

Guy JOUSSAIN
Commissaire enquêteur

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA HAUTE-VIENNE

le 10 JUIN 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**



1^{ère} partie:

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

~~~~~

Juin 2022

SOMMAIRE DU RAPPORT



CHAPITRE 1 - GENERALITES CONCERNANT LE PROJET	5
1.1. CADRE GENERAL DU PROJET:	5
1.2. OBJET DE L'ENQUETE:	5
1.3. CADRE JURIDIQUE:	6
1.3.1. CODE DE L'URBANISME:	6
1.3.2. CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE:.....	7
1.3.3. CODE DE L'ENVIRONNEMENT:.....	9
1.4. PRESENTATION DU PROJET:	9
1.4.1. CARACTERISTIQUES GLOBALES DES IMMEUBLES RETENUS:.....	9
1.4.2. PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX:	10
1.4.3. ESTIMATION DES IMMEUBLES:.....	10
1.5. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE:	10
1.5.1. PRESENTATION DU DOSSIER ET PRISE EN COMPTE PAR LE CE:.....	10
1.5.2. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE:.....	10
1.5.2.1. Arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne:	10
1.5.2.2. Le dossier proprement dit:.....	11
1.5.3. CONFORMITE DU DOSSIER AVEC LA REGLEMENTATION:	11
CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	12
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:	12
2.2. PROCEDURE PREALABLE A L'ENQUETE:	12
2.2.1. APPROBATION DES MODALITES DE CONCERTATION PUBLIQUE:.....	12
2.2.2. BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE:	12
2.2.3. CONCERTATION AVEC LES PROPRIETAIRES EN AMONT DE L'E.P. PREALABLE A DUP:	13
2.2.3.1. Courrier 1 envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles:	13
2.2.3.2. Support de communication à destination des propriétaires:.....	13
2.2.3.3. Courrier 2 envoyé aux propriétaires des 17 immeubles visés par l'ORI:	13
2.2.4. CONCERTATION AVEC LE CE EN AMONT DE L'E.P. :	13
2.3. AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE & LOCALISATION:	14
2.3.1. AU SIEGE DE L'ENQUETE:.....	14
2.3.2. AU SIEGE DU MAITRE D'OUVRAGE:.....	15
2.3.3. A PROXIMITE DES IMMEUBLES CONCERNES:	15
2.3.4. ATTESTATION D'AFFICHAGE:	17
2.4. PUBLICITE:	17
2.4.1. ANNONCES LEGALES:.....	17
2.4.2. SITES WEB:	17
2.4.3. AUTRES VECTEURS D'INFORMATION:	19
2.4.4. ACTIONS DE COMMUNICATION EN AMONT DE L'E.P.:	19
2.4.4.1. A destination du public:	19
2.4.4.2. A destination des professionnels de l'immobilier:	20
CHAPITRE 3 - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	21
3.1. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:	21
3.2. CONDITIONS DE RECEPTION DU PUBLIC:	21
3.3. INCIDENTS:	21
3.4. FORMALITES DE CLOTURE D'ENQUETE:	21
3.5. CONSULTATIONS COMPLEMENTAIRES ET VISITE DES LIEUX CIBLES PAR LE PUBLIC:	21
3.6. AUTRE CONSULTATION NECESSAIRE:	22
3.7. BILAN DE LA CONSULTATION DU PUBLIC:	23
CHAPITRE 4 - CHRONOLOGIE & CONTEXTE DU PROJET	25
CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET ET DES CONTRIBUTIONS	28
5.1. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES DU PUBLIC:	28
5.1.1. ENTRETIENS LORS DES PERMANENCES:	28
5.1.2. COURRIERS REÇUS EN MAIRIE DE LIMOGES:.....	30

5.1.3. COURRIELS REÇUS SUR LA MESSAGERIE DEDIEE:	30
5.1.4. ENTRETIEN & VISITE COMPLEMENTAIRE:	30
5.1.5. VISITES DES SITES PARTICULIERS:	31
5.2. APPRECIATION GLOBALE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET:	31
5.2.1. SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE:	31
5.2.2. SUR UN CONTEXTE INITIAL A VISEE INCITATIVE & D'INTERET GENERAL:	31
5.2.2.1. Le diagnostic de départ:	32
5.2.2.2. Urbanisme & habitat:	32
5.2.2.3. Programme national de redynamisation des centres-villes:	34
5.2.2.4. Programme Local de l'Habitat:	34
5.2.2.5. Opération de Revitalisation du Territoire:	34
5.2.2.6. Actions de LM-CU dans le cadre de sa compétence "Habitat privé":	34
5.2.2.7. Focus sur la mobilisation d'outils opérationnels pour un Renouvellement urbain intégré au Projet de territoire:	35
5.2.2.8. Focus sur le partenariat avec Action Logement Services:	35
5.2.3. LES LIMITES D'UNE POLITIQUE INCITATIVE:	35
5.2.4. LES ENJEUX DE L'ORI:	35
5.2.5. SUR UN PROJET A VISEE COERCITIVE ET D'UTILITE PUBLIQUE:	36

ANNEXES

8 PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.....	37
---	-----------

SOMMAIRE DES TABLEAUX

Tableau 1: Code de l'urbanisme	7
Tableau 2: Code de l'expropriation pour cause d'UP	9
Tableau 3: Code de l'environnement.....	9
Tableau 4: Sommaire du dossier: Composition & Réf. réglementaires.....	11
Tableau 5: Visite des sites ciblés par le public	22
Tableau 6: Récapitulatif technique & financier	24
Tableau 7: Contexte & chronologie du projet	27
Tableau 8: Récapitulatif des entretiens lors des permanences.....	30
Tableau 9: ORI & Commerces en RdC	33

SOMMAIRE DES FIGURES

Fig. 1 : Affichage au siège de l'enquête	14
Fig. 2 : Affichage au siège de LM-CU	15
Fig. 3 : Affichage /Sites [1 à 5].....	15
Fig. 4 : Affichage /Sites [6 à 9].....	16
Fig. 5 : Affichage /Sites [10 à 13].....	16
Fig. 6 : Affichage /Sites [14 à 17].....	17
Fig. 7 : Site Web de la Préfecture de Haute-Vienne.....	18
Fig. 8 : Site Web de la Ville de Limoges	18
Fig. 9 : Site Web de LM-CU	18
Fig. 10 : Affichage /panneau électronique.....	19
Fig. 11 : Extrait du Métropol N°71; nov. 2021	19
Fig. 12 : Webinaire 31/03/2022/Observatoire de l'immobilier du CiLim	20
Fig. 13 : ORI & Zonage ZPPAUP.....	33



GLOSSAIRE

A.E.	Autorité expropriante	ABF	Architecte des bâtiments de France	ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
CARPP	Campagne d'aide à la réhabilitation et à la protection du patrimoine	CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	CE	Commissaire enquêteur
DAFI	Direction des Affaires Foncières & Immobilières	DUP	Déclaration d'utilité publique	E.P.	Enquête publique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale	LM-CU	Limoges Métropole-Communauté urbaine	LRAR	Lettre recommandée avec accusé de réception
MDO	Maître d'ouvrage	NPAI	N'habite pas à l'adresse indiquée	OAP	Orientation d'aménagement & de programmation
PADD	Projet d'aménagement & de développement durable	SIG	Système d'information géographique	MOE	Maître d'œuvre
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat	ORI	Opération de restauration immobilière
ORT	Opération de revitalisation du territoire	P1	1 ^{ère} permanence du CE	P3/09	9 ^{ème} contribution enregistrée lors de la 3 ^{ème} permanence du CE
PLH	Programme local de l'habitat	SDAP	Service départemental architecture & patrimoine	SPR	Site Patrimonial remarquable
TA	Tribunal administratif	VdL	Ville de Limoges	ZPPAUP	zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
[14] Référence à l'immeuble (ou groupe d'immeubles) ciblé dans l'ORI					

CHAPITRE 1 - GENERALITES CONCERNANT LE PROJET

1.1. CADRE GENERAL DU PROJET:

La présente enquête publique porte sur la réalisation d'une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, ciblée sur 17 immeubles (ou groupes d'immeubles) dégradés situés dans le centre-ville de LIMOGES.

Suite au passage en Communauté urbaine depuis le 01/01/2019, Limoges-Métropole porte l'ORI au titre de ses compétences en matière d'habitat.

Réglementairement, les ORI sont définies par le Code de l'urbanisme & doivent être déclarées d'utilité publique. Cette **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** doit être prise dans les conditions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Ainsi, cette consultation du public intervient-elle dans le cadre de la procédure réglementaire **d'enquête publique préalable à la DUP.**

1.2. OBJET DE L'ENQUETE:

L'enquête préalable à DUP poursuit 2 objectifs:

- informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée,
- parvenir à la DUP de l'ORI afin d'enclencher la 1ère étape portant obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires concernés.

L'ORI a pour objet la mise en chantier de travaux de remise en état, de modernisation afin de transformer les conditions d'habitabilité d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles.

Cette procédure, initiée par la Ville de Limoges et portée maintenant par LM-CU, est utilisée dans le cadre d'un projet global de requalification du parc privé en centre-ville. L'ORI s'inscrit dans un contexte multipartenarial qui sera développé plus avant dans ce rapport (cf. § 5.2.2).

L'ORI, procédure incitative, et, si nécessaire, coercitive, permet de prescrire aux propriétaires attentistes la réalisation de travaux précis et préalablement définis, sous peine d'expropriation.

La 1° phase d'enquête a pour objet de déterminer si l'opération est d'utilité publique. Si cette utilité est validée, cette étape est suivie par une 2° phase: l'enquête parcellaire qui permet d'évaluer précisément les travaux à effectuer, leur coûts, ainsi que celui de l'acquisition si l'expropriation s'avère indispensable. En cas de cessibilité, la collectivité s'engage alors dans les travaux de réhabilitation de l'immeuble concerné par cette expropriation.

1.3. CADRE JURIDIQUE:

Il convient de rappeler au préalable les textes principaux justifiant et régissant une Déclaration d'Utilité Publique liée à la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière.

Les tableaux suivants récapitulent les principales dispositions juridiques à respecter suivant les étapes de la procédure. Afin de replacer celle-ci dans sa globalité, les références post E.P. sont mentionnées en italique.

