

Guy JOUSSAIN
Commissaire enquêteur

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA HAUTE-VIENNE

le 10 JUN 2022



DIRECTION DE LA LÉGALITÉ

PREFECTURE DE LA HAUTE-VIENNE

LIMOGES METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE
OPERATION de RESTAURATION IMMOBILIERE
sur la COMMUNE DE LIMOGES



2^{ème} partie:

CONCLUSIONS
du COMMISSAIRE ENQUETEUR

~~~~~

Jun 2022

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE à DUP**  
**OPERATION de RESTAURATION IMMOBILIERE**  
**sur la COMMUNE DE LIMOGES**

**2<sup>ème</sup> partie:**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



-Vu les dispositions particulières rappelées au § 1-3 de la partie 1 du présent rapport:  
- du Code de l'urbanisme,  
- du Code de l'expropriation,  
- du Code de l'environnement,

-Vu la délibération du Conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 20 décembre 2021 portant engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et concernant une Opération de Restauration Immobilière sur la commune de LIMOGES,

-Vu la décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 31 mars 2022, me désignant comme commissaire enquêteur,

-Vu l'arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne en date du 13 avril 2022 portant ouverture de l'enquête publique préalable à cette DUP.

Considérant que, après consultation des services associés de l'Etat, le service instructeur a estimé que la DUP ne porte pas atteinte à l'environnement.

Considérant que toutes les dispositions de l'arrêté préfectoral ont bien été respectées en particulier:

- l'enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante et de nature à favoriser l'information et la participation du public,
- les procédures réglementaires applicables à cette publicité ont bien été respectées,
- le public a pu avoir connaissance du dossier dans des conditions satisfaisantes,
- les dispositions relatives à l'enquête par voie électronique ont bien été appliquées et pouvaient être utilisées par le public sans difficultés particulières,
- l'enquête publique s'est déroulée en toute sérénité, du 2 mai au 20 mai 2022,
- le certificat d'affichage établi par M. le Maire de LIMOGES (siège de l'enquête) a été signé le 20 mai 2022 & transmis au CE,
- le certificat d'affichage établi par M. le Président de LIMOGES METROPOLE, Maître d'ouvrage a été signé le 25 mai 2022 & transmis au CE.

Vu la complétude et la qualité du dossier pris en compte depuis le 8 avril 2022,

Considérant que le CE disposait ainsi d'un délai nécessaire et suffisant pour un examen approfondi du dossier et des annexes.

Considérant que le contenu du dossier soumis à l'enquête publique respectait bien les dispositions réglementaires requises.

Considérant que j'ai pu obtenir toute information nécessaire à la compréhension du dossier par interrogation des services de LM-CU & en particulier de la Direction Habitat (ensemblier du dossier).

Considérant que j'ai pu organiser une visite de chacun des immeubles ayant fait l'objet d'une contribution durant l'enquête publique,

Considérant que ces visites se sont déroulées en présence du pétitionnaire et du propriétaire (ou de leur représentant) et qu'en conséquence, elles ont été très riches d'enseignement pour les intervenants dans la présente procédure,

Considérant que ma demande de renseignement transmise au Pôle d'évaluation domaniale des Services fiscaux de Haute-Vienne est restée sans réponse, sans que cela soit de nature à interférer dans mon analyse.

✎ *En conséquence, le commissaire enquêteur estime pouvoir se prononcer sur le présent projet en toute connaissance de cause.*



## LES ENJEUX FORTS DE L'ORI

### ➤ Enjeu général de requalification du parc privé en centre-ville de Limoges:

Il s'agit

-en premier lieu d'améliorer l'habitat dégradé en centre ancien afin d'attirer un public diversifié (jeunes & seniors attirés par la proximité des services, familles avec enfants, nomades numériques,...),

-réguler le phénomène de spécialisation observé sur Limoges & caractérisé par une surreprésentation des propriétaires bailleurs au détriment des propriétaires occupants.

L'enjeu est de mettre et remettre sur le marché différents types de logements de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

### ➤ Enjeu du traitement de l'habitat indigne & dégradé en centre historique:

Limoges est une ville historique qui peut s'enorgueillir d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé, couplé à de rares opportunités foncières.

