

# **Explications complémentaires au dossier préalable de DUP n°9**

**Réunion de préparation de l'enquête publique du 04/11/19**

## **1) Le cadre juridique de la DUP et du dispositif Malraux**

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. Les ORI sont considérés comme des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme, dont l'article L.313-4 en donne la définition :

*« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. [...] Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »*

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 hyper-centre. 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 hyper-centre 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.

Dans le cas de la DUP n°9, l'immeuble du 35 rue de la République, est composé d'un commerce en rez-de-chaussée et de 3 étages habitables dont 2 actuellement vacants. L'intérêt général est assuré s'agissant d'un immeuble stratégique du cœur de ville, se situant dans l'une des deux plus importantes rues commerçantes de la ville. Il est également localisé dans le périmètre de l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) et celui de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) qui a débuté au mois de septembre 2019 pour une durée de 5 ans.

Cet immeuble présente des qualités architecturales remarquables. 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. 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 18<sup>ème</sup> siècle, et d'un parquet du 18<sup>ème</sup> siècle conservé.

De plus, comme évoqué, la mise sous DUP de ce bâtiment permettra à l'acquéreur de bénéficier de la défiscalisation de la loi Malraux. Ce dispositif, créé en 1962, a vocation à protéger le patrimoine immobilier Français en encourageant les programmes de rénovation des immeubles situés dans certains secteurs (secteur sauvegardé, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, etc).

Il est régi par le code général des impôts - article 199 ter viciés (Modifié par Décret n°2017-698 du 2 mai 2017 - art. 1) :

*« I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti : 1° – 1° Situé dans un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine :*

- a) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;
- b) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ;
- c) Soit, à défaut, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ».

Le dispositif Malraux offre une réduction d'impôt aux investisseurs : « 2. La réduction d'impôt est égale à 22 % du montant de la souscription affecté au financement des dépenses mentionnées au II, retenu dans la limite de 400 000 € pour une période de quatre années consécutives. Ce taux est porté à 30 % lorsque le montant de la souscription est affecté au financement de dépenses relatives à un immeuble mentionné au a du 1° ou aux 2° ou 2° bis du I. »

La ville n'ayant pas de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, c'est donc seulement en plaçant l'immeuble sous DUP que de futurs acquéreurs du 35 rue de la République pourront bénéficier du dispositif Malraux. Cela induit la rénovation des surfaces habitables pour les louer en tant qu'habitation après travaux. En effet, « la réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés après travaux à l'habitation ou pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. [...] IV. – Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans. Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer pendant la même durée. [...] La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux.

C'est donc principalement pour cette raison qu'il est évoqué la sécurisation du dispositif, car seule la mise sous DUP peut permettre aux futurs investisseurs de bénéficier de cet avantage fiscal. Ainsi la ville souhaite faciliter la recherche d'investisseurs pour une rénovation globale et qualitative de cet immeuble stratégique de par sa localisation et compte tenu de son intérêt patrimonial.

## **2) Présentation du projet détaillé souhaité par l'investisseur**

Après un échange récent avec les propriétaires, Monsieur et Madame Beray, ont indiqué qu'à ce jour il n'y a pas d'investisseur qui se soit engagé dans une procédure d'achat, néanmoins, l'immeuble a fait l'objet de plusieurs visites récentes. L'immeuble étant encore en vente, il est impossible de transmettre un avant-projet.

## **3) Explicitation de « pilotage en direct »**

Cette formulation est reprise dans la partie « 1.2 Le contexte administratif » :

« 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 désormais en direct le pilotage des opérations de réhabilitation** ainsi que l'animation indispensable autour de ces interventions. » (p14-15)

Dans ce paragraphe, l'accent est mis sur le pilotage en direct par la ville de Montauban puisque de 2004 à 2014, l'Opération de Restauration Immobilière était conduite par la Société Publique Locale d'Aménagement. Par décision du 31/12/2014, la SPLA a été dissoute, et depuis le 01/01/2015, la Ville de Montauban a repris la gestion de cette mission par ses services en interne.

#### 4) **Le réemploi en euros (p41)**

Estimation sommaire et globale

<b>Quartier</b>	<b>Nombre d'Immeubles</b>	<b>Prix net en Euros</b>	<b>Remploi en Euros</b>	<b>Total en Euros</b>
Montauban « Périmètre de Restauration Immobilière »	<b>1</b>	<b>560000</b>	<b>57000</b>	617000

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 remploi 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 remploi 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 57 000 € sont des indemnités d'expropriation qui permettent de compenser les frais de notaire, frais d'agence pour le propriétaire évincé afin de reconstituer son patrimoine.