1.3.1. CODE DE L'URBANISME:

Le Code de l'Urbanisme définit les Opérations de Restauration Immobilières, leur objet & les étapes de leur mise en œuvre:

Texte	Objet	Réf. /Dossier ou /Rapport CE
Livre III: Aménagement foncier Titre I ^{er} : Opérations d'aménagement Chap. III: Plan de sauvegarde & de mise en valeur et restauration immobilière Section 2: RESTAURATION IMMOBILIERE Partie Législative:		
Art. L313-4:	-ORI= Travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ayant pour objet/effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.	Objet du dossier
Art. L313-4-1:	-Engagées /collectivités publiques, -Menées /conditions de la Section III, -Doivent être déclarées d'utilité publique. DUP dans les conditions du Code de l'expropriation Pour cause d'UP.	Objet de l'E.P. préalable Cf. § 1.3.2
Art. L313-4-2:	A l'initiative de l'Etat avec accord de l'EPCI compétente en matière de PLU Après le prononcé de la DUP, le préfet arrête, pour chaque immeuble le programme des travaux à réaliser, dans un délai qu'il fixe. Arrêté notifié à chaque propriétaire lors de l'enquête parcellaire. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.	<i>Procédure post E.P. préalable</i>
Art. L313-4-3:	La commune peut déléguer à l'EPCI les attributions qui lui sont conférées par la Section 2	
Art. L313-4-4:	Décret en Conseil d'Etat /conditions & modalités d'application de la Section 2	
<i>Section 3: Dispositions communes</i> Art. L313-5 à -7:	<i>Droits et obligations des locataires & occupants des immeubles. Droit du bailleur:</i> <i>Visite des lieux. P.V.</i>	<i>Procédure post E.P. préalable</i>
Art. L313-10 à -12: <i>Chap. IV: Protection des occupants</i> Art.314-1 à -9:	<i>Obligations de l'expropriant</i>	<i>Procédure post E.P. préalable</i>
Partie Réglementaire: Décrets en Conseil d'Etat		
Art. R313-23:	EP préalable à la DUP: organisée par le Préfet /formes prévues /cf Code de l'expropriation Titre I ^{er} du Livre I ^{er} (§1.3.2. ci-après).	Annexe 2
Art. R313-24:	Dossier soumis à l'E.P.: 1°) Plan de situation du/des bâtiments & terrain d'assiette,	17 fiches du dossier "

	2°) Désignation du/des immeubles concernés, 3°) Indication du caractère vacant ou occupé, 4°) Notice explicative: a) Objet de l'opération, b) Programme global des travaux /objectifs de transformation des conditions d'habitabilité & de mise en valeur du patrimoine, c) Situation de droit ou de fait de l'occupation /bâtiment. 5°) Estimation de la valeur des immeubles avant restauration (Finances publiques) + estimation sommaire du coût des restaurations.	" " Chap. D du dossier " p. 63 du dossier 17 fiches du dossier p. 63 du dossier
Art. R313-25:	<i>Compatibilité des documents d'urbanisme /travaux Avec la DUP.</i>	<u>Procédure post E.P. préalable</u>
Art. R313-26:	<i>Enquête parcellaire organisée par le Préfet /formes prévues /cf Code de l'expropriation Titre III du Livre 1^{er} du Code de l'expropriation.</i>	"
Art. R313-27:	<i>L'autorité expropriante à l'origine de la DUP notifie à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment & son terrain d'assiette.</i>	"
Art. R313-28:	<i>Pour bénéficier des dispositions de l'Art.313-4-2, les propriétaires produisent à l'autorité expropriante: -note précisant un échéancier prévisionnel & délai d'exécution maximal d'exécution des travaux (non > à celui fixé par l'A.E.), -date d'échéance des baux (+ offres faites aux locataires de report de bail sur un local équivalent; cf. Art. L313-7).</i>	"
Art. R313-29:	<i>Si opération située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, l'ABF donne son accord sur les travaux projetés /restauration complète de l'immeuble concerné.</i>	"

Tableau 1: Code de l'urbanisme

1.3.2. CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE:

Les **DUP** se rapportant aux ORI doivent être prises dans les conditions fixées par ce Code et après enquête publique préalable

Texte	Objet	Réf. /Dossier ou /Rapport CE
Partie Législative nouvelle:		
Art. L1:	Conditions:1) répondre à une UP préalablement & formellement constatée à la suite d'une E.P. + contradictoirement: 2)détermination des parcelles à exproprier, recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres personnes intéressées.	1) Annexe 2: Arrêté préfectoral du 13/04/2022 portant ouverture de l'E.P. préalable à DUP.
-Livre I: Utilité publique Titre 1 ^{er} : ENQUETE PUBLIQUE		
Art. L110-1:	Le Titre I régit l'E.P. préalable	
Chap. II: Déroulement de l'enquête		
Art. L112-1:	<i>Les conclusions du CE communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.</i>	<u>Procédure post E.P. préalable</u>
Titre II: DUP		
Chap. 1 ^{er} Dispositions générales		
Art. L121-1:	<i>DUP déclarée par l'autorité compétente de l'Etat</i>	<u>Procédure post E.P. préalable</u>
Art. L121-2:	<i>Acte intervenant < 1 an après clôture de l'E.P.</i>	<u>Procédure post E.P. préalable</u>

<p>Art. L121-3: <i>Décision de refus de DUP motivée.</i> Art. L121-4: <i>/DUP: délai pour expropriation < 5 ans</i> Art. L121-5: <i>Prorogation une fois < 5 ans, sans nouvelle EP.</i></p> <p>Titre III: Identification des propriétaires & détermination des parcelles: Chap. I^{er}: Enquête parcellaire Art. L131-1: " " Chap. II: Cessibilité Section 1: Dispositions générales Art. L132-1: " "</p>	<p><u>Procédure post E.P. préalable</u></p>	<p>" " "</p>
<p>Partie Réglementaire nouvelle:</p>		
<p>-Livres I: Utilité publique Titre I^{er}: ENQUETE PUBLIQUE Chap. I: Désignation du CE: Art. R111-1: <i>Indemnisation du CE:</i> Art. R111-2: <i>Art. R111-9</i> Chap. II: Déroulement de l'enquête: Section 1: Autorité compétente pour ouvrir & organiser l'EP Art. R112-1: Section 2: Dossier d'enquête: Art. R112-4: Art. R112-6: Art. R112-7: Section 3: Ouverture de l'E.P.: Art. R112-9: Art. R112-12: Art. R112-14: Art. R112-15: Section 4: Observations formulées au cours de l'E.P. Art. R112-17: Section 5: Clôture de l'E.P. -S/section 1: Dispositions générales</p>	<p>Dans les conditions de l'art. R 123-5 du Code de l'E</p> <p><i>Dans les conditions des art. R 123-25 à -27 du Code de l'Environnement (cf. § ci-après)</i></p> <p><i>Modalités de calcul de l'indemnité.</i></p> <p>Préfet du Département</p> <p>/DUP => Travaux: l'expropriant adresse au Préfet un dossier: 1°) Notice explicative, 2°) Plan de situation, 3°) Périmètre /immeubles à exproprier, 4°) Estimation sommaire des dépenses.</p> <p>Notice explicative: objet de l'opération, raisons /projet retenus (insertion dans l'environnement).</p> <p>L'expropriant peut préciser l'opération /tous documents (plans, maquettes).</p> <p>/1 seule commune: l'E.P. est ouverte en mairie où doit être réalisée l'opération.</p> <p>Après consultation du CE, le Préfet prévoit les conditions d'ouverture & le déroulement de l'E.P. /Arrêté (Date d'ouverture, durée > 15 j, modalités de consultation du dossier & formulation des observations /Registre coté & paraphé /le CE, permanences du CE) + Enquête électronique /site pour consultation du dossier & messagerie dédiée /observations: dossier</p> <p>Publication par le Préfet de 2 avis au public dans la PQR (>8j., puis dans les 8 premiers j.).</p> <p>Affichage de l'Avis par le Maire (ou par le Pdt de l'EPCI) /voie d'affiches (et tous autres procédés) /territoire de l'opération. Certification de l'affichage par le Maire (et/ou par le Pdt de l'EPCI).</p> <p>/consignations sur le registre ou par courrier postal au CE, ou par voie électronique. /reçues par le CE lors de ses permanences.</p>	<p>Annexe 1 du rapport</p> <p><u>Procédure post E.P. préalable</u> "</p> <p>Annexe 2 du rapport</p> <p>"</p> <p>Annexe 4 du rapport</p> <p>Annexes 5 & 6 du rapport</p> <p>Cf Registre après clôture</p>

-S/section 2: Dispositions particulières	Art. R112-19:	/CE: -Examen de toutes les observations recueillies. Consultation de toute personne qu'il lui parait utile, ainsi que l'expropriant s'il en fait la demande, -Rédaction d'un rapport & de conclusions motivées, -, ;Délai d'un mois après la clôture pour transmission au Préfet.	Cf. Chap. 5 du rapport § 3.5 & 3.6
	Art. R112-21:	<i>Copies du rapport & des conclusions motivées déposées en mairie, siège de l'E.P.</i>	<i>/la Préfecture</i>
	Art. R112-22:	/1 seule commune: le registre est clos & signé par le CE. Délai d'un mois /transmission au Maire du dossier, du registre + conclusions motivées.	p. 24 du registre <i>/la Préfecture</i>
	Art. R112-23:	<i>Si conclusions du CE défavorables à la DUP, le Conseil municipal (Conseil communautaire) est appelé à émettre un avis par une délibération motivée + PV /transmission au Préfet. Faute de délibération /3 mois à compter de la transmission au Maire, le Conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.</i>	<u>Procédure post E.P. préalable</u>
	Art. R112-24:	<i>Demandes de communication des conclusions motivées du CE à adresser au Préfet.</i>	

Tableau 2: Code de l'expropriation pour cause d'UP

1.3.3. CODE DE L'ENVIRONNEMENT:

Texte	Objet	Réf. dans le dossier ou P.J. au rapport
Partie Réglementaire Section 2: Procédure et déroulement de l'E.P. S/Section 3: Art. R123-5: S/Section 21: Art. R123-25 à -27:	Désignation du CE, prise en compte du dossier (papier & numérique) <i>Indemnisation du CE</i>	Annexe 1 du rapport <u>Procédure post E.P. préalable</u>

Tableau 3: Code de l'environnement

1.4. PRESENTATION DU PROJET:

L'analyse préalable au choix des immeubles a fait l'objet d'une mission spécifique par marché public d'aide à maîtrise d'ouvrage; notification ayant été produite, le 15/05/2020, au groupement SOLIHA Nouvelle Aquitaine – Le Creuset Méditerranée. Une étude de faisabilité avait été réalisée par la SELI en 2019.

Ainsi la sélection s'est opérée au fur & à mesure de l'étude diagnostic pour passer de 42 à 31 immeubles suite à une analyse multicritère. Après contacts téléphoniques, entretiens & éventuellement, suivis de visites des immeubles, 14 ont été intégrés au projet de DUP et soumis à concertation.

1.4.1. CARACTERISTIQUES GLOBALES DES IMMEUBLES RETENUS:

La portée de l'ORI présentée dans sa version finale concerne 17 immeubles ou groupes d'immeubles. 9 sont totalement vacants, le plus souvent depuis plusieurs années, 8 ont un RDC commercial actif. Il s'agit d'immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent de travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement la qualité de l'environnement urbain, situés de plus dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification ciblé sur la ville-centre.

1.4.2. PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX:

La DUP énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles, ainsi que leur montant prévisionnel.

Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche individuelle (de **1** à **17**) qui précise

➤ des prescriptions générales portant sur

-les textes & normes que les travaux devront respecter (mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort & de sécurité des différents locaux),

-les façades,

-les devantures commerciales,

-les menuiseries & volets,

-la couverture,

-la restauration des parties communes & des parties privatives,

➤ des prescriptions particulières attachées éventuellement à certains immeubles & prenant en compte le caractère remarquable mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

1.4.3. ESTIMATION DES IMMEUBLES:

Une estimation domaniale de janvier 2021 est indiquée pour chaque fiche. Les 17 Avis du Domaine sur la valeur vénale, majorée de l'indemnité de remplacement sous DUP, figurent en Annexe 4 du dossier.

1.5. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE:

Par courrier en date du 25/03/2022, M. Guillaume GUERIN -Président en exercice de Limoges-Métropole a sollicité l'ouverture de l'enquête publique préalable à DUP.

Le dossier proposé à la consultation du public émane, au titre de maître d'ouvrage ensemblier, de LM-CU.

Mme Melissa CAMILLERI -Direction des Affaires Juridiques & de la Commande Publique & M. Guillaume VALADE -Directeur de Limoges Habitat /LM-CU, sont les interlocuteurs du commissaire enquêteur pour le dossier et le déroulement de l'enquête publique.

Mme GARRIC -Direction des Affaires Foncières & Immobilières, Ville de Limoges est l'interlocutrice du commissaire enquêteur pour la tenue des permanences au siège de l'enquête (Hôtel de Ville de Limoges) ainsi que du public pour la mise à disposition du dossier & du registre durant l'enquête.

1.5.1. PRESENTATION DU DOSSIER ET PRISE EN COMPTE PAR LE CE:

La version papier du dossier m'a été présentée dès la 1^{ère} réunion en Préfecture 08/04/2022. La version électronique m'est parvenue par pièce jointe à courriel.

✍ *J'estime ce délai compatible avec la nécessité d'une étude préalable du dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.*

1.5.2. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE:

1.5.2.1. Arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne:

n° 2022-038 du 13/04/2022 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP concernant une ORI sur le territoire de la commune de LIMOGES (Annexe 2 du rapport).