## L'ANALYSE BILANCIELLE

Après examen de l'ensemble des contributions enregistrées au cours de l'enquête, visite de l'ensemble des immeubles ou groupes d'immeubles ciblés, le CE peut procéder à une analyse bilancielle du projet après étude de la participation du public au cas par cas, sans avoir à effectuer de regroupement par thèmes.

Il s'agit, pour le CE de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés pour la DUP et le but visé. Au final, il lui appartient de se prononcer sur sa propre perception du projet.

Dans cette optique, mon avis est motivé par la prise en compte des éléments développés et discutés dans le rapport.

### 1.1. SUR L'INTERET GENERAL & L'UTILITE PUBLIQUE:

Depuis un vingtaine d'années, la municipalité de Limoges a initié des actions visant à revitaliser le centre-ville par une offre de logements rénovés et un retour des activités commerciales. Pour ne rapporter que les plus récentes, l'Opération de Restauration Immobilière, objet du présent projet, s'inscrit dans différents dispositifs complémentaires, portés dorénavant par la communauté urbaine Limoges Métropole.

#### 1.1.1. PERTINENCE DE L'ORI & ADEQUATION AVEC LES ENJEUX:

Les éléments suivants ont été développés dans le rapport et montrent comment le dispositif ORI s'intègre & s'articule comme outil pertinent au sein de différentes actions complémentaires.

##### 1.1.1.1. Un diagnostic de départ réaliste & sans concession:

A l'instar de nombreux centres-villes, Limoges connaît des difficultés liées notamment à l'augmentation de la vacance des logements & des commerces allée à un haut niveau de dégradation.

Pourtant, l'espace urbain à construire doit répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, développement durable, dynamisme économique, mais aussi revalorisation de l'habitat & accessibilité.

### **1.1.1.2. Un PLU pour "Transformer la ville durablement":**

En Conseil communautaire du 26/06/2019, LM-CU a approuvé le PLU opposable de la Ville de Limoges. Ainsi,

➤ l'application du PLU doit permettre de construire un paysage urbain de qualité, à forte valeur ajoutée & dans une perspective de développement durable, social et environnemental.

➤ le PADD est en adéquation avec les enjeux liés à l'attractivité & au cadre de vie avec notamment une approche globale concernant le renouvellement urbain.

➤ une OAP est consacrée spécifiquement au Secteur stratégique "Grand centre-ville": avec notamment 2 objectifs à noter:

-qualifier le secteur "château" en confirmant sa vocation d'espace commercial,

-prolonger l'identité centre-ville ("château-cité") d'actions fortes sur le bâti;

➤ le zonage ZPPAUP inclut l'ensemble des immeubles ORI dans des périmètres homogènes:

-13 immeubles [2 à 14] sont situés en zone P1 de protection forte et 2 en secteur d'accompagnement associé, AP1 [16 & 17].

-2 immeubles sont situés en secteur d'accompagnement AP2 [1 & 15].

➤ un droit de préemption commercial, peut permettre à la collectivité d'intervenir avec opportunité dans le domaine de l'activité commerciale attachée à certains immeubles.

A l'exception de l'immeuble [9], tous les immeubles identifiés avec un potentiel commercial en RDC, occupé, partiellement occupé ou vacant sont intégrés dans cette zone réglementée [1 à 8; 10 à 13].

A noter une étude annoncée pour un projet de local commercial éventuel en RdC [16]; immeuble également situé dans cette zone réglementée.

*✎ Par compatibilité avec les dispositions du PLU, il apparaît que les travaux prévus pourront être autorisés par tout acte d'urbanisme nécessaire.*

### **1.1.1.3. Un programme territorial prévisionnel adossé à des dispositifs gouvernementaux**

La ville de Limoges & LM-CU ont mis en œuvre des actions combinées visant la reconquête du parc urbain, l'amélioration de l'habitat, la dynamisation du commerce et la requalification des espaces publics.

#### **➤ Programme national de redynamisation des centres-villes:**

La Ville de Limoges est éligible à ce programme initié par le Ministère de la Cohésion des Territoires & elle a signé, le 28/06/2018, avec LM-CU, les partenaires locaux & les financeurs du dispositif, la convention-cadre pluriannuelle "Action Cœur de Ville". Parmi les 222 villes retenues, elle est la plus peuplée des communes éligibles.

