



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

DDT
Service Habitat
Bureau Accompagnement des Projets Locaux
Christelle FERRADOU
Tél. : 05.63.22.24.73
courriel : christelle.ferradou@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le **11 AOUT 2023**

NOTE

à Monsieur le Préfet

Objet : demande d'avis sur 4 DUP travaux situées à Montauban
Réf. : mail du 15/06 de M Mockbel

Vous avez sollicité l'avis de la DDT sur l'utilité publique du 11^e programme de restauration immobilière du centre-ville de Montauban concernant les immeubles :

- 47 rue de la République,
- 5 place Alfred Marty,
- 6 rue Fraîche,
- 26 rue de la Résistance,

en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Ces 4 immeubles sont situés dans le secteur d'intervention de l'opération de revitalisation de territoire et dans le secteur patrimonial remarquable. Ils sont vacants ou partiellement vacants et dégradés. Les travaux prescrits par la DUP travaux visent à remettre ces immeubles en état en préservant leurs caractéristiques patrimoniales et de proposer une offre nouvelle de logements en centre-ville de Montauban. La réhabilitation de ces immeubles s'inscrit donc parfaitement dans la démarche de revitalisation portée par Montauban dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Elle va contribuer à redynamiser et à rendre plus attractif son centre-ville.

J'attire toutefois votre attention sur cette opération de restauration immobilière.

En effet, lorsque l'ORI n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, elle doit être déclarée d'utilité publique et, 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. Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis d'aménager ou de démolir que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

Il s'avère que pour ces quatre immeubles, les permis de construire ont déjà été délivrés et l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable pour ces projets. Pour l'immeuble situé 47 rue de la République, les travaux seraient même en cours de réalisation.

L'ORI, qui a pour principal objectif d'imposer à un propriétaire la réalisation de travaux nécessaires à la remise en état des immeubles notamment pour préserver leurs caractéristiques patrimoniales, n'a pas, en l'espèce, pour objet de contraindre le propriétaire à réaliser des travaux de réhabilitation mais vise à lui permettre de bénéficier du dispositif de défiscalisation loi Malraux.

Or, le Secteur Sauvegardé de Montauban a été créé en 1986 et son outil de gestion, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été élaboré en 2008 mais n'a pas été approuvé par le maire de Montauban. Son approbation permettrait de rendre éligibles de facto les investisseurs au dispositif de défiscalisation Malraux à hauteur de 30% et de clarifier les prescriptions en matière de patrimoine. Elle permettrait donc d'encourager les propriétaires à réaliser les travaux grâce à un dispositif fiscal plus avantageux, et d'accélérer la réhabilitation du centre-ville de Montauban, en évitant des enquêtes publiques à l'immeuble ou par groupe d'immeubles.

Marie-Line POMMET

La Directrice adjointe,

Marie-Line POMMET