



Ville de  
**Montauban**

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RESTAURATION  
IMMOBILIERE DE MONTAUBAN DU PROGRAMME N° 11 DE  
TRAVAUX

---

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

## **I – REQUETES INDIVIDUELLES INSCRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE**

L'inscription suivante est déposée sur le registre :

« Mercredi 26 juillet 2023  
G2C IMMO – Corine et Christophe Guilbert  
06 20 50 11 46 ».

Réponse apportée par la Commune sur le registre :

« Madame et Monsieur GUILBERT se sont rendus en Mairie le 26 juillet 2023.

Copropriétaires d'un immeuble voisin à l'un des immeubles objet de la DUP n° 11, référencé au cadastre section BO n° 6, ils s'interrogent car leur immeuble a pour adresse postale le 47 rue de la République (adresse objet de la présente DUP).

Or, il s'agit d'un défaut d'adressage, la parcelle BO 6 correspond au 45 rue de la République et la parcelle BO 1, objet de la DUP n° 11, au 47 rue de la République.

Ce défaut sera corrigé postérieurement par les services de la Ville de Montauban compétents en la matière.

Il n'y a donc pas d'erreur dans le dossier de DUP n° 11.

Madame et Monsieur GUILBERT repartent satisfaits des réponses apportées. ».

## **II – REPONSE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Observation CE1 : Sélection des immeubles

« Quelle est la méthodologie de la commune de Montauban pour faire son choix parmi les immeubles du Secteur Patrimonial Remarquable, à réhabiliter ? ».

Réponse apportée par la Commune :

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, par un travail de repérage de terrain, 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.

En outre, il arrive qu'un porteur de projet identifie lui-même des immeubles à rénover.

Les rénovations requérant souvent une capacité financière conséquente, le dispositif de DUP travaux permet à ce porteur de projet de bénéficier de dispositifs d'avantages fiscaux, tel que le dispositif Malraux.

En l'espèce, le projet de DUP n° 11 de la Ville de Montauban s'inscrit dans ce dernier cas de figure.

### Observation CE2 : Philosophie de la commune vis-à-vis des propriétaires

« Quelle est la démarche de la commune vis-à-vis des propriétaires qui souhaiteraient, pour des raisons familiales, conserver leur immeuble, sans avoir, a priori, la capacité à mobiliser les moyens financiers nécessaires à la restauration ? ».

### Réponse apportée par la Commune :

En cas de difficultés des propriétaires à financer les travaux imposés par une DUP, la Collectivité met à disposition des propriétaires diverses aides.

En effet, le GMCA est délégataire d'aides à la pierre et pilote des dispositifs qui couvrent l'intégralité de son territoire avec un Programme d'Intérêt Général (PIG) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Par ailleurs, le bureau d'étude « Urbanis » accompagne les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique qu'ils aient un statut de propriétaire occupant ou de bailleur.

Ils peuvent également prétendre aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) : rénovation énergétique, autonomie, logement dégradé voir insalubre. Pour les propriétaires bailleurs, le respect des conditions sont le plafonnement des loyers ainsi que le respect d'une grille de ressource des locataires.

Par ailleurs, le GMCA accompagne les propriétaires via des primes concernant :

- le ravalement de façade,
- l'installation d'ascenseur,
- la sortie de logement vacant,
- l'accession d'un logement,
- des primes complémentaires aux travaux réalisés via l'ANAH.

### Observation CE3 : Corrections erreurs dossier enquête

« Le commissaire enquêteur regrette qu'un dossier aussi simple renferme autant d'erreurs ! Il souhaite que toutes soient corrigées pour la DUP ».

### Réponse apportée par la Commune :

L'erreur ayant amené à l'intégration de la parcelle BM 39 au projet de DUP (plan de masse erroné) est corrigée.

Fait à Montauban, le 7 août 2023  
Madame le Maire,  
Brigitte BAREGES