



espelia  
Conseil pour  
la performance publique

avril 2023



## Diagnostic multicritères hôtel *Le Mont-Royal* à Réalmont (81)

Caisse des Dépôts et Consignations - AMP Petite Ville de Demain (PVD) - CC Centre Tarn

# Contexte, objectifs et enjeux

## Contexte :

- La **commune de Réalmont** (81) est **propriétaire** depuis 2016 de l'**hôtel Le Mont-Royal** (aussi connu sous le nom d'hôtel Noël, du nom de la famille historiquement propriétaire ), sis **1 rue de l'Hôtel de Ville**, en **limite du centre ancien** de la ville (bastide historique)
- Cet **établissement, autrefois renommé** en terme de restauration notamment, a connu depuis **lentement périllicité**. Le dernier gestionnaire, installé par la commune lors du rachat via préemption urbaine, a quitté les lieux en **mars 2023** suite à une **fermeture administrative**

## Objectifs du Maître d'Ouvrage :

- **Relancer les activités hôtellerie et restauration** dans de bonnes conditions afin de **les pérenniser**
- **Remettre en état et aux normes** l'établissement

## Enjeux :

- **Maintenir et renforcer :**
  - l'**attractivité** touristique de la commune
  - son **dynamisme économique**
- **Eviter la dégradation** de ce **patrimoine** communal **de qualité, très perceptible** depuis la D612, axe majeur de circulation entre Albi et Castres

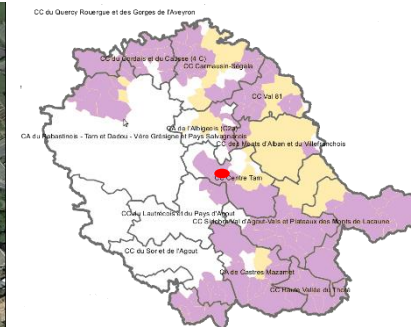
# Site d'implantation

## Positionnement :

- limite Nord de la **bastide**, à l'intérieur de l'ancienne ceinture fortifiée, face au **débouché de la D612** (avenue Jules Pélissier) en provenance d'Albi
- globalité de la parcelle **E1648**, d'une surface de **1 045m<sup>2</sup>**

## Caractéristiques réglementaires :

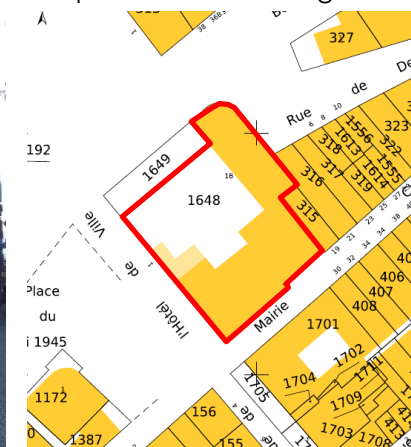
- zone **UAr** (espaces urbanisés anciens) du **PLUi** de la CC Centre Tam
- **sismicité** : zone 1, risque **très faible**
- **radon** : niveau 3, **significatif**
- **termites** : infestation de **10 à 25%**
- aléa retrait-gonflement des **argiles** : risque **moyen**
- autres risques : transports de matières dangereuses (D612)
- Périmètre de **protection Monument Historique** (avis conforme ABF obligatoire)
- **PPRI** : hors zone



