu de la lettre du 25 janvier apparemment signée de sa main et de celle de son épouse. Je m'étonne par ailleurs que Mr Beray ne soit pas venu me rencontrer ou ne m'ait pas adressé de courrier au cours de l'enquête publique dont il ne pouvait pas ignorer la tenue puisque l'avis d'enquête avait été affiché sur la porte de son immeuble dont il occupe le premier étage.

L'enquête s'est achevée le 9 décembre 2019 à 17h00. Aucune observation n'a été déposée sur ce registre, ni envoyée à l'adresse électronique de la préfecture du Tarn et Garonne, ni adressée à moi par courrier.

## 2 Avis

La délibération du Conseil Municipal de Montauban du 18 mars 2019 (reproduite en annexe 2) sollicitant du préfet le lancement de l'enquête publique pour déclarer d'utilité publique les travaux justifiait cette demande notamment par les considérations suivantes :

- L'immeuble se caractérise par un état sanitaire dégradé ;
- Cette démarche s'effectue en concertation et à la demande des propriétaires qui souhaitent grâce à cette mise sous DUP vendre leur bien à un investisseur Malraux » ;
- L'immeuble se situe dans le périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens ;
- Les derniers étages et le local commercial sont vacants.

Cette délibération ne rappelle pas que la DUP permet, le cas échéant, à la commune de procéder à son expropriation si les travaux qu'elle impose ne sont pas réalisés dans un délai qu'elle fixe. Cela laisse supposer que la commune n'entend pas faire usage de ce droit, d'autant plus que selon le courrier adressé par les propriétaires cet immeuble aurait été placé sous DUP depuis 2006 sans que la commune ne l'exproprie. Dès lors la mise sous à DUP viserait, outre à rendre obligatoire la réalisation d'un programme de travaux, à permettre la vente à un investisseur loi Malraux.

Les travaux intérieurs permettront la remise sur le marché d'environ 220m<sup>2</sup> de logements entièrement rénovés dans le cœur de la ville ancienne. La restauration de la façade contribuera à l'amélioration du paysage urbain et à la préservation du patrimoine architectural de la rue de la République. A ce double titre, les travaux prévus me semblent présenter un caractère d'intérêt général quoique d'ampleur modeste.

La mise sous DUP de l'immeuble oblige le propriétaire à réaliser le programme de travaux ou à vendre son immeuble à un investisseur qui les effectuera. Le propriétaire veut vendre comme il me l'a confirmé et comme en atteste l'affiche de mise en vente qu'il a apposée sur la façade. Dans ces conditions la seule atteinte au droit de propriété est l'obligation faite aux acquéreurs de réaliser des travaux. Mais ceux-ci sont pour une large part nécessaires pour rentabiliser l'investissement. Le propriétaire se déclare aujourd'hui opposé à la déclaration d'utilité publique et ce en contradiction avec la demande qu'il a adressée à la mairie en janvier de cette année et sans qu'il ait jugé utile de me le signifier durant la période pendant laquelle l'enquête était ouverte. Pour ces raisons, l'atteinte au droit de propriété ne me semble pas disproportionnée par rapport à l'intérêt général, même modéré, que représentent ces travaux.

**J'émet donc un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de ces travaux.**

Aucun investisseur n'acceptera sans doute d'acheter l'immeuble tant que ne seront pas pris l'arrêté du préfet déclarant d'utilité publique les travaux et celui de la commune en fixant la liste définitive. Il est donc souhaitable que ces décisions interviennent au plus tôt. Par ailleurs la commune devra veiller à ce que le coût des travaux qu'elle imposera ne soit pas d'un montant de nature à décourager les investisseurs.

Fait à Montastruc la Conseillère, le 18 décembre 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Blanc', with a long horizontal line extending to the right.

Michel Blanc

# ANNEXES

**Courrier adressé par les propriétaires à la Mairie****13 FEV. 2019**

Courrier à l'intention de la mairie de Montauban  
9 rue de l'Hotel de Ville  
82000 MONTAUBAN

Montauban, le 25 Janvier 2019

Objet : Demande de mise sous déclaration d'utilité publique

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'un immeuble situé au 35 rue de la République au centre ville de Montauban.