1.5.2.2. Le dossier proprement dit:

A-SOMMAIRE		Réf. réglementaire du Code de l'urbanisme
A-	Sommaire 2	
B-	Préambule 4	
→	L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières 4	
→	Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique 5	(§ 1.3.2. du Rapport /CE)
→	Les droits et devoirs liés à l'ORI 7	
C-	Les immeubles concernés 8	
→	Liste et occupation 8	
→	Localisation 9	
D-	Notice explicative 10	Art. R313-24 4°)
1-	L'objet de l'opération 10	" a)
→	Les enjeux pour le centre-ville 12	
→	Des documents de planification qui placent la requalification du cœur de ville au centre de la stratégie de développement 19	
→	Des outils pour mettre en place l'objectif de requalification du cœur de ville 21	
2-	La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière 24	17 Fiches p. 29 à 62 Art. R313-24 1, 2 & 3°)
→	La logique de sélection des immeubles 24	& 4°) c)
→	Les caractéristiques globales des immeubles retenus 26	Art. R313-24 4°) b)
3-	Les prescriptions de travaux 26	
→	Les prescriptions générales 26	
→	Les prescriptions particulières 28	
→	Récapitulatif de l'évaluation sommaire des travaux 63	Art. R313-24 5°) Art. R313-24 5°)
E-	Estimation de la valeur des immeubles avant restauration 63	
	Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles 64	
	Annexe 2 : délibération du conseil communautaire validant le principe de l'ORI 65	
	Annexe 3 : délibérations du conseil communautaire validant la liste des immeubles ORI et le dossier d'enquête préalable à la DUP 69	
	Annexe 4 : estimations domaniales 77	Art. R313-24 5°)

Tableau 4: Sommaire du dossier: Composition & Réf. réglementaires

1.5.3. CONFORMITE DU DOSSIER AVEC LA REGLEMENTATION:

Les tableaux récapitulatifs mentionnés en 1.3 & en 1.5.2., qui établissent un comparatif entre les exigences réglementaires et les différentes pièces produites, permettent de vérifier et d'attester la conformité du dossier soumis à la présente enquête.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°2022-038 en date du 13/04/2022, Madame la Préfète de la Haute-Vienne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique concernant une **O**opération de **R**estauration **I**mmobilière (ORI) sur le territoire de la commune de LIMOGES (Annexe 2).

Celle-ci s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires mentionnées précédemment (§ 1-3-1 & 1-3-2) du lundi 2 mai -13h30 au vendredi 20 mai 2022 -17h00.

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Par décision en date du 31/03/2022, Madame le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges a désigné M. Guy JOUSSAIN, ingénieur territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur (Annexe 1).

En pièce jointe à courriel du 03/04/2022, le CE a fait parvenir au TA une attestation sur l'honneur pour preuve de son indépendance par rapport au projet.

2.2. PROCEDURE PREALABLE A L'ENQUETE:

Il est précisé qu'en amont de l'enquête, la réglementation en vigueur n'exige pas de consultation pour avis de services publics associés.

2.2.1. APPROBATION DES MODALITES DE CONCERTATION PUBLIQUE:

Cette disposition réglementaire est décrite dans

➤ la Délibération du Conseil municipal de Limoges en date du 29/11/2018: (communiquée au CE le 10/05/2022)

Compte tenu du transfert de la compétence Habitat privé de la Ville de LIMOGES à Limoges Métropole à compter du 01/01/19, les modalités de concertation envisagées sont reprises dans la délibération de l'EPCI.

➤ la Délibération du Conseil communautaire de LM-CU en date du 28/03/2019 (cf. *Annexe 2 du dossier*). Ces modalités prévoient:

- la mise à disposition, pendant une durée minimale d'un mois, d'un dossier comprenant:
 - une notice explicative de l'ORI,
 - un plan du périmètre concerné par l'ORI,
 - la délibération du Conseil municipal de Limoges en date du 29/11/2018,
 - un registre destiné à recueillir les observations des personnes intéressées,
 - le dossier sera consultable à l'Hôtel de Ville de Limoges (DAFI) ainsi que sur le site internet de la Ville de Limoges,
 - une information par voie de presse sur la mise à disposition du public, au moins 10 jours avant son engagement,
 - à l'issue de la concertation, un bilan sera arrêté par l'autorité délibérante.

2.2.2. BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE:

Suite à sa demande le bilan de la concertation a été communiqué au CE. Une seule contribution a été consignée sur le registre; il est demandé l'intégration des immeubles de l'av. Georges Dumas qui figureront au dossier sous la réf. **16**.

2.2.3. CONCERTATION AVEC LES PROPRIETAIRES EN AMONT DE L'E.P. PREALABLE A DUP:

2.2.3.1. Courrier 1 envoyé aux propriétaires dans le cadre de la sélection des immeubles: (cf. Annexe 1 du dossier)

Ce 1^{er} courrier émane de la Ville de Limoges, en date du 03/12/2018. Il s'agit d'une information sur le contexte des actions déjà engagées par la municipalité et destinées à la restauration du patrimoine immobilier, en particulier dans le centre-ville. Chaque propriétaire d'un immeuble identifié comme pouvant faire partie du projet d'ORI est invité à donner son accord pour la réalisation d'un diagnostic approfondi. Il est également informé des possibilités financières attachées à l'opération:

- défiscalisation au titre de la Loi Malraux,
- subventions pouvant aller jusqu'à 65% du montant des travaux pour les propriétaires bailleurs & 80% pour les propriétaires occupants.

Un délai impératif de réponse dans les 2 mois est demandé.

2.2.3.2. Support de communication à destination des propriétaires:

Après bilan de la concertation (du 08/06 au 08/08/2020), repérage terrain approfondi ayant conduit à l'élargissement du périmètre & à l'affinage du nombre des immeubles concernés, un support de communication a été communiqué aux 31 propriétaires des immeubles visés alors par le projet. Ainsi, cette étape complémentaire à la concertation publique a permis d'informer les propriétaires sur l'objectif de l'ORI, ainsi que sur les obligations & droits induits qui en découlent (cf. Annexes 3 du dossier: Délibération du Conseil communautaire de LM-CU validant la liste des immeubles ORI & le dossier d'E.P. préalable).

A l'issue de cette analyse, des échanges et visites, ce sont finalement 17 immeubles ou ensembles d'immeubles qui sont pris en compte dans le présent dossier.

2.2.3.3. Courrier 2 envoyé aux propriétaires des 17 immeubles visés par l'ORI:

(cf. Annexe 3 du Rapport)

Une LRAR a été envoyée le 26/04/2022 par LM-CU les informant de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP de l'ORI sur le territoire de la commune de LIMOGES, des possibilités de consultation du dossier, de consignation des observations & d'entretien avec le commissaire enquêteur.

↳ 24 LRAR ont été envoyés dont [2 /2, 4 /7, 4 /14]).

En retour, LM-CU a enregistré 1 "NPAI" (5), 4 "Avisé, non réclamé" [(2/4 /7, 9 & 17)].

Un seul propriétaire n'a pas pu être contacté par LRAR

2.2.4. CONCERTATION AVEC LE CE EN AMONT DE L'E.P.:

➤ Une réunion préalable s'est tenue le vendredi 08/04/2022, en Préfecture de la Haute-Vienne, (Mme RAFFESTIN, Chef de la Section utilité publique) pour finalisation et validation de la procédure d'enquête publique:

- cadre administratif de l'enquête publique préalable à DUP,
- cadre juridique d'une ORI,
- vérification de la complétude du dossier mis à la disposition du public,
- fixation des lieux et dates des permanences,
- validation des moyens d'information du public /Annonces légales,
- registre et dossier cotés & paraphés par le CE,
- consignes sanitaires en vigueur.

Un exemplaire papier m'a été remis.

➤ une réunion de préparation s'est tenue le 20/04/2022 au siège de LM-CU (Mme CAMILLERI & M. VALADE) me permettant d'être informé sur l'aspect technique de l'ORI:

- présentation du contexte du projet d'ORI,

- dossier technique du projet & présentation des 17 sites concernés,
- validation des lieux d'affichage et vecteurs d'information complémentaires.

Cette réunion de préparation a été suivie d'une 1^{ère} visite commentée des sites **1** à **9**, depuis le domaine public.

↳ Ainsi, le CE a pu vérifier que le public serait informé de la tenue de l'enquête publique et ce, dans le respect des dispositions prévues, à savoir:

2.3. AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE & LOCALISATION:

2.3.1. AU SIEGE DE L'ENQUETE:

Mairie de Limoges et Mairies annexes de Beaune-les Mines & de Landouge: 3 affiches/Avis d'enquête

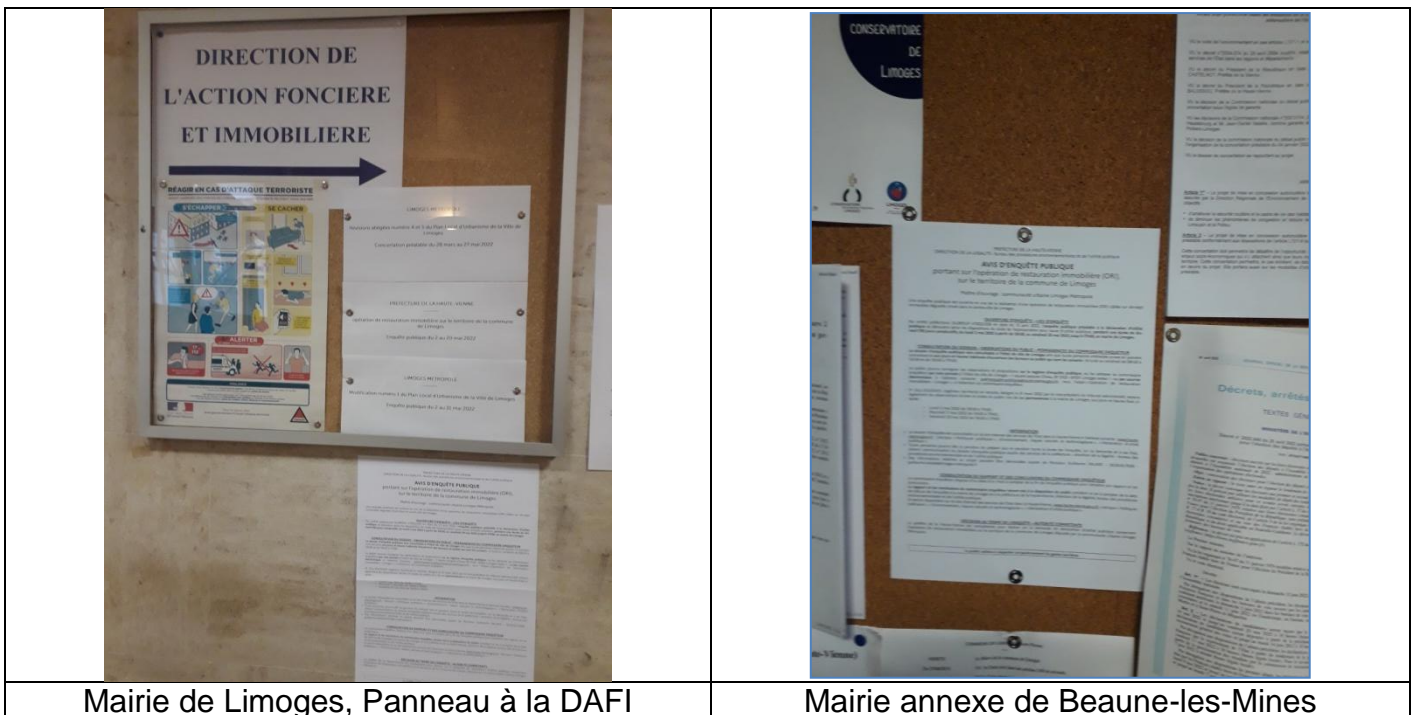


Fig. 1 : Affichage au siège de l'enquête

2.3.2. AU SIEGE DU MAITRE D'OUVRAGE:

LM-CU 19 Rue Bernard Palissy
87000 LIMOGES: 1 affiche /Avis d'enquête

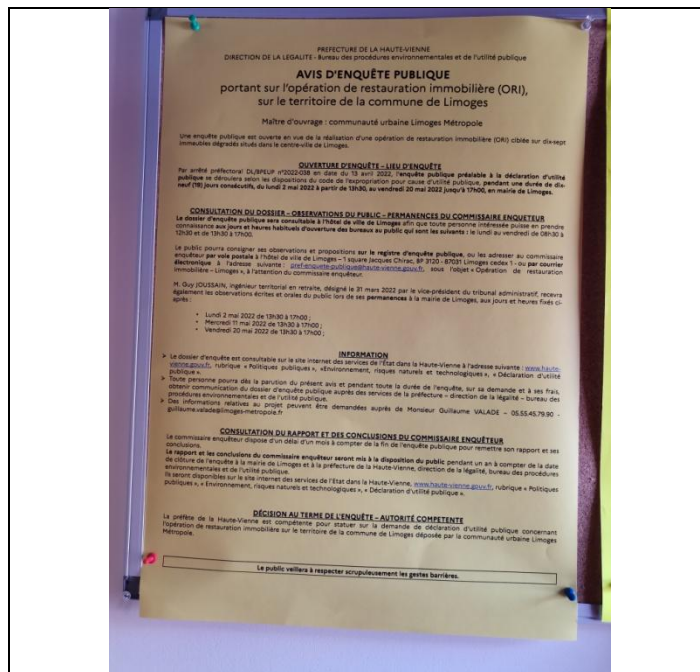


Fig. 2 : Affichage au siège de LM-CU

2.3.3. A PROXIMITE DES IMMEUBLES CONCERNES:

15 avis d'enquête (au format Code de l'environnement) ont été mis en place par LM-CU dès le 21/04/2022. Le schéma ci-dessous, localise cet affichage sur la voie publique, à proximité immédiate des 17 sites et ce, pendant toute la durée de l'enquête publique.