#### **➤ Programme Local de l'Habitat:** entré en vigueur le 11/09/2019.

Les partenaires se sont engagés à définir un programme transversal de reconquête du centre-ville, à créer les conditions efficaces de son renouveau & permettre la mobilisation des financements associés.

Le PLH en vigueur jusqu'en 2025, a l'ambition de marquer un changement de modèle de développement. En effet, à travers ce document, LM-CU fait le choix de réduire l'étalement urbain & l'artificialisation des sols en maîtrisant les objectifs de construction neuve et en privilégiant la reconquête du bâti existant & la complémentarité des formes d'habitat.

Plus qu'un développement de la capacité à produire des logements neufs, l'EPCI souhaite promouvoir une offre mieux répartie, plus durable, adaptée aux besoins des ménages et qui garantit la qualité de vie.

Ainsi, le PLH propose des actions de soutien au renouvellement urbain, de rééquilibrage géographique du parc social dans le cadre de la loi SRU, de densification urbaine et de réhabilitation.

### ➤ **Opération de Revitalisation du Territoire:**

L'ORT homologuée par arrêté préfectoral du 01/08/2019 prévoit notamment l'amélioration de l'habitat privé. Elle induit également l'éligibilité du territoire communal dans son intégralité au dispositif Denormandie.

### ➤ **Actions de LM-CU dans le cadre de sa compétence "Habitat privé":**

Depuis le 01/01/2019, LM-CU a décidé de poursuivre la mise en œuvre de différents outils d'intervention susceptibles de remédier à la déqualification d'une part croissante du patrimoine bâti de la ville-centre, en lien avec:

- les dispositifs municipaux incitatifs puis obligatoires de ravalement des façades ou des devantures commerciales: mise en œuvre de subventions en faveur de la mise en valeur des façades dans le cadre d'une **Campagne d'Aide à la Réhabilitation & à la Protection du Patrimoine**. Initiée depuis 2002, cette démarche d'abord incitative de la commune a contribué à l'embellissement significatif du centre ancien. Plus de 1 700 façades ont ainsi été rénovées.

Cependant, un grand nombre de façades en mauvais état continue de nuire à l'image du centre-ville et nécessite des travaux de rénovations. Forte de ce constat, la Ville s'est inscrite dans une démarche plus volontariste et a décidé la mise en œuvre d'une 1<sup>ère</sup> campagne de ravalement obligatoire portant sur plus de 50 immeubles répartis dans 6 rues de l'hypercentre. Parallèlement, un règlement de soutien financier a été mis en place en application préalable de la mesure de ravalement obligatoire.

- le dispositif de recyclages des RdC commerciaux vacants (60 locaux identifiés dans le périmètre expérimenté).

- l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, pour la mise en œuvre d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat & de Renouvellement Urbain**.

### ➤ **Focus sur le partenariat avec Action Logement Services:**

depuis 2017, cet organisme participe au financement des politiques publiques en faveur du logement (renouvellement urbain) afin de développer l'attractivité des territoires et apporte également des aides & services aux particuliers. Ainsi, Action Logement Services peut offrir une opportunité d'investissement locatif à tous les particuliers ayant un projet de réhabilitation en centre-ville. Le financement peut aller jusqu'à 1 000 €/m<sup>2</sup> de S<sup>2</sup> habitable. Il peut être cumulé avec les aides de l'ANAH et permet des aides fiscales dans le cadre du dispositif Denormandie.

#### **1.1.1.4. Focus sur la mobilisation d'outils opérationnels pour un Renouvellement urbain intégré au Projet de territoire:**

Il s'agit de rapporter ici les orientations récentes attachées au Projet de territoire initié par LM-CU. En effet, un volet Habitat figure dans ce programme-cadre adopté en Conseil communautaire du 17/12/2021; il est rattaché à

#### ➤ **L'Ambition 2: "des services renouvelés au plus près des besoins des citoyens"**

Fiche action 27: Améliorer & adapter l'habitat aux besoins

Renouveler & étendre les outils d'amélioration de l'habitat (OPAH),

Requalifier l'habitat privé, massifier la rénovation énergétique & répondre aux problématiques de vieillissement en proposant un dispositif d'aide pour l'amélioration & l'adaptation de l'habitat privé.