Cet immeuble, en vertu d'un arrêté préfectoral n° 06-2194 du 14 Décembre 2006, avait été concerné par la mise sous déclaration d'utilité publique car situé dans le périmètre de restauration immobilière au titre du programme n° 3.

Un arrêté préfectoral n° 2011-314-0001 du 10 Novembre 2011 portait prorogation pour une durée de 5 ans de cette déclaration d'utilité publique de travaux du programme n° 3.

Nous vous demandons donc de classer une nouvelle fois notre immeuble dans ce périmètre de restauration immobilière et de le remettre sous déclaration d'utilité publique car notre immeuble aurait besoin d'être restauré afin qu'il soit remis en état d'habitabilité.

E19000196

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sentiments les meilleurs.

## Délibération du Conseil Municipal de Montauban du 18 mars 2019

REPUBLIQUE FRANCAISE  
-----  
DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE  
-----  
VILLE DE MONTAUBAN

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE  
Séance du 18 mars 2019

**N°23/03/2019 : PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE - DUP N° 9 - IMMEUBLE  
SITUE AU 35 RUE DE LA REPUBLIQUE**

*L'an deux mille dix-neuf, le lundi 18 mars à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 12 mars 2019.*

**Présents : 36**

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Pierre Antoine LEVI, Sophie LARAN, Thierry DEVILLE, Laurence PAGES, Marie-Claude BERLY, Christian PEREZ, Maxime BERAUDO, Bernard PECOU, Véronique LAGARRIGUE, Clarisse HEULLAND, Monique VALAT, Georges DARUL, Annie GUILLOT, Robert INFANTI, Vally CENTOMO, N'Guessan, Jean TEKPRI, Jean GARROCQ, Angèle LOUCHART, Colette HARLE, Jean-Michel MUSCATELLI, Nicole ROUSSEL, Philippe FASAN, Nadia CHEKLIT, Denis JUGUERA, Jean-François GARRIGUES, Laura NICOLAS, Quentin SUCAU, Ambre LOPEZ, Jeannine MEIGNAN, Rodolphe PORTOLES, Valérie RABAULT, Arnaud GUITARD, Gaël TABARLY, Arnaud HILION, Thierry VIALON

**Représentés : 7**

Mesdames, Messieurs Alain CRIVELLA à Pierre Antoine LEVI, Philippe FRANCOIS à Marie-Claude BERLY, Jean Martial DEJEAN à Christian PEREZ, Danielle AMOUROUX à N'Guessan, Jean TEKPRI, Jean Luc BUDOIA à Clarisse HEULLAND, Aurélie BURATTI à Laura NICOLAS, José GONZALEZ à Arnaud GUITARD

**Absents : 2**

Mesdames, Messieurs Carole DUNET-SCHUMANN, Marie-Dominique BAGUR

**Monsieur Maxime BERAUDO 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. 8 opérations similaires ont d'ores et déjà été mises en place depuis 2005.

Il vous est proposé un programme n°9 pour l'année 2019 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 propriétaires qui souhaitent grâce à cette mise sous DUP vendre leur bien à un investisseur loi Malraux.

L'objectif de rénovation de cet immeuble sera alors atteint.

Il s'agit du bâtiment suivant :

Référence cadastrale	Adresse du bien
BO 33	35 rue de la République

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

- Sa situation géographique (cœur de ville) ;
- Son état de vacance aux derniers étages et au rez-de-chaussée commercial ;
- La dégradation de sa façade.

Cette adresse se situe dans le périmètre de restauration immobilière et dans le futur périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans le cadre d'Action cœur de ville (périmètre en cours d'approbation). Le choix a été fait de limiter cette DUP à un seul immeuble compte-tenu de la demande urgente des propriétaires d'obtenir un arrêté de mise sous DUP pour satisfaire leur investisseur. En outre, cela participe à la sécurisation juridique de la DUP pour le futur acquéreur.

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 :  
**21 MARS 2019**

De sa publication et/ou affichage le :  
**21 MARS 2019**

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 18 mars 2019

Le Maire,

Brigitte BAREGES