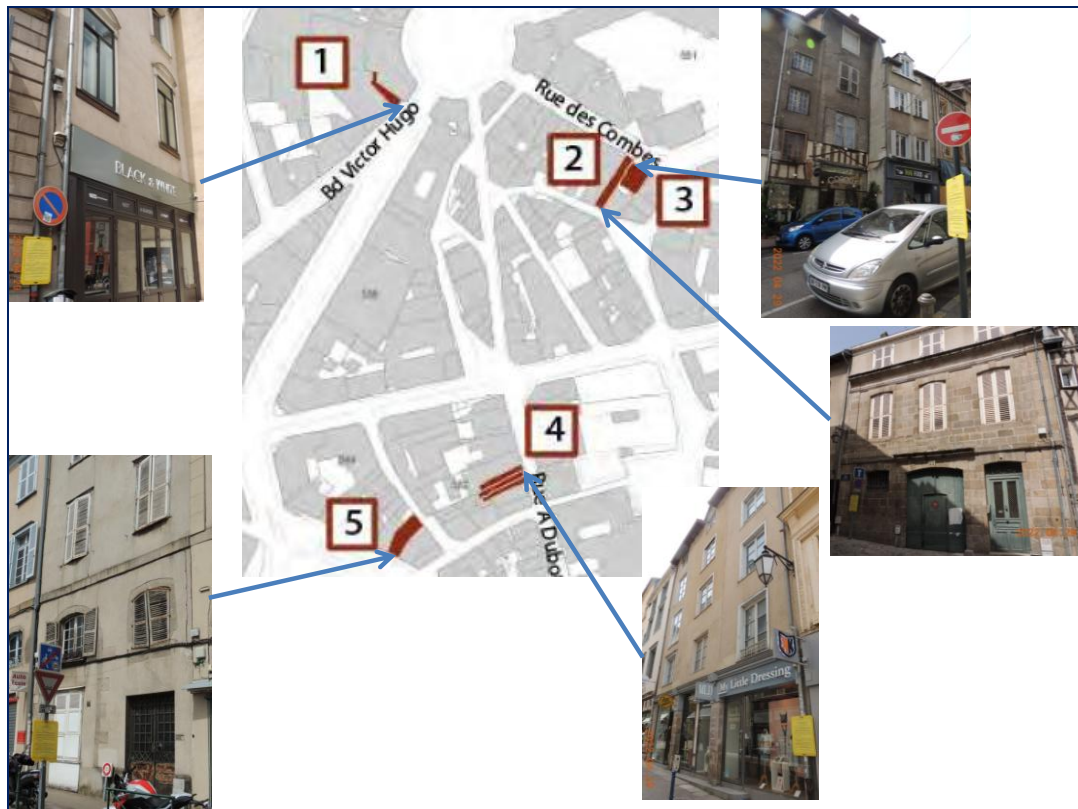


Fig. 3 : Affichage /Sites [1 à 5]

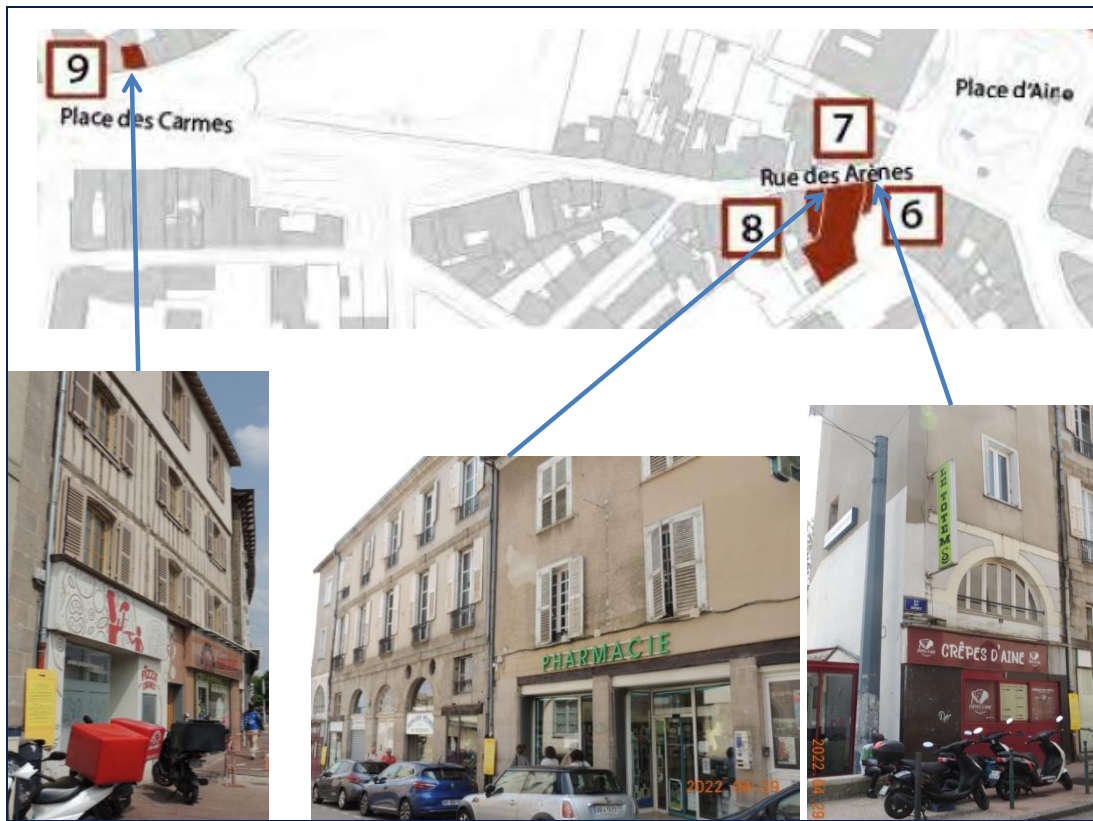


Fig. 4 : Affichage /Sites [6 à 9]

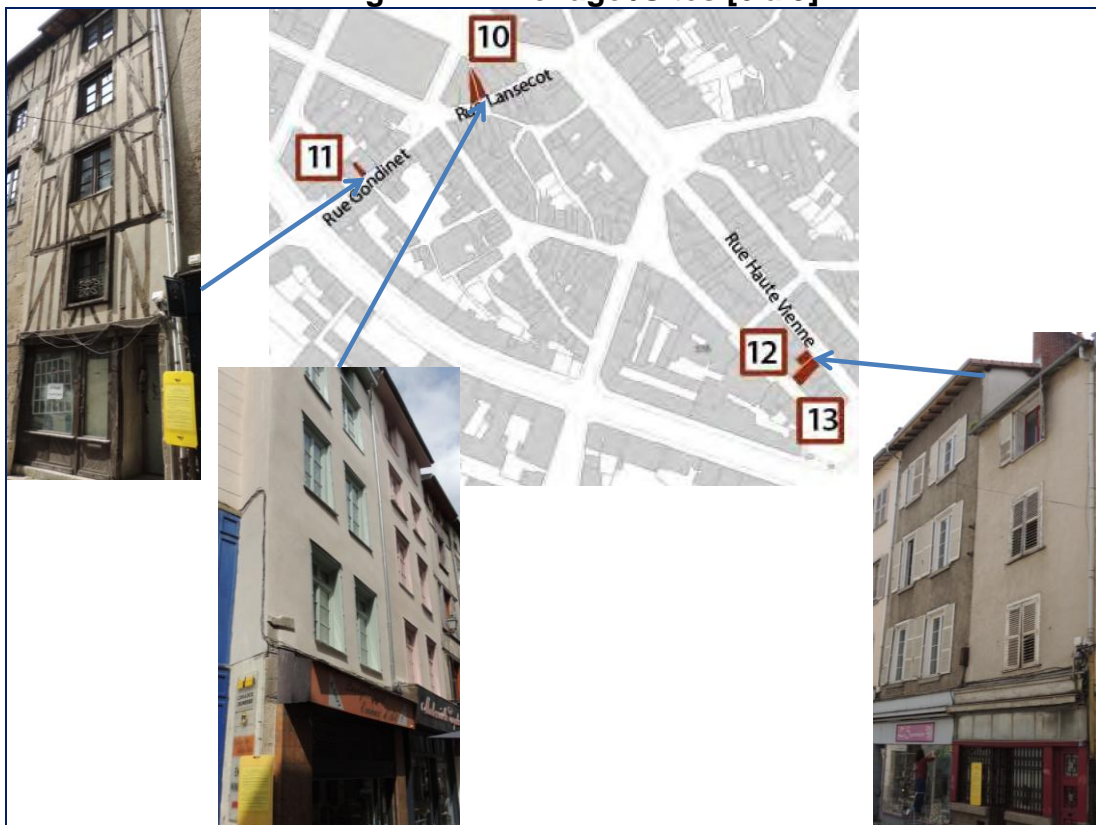


Fig. 5 : Affichage /Sites [10 à 13]



Fig. 6 : Affichage /Sites [14 à 17]

2.3.4. ATTESTATION D’AFFICHAGE:

A la fin de l’enquête publique, le Maire de la Ville de Limoges ainsi que le Président de LM-CU ont établi un certificat d’affichage. Ces attestations sont annexées au présent rapport (Annexes 5 & 6).

2.4. PUBLICITE:

2.4.1. ANNONCES LEGALES:

(Cf. Annexes 4.1 & 4.2)

- Le 22/04/2022: un 1^{er} avis d’ouverture d’enquête publique a été inséré, 15 jours au moins avant le début, dans les Annonces légales de 2 journaux de la presse régionale:
 - Le Populaire du Centre ;
 - Union & Territoires.
- Le 06/05/2022: un 2^{ème} avis a été publié dans les mêmes journaux.

2.4.2. SITES WEB:

- Site web de la Préfecture de la Haute-Vienne: avec liens pour télécharger l’arrêté préfectoral d’ouverture, l’avis d’enquête publique & le dossier complet.

Figurent également sur ce site les observations du public envoyées par courriel à la messagerie dédiée à l’enquête: "pref-enquete-publique@haute-vienne.gouv.fr".

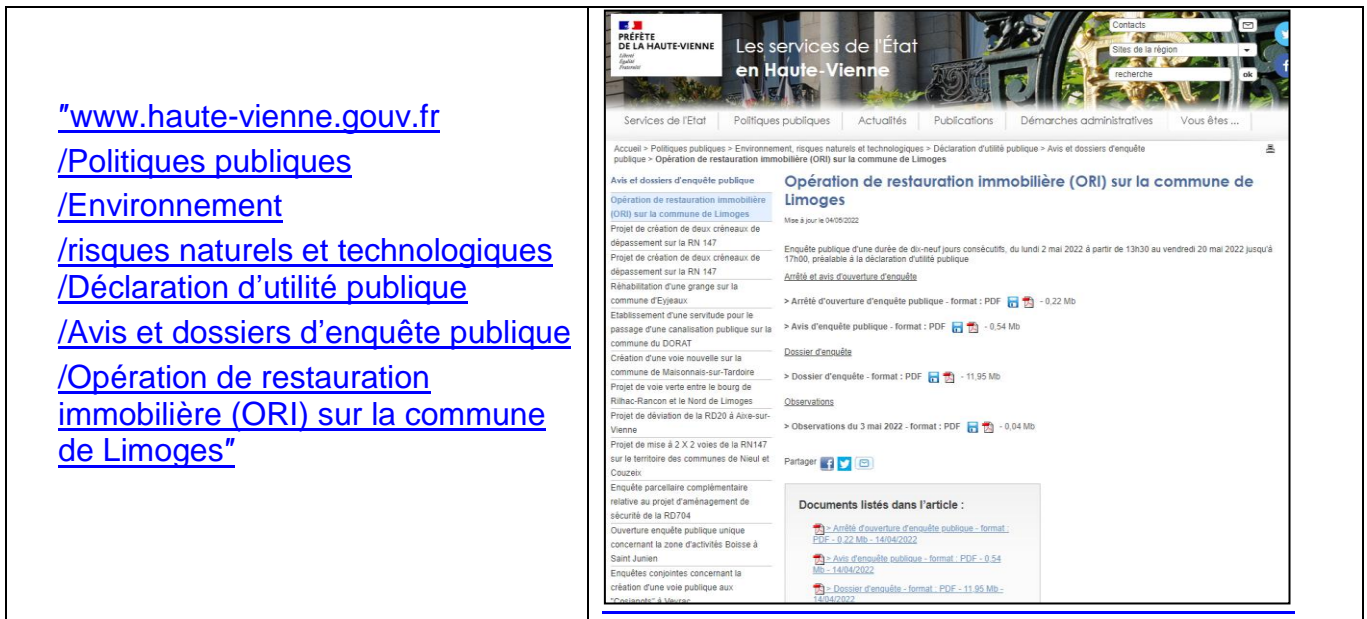


Fig. 7 : Site Web de la Préfecture de Haute-Vienne

- Site web de la Ville de Limoges: seul l'Avis d'enquête est disponible



Fig. 8 : Site Web de la Ville de Limoges

- Site web de LM-CU: avec liens pour télécharger l'arrêté préfectoral d'ouverture, l'avis d'enquête publique & le dossier complet.



