

Requalification du cœur de ville de Limoges



**Dossier d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

A-SOMMAIRE

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
	→ Les droits et devoirs liés à l'ORI	7
C-	Les immeubles concernés.....	8
	→ Liste et occupation	8
	→ Localisation	9
D-	Notice explicative	10
1-	L'objet de l'opération.....	10
	→ 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
	→ La logique de sélection des immeubles	24
	→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus	26
3-	Les prescriptions de travaux	26
	→ Les prescriptions générales	26
	→ Les prescriptions particulières.....	28
	→ Récapitulatif de l'évaluation sommaire des travaux	63
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

B-PREAMBULE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

➔ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond,
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine
- Le chauffage
- La sécurité électricité, incendie,
- L'absence d'infiltration, d'humidité

Mais aussi :

- L'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers...)

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code

de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) ~~Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;~~

5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :



➔ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

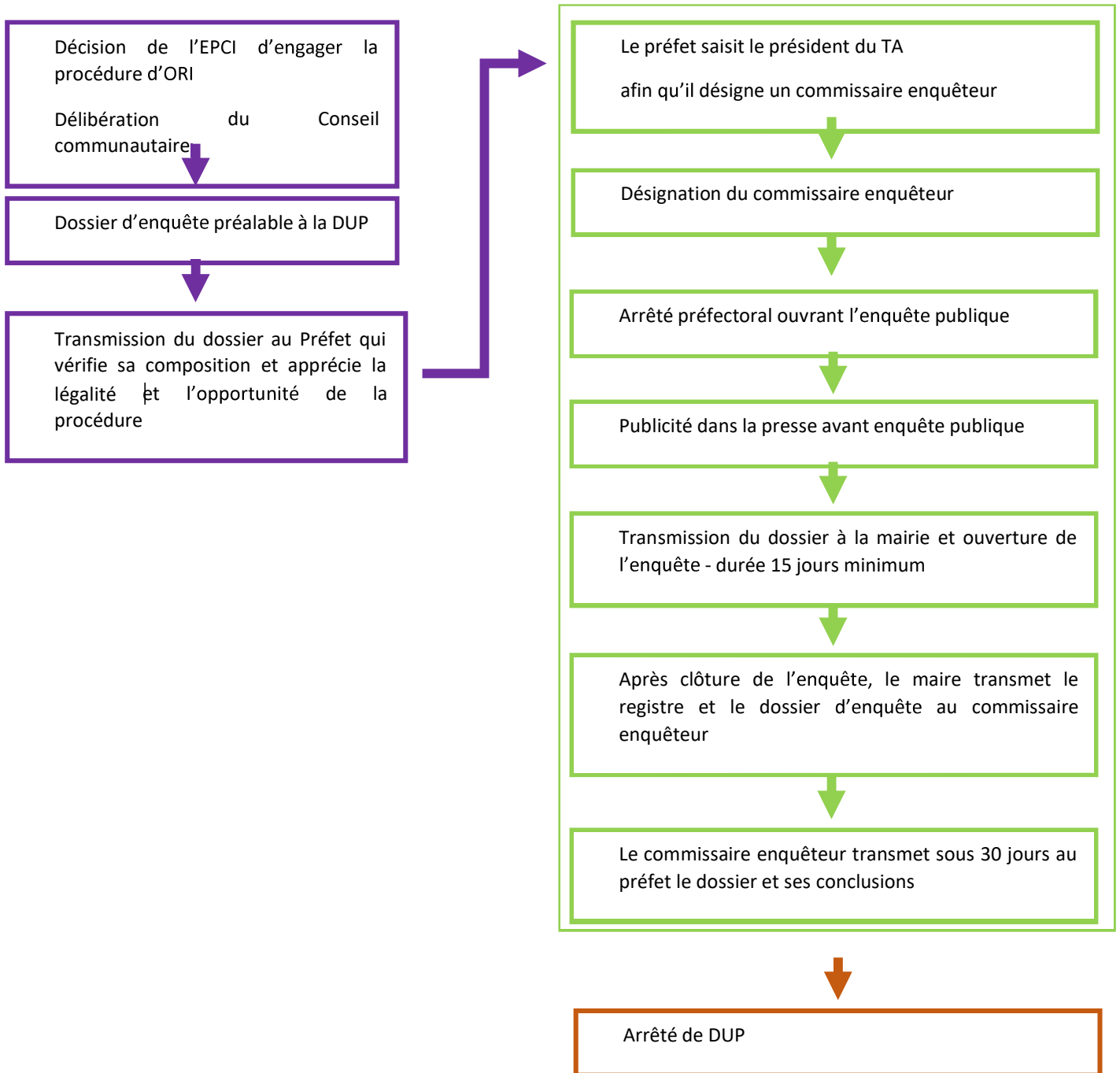
Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le **code de l'expropriation**.

Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- l'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an maximum,
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portée à 10 ans.
- L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :
- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur

- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R121-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :



→ Les droits et devoirs liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation de faire les travaux prescrits.

Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquiescer leur bien et ce, dès la signature de l'arrêté préfectoral de DUP.
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la collectivité.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides sont mises en place pour la période 2018-2022. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs au conventionnement avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah). Les propriétaires qui souhaitent mobiliser ces aides sont accompagnés par le Guichet Habitat Energie de la métropole et par son prestataire. Les subventions mobilisables par les propriétaires occupants peuvent aller jusqu'à 75% du coût des travaux. Dans le cas de logements locatifs, ces aides peuvent aller jusqu'à 66% du coût des travaux dans la limite de 1000€/m², pour un logement de 80m² maximum.

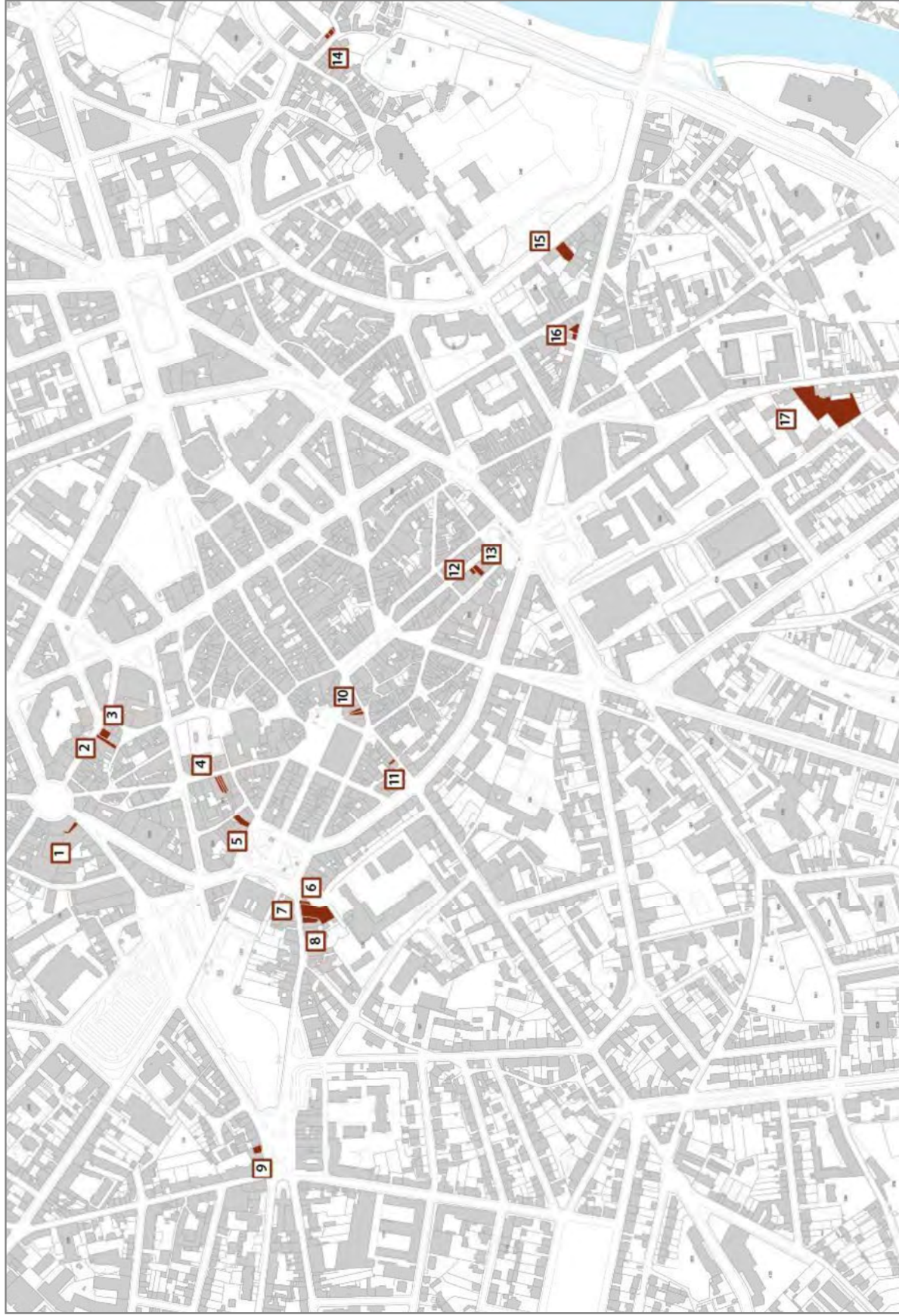
Par ailleurs, pour les propriétaires concernés par l'ORI et afin de faciliter la réalisation des travaux prescrits, la métropole a mis en place un accompagnement spécifique sur les volets techniques et fiscaux, y compris pour les propriétaires qui ne souhaitent faire appel aux subventions de l'OPAH.