Fiche action 28: accompagner les bailleurs sociaux dans les projets de renouvellement urbain.

#### ➤ **L'Ambition 3: "un écosystème urbain adapté à son milieu".**

Fiche action 29: Redynamiser le centre-ville de Limoges, afin de renforcer son attractivité en utilisant la requalification de l'habitat ancien comme moteur de ce renouvellement, afin de développer une offre de logements adaptés aux besoins des habitants. En utilisant les possibilités du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**, il s'agit de bâtir une offre immobilière en fonction des usages & des modes de vie afin de capter de nouveaux habitants (les nomades numériques par ex.) & de sédentariser les talents locaux.

*🔗 Ainsi, il ne fait aucun doute que le présent projet d'ORI s'inscrit en pleine continuité, complémentarité & compatibilité avec le panel des dispositions anciennes & récentes engagées par la collectivité en termes d'habitat.*

### **1.1.2. SUR LES LIMITES D'UNE POLITIQUE INCITATIVE et UN PROJET A VISEE COERCITIVE ET D'UTILITE PUBLIQUE:**

Face au caractère d'urgence de certaines situations & à l'inertie des propriétaires, la collectivité doit se résoudre à mettre en place des mesures complémentaires plus coercitives, seules capables d'inverser les tendances observées jusque-là, telles que arrêtés de péril, manquements à la salubrité (Pouvoirs de police du Maire & Code de la Santé publique), procédure de ravalement obligatoire des façades.

Ainsi, l'ORI se situe à l'interface entre les actions incitatives et les nécessités coercitives.

Le succès du programme ambitieux décliné précédemment ne pourra être assuré que par l'activation de l'ensemble des leviers mobilisables par les partenaires impliqués dans sa mise en œuvre.

Dans cette perspective, l'activation de l'ORI présentée par LM-CU apparaît comme moyen pertinent pour répondre aux enjeux de sa politique, surtout dans le cas de dossiers difficiles et caractérisés jusqu'ici par une inertie patente.

La majorité des 17 propriétaires ne s'étant pas manifestée au cours de cette enquête publique préalable à DUP, la collectivité devra se résoudre à utiliser la puissance publique associée à cette procédure et ce, jusqu'en phase d'expropriation & de cessibilité.

La satisfaction de l'intérêt général, adossée au caractère volontariste de la politique locale en terme générique d'amélioration de l'habitat, est à ce prix.

*↳ Ainsi, compte tenu des engagements affirmés de la collectivité en matière d'habitat, il ne fait aucun doute que l'application du principe d'utilité publique constitue une justification législative adaptée pour ce dossier.*

*La nécessité de recourir à l'expropriation apparaît comme solution technico-économique ultime mais néanmoins pertinente par rapport aux enjeux.*

### **1.2. SUR LE CRITERE ENVIRONNEMENTAL:**

Le principe de conciliation, posé par l'art. 6 de la Charte de l'environnement, s'impose aussi à l'administration dans l'appréciation des DUP.

Dans la mesure où l'enquête publique en vue de la DUP a été appréciée par le service instructeur et l'autorité organisatrice comme ne portant pas atteinte à l'environnement, ce critère est considéré de fait, comme respecté.

De plus,

*↳ l'ORI trouve tout son intérêt comme vecteur de préservation & d'embellissement du patrimoine ancien, pour un cadre de vie apprécié par tous.*

### **1.3. SUR LES ESTIMATIONS FINANCIERES:**

Le dossier comporte bien les estimations réglementaires exigées par le Code de l'urbanisme.

#### **1.3.1. ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION:**

En janvier 2021, le Pôle d'évaluation domaniale des Finances publiques de Haute-Vienne a évalué la valeur vénale de chaque immeuble, sur la base d'un descriptif établi par LM-CU. Le total global est indiqué après prise en compte de l'indemnité de remploi sous DUP (cf. Annexes 4 du dossier). Ainsi, la valeur totale pour la globalité des expropriations serait de 3 M€; l'estimation variant de 54 K€ /immeuble [11] à 402 K€ /immeuble [7].

