

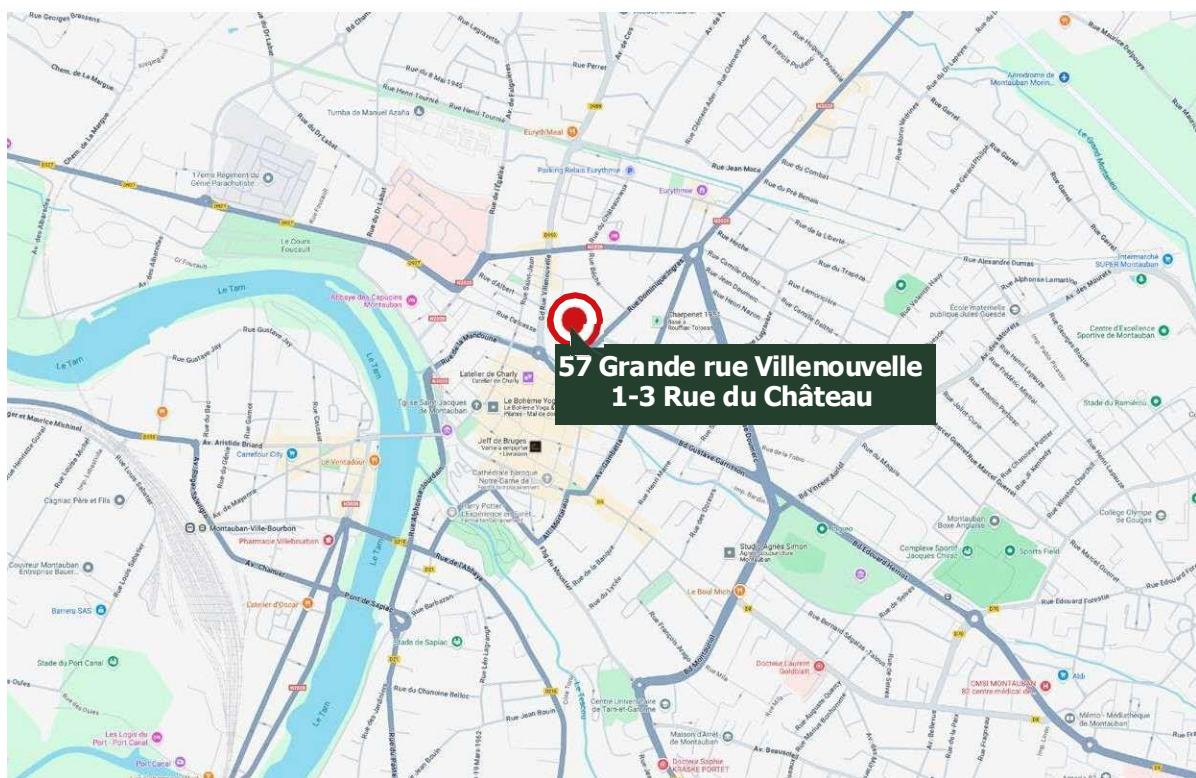
MONTAUBAN (82)



**RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE 24
LOGEMENTS**

S O M M A I R E

1 - Situation.....	P. 3
2 - Le bien.....	P. 6
3 - Le projet.....	P. 12
4 - Les éligibilités.....	P. 16
5 - Simulations clients.....	P. 17
6 - Bilan du Marchand.....	P. 28
7 Bilan de l'opération.....	P. 30
8 Commercialisation / Etude Locative / Planning.....	P. 31
9 - Fiche de synthèse.....	P. 34



1. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE :

Montauban est une ville située dans le sud-ouest de la France, dans la région Occitanie. Elle est le chef-lieu du département de Tarn-et-Garonne.

Traversée par le Tarn, une rivière qui a façonné son paysage et son développement historique. La ville est implantée dans une plaine fertile, ce qui en a fait un centre agricole important.

Montauban se trouve à environ 50 kilomètres au nord de Toulouse, la grande métropole régionale.

2. LES INFRASTRUCTURES :

Montauban possède des infrastructures variées et bien développées. Elle est reliée aux grandes villes par **l'autoroute A20** et dispose **d'une gare ferroviaire** importante, facilitant les déplacements vers **Toulouse, Paris** ou **Bordeaux**.

Le réseau de bus urbain permet de se déplacer facilement dans la ville et ses alentours.