Fig. 9 : Site Web de LM-CU

2.4.3. AUTRES VECTEURS D'INFORMATION:

- Durant l'enquête publique, un message déroulant a été intégré sur les panneaux d'information électronique: 5 panneaux sont répartis en centre-ville de Limoges.



Fig. 10 : Affichage /panneau électronique Bld Gambetta

- Magazine d'information de LM-CU:
Compte tenu des dates de parution, il n'était pas possible de relater la tenue de cette enquête dans l'édition de mai du magazine Le Métropol (contenu déjà validé).

2.4.4. ACTIONS DE COMMUNICATION EN AMONT DE L'E.P.:

Comme sujet d'actualité, le dossier ORI a fait l'objet de différentes communications.

2.4.4.1. A destination du public:

Dans le cadre de la revitalisation du centre-ville, l'ORI a été présentée aux lecteurs du magazine de LM-CU dans le N°71 du Métropol.



Fig. 11 : Extrait du Métropol N°71; nov. 2021

2.4.4.2. A destination des professionnels de l'immobilier:

L'ORI a été présentée aux professionnels, membres de l'Observatoire de l'immobilier du CiLim, lors du Webinaire organisé par la CCI Limoges Hte-Vienne du 31/03/2022.

Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Vincent LEONIE (Adjoints au Maire & Vice-Présidents de LM-CU) ainsi que M. Guillaume VALADE (Directeur de Limoges Habitat) sont intervenus lors de cette visioconférence.

Ainsi, les professionnels ont été informés des outils mis en œuvre par LM-CU, dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine



Fig. 12 : Webinaire 31/03/2022/Observatoire de l'immobilier du CiLim

👉 *En résumé, avant le début de l'enquête, le CE peut estimer*

- que les éléments présentés dans le dossier sont de nature à apporter une information suffisante au public en général, aux propriétaires & aux riverains des immeubles concernés par l'ORI en particulier;

- que la procédure d'enquête publique préalable à DUP est engagée selon les dispositions réglementaires.

CHAPITRE 3 - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Comme stipulé dans l'arrêté susvisé, j'ai été présent pour recevoir le public en mairie de LIMOGES les jours et heures suivants:

Lundi 02/05/2022:	Ouverture de l'enquête publique / le CE, Permanence 1 du C.E de 13h30 à 17h00.
Mercredi 11/05/2022:	Permanence 2 du C.E de 13h30 à 17h00,
Vendredi 20/05/2022	Permanence 3 du C.E de 13h30 à 17h00, Clôture de l'enquête publique / le CE

Il s'est avéré que le nombre prévu des permanences était suffisant, avec une bonne répartition des entretiens sur les 3 périodes possibles.

Il était prévu que les éventuels courriers reçus en mairie, à mon attention, me soient remis en début de permanence, aux fins d'intégration au registre.

Concernant l'enquête électronique, j'ai eu communication, sans délai, des courriels envoyés par le public sur la messagerie dédiée et gérée par la Préfecture.

3.2. CONDITIONS DE RECEPTION DU PUBLIC:

Les conditions matérielles de réception du public lors des permanences étaient satisfaisantes: mise à disposition d'une salle pour la tenue d'entretiens individuels et confidentiels avec le public. Le matériel de désinfection était disponible dans les salles où ont eu lieu les permanences (Hall d'entrée de la DAFI pour P1, Salle des commissions N°1 pour P2 & Salle des commissions N°2 pour P3).

3.3. INCIDENTS:

Aucun incident n'a été à déplorer et l'enquête publique s'est déroulée en toute sérénité.

3.4. FORMALITES DE CLOTURE D'ENQUETE:

A l'issue de la dernière permanence, le vendredi 20/05/2022 à 17h00, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique. J'ai pris possession du registre & du dossier qui étaient à la disposition du public.

J'ai sollicité un Certificat d'affichage signé du Maire de Limoges (siège de l'enquête) ainsi que du Président de LM-CU (maître d'ouvrage).

Ces documents figurent en Annexes 5 & 6 du présent rapport.

3.5. CONSULTATIONS COMPLEMENTAIRES ET VISITE DES LIEUX CIBLES PAR LE PUBLIC:

Bien que ce type d'enquête publique ne prévoit pas de remise commentée de procès verbal à la suite de la clôture, il m'est apparu nécessaire de faire un point sur les immeubles ayant suscité l'intérêt des propriétaires et l'inquiétude des riverains.

Ainsi, le 24/05/2022, une réunion de restitution s'est tenue au Siège de LM-CU avec Mme CAMILLERI & M. VALADE, assistés de M. COUDERC (SOLIHA LIMOGES). De plus, j'ai répondu

favorablement aux propositions de visites qui m'ont été faites lors des entretiens et j'ai pu visiter les lieux suivants, en présence de

- M. VALADE & de M. COUDERC, le mardi matin 24/05/2022,
- M SAINT-JARME (LM-CU) & de M. COUDERC, le lundi 30/05/2022 A.M.,
- M. VALADE, le 01/06/2022 A.M.

Immeuble concerné		Réf. entretien	Nom & qualité	Visite complémentaire	
Réf.	Adresse			Date	Objet
11	18 rue Gondinet	P3/07	GERVAIS Propriétaire	24/05	Etat des lieux /rénovation de 7 logements?
16	28 28Bis Av G. Dumas	P3/06 C2	OUERFELLI Propriétaire	24/05	Etat des lieux. Travaux prévus à brève échéance
8	7 rue des Arènes	P2/05	PHILIPPARIE Propriétaire	24/05	-Cas particulier de la pharmacie Rdc +1 ^{er} étage
10	12-14 rue Lansecot	P3/08 @02 & C.3	SAVY Propriétaire	30/05	Etat des lieux après travaux (façades, toiture). 9 logements?
15	13 Bd de la Corderie	(P1/02) P1/04 P3/09 C5	(Riverain) DEVALIERE Propriétaire	/ 30/05	/ -W/Toiture actuellement. -Autres travaux imminents (MOE choisi & expertise disponible)
3	31 rue des Combes	P1/04 P3/09 C4	DEVALIERE Propriétaire	30/05	3 logements rénovés. Façade à faire? Nouveau propriétaire?
16	28 28Bis Av G. Dumas	P1/01	LISSARAGUE Riverain	30/05	Propriétaire de la cour à l'arrière du 16: Pb Eaux pluviales & conformité des ouvrants
4*	19 à 23 rue Adrien Dubouché	/	M. PERAT Propriétaire	31/05	Etat des lieux suite à sinistre. 2 Baux commerciaux /RDC & étage. Potentiel important /logements à créer mais Pb de leur accès.
1	4 bd V. Hugo	C.1	SCI ALCL	01/06	Bail commercial /Restaurant & dépendances /étages. Création d'un accès indépendant?

Tableau 5: Visite des sites ciblés par le public

*Suite à une demande du propriétaire des immeubles **4** (19-23 rue Adrien Dubouché), exprimée directement à M. VALADE, une visite conjointe a été organisée le 31/05/2022 A.M., en présence également de M. COUDERC.

↪ Cet état des lieux, les échanges avec les propriétaires et commerçants, seront analysés dans le chap. 5. Le mémoire de LM-CU suite aux visites figure en Annexe 7 du rapport.

3.6. AUTRE CONSULTATION NECESSAIRE: cas de l'unité foncière [17]

En référence d'une part, à l'Avis du domaine sur la valeur vénale de l'unité foncière indiquée à l'Annexe 4 du dossier (p. 134 à 136) et par comparaison avec le récapitulatif faisant l'objet du Tableau 6 p. 24) d'autre part, le CE a transmis à l'Inspecteur des Finances une demande de renseignement complémentaire concernant son avis du 25/01/2021 (courriel du 18/05/2022).

En effet, la valeur vénale estimée à 72 000 € (total global porté à 80 200 € sous DUP) apparaît, à priori, comme anormalement basse compte tenu des éléments suivants:

- superficie de la parcelle portant l'immeuble: 2 350 m²,
- immeuble de caractère (Rdc de la façade en pierre de taille),
- potentiel de surface habitable estimée à 400 m²,
- grand parc arboré, pourtant à l'abandon, mais protégé dans le cadre de la ZPPAUP (zone AP1), 2 grilles d'accès monumentales & remarquables (ferronnerie ancienne),

-localisation à proximité immédiate du centre-ville,
Il a été demandé à l'auteur de l'estimation d'apporter toute considération pouvant justifier d'une équivalence avec le groupe d'immeubles [14] & d'un facteur diviseur de 5 en comparaison d'estimations pour d'autres immeubles de caractère figurant au dossier (cas 2 & 7).

↪ A la date du présent rapport, le CE n'a pas reçu de réponse à sa demande.

3.7. BILAN DE LA CONSULTATION DU PUBLIC:

➤ **Inscriptions sur registre & entretiens lors des permanences:** le registre est joint à ce rapport. Il fait état de 9 contributions (dont 1 anonyme).référéncées de P1/01 à P3/09. Le CE s'est entretenu avec 11 personnes lors de ses 3 permanences.

Ont été intégrés au registre lors de la 3^{ème} permanence:

- 1 Courrier reçu en mairie le 05/05/2022, à mon attention: C.1 (SCI AL CL /1),
- 1 Courrier remis au CE lors de P3/06: C2 (M. OUERFELLI /16),
- 1 Courrier remis au CE lors de P3/08: C3 (M. SAVY /10),
- 2 Rapports techniques /états des lieux 3 & 15 remis au CE lors de P3/09: C4 & C5 (M. DEVALLIERE)

➤ **Enquête électronique:**

2 courriels sont parvenus sur la messagerie dédiée et gérée par la Préfecture:

- @01 du 03/05/2022 (M. LISSARRAGUE /riverain 16),
- @02 du 18/05/2022 (M. SAVY /10).

Ainsi, au total, 16 contributions ont été enregistrées:

- 12 au titre de propriétaire d'un immeuble [1, 8 & 11]
ou d'un groupe d'immeubles [3 + 15, 10 & 16]
- 4 au titre de riverains d'immeubles concernés //l'ORI (15,16 & 17).

Il convient d'ajouter les éléments recueillis lors de la visite du groupe d'immeubles 4 du 31/05/2022.

A noter que les immeubles suivants n'ont pas fait l'objet d'observations: [2, 5, 6, 7, 9, 12, 13 & 14].

↪ En conséquence, la pertinence de 9 projets [1, 3, 4, 8, 10, 11, 15, 16, & 17] pourra faire l'objet d'une discussion au cas par cas dans le chapitre 5.

↪ Pour les 8 autres immeubles [2, 5, 6, 9, 12 & 13] ou groupes d'immeubles [7 & 14], l'appréciation d'intérêt général sera réputée par défaut.