Le CE se borne à constater que pour l'estimation de la valeur vénale des terrains, il a été fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Par ailleurs, chaque Avis du domaine précise que "les collectivités territoriales & leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur".

### **1.3.2. ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES RESTAURATIONS:**

Pour chaque immeuble, LM-CU a indiqué le montant estimatif des travaux prescrits. Ainsi, ce montant varie de 122 K€ pour l'immeuble [13] à 1.4 M€ pour l'immeuble [4]. Le montant total des travaux s'élèverait à 9.2 M€.

*Le CE peut attester:*

*↳ que les indemnisations pour l'acquisition des emprises qui seraient à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée ont bien été évaluées.*

*Le fait d'apprécier ces indemnisations "à hauteur du préjudice direct, matériel et certain, subi par les actuels propriétaires" relève de la responsabilité des services compétents.*

*↳ qu'une estimation sommaire du coût des rénovations figure bien au dossier.*

*↳ que c'est en toute connaissance de cause que LM-CU a décidé le lancement de l'ORI (cf. Conseil communautaire du 08/07/2021). De plus, l'impact de l'acquisition du foncier sur les finances publiques devrait être limité, dans la mesure où l'intervention d'un opérateur, agissant au nom de la collectivité, est prévue pour envisager la revente et la rénovation par des investisseurs ou des accédants. Par ailleurs, le soutien aux finances locales porté par la Banque des territoires est une garantie pour mener à bien les opérations de rénovation.*

### **1.4. ELEMENTS DE PONDERATION:**

Au vu de l'analyse des contributions et surtout des enseignements apparus à la suite de la visite des immeubles sous la conduite des propriétaires, le CE est amené à rapporter le constat suivant.

#### **1.4.1. DEFICIT DE CONCERTATION EN AMONT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE**

Le CE constate

- que le propriétaire de l'immeuble [5] n'a pas pu être informé de la tenue de l'enquête,
- que les propriétaires des immeubles [9 & 17] ont été avisés mais n'ont pas réclamé la LRAR.
- que les propriétaires des immeubles [2, 5, 6, 7; 9, 12, 13, 14 & 17], ont pris possession de la LRAR mais ne se sont pas manifestés lors de l'enquête.

#### **1.4.2. SUR L'INSUFFISANCE DE L'ETUDE TECHNIQUE:**

Certains propriétaires dénoncent une étude technique:

➤ **à potentiel de logements surestimé** puisque basé sur l'assiette de la taxe foncière (valeur locative cadastrale) [10];

➤ **déconnectée de toute considération en termes d'urbanisme & d'habitat:** pas de prise en compte de la luminosité, de l'ensoleillement, de la taille des pièces, de l'accès & de la distribution par étage, de la surface utile en fonction des hauteurs des parties en sous-pente, de la légalité pour l'instauration d'ouvrants en toiture dans le cas d'aménagement des combles ou de création de puits de lumière, de difficultés pour la distribution des réseaux (Eau d'adduction & Eaux usées) [10];

➤ **obsolète:** les travaux étant réalisés, un propriétaire constate maintenant une procédure inopportune. Il demande néanmoins si une aide financière est encore possible, notamment pour la réfection de la façade qui reste en suspens [3]? Il propose également que l'étude technique prenne en compte l'évolution récente de la réglementation liée à l'isolation & à l'énergie pour les logements [15];

➤ **ne traite pas suffisamment des difficultés structurelles** pour des immeubles très dégradés [5]?, voire menaçant ruines? Un propriétaire a pris l'initiative de s'appuyer sur une expertise relative à la structure du bâti avant de réaliser les travaux prescrits. En conséquence, le montant estimatif des travaux indiqué dans l'étude apparaît sous-estimé et serait à revoir [15].

### **1.4.3. PROCEDURES ILLISIBLES POUR UN OBJECTIF GENERIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

Beaucoup de propriétaires déplorent une procédure ORI à spécificité difficilement identifiable parmi d'autres actions portées par la collectivité:

➤ **ambiguïté sur l'identification des interlocuteurs porteurs des opérations & partenaires institutionnels.**

Ex.: Ville de Limoges pour la procédure de ravalement obligatoire des façades & LM-CU pour l'ORI [10]. Le même propriétaire dénonce l'absence de délivrance d'attestation de dépôt, puis le manque d'information quant à l'instruction & au suivi des dossiers. En conséquence, il a renoncé à ouvrir d'autres dossiers, d'aide à l'isolation notamment.