Coté éducation, on y trouve des nombreuses **écoles, collèges, lycées**, ainsi qu'un IUT rattaché à l'université de Toulouse.

Pour la santé, Montauban dispose d'un **centre hospitalier moderne**, de **cliniques privées** et d'un bon maillage de professionnels de santé.

La vie culturelle est animée grâce à des équipements comme le **musée Ingres- Bourdelle**, les **médiathèques** et des **théâtres**.

Enfin, la ville est dynamique sur le plan économique, avec des **zones d'activités**, des commerces et **infrastructures sportives** variées.

3. LES GRANDS PROJETS À VENIR SUR LA VILLE :

Montauban mise sur plusieurs grands projets pour dynamiser son développement. Parmi les priorités, **la rénovation de l'habitat**, avec un plan de rénovation urbaine visant à moderniser le cœur historique de Montauban et à redynamiser le centre ville pour améliorer la qualité de vie des habitants afin d'attirer de nouveaux résidents et commerces. Son objectif est également de lutter contre l'habitat insalubre.

De plus, **l'écoquartier de l'Hippodrome** est un projet d'envergure qui s'inscrit dans une logique de **développement durable**, visant à créer un **quartier mixte et écologique**.

Cet écoquartier intègre des logements, des espaces publics de qualité et des solutions de mobilités durables.

Ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Montauban et à répondre aux besoins de logement dans un cadre respectueux de l'environnement.

4. MISE EN AVANT DES DONNÉES DE DÉMOGRAPHIE :

Les données démographiques de Montauban montrent une ville en **croissance régulière**. Avec une population d'environ **70.000 habitants**, Montauban connaît une dynamique de développement soutenue attirant de plus en plus de résidents.

La population est marquée par **un équilibre générationnel**, avec une part importante de jeunes actifs, de familles, ainsi qu'une proportion croissante de seniors.

Montauban bénéficie également d'un **flux touristique** croissant, attiré par son riche patrimoine historique, ses musées et son offre culturelle, ce qui soutient l'économie locale et renforce l'attractivité de la ville.

5. L'ÉCONOMIE :

L'économie de Montauban repose sur une **diversité sectorielle** faisant de la ville un acteur économique important dans le Tarn-et-Garonne.

Le **secteur tertiaire** occupe une place centrale avec une concentration d'entreprises dans les domaines du commerce, de la santé et de l'éducation.

Montauban bénéficie également d'une forte **activité industrielle** particulièrement dans les secteurs de la mécanique, de l'agroalimentaire et du textile.

L'**agriculture**, bien que moins prédominante, reste un pilier de l'économie locale avec des exploitations viticoles, céréalières et de production des fruits et légumes.

Le **secteur du tourisme** contribue également de manière croissante à l'économie de la ville.

L'ensemble des bâtiments existants est situé à Montauban, forme un îlot bâti traversant entre la Grand rue Villenouvelle et la rue du Château.

Cet ensemble est composé de deux bâtiments remarquables, l'un donnant sur la rue du Château(N°1), et l'autre sur la Grand rue Villenouvelle (N°57), et d'une maison donnant sur la rue du Château (N°3).

Les deux bâtiments majeurs de l'îlot sont identifiables par leur caractère patrimonial et l'ordonnancement de leur façade principale notamment.



LES BIENS EXISTANTS



n°57 Grand rue Villenouvelle - une des façades les plus remarquables de la Grand rue