Carte radon du Tarn



Carte risques argile, PPRI et transports matières dangereuses



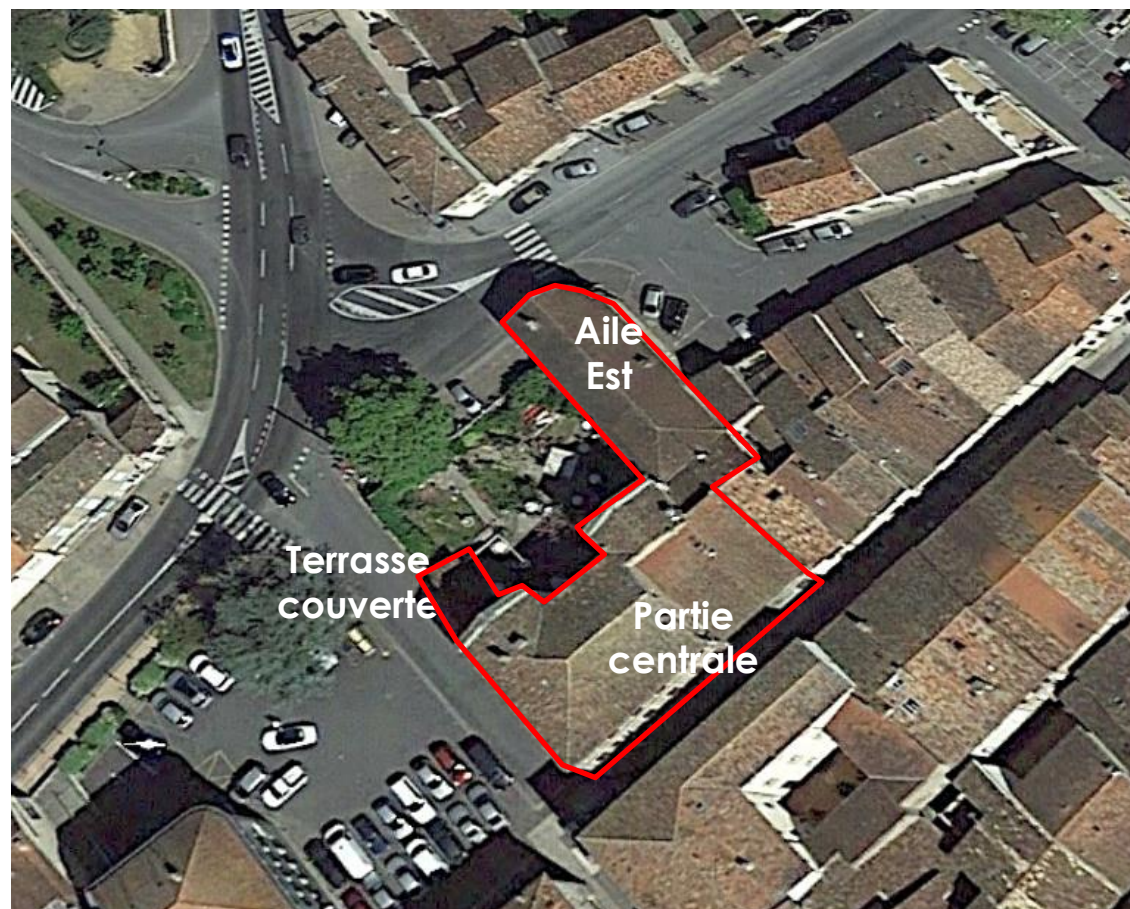
Extrait cadastral



## Situation

### Composition :

- **construction** organisées en « U » dissymétrique sur jardin privatif clôturé côté Nord, à l'alignement des rues de l'Hôtel de Ville et Cabrouly côtés Ouest et Sud, en mitoyenneté côté Est
- **3 périodes** (ou plus) de construction perceptibles, **sans indication datée** précise :
  - partie principale (centre) : fin XVIIIème ?
  - aile Est : aménagement années 50 d'une construction plus ancienne (grange ?)
  - terrasse Ouest partiellement couverte relativement récente