➤ **en corollaire, difficulté d'identification des intervenants pour l'obtention des aides mobilisables.**

Dans ce contexte, l'ensemble des propriétaires est demandeur d'information ciblée par type de logements (occupés ou loués, conventionnés ou non)

➤ **déconnexion des demandes de PC ou de DP avec des opérations de type ORI;** ce qui induit un risque de perte de toute possibilité d'aide au financement, les travaux étant prévus [PC/12], en cours [15], ou achevés [3].

➤ **dossiers complexes & redondants.**

Un propriétaire cite le cas du dossier d'aide à financement déposé à Action Logement Services.

↳ *Ces difficultés peuvent être la cause d'abandon de projet de rénovation ou de renoncement à des demandes d'aides financières, ce qui pourrait expliquer le désintérêt pour l'ORI de la part des propriétaires qui ne se sont pas manifestés durant l'enquête.*

### **1.4.4. UNE DIFFICULTE MAJEURE: AMENAGEMENT D'ETAGES A HAUT POTENTIEL DE LOGEMENT & ACCES DECONNECTE DE L'ACTIVITE COMMERCIALE.**

C'est sans conteste la difficulté technique & juridique majeure mise en avant par les propriétaires des immeubles [4, 8 & 10] et par les titulaires d'un bail commercial pour l'immeuble [1] loué dans sa totalité. En effet, en l'état de l'agencement des locaux, il est impossible d'engager tous travaux nécessaires à visée de logement en maintenant l'activité commerciale.



## **BILAN DE L'ANALYSE BILANCIELLE & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Au regard de l'analyse bilancielle, le commissaire enquêteur constate que les éléments négatifs de pondération sont relatifs à des considérations particulières & qu'ils ne sont pas de nature à interférer sur l'intérêt général de l'ORI.

Ainsi, il ne fait pas de doute que la nécessité de recourir à l'expropriation apparaît comme solution technico-économique ultime mais néanmoins adaptée par rapport aux enjeux.

En conséquence, la demande de reconnaissance d'utilité publique pour l'opération de restauration immobilière concernant 17 immeubles ou groupes d'immeubles apparaît pertinente & en adéquation avec les enjeux mis en avant par la collectivité.

En foi de quoi,

je soussigné Guy JOUSSAIN -Commissaire enquêteur, donne un

### **AVIS FAVORABLE**

à la **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique concernant l'**O**opération de **R**estauration Immobilière sur le territoire de la commune de LIMOGES.

Toutefois,

**j'assortis cet avis favorable des recommandations suivantes:**

➤renouer impérativement le contact avec les propriétaires qui ne se sont pas exprimés au cours de l'enquête publique préalable,

➤poursuivre le suivi du dossier en concertation étroite avec les propriétaires et plus particulièrement avec les bailleurs au titre du logement et/ou d'une activité commerciale. Sont plus particulièrement concernés les immeubles [4, 8, 10 & 1] qui nécessitent des travaux de création d'accès aux logements vraisemblablement incompatibles avec le maintien d'une activité commerciale,

➤créer les conditions d'une concertation spécifique ORI, plus lisible pour les propriétaires et ce, dans le domaine technique administratif & juridique. Il s'agit de répondre à un souhait de simplification exprimé par l'ensemble des propriétaires. Ils sont en attente d'un Guichet unique, vraiment fonctionnel pour les opérations liées au domaine de l'habitat & centralisateur de l'ensemble des aides mobilisables. L'apport d'une couche spécifique consacrée à l'ORI dans le SIG commun à la Ville de Limoges & à LM-CU serait un outil adapté.

Le commissaire enquêteur est confiant en la volonté de LM-CU de mener les phases à venir, enquête parcellaire notamment, dans le respect des droits & devoirs des intervenants: expropriant, propriétaire occupant ou non, bailleur au titre du logement ou d'une activité commerciale (cf. Annexe 7 /Mémoire LM-CU suite aux visites)

Fait à BONNAC-la-Côte, le 10/06/2022.



~~~~~