n°1 et n°3 rue du Château - façade donnant sur la place Charles Capéran

LES BIENS RÉNOVÉS



Insertion - Vue depuis la Grand Rue Villeneuve

LES BIENS RÉNOVÉS



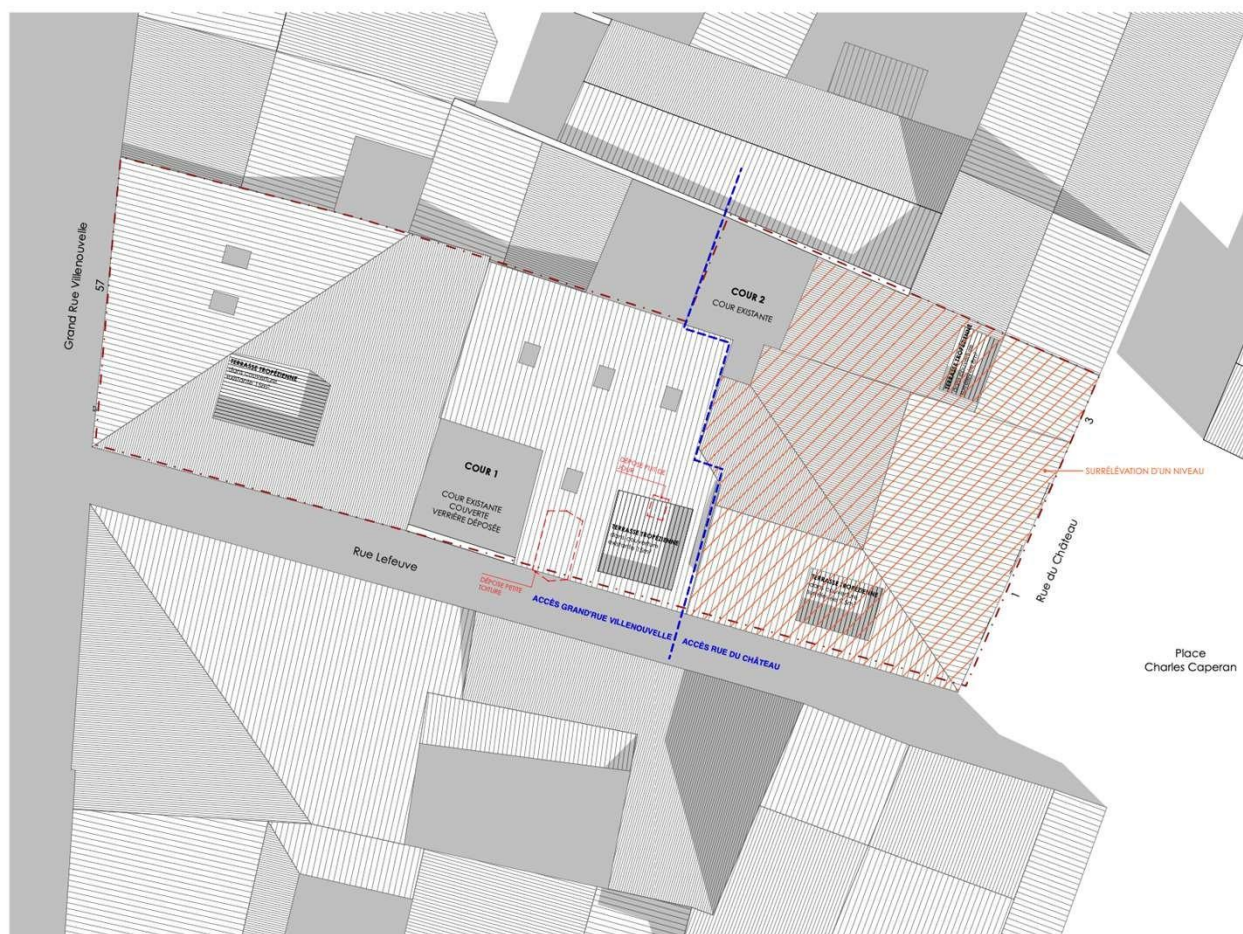
Insertion - Vue depuis la Rue du Château



Nous avons choisi ce site car il présente une localisation coeur de ville - centre historique. Il nous a paru intéressant de proposer cette offre commerciale de qualité sur ces biens patrimoniaux, emblématiques, dans cet emplacement privilégié et sur cette commune. La rareté de cette offre par sa qualité, son patrimoine et son montage en ASL permettant de proposer des logements éligibles au **Déficit Foncier et Denormandie**, feront sans aucun doute de cette opération une réussite commerciale.

- ✓ Permis purgé de tout recours Lancement commerciale : 02/2026 Pré
- ✓ commercialisation : 04/2026 Actabilité : 07/2026
- ✓ Démarrage travaux : 09/2026 Livraison client : 1^{er} Trimestre 2028

Plan masse du projet



LES ÉQUIPES

Architecte :
DOLMEN ARCHITECTES / B7

Maitre d'œuvre d'exécution :
**SCIB
TOULOUSE**

Bureau de contrôle :
**BTP CONSULTANTS
TOULOUSE**

BET VRD :
**G2 INGÉNIERIE
TOULOUSE**

BET Thermique :
**AED
TOULOUSE**

Montage Juridique :
CABINET RIVIÈRE

Notaire :
**Camille
MORLAY**



04 68 21 59 18

contact@ll-prestigeimmobilier.com