N° Fiche /Dossier	Adresse Immeuble	Potentiel recensé		S ² U.F. habitable totale (m ²) [A]	S ² habitable totale [A]	S ² commerce RdC [B]	Travaux		Estimation domaniale		Ratios comparatifs		Réf. Contributions	
		Logements	Commerce				Montant TTC [C]	Estimation /m ² habitable	Valeur vénale [D]	Total global [D]	(A+B) / [D]	(C)/[D]		
1	4 Bd Victor Hugo	2	1	85	120	118	1 900 €	228 000 €	1 900 €	172 500 €	190 750 €	0,00125	1,20	C1 + visite
2	29 rue des Combes 4 pl. Fontaines des Barres	6	2	274	363	29	2 200 €	798 600 €	2 200 €	338 600 €	374 460 €	0,00105	2,13	/
3	31 rue des Combes	3	1	141	138	70	1 800 €	248 400 €	1 800 €	210 000 €	232 000 €	0,00090	1,07	P1/04 +P3/09 + C4 + visite
4	19, 21 & 23 rue A. Dubouché	4	2	224	530	161	2 600 €	1 370 000 €	2 600 €	186 000 €	205 600 €	0,00336	6,66	visite
5	6 pl. d'Aine	2	1	175	213	48	2 200 €	469 000 €	2 200 €	150 500 €	166 550 €	0,00157	2,82	/
6	1 rue des Arènes	3	1	60	140	49	1 800 €	252 000 €	1 800 €	79 500 €	88 450 €	0,00214	2,85	/
7	3, 5 rue des Arènes	6	2	730	612	101	1 800 €	1 101 600 €	1 800 €	364 000 €	401 400 €	0,00178	2,74	/
8	7 rue des Arènes	1	1	156	162	70	1 900 €	308 000 €	1 900 €	132 500 €	146 750 €	0,00158	2,10	P2/05 + visite Pharmade
9	6 pl des Carmes	4	2	105	124	70	1 400 €	174 000 €	1 400 €	137 500 €	152 250 €	0,00127	1,14	/
10	12, 14 rue Lansecot	9	2	126	631	110	2 000 €	1 262 000 €	2 000 €	198 000 €	218 800 €	0,00339	5,77	P3/08 + C3 + visite
11	18 rue Gondinet	7	1	33	82	20	2 200 €	180 400 €	2 200 €	48 000 €	53 800 €	0,00190	3,35	Nouveau propriétaire P3/07 + visite
12	9 rue Haute-Vienne	6	1	115	274	24	1 800 €	493 200 €	1 800 €	169 000 €	186 900 €	0,00159	2,64	(Changt de propriétaire + PC)
13	11 rue Haute-Vienne	2	1	49	68	31	1 800 €	122 400 €	1 800 €	69 900 €	76 900 €	0,00129	1,59	/
14	24, 26 & 28 rue du Pt St Et	3	0	110	166	Non	1 800 €	298 800 €	1 800 €	70 800 €	80 450 €	0,00206	3,71	/
15	13 Bd de la Corderie	8	0	341	274	Non	1 800 €	493 200 €	1 800 €	162 600 €	179 860 €	0,00152	2,74	P1/02 + P1/04 +P3/09 + C5 + visite
16	28, 28 bis av Georges Dumas	4	0	157	315	(Non)	1 600 €	504 000 €	1 600 €	149 000 €	164 900 €	0,00191	3,06	P1/01 & @01 + P3/06 & C2 + visite immeuble & cour
17	71 Q. rue du Pt St martial	2	0	2 350	400	Non	2 200 €	880 000 €	2 200 €	72 000 €	80 200 €	0,00499	10,97	P1/03 Estimation domaniale anormalement basse?
TOTAL /Globalité de l'ORI		72	18	5 231	4 612	901	/	9 183 600 €	/	2 710 400 €	3 000 020 €	/	/	
Mini				33	68	20	1 400 €	122 400 €	1 400 €	48 000 €	53 800 €	0,00090	1,07	
Maxi				2 350	631	161	2 600 €	1 370 000 €	2 600 €	364 000 €	401 400 €	0,00499	10,97	
Moyenne				308	271	69	1 929 €	540 212 €	1 929 €	159 435 €	176 472 €	/	/	

Tableau 6: Récapitulatif technique & financier

CHAPITRE 4 - CHRONOLOGIE & CONTEXTE DU PROJET

Le tableau suivant récapitule le contexte & la chronologie de la présente procédure.

Date	Evénement
Actions Ville de Limoges*	
1990	Mise en place par la Ville de Limoges d'une politique globale d'attractivité du cœur de ville & d'amélioration de la qualité de l'offre de logement.
1999 & suiv.	Mise en place de dispositifs d'accompagnement des propriétaires (plusieurs OPAH successives).
2002 & suiv.	CARPP d'aide à la rénovation des façades.
	Programme de renouvellement urbain.
2003 & suiv.	Mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière
2009	1 ^{ère} ORI.
23/03/2009	Délibération du Conseil municipal /Instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce & les baux commerciaux.des communes sur
2010	Intervention spécifique de lutte contre l'habitat indigne.
<i>*1^{er} Bilan: Réhabilitation de 773 logements, remise sur le marché de 300 logements vacants. Rénovation de 1 527 façades.</i>	
2016	Partenariat [Ville de Limoges, Limoges Métropole & ANAH] /mise en place d'une OPAH-RU (2016-2021)
29/11/2017	Inscription sur la liste des communes pouvant mettre en œuvre le dispositif de ravalement obligatoire. Mise en œuvre /VdL du dispositif de ravalement obligatoire & campagne concernées.
03/04/2018	Délibération du Conseil municipal VdL pour lancer la 1 ^{ère} campagne de ravalement obligatoire (/7 rues de l'hyper-centre)
28/06/2018	Convention-cadre Action Cœur de Ville de Limoges.
29/11/2018	Suite à une étude préalable /identifier les secteurs les plus stratégiques à requalifier,
	Délibération initiale du Conseil municipal de LIMOGES, pour approuver - le principe de lancement de l'ORI (18 immeubles, > 90 logements à rénover), - les modalités de concertation.
03/12/2018	Courrier 1 /VdL: Demande /visite des immeubles identifiés /projet d'ORI.
1^{er}/01/19	Transfert de la compétence Habitat privé de la Ville de LIMOGES à Limoges Métropole.
28/03/2019	Délibération du Conseil communautaire de LM-CU pour approuver - le principe de lancement de l'ORI (20 immeubles, > 150 logements), - les modalités de concertation.
26/06/2019	Dossier d'approbation par le Conseil communautaire de LM-CU du PLU de Limoges " <i>Transformer la ville durablement</i> ". 7.15: Droit de préemption

	commercial
1 ^{er} /08/2019	Arrêté préfectoral transformant la convention-cadre Action Cœur de Ville de Limoges en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) .
11/09/2019	Programme Local de l'Habitat (PLH) .
12/2019	Lancement de la 2 ^{ème} campagne de ravalement obligatoire (Place de la République & Rive droite-pont Saint Martial).
11/05/2020	Notification du marché d'animation de l'ORI, attribué au groupement Soliha - Le Creuset Méditerranée.
Du 08/06/2020 au 08/08/2020	Concertation préalable /consultation du dossier
17/09/2020 au 04/01/2021	LRAR aux 17 propriétaires des immeubles retenus /ORI.
08/07/2021	Délibération du Conseil communautaire de LM-CU pour approuver - le bilan de la concertation publique préalable à l'ORI, - le dossier d'E.P. préalable à DUP (17 immeubles), - la sollicitation du Préfet pour la mise à l'EP du dossier en vue de l'obtention de la DUP /ORI, au profit de LM-CU
02/12/2021	Délibération du Conseil communautaire de LM-CU pour corriger qq erreurs matérielles /Réf. cadastrales; le bilan de la concertation restant inchangé.
17/12/2021	Délibération du Conseil communautaire de LM-CU pour approuver le Projet de territoire, notamment le volet Habitat.
30/03/2022	Proposition de désignation faite au CE par le TA & accord de principe du CE.
31/03/2022	Décision du TA de Limoges portant désignation de Guy JOUSSAIN en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique.
03/04/2022	Transmission de la déclaration sur l'honneur du CE au TA.
08/04/2022	Réunion préalable en Préfecture, pour finalisation et validation de la procédure d'enquête publique: - cadre administratif de l'enquête publique préalable à DUP, - cadre juridique d'une ORI, - vérification de la complétude du dossier mis à la disposition du public, - fixation des lieux et dates des permanences, - validation des moyens d'information du public, - registre et dossier cotés & paraphés par le CE, - consignes sanitaires en vigueur.
13/04/2022	Signature de l'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique préalable à DUP /ORI sur le territoire de la commune de Limoges.
20/04/2022	Réunion de préparation de l'EP au siège de LM-CU: - présentation du contexte du projet d'ORI, - dossier technique du projet & présentation des 17 sites concernés, - validation des lieux d'affichage. ----- 1 ^{ère} Visite des sites 1 à 9, sous la conduite de M. G. VALADE & de Mme M. CAMILLERI (LM-CU).
22/04/2022	1 ^{ère} parution de l'avis d'enquête dans la rubrique "Annonces légales" de la PQR:

	Le Populaire du Centre & Union & Territoires.
26/04/2022	LRAR LM-CU aux 17 propriétaires pour avis d'E.P.
29/04/2022	2 ^{ème} Visite /ensemble des sites: Vérification de l'affichage avec constat photographique par le CE.
02/05/2022	Ouverture de l'enquête publique par le CE, tenue de la permanence P1.
06/05/2022	2 ^{ème} parution de l'avis d'enquête dans la rubrique "Annonces légales" de la PQR: Le Populaire du Centre & Union & Territoires.
11/05/2022	Tenue de la permanence P2.
18/05/2022	Demande complémentaire du CE /Avis du Domaine /UF 17.
20/05/2022	Tenue de la permanence P3 et clôture de l'enquête par le CE.
	Certificat d'affichage signé par le Maire de LIMOGES.
24/05/2022	Réunion de restitution à LM-CU + Visite des sites [11, 16 & 8]
25/05/2022	Certificat d'affichage signé par le Président de LM-CU.
30/05/2022	Visite des sites [10, 15, 3 & 16 (cour du riverain)].
31/05/2022	Visite du site 4.
01/06/2022	Visite du site 1.
10/06/2022	Rapport et conclusions du CE transmis en préfecture.
10/06/2022	Rapport et conclusions du CE télétransmis au TA.
Procédure post E.P. préalable	
Avt 20/05/2023	Arrêté préfectoral /DUP: précise le délai /expropriation (<5 ans, prorogation éventuelle
	Programme des travaux & délai fixés par le MDO /chaque immeuble. Droit de délaissement ou demande d'ouverture d'Enquête parcellaire au Préfet.