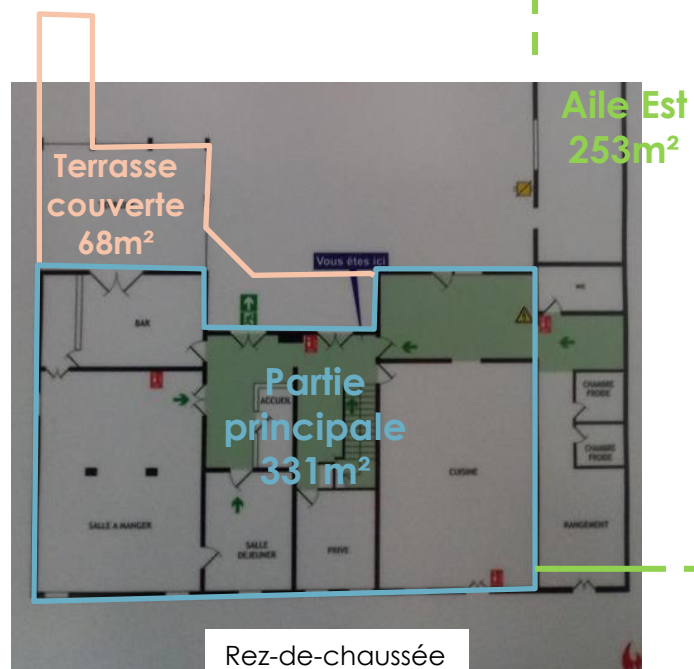
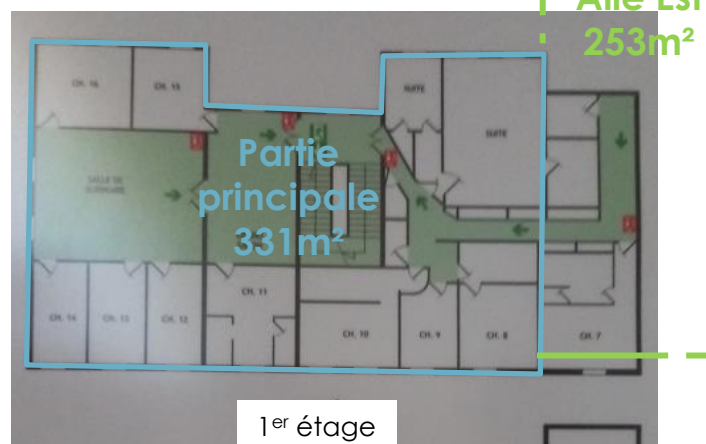


Vues de l'établissement depuis le Nord-Est jusqu'au Sud-Est : façade ex-grange, aile Est, façade Nord bâtiment principal, façade Ouest et Sud sur rues

# Caractéristiques

## Planimétrie :

- aucun plan à jour n'a été fourni
- plan de **sécurité** incendie **partiel et imprécis**
- **RdC** (environ **652m<sup>2</sup>**) : **salles** « à manger » ou autre, de différentes jauges organisées, autour d'un **pôle service** (cuisine + buanderie / stockage, sanitaires)
- **1<sup>er</sup> étage** (environ **584m<sup>2</sup>**) : desservi par **2 escaliers**. Ensemble de **chambres** de différentes tailles (yc une « suite »), certaines desservies depuis des halls / salles
- **2<sup>nd</sup> étage** (environ **331m<sup>2</sup>**) : **absence** totale de **plan**. Desservi par **2 escaliers**. Ensemble de **chambres** et espaces de différentes tailles

Aile Est RdC et 1<sup>er</sup>

Salle à manger Ouest et cuisine





# Diagnostic fonctionnel

## Cohérent par niveau

- Rdc : salles et services, étages : chambres

## Incohérent au sein de chaque niveau

- tous les espaces sans exception ont été **modifiés et/ou créés**, principalement ces **10 dernières années** :
  - aménagement de **chambres** (sans continuité de circulation) au **2<sup>ème</sup> étage**, à but commercial ou privé (?)
  - création de **chambres** dans des espaces « séminaires / salons » (ou inversement ?) au **1<sup>er</sup> étage**, avec **desserte** de ce fait **par des halls** et non des couloirs
  - aménagement (probablement plus ancien) de **chambres** à l'**étage** de l'**aile Est**
  - création de **salles de bains** dans les chambres n'en disposant pas initialement (quelques chambres toujours uniquement avec lavabos, parfois sanibroyeurs), avec absence de séparation entre espaces sommeil et hygiène
  - aménagement en plusieurs phases de la **terrasse couverte** avec évolution vers un **bar extérieur**
  - création d'un **local accueil** en Rdc
  - fonction **restauration** dans **plusieurs espaces** (successivement ou en simultané ?) en lien plus ou moins direct avec la cuisine
  - espace buanderie / stockage / atelier **tout-en-un**
  - local **chaufferie inclus** dans espace **salle à manger** (aile Est)