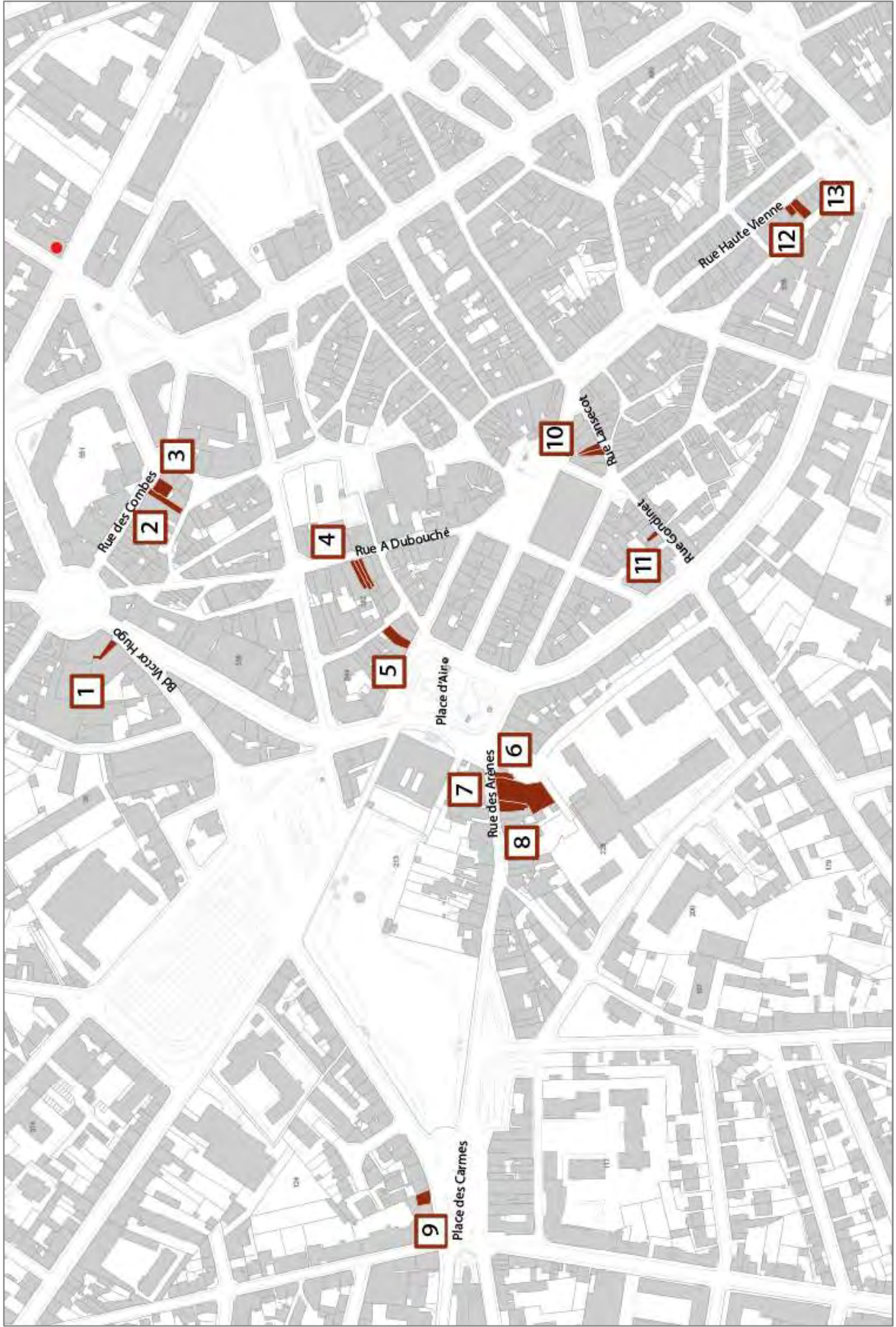
C-LES IMMEUBLES CONCERNES

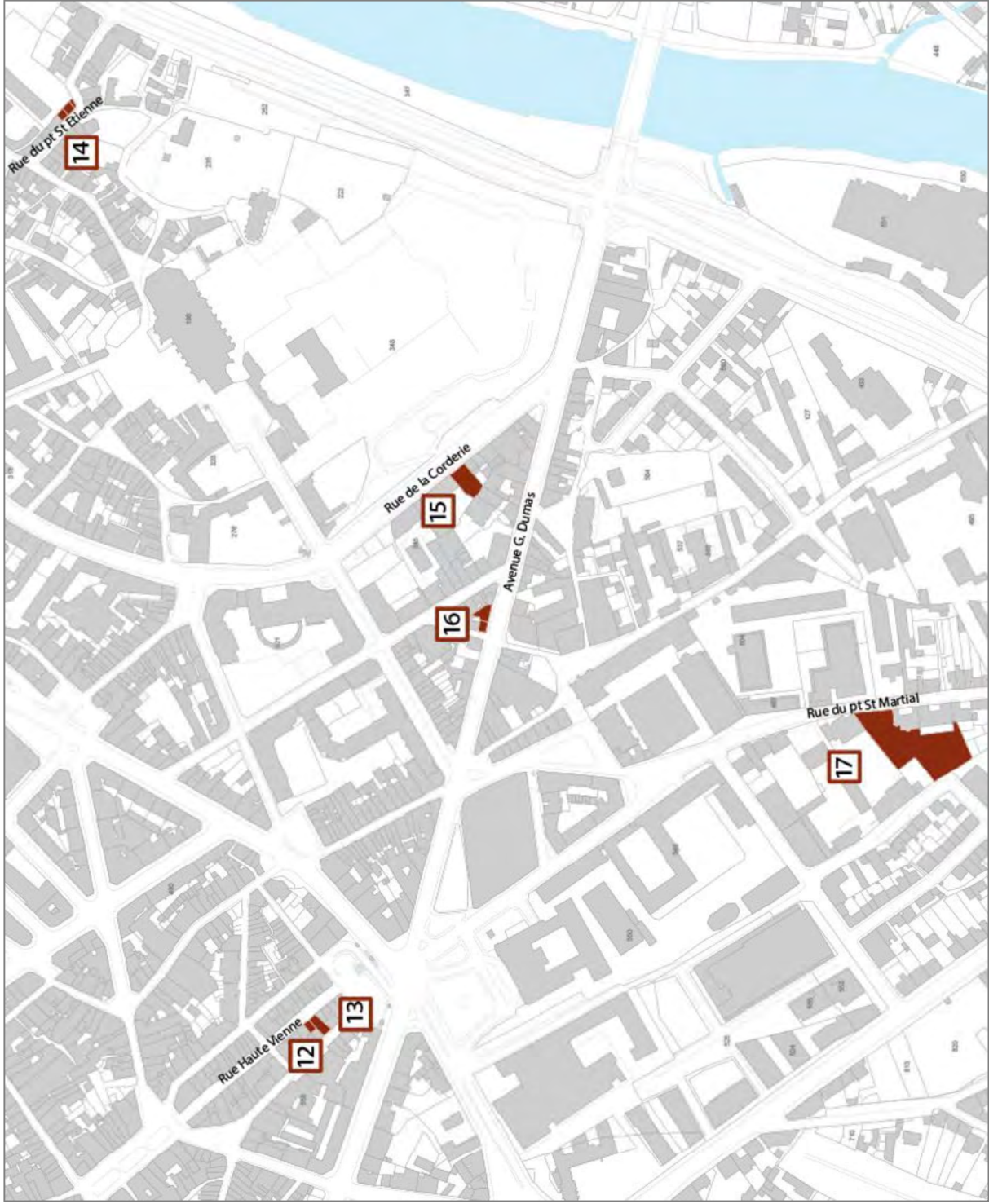
→ Liste et occupation

Repérage	Adresse	Parcelle(s)	Etat d'occupation
1	4 Bd Victor Hugo	DM 72	Vacant
2	29 rue des Combes – 4 place Fontaines des Barres	DX 338-339	Etages partiellement occupé - RDC occupé
3	31 rue des Combes	DX 340	Etages partiellement occupé - RDC occupé
4	19-21-23 rue Adrien Dubouché	DX 233-441-454	Etages vacants – RDC occupé
5	6 place d'Aine	DX250	Vacant
6	1 rue des Arènes	DL 135	Etages vacants – RDC occupé
7	3-5 rue des Arènes	DL 136-139	Vacant
8	7 rue des Arènes	DL 137	Etages vacants – RDC occupé
9	6 place des Carmes	DK 104	Etages vacants – RDC occupé
10	12-14 rue Lansecot	DY 81-82	Etages vacants – RDC occupé
11	18 rue Gondinet	DL 71	Vacant
12	9 rue Haute Vienne	DY 390	Etages vacant- RDC occupé
13	11 rue Haute Vienne	DY 391	Vacant
14	24-26-28 rue du pont St Etienne	EO 111-110-109	Vacant
15	13 bd de la Corderie	DZ 246	Vacant
16	28-28 bis avenue Georges Dumas	DZ 157-158	Vacant
17	71Q rue du Pont St Martial	HS 330	Vacant

→ Localisation







1- L'objet de l'opération

La Ville de Limoges a mis en place dès les années 1990 une politique globale d'attractivité du cœur de ville et d'amélioration de la qualité de l'offre de logements.