	Enquête parcellaire & Arrêté de cessibilité /immeubles appropriables & ayants-droit. Notification du programme des travaux & délais maximum de réalisation. A défaut =>expropriation des biens des propriétaires carents & déclaration de la cessibilité des immeubles /Ar. préfectoral
	Ordonnance d'expropriation prononcée par le juge. Fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation (accord amiable ou non, /base de l'évaluation /France Domaine)

Tableau 7: Contexte & chronologie du projet

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET ET DES CONTRIBUTIONS

5.1. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES DU PUBLIC:

5.1.1. ENTRETIENS LORS DES PERMANENCES:

N°	Nom, Prénom, Adresse <i>En qualité de</i>	N° Immeuble concerné	Adresse de l'immeuble concerné par l'ORI Contribution
P1 / 01	LISSARAGUE François 3 rue Orphéroux 87000 LIMOGES <i>Propriétaire riverain</i>	16	<p>28 & 28bis Avenue Georges Dumas.</p> <p>-propriétaire de l'immeuble riverain (parcelle 156) avec une cour intérieure en pleine propriété située à l'arrière des 2 immeubles 16 qui sont sans accès à la cour.</p> <p>- subit des désordres du fait de l'écoulement des eaux de pluies non raccordées au réseau public: ravinement, accumulation & infiltration au niveau des fondations de son immeuble. L'unité foncière 16 n'est pas hors d'eau & des traces d'humidité gagnent sur sa façade côté cour.</p> <p>=> craintes pour l'intégrité de son immeuble dans un contexte de cavités souterraines non répertoriées.</p> <p>- s'interroge sur la légalité des 7 ouvertures sur cour (déclarées ou non?), dont 2 fixes avec blocs de verre & 1 murée par des parpaings.</p> <p>-les enveloppes sont brutes de gros œuvre, sans aucun enduit sur les parpaings. -ces immeubles sont une véritable verrue pour le quartier; squatters il y a qq temps.</p> <p>=> très favorable à l'ORI.</p> <p>=> compte sur les documents d'urbanisme préalables aux futurs travaux pour régulariser les ouvrants sur cour.</p> <p>Fera parvenir par courriel un dossier technique afin de confirmer l'état des lieux & finaliser ses attentes.</p> <p style="text-align: right;">Inscription 1 sur registre</p>
P1 / 02	LAMOTTE Marcel & Mme 11 bd de la Corderie 87000 LIMOGES <i>Propriétaires riverains</i>	15	<p>13 Bd de la Corderie.</p> <p>-propriétaire de l'immeuble riverain.</p> <p>-nombreux courriers en mairie de Limoges: # squatters dans le passé (risques d'incendie par branchement pirate avant compteur), # 2 dégâts des eaux (circuit de chauffage non vidangé, & chéneau bouché suite à travaux de réfection de toiture non achevés)</p> <p>-cet immeuble 15 a fait l'objet d'un reportage de FR3 pour illustrer les risques liés aux immeubles non entretenus des centres-villes (suite au sinistre de Marseille).</p> <p>=> Favorables à l'ORI. Les travaux prévus lèvent leur crainte d'une possible démolition.</p> <p>=> Demandent à LM-CU une vigilance certaine en matière d'assurance lorsque la DUP aura été prononcée.</p> <p>Transmettront par courrier une confirmation écrite.</p> <p style="text-align: right;">Inscription 2 sur registre</p>
P1 / 03	Mme X / OSTERMANN Jérôme 71 Bis rue du Pont St Martial 87000 LIMOGES <i>Locataires dans l'immeuble voisin</i>	17	<p>71 rue du Pont St Martial.</p> <p>-demande de renseignements sur la procédure en cours.</p> <p>-locataires dans l'immeuble voisin, avec vue sur le parc de la propriété 17.</p> <p>-déplorent l'état d'abandon du parc arboré.</p> <p>-soulignent le cachet de l'ensemble immobilier, à proximité immédiate du centre-ville.</p> <p>=>sont favorables à l'ORI sous réserve que le parc soit conservé & que des constructions nouvelles ne se substituent pas, en totalité ou en partie, à celui-ci.</p> <p style="text-align: right;">Pas d'inscription sur registre. Transmettront un courriel.</p>

P1 / 04	DEVALLIERE Tony 7 av de la Libération 87000 LIMOGES Propriétaire de l'immeuble 3	3	31 rue des Combes. -demande de renseignements sur la procédure en cours. -apporte des éléments nouveaux intervenus depuis le lancement de l'ORI: <ul style="list-style-type: none"> ➤ les travaux de rénovation des 3 logements sont réalisés à ce jour. Leur suspension lors des épisodes Covid explique le retard d'exécution. ➤ suite à des difficultés persistantes de respect du bail commercial par l'ancien locataire du local en RDC, un nouveau restaurateur exploite maintenant ce lieu (Thai Food). ➤ l'immeuble a été vendu (compromis /RDC). =>M. DEVALLIERE s'interroge sur la pertinence de rester dans l'ORI. Toutefois, dans la mesure où les travaux /façades restent à faire, il pourrait être opportun de rester dans le dispositif. =>M. DEVALLIERE fera connaître sa position avant la fin de l'E.P. <div style="text-align: right;">Inscription 4 sur registre</div>
"	DEVALLIERE Tony 7 av de la Libération 87000 LIMOGES Propriétaire de l'immeuble 15 depuis 2018	15	13 Bd de la Corderie. -fait le point sur l'évolution de la situation depuis le lancement de l'ORI: <ul style="list-style-type: none"> ➤ suite à l'expertise du Bureau d'Etudes, les travaux de rénovation de la toiture ont repris. Ce qui explique la présence d'une palissade sur le trottoir /protection des piétons. ➤ le contexte COVID a fait prendre du retard /rénovation des 8 petits logements. Néanmoins, un MOE a été mandaté pour piloter les travaux qui devraient être lancés prochainement. =>M. DEVALLIERE doit contacter M. VALADE et transmettra tous les justificatifs utiles. Vente en cours? <div style="text-align: right;">Inscription 4 sur registre</div>
P2 / 05	PHILIPPARIE Philippe 23 rue Cuvier 87000 LIMOGES /SCI Apothéka Propriétaire de l'immeuble 8	8	7 rue des Arènes. -se souvient de la visite d'un Ingénieur bâtiment il y a 2-3 ans. -l'état des lieux est tjrs le même: le RdC & le 1 ^{er} étage sont occupés par la pharmacie de Mme PHILIPPARIE. Seul le local, très dégradé, du 2 ^{ème} étage pourrait être rénové en logement et ce, à grands frais (mise aux normes de l'électricité, réseaux d'eau potable & eaux usées à prévoir. Les combles ne sont pas aménageables. -à priori, il n'a pas l'intention d'effectuer les travaux prescrits pour son propre compte. Toutefois, en cas de cessibilité, il tient à souligner une estimation globale qui serait à reconsidérer afin de mieux prendre en compte les spécificités du maintien ou non de l'activité de la pharmacie. -le lien avec la préfecture lui ayant été précisé, il va pouvoir étudier plus précisément le projet concernant l'immeuble 8. Par ailleurs, Mme PHILIPPARIE est en attente d'une décision de l'ARS quant à un compromis de délocalisation associé à une cession de son activité à cette adresse. <div style="text-align: right;">Inscription 5 sur registre Visite de l'immeuble le 24/05/2022</div>
P3 / 06	OUERFELLI Mongi SCI Georges Dumas 50 place Barthélemi Niollon 13100 AIX en Provence	16	28 & 28 bis av. Georges Dumas -sera prochainement le seul propriétaire de la totalité des parts. -s'engage à effectuer rapidement les travaux de rénovation des logements lui-même, tels que prévus dans le PC initial. -dispose des fonds nécessaires pour leur financement. => demande que l'UF soit exclue de l'ORI, => disposé à étudier avec les services la réalisation des prescriptions particulières à l'ORI <div style="text-align: right;">Remise du Courrier C.2</div>
P3 / 07	GERVAIS Patrick 6 rue Jules Guesde 87000 LIMOGES	11	18 rue Gondinet. Nouveau propriétaire depuis le 22/09/2011 (aux enchères). Il n'a donc pas reçu la LRAR. Informé de l'EP /Affichage sur la rue. -immeuble squatté jusqu'à l'été 2012. Totalement vacant actuellement. -réf. /Dossier SELI en 2015. -pas de diagnostic récent /LM-CU. -ouvert à toute discussion /redistribution des S ² habitables. <div style="text-align: right;">Inscription 7 sur registre Visite de l'immeuble le 24/05/2022</div>
P3 /	SAVY Alain SCI SOFAVAS	10	12 & 14 rue Lansecot -travaux effectués /Avis ABF: 2 façades avec menuiseries double vitrage, couverture + bardage du n°12 refaits en zinc (bon état /couverture en tuiles du n°14)

08	La grange aux Loups 24310 St JULIEN de B.		-logements partiellement occupés donnant sur la rue; -conteste les possibilités de rénovation /futurs autres logements (S ² , luminosité). -n'a perçu ni subventions ni aides. Dossier sans réponse depuis 1 an. 3 visites du service, pas de compte rendu. => a contacté un avocat.		
P3 / 09	DEVALIERE Tony 7 av de la Libération 87000 LIMOGES	15	13 Bd de la Corderie. Comme convenu lors de P1/04 -remet 1 dossier technique de 8 pages: Détail des travaux achevés et en cours /3 DP sous ABF.		@02 +C.3
	Propriétaire des immeubles 3 & 15	3	31 rue des Combes Comme convenu lors de P1/04 -remet 1 dossier technique de 12 pages: Détail des travaux achevés / DP sous ABF.		C.5 C.4

Tableau 8: Récapitulatif des entretiens lors des permanences

5.1.2. COURRIERS REÇUS EN MAIRIE DE LIMOGES:

- **C 1** du 05/05/2022 de la SCI ALCL, 1 bis Av S. Allendé à TARNOS (40 220), propriétaire de l'immeuble **1, 4 bd V. Hugo**.
L'immeuble est loué dans sa totalité, par bail commercial en date du 01/05/2021, à la SCI BW, 60 rue Vénassier Limoges: Rdc à usage de restaurant, étages destinés au personnel & desservis par le local commercial. Compte tenu de ces nouveaux éléments, une visite a été organisée le 01/06/2022.
- **C 2** du 13/05/2022, remis au CE lors de l'entretien P3/08. Confirmation écrite de la position de M. M. OURFELLI. Une visite du groupe d'immeubles **16, 28 & 28 bis av. Georges Dumas** a été organisée le 24/05/2022.
- **C 3** du 18/05/2022, remis au CE lors de l'entretien P3/06. Confirmation écrite de la position de M. A. SAVY, avec photos des façades. Une visite du groupe d'immeubles **10, 12 & 14 rue Lansecot** a été organisée le 30/05/2022.
- **C 4** du 15/05/2022, remis au CE lors de l'entretien P3/09. Confirmation écrite de la position de M. T. DEVALIERE. Il s'agit d'un rapport technique de son MOE (S^{té} ALTRIA) avec état des lieux après réalisation des travaux de rénovation effectués à ce jour. Une visite de l'immeuble **3, 31 rue des Combes** a été organisée le 30/05/2022.
- **C 5** du 15/05/2022, remis au CE lors de l'entretien P3/09. Confirmation écrite de la position de M. T. DEVALIERE. Il s'agit d'un rapport technique de son MOE (S^{té} ALTRIA) avec état d'avancement des travaux finalisés d'une part et en cours, d'autre part. Une visite de l'immeuble **15, 13 Bd de la Corderie** a été organisée le 30/05/2022.

5.1.3. COURRIELS REÇUS SUR LA MESSAGERIE DEDIEE:

- **@01** du 03/05/2022: M. LISSARAGUE François 3 rue Orphéroux 87000 LIMOGES.
Au titre de propriétaire riverain de l'immeuble **16**. M. LISSARAGUE confirme, photos à l'appui, les éléments portés à la connaissance du CE lors de l'entretien P1/01. De plus, il l'invite à constater de visu ses dires. Une visite de constat des lieux depuis sa cour **3 rue Orphéroux** a été organisée le 30/05/2022.
- **@02** du 18/05/2022: M. A. SAVY, au titre de la SCI SOFAVAS, La Grange aux Loups, 24310 St JULIEN de BOURDEILLES. /Immeubles **10**. M. SAVY dresse un état des lieux de ses bâtiments ("*bon entretien, toujours en cours*") & de leur occupation. Confirmation commentée lors de l'entretien P3/08. Une visite du groupe d'immeubles **10, 12 & 14 rue Lansecot** a été organisée le 30/05/2022.

5.1.4. ENTRETIEN & VISITE COMPLEMENTAIRE:

- Site **4, 19, 21 & 23 rue A. Dubouché**.

Suite à une demande du propriétaire M. PERAT, formulée directement à M. VALADE, une visite a été organisée le 31/05/2022.

L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux afin de sauvegarder & préserver sa structure après un incendie qui a ravagé les étages. Le RdC est occupé par 2 magasins, avec bail commercial étendu aux étages. Les éléments mentionnés dans la fiche 4 sont toujours d'actualité.

5.1.5. VISITES DES SITES PARTICULIERS:

A l'invitation des propriétaires, le CE s'est attaché à visiter tous les immeubles qui ont fait l'objet d'une contribution [11, 16, 8; 10, 15, 3, cour riveraine 16; 1; 4].

LM-CU & SOLHIA ayant été conviés, l'objectif était d'actualiser toutes les données du dossier:

- changement de propriétaire [11 & 12] et mise à jour des coordonnées pour contacts postérieurs,
- Travaux réalisés [3], en cours [PC /12] ou prévus [15 après expertise BET & 16 après PC /possibilité de création d'un local commercial?],
- état des lieux de l'intérieur des immeubles, nouvelle approche du potentiel de surfaces habitables,
- difficultés particulières pour l'accès aux logements, en cas de local commercial vacant ou occupé [1, 4 & 8]
- état de l'enveloppe & rénovation des façades effectuée [10] ou à prévoir [3].

Un reportage photographique peut être versé au dossier technique (cf extrait en Annexe 8).