Chambres et espaces « vacants » au 2<sup>ème</sup> étage



Desserte par hall et création de SdB au 1<sup>er</sup> étage



Accueil Rdc et bar intérieur / extérieur

# Diagnostic technique

## ● Problématique majeure : les toitures

- plusieurs toitures distinctes (type de tuiles, formes, état), toutes à faible pente :
  - **partie centrale** : tuiles **canal anciennes**, 2 pans à croupe avec retournements, **vétuste et fuyarde**
  - **angle Sud-Est** : tuiles **canal anciennes**, mono-pente, **vétuste**
  - **aile Est** : tuiles **mécaniques**, double pente à croupe, **vieillissante**, avec **fuites localisées**

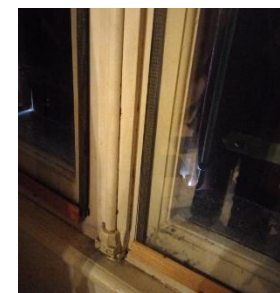
**La réfection / révision des toitures est la priorité avant tout autre travaux**

## ● Disparité, hétérogénéité

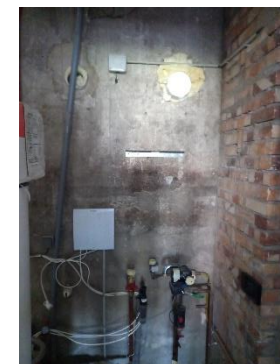
- **structure maçonnée** traditionnelle et **planchers bois**, escaliers bois
- **absence** totale d'**isolation** thermique
- une **dizaine de type de menuiseries** : bois, PVC, récente, très ancienne, double vitrage, simple vitrage, avec toute une gamme de survitrages, doubles fenêtres, volets roulants, jalousies projetables, volets battants bois, etc.
- **chauffage gaz** (avec appoint électrique dans les salles d'eau), distribution acier, émission par **radiateurs fonte**. **Absence de chaudière** (démontée) ! Plusieurs **unités extérieures de climatisation** sont **manquantes**
- ensemble des **travaux réalisés hors entreprise** et **hors de toute norme** (y compris **installation électrique**), souvent **inachevés**, pas toujours **adaptés**. **Second-œuvre** partiellement **obsolète** de ce fait



Plafonds 2<sup>ème</sup> étage partie centrale et 1<sup>er</sup> aile Est



Plafond caisson bois, menuiserie avec survitrage



Menuiserie bois SV, chaudière absente



# Diagnostic réglementaire

## 🕒 Avis défavorable de la Commission de sécurité

- dès le **06 juin 2013**, avis renouvelé le **22 mars 2018**, avec **arrêté de fermeture** le **29 mai 2019**
- causes : **graves et multiples non-conformités** sécurité **incendie**, travaux illicites

## 🕒 Absence de documents obligatoires (relevant de la **responsabilité du propriétaire**) :

- Dossier Technique Amiante (**DTA**)
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb (**CREP**)
- Rapports de Visites Périodiques (**RVP**) des **installations électriques, thermiques et sécurité incendie**
- Diagnostic de Performance Energétique (**DPE**)

## 🕒 Exploitation de la cuisine non-conforme

- **non-respect** du **principe fondamental** de la « **marche en avant** » puisque transit des plats via des espaces « publics » (hall d'accueil, espaces sanitaires...), et ce quelle que soit la salle de restauration desservie



# Conclusions et préconisations

## 🕒 Etablissement inexploitable en l'état

- **avis défavorable** de la Commission de sécurité
- nombreux **équipements techniques vandalisés** (chaudière, blocs clim, cuisine, chambres froides, etc.)
- **absence** de rapports de **contrôle**, et donc de toute **sécurité**
- **mauvais état général d'entretien**

## 🕒 Actions à mener sans délai :

- **vider** la totalité des **locaux** : meubles, objets et stockages divers. **Attention : possibilité de valorisation**
- entreprendre **travaux de réfection / révision des toitures** (sous avis ABF)

## 🕒 Affiner le diagnostic :

- dresser un **état des lieux complet** :
  - **relevés géomètre** (plans, coupes et élévations)
  - établissement de l'ensemble des **diagnostics nécessaires** (amiante, plomb, termites, radon, etc.)
  - diligenter des **audits énergétique et sécurité incendie** globaux

**Potentialités d'usage et image urbaine fortes justifiant la conservation, la réhabilitation et l'entretien du bâti, qui ne peut et ne doit pas rester inoccupé**