↳ *En retour, les propriétaires sont en attente d'un projet de rénovation plus affiné et d'un état exhaustif des aides financières & fiscales qui pourraient alors être mobilisables. Ainsi, ils pourraient dresser un bilan technico-économique, base de leur décision.*

↳ *Le mémoire de LM-CU suite aux visites figure en Annexe 7 du rapport.*

5.2. APPRECIATION GLOBALE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET:

A ce stade du rapport, je peux porter l'appréciation suivante:

5.2.1. SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE:

Je peux attester:

- que le dossier soumis à l'enquête était complet du point de vue réglementaire et technique,
- que l'information du public et la publicité de l'enquête étaient suffisantes,
- qu'au titre de maître d'ouvrage, le Président de LM-CU, a établi un certificat d'affichage annexé au présent rapport (Annexe 6). Le Maire de la Ville de Limoges (siège de l'enquête publique), a également établi un document identique (Annexe 5),
- que toutes les contributions enregistrées concernaient les sites spécifiés dans le dossier,
- qu'aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête,
- que l'enquête publique préalable à DUP et concernant une ORI sur le territoire de la commune de Limoges s'est déroulée de façon réglementaire et conformément à l'arrêté en date du 13/04/2022 de Mme la Préfète de la Haute-Vienne.

S'agissant des observations des propriétaires concernés et/ou des riverains inquiets, elles ont permis au CE de bien sérier l'état des lieux actuels pour les immeubles réputés ainsi, comme emblématiques de l'opération projetée (cf. Photographies /Annexe 8 /Etat des lieux & problématiques).

5.2.2. SUR UN CONTEXTE INITIAL A VISEE INCITATIVE & D'INTERET GENERAL:

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 l'EPCI LM-CU.

5.2.2.1. Le diagnostic de départ:

Limoges, ville-centre de l'agglomération de 207 986 habitants, concentre 132 660 habitants. Le taux de vacance s'élève à 8.1 %, se composant à 55 % de logements de petite taille (T1 & T2) & à 58 % de logements anciens vétustes (< 1949) et situés en majorité en centre-ville. Le taux de vacance s'y établit à 12 %, pouvant atteindre 16 % dans certains IRIS de l'hyper-centre (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique).

Les principales raisons de vacance sont des surfaces trop exiguës, les mauvaises distributions & le manque de luminosité intérieure. Se rajoutent dans certains cas, les problèmes d'accès & de disponibilités des logements liés aux baux commerciaux du RdC. Ainsi, la vacance de longue durée résulte d'un haut niveau de dégradation, ou bien tout simplement parce que les logements ne sont plus sur le marché depuis plusieurs années.

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

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.

5.2.2.2. Urbanisme & habitat:

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

L'analyse de ce document permet d'extraire des éléments qui apparaissent en parfaite compatibilité avec les enjeux de l'ORI:

➤ un document global d'urbanisme "*Transformer la ville durablement*", destiné à construire un paysage urbain de qualité, à forte valeur ajoutée & dans une perspective de développement durable, social et environnemental.

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

-le réinvestissement du centre-ville de Limoges dans toutes ses fonctions (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics...),

-la poursuite d'actions de requalifications urbaines pour conforter l'offre en logements dans une démarche de mixité,

-l'amélioration de la qualité du parc de logements anciens,

-la réponse à l'augmentation du nombre de logements vacants,

-la résorption de l'habitat insalubre en particulier dans les vieux quartiers,

-la poursuite des dispositifs visant la résorption de l'habitat insalubre,

-la rénovation thermique du parc existant et ancien de logements.

➤ une **OAP spécifique** pour le 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;

➤ un zonage **ZPPAUP** incluant l'ensemble des immeubles ORI

La Z.P.P.A.U.P est divisée en secteurs, l'analyse du patrimoine ayant abouti à la définition de périmètres homogènes (zones de protection forte **P1**, **P2** et **P4**), tant du point de vue architectural et urbain qu'historique, ou plus disparates, mais qui sont des secteurs d'accompagnement (**AP1** et **AP2**) des secteurs P.

-Le secteur **P1** concerne les quartiers qui constituaient la Ville jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, dans lesquels domine l'architecture à structure bois. Ce secteur regroupe les deux noyaux urbains les plus anciens, celui du "Château" (partiellement) et celui de la "Cité", ainsi que les faubourgs qui se sont constitués jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle, dans l'entre-deux-villes (Delescluze, Raspail, Maupas), en bords de Vienne (dont le quartier du pont St Martial), rues des Arènes et Montmailler.

-Les secteurs d'accompagnement **AP1** et **AP2** concernent les quartiers qui ceinturent ou bordent les secteurs de protection forte **P1** et **P2**. Dans ces secteurs **AP**, l'architecture est disparate, mais

avec une dominante « architecture à structure bois » pour AP1 ou de la « Belle Epoque » et entre-deux-guerres pour AP 2.

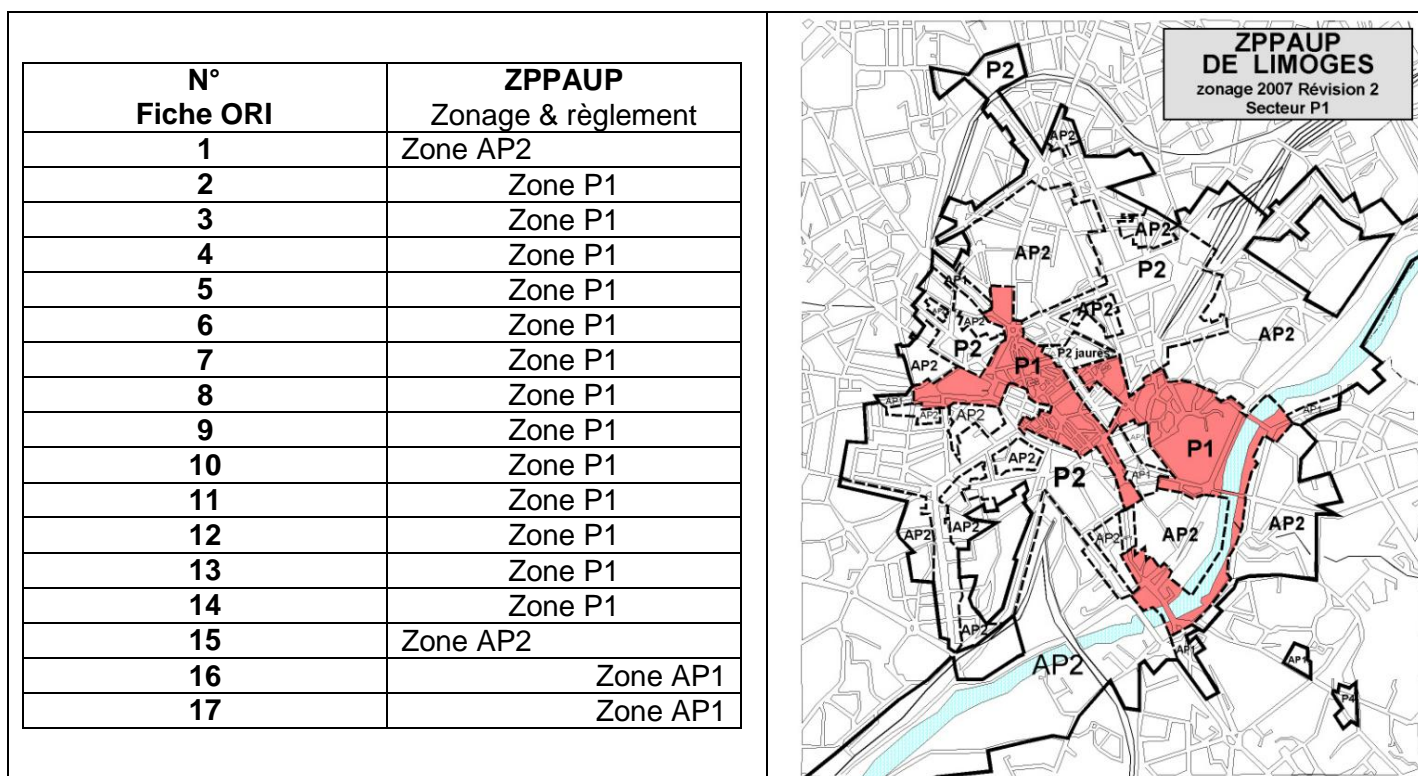


Fig. 13 : ORI & Zonage ZPPAUP

➤ un **droit de préemption commercial**, dans une zone bien identifiée et en vigueur sur la commune de Limoges depuis la délibération du conseil municipal en date du 23/03/2009.

N° Fiche ORI	ACTIVITE COMMERCIALE			
	O/N	Local occupé	Local vacant	Entrée /logements indépendante
1	OUI	OUI (1) Restauration	/	NON
2	OUI	OUI (1) Fleuriste)	Oui (1)	OUI
3	OUI	OUI (1) Restauration	/	OUI
4	OUI	OUI (2) Vêtements	/	NON actuellement
5	OUI	/	Oui (1) ?	OUI
6	OUI	OUI (1) Restauration	/	OUI
7	OUI	/	Oui (2) ?	OUI
8	OUI	Oui (1) Pharmacie	/	NON
9 <i>Hors zonage DPC</i>	OUI	<i>Oui (2) (Restauration)</i>	/	<i>OUI</i>
10	OUI	Oui (2) Emaux & Bijoutier	/	OUI
11	OUI	/	OUI	OUI
12	OUI	/	OUI	OUI
13	OUI	/	OUI	OUI
14	NON			
15	NON			
16	NON?	NON	OUI (en projet?)	OUI
17	NON			

Tableau 9: ORI & Commerces en RdC

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.

Les immeubles [14, 15, 16 & 17] sont exclusivement à vocation de logement. A noter une étude pour un projet de local commercial éventuel en RdC 16.

↳ Face à un constat qui impose des actions fortes en matière d'habitat mais la Ville de Limoges & LM-CU, dotées d'un PLU opposable, 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.

5.2.2.3. 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.

5.2.2.4. Programme Local de l'Habitat: entré en vigueur le 11/09/2019, pour la période 2019-2025.

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.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté 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.

5.2.2.5. 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.

5.2.2.6. 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 & 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 (CARPP). 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 1ère 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.

➤ l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat & de Renouvellement Urbain (OPAH-RU),

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

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

Un volet Habitat figure dans le Projet de territoire 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.

5.2.2.8. 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 €/m² de S² habitable. Il peut être cumulé avec les aides de l'ANAH et permet des aides fiscales dans le cadre du dispositif Denormandie.

5.2.3. LES LIMITES D'UNE POLITIQUE INCITATIVE:

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.

5.2.4. LES ENJEUX 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...),

-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.

5.2.5. SUR UN PROJET A VISEE COERCITIVE ET D'UTILITE PUBLIQUE:

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 (9/17) ne s'étant pas manifestée au cours de cette enquête publique préalable à DUP, la collectivité devra vraisemblablement se résoudre à utiliser la puissance publique associée à cette procédure et ce, jusqu'en phase de cessibilité & d'expropriation.

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.

↳ En conséquence, le CE est en mesure d'apprécier la justification & la pertinence du projet dont le caractère d'intérêt général se doit d'être souligné.

A la suite de ce rapport,
je soussigné Guy JOUSSAIN -commissaire enquêteur, atteste pouvoir apporter mes conclusions motivées en toute connaissance de cause.

Fait à BONNAC-la-Côte, le 10/06/2022.



~~~~~

**ANNEXES:  
PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.**

| <b>Index</b> | <b>Nature du document</b>                                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>     | Décision du Vice-Président du TA de LIMOGES désignant le commissaire enquêteur (31/03/2022).                                                                                                    |
| <b>2</b>     | Arrêté de la Préfète de la Haute-Vienne n°2022-038 du 13/04/2022, portant ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP et concernant une ORI sur le territoire de la Commune de LIMOGES. |
| <b>3</b>     | LRAR du 26/04/2022 /notification d'E.P. aux 17 propriétaires.                                                                                                                                   |
| <b>4</b>     | Justificatifs des Annonces légales de l'avis d'enquête dans la PQR:<br>4.1 Le Populaire (22/04/ & 06/05/2022);<br>4.2 Union & Territoires (22/04/ & 06/05/2022).                                |
| <b>5</b>     | Certificat d'affichage, signé par le maire de LIMOGES le 20/05/2022.                                                                                                                            |
| <b>6</b>     | Certificat d'affichage, signé par le président de LM-CU le 25/05/2022.                                                                                                                          |
| <b>7</b>     | Mémoire LM-CU suite aux visites.                                                                                                                                                                |
| <b>8</b>     | Etat des lieux. Ex /Problématique en juin 2022                                                                                                                                                  |

~~~~~