Du point de vue de l'habitat, des dispositifs d'accompagnement des propriétaires ont été mis en place à partir de 1999 grâce à plusieurs Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) successives mais aussi avec une intervention spécifique de lutte contre l'habitat indigne à partir de 2010. Parallèlement, la ville a mené dès 2002 une politique très forte d'aide à la rénovation des façades (Campagne d'Aide à la Réhabilitation et à la Protection du Patrimoine (CARPP)). Ces opérations ont permis la réhabilitation de 773 logements, la remise sur le marché de plus de 300 logements vacants et la réhabilitation de 1527 façades.

Cette volonté s'est en particulier traduite par la mise en place d'un programme de renouvellement urbain à partir de 2002 qui avait pour objectif d'intervenir sur l'ensemble des volets qui fondent la qualité de vie : qualité de l'habitat, confort des espaces publics, attractivité du commerce, qualité du patrimoine...

Ces interventions ont ainsi permis :

- de favoriser la requalification de l'habitat et de lutter contre l'habitat dégradé,
- de valoriser le patrimoine avec une forte intervention sur la rénovation des façades,
- d'aménager de nombreux espaces publics,
- de conduire une politique de redynamisation commerciale.

Parallèlement aux mesures incitatives, la ville de Limoges a mis en place un PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) dès 2003 puis une première Opération de Restauration Immobilière (ORI) en 2009 afin d'imposer la réalisation de travaux complets de restauration d'immeubles dégradés situés dans des secteurs stratégiques.

Afin de poursuivre cette incitation à la réhabilitation du parc, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain Multi-sites (OPAH-RU) est en cours pour la période 2016-2022.

Limoges Métropole et la Ville de Limoges, de manière totalement cohérente et dans la poursuite de cette dynamique, se sont engagées dans le programme gouvernemental Action cœur de ville qui vise à accompagner les territoires volontaires dans un projet transversal et multithématiques de redynamisation de leur centre-ville.

Parallèlement, la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a créé un nouvel outil d'aménagement à disposition des collectivités, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), codifié à l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'ORT permet aux territoires de définir un secteur d'intervention au sein duquel des clauses dérogatoires au droit commun permettent d'accompagner les acteurs publics et privés dans la mise en œuvre d'opérations s'inscrivant dans les stratégies de redynamisation du centre-ville : permis d'aménager multi-sites, droit de préemption urbain renforcé, urbanisme commercial dérogatoire...

Pour les territoires engagés dans le programme Action cœur de ville, il est possible de transformer la convention – cadre Action cœur de ville en convention ORT. Ainsi, par arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2019, le Préfet a homologué la convention-cadre action cœur de ville de Limoges, signée le 28 juin 2018, en tant qu'ORT et a fixé son périmètre d'intervention.

Cet outil de rénovation du tissu urbain concourt au projet de territoire de Limoges Métropole dont la ville centre constitue le moteur en terme de développement et d'attractivité. Concernant le volet habitat, cette ORT répond aux orientations du PLH 2019-2025.

La stratégie adoptée pour cette ORT en réponse aux enjeux traduits par le diagnostic territorial se décline en 4 axes :

- la reconquête du patrimoine immobilier intégrant la lutte contre la vacance des logements, l'amélioration du parc, le retour de populations notamment les familles en centre-ville ;
- la redynamisation économique et commerciale intégrant une lutte contre la vacance commerciale, l'adaptation de l'appareil commercial aux nouveaux modes de consommation, le développement d'activités économiques et le retour des actifs en centre-ville ;
- la reconquête de l'espace public et du patrimoine intégrant la promotion des mobilités douces, la requalification de l'espace urbain et l'affirmation de l'identité de la Ville ;
- la capitalisation sur les grandes opérations d'aménagement comme facteurs de renforcement de l'attractivité des quartiers et de développement de la ville.

Par arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2019, le Préfet a homologué la convention-cadre Action cœur de ville de Limoges en tant qu'ORT et a fixé son périmètre d'intervention.

Ainsi, le plan d'action de l'ORT prévoit en particulier :

- la prolongation de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain sur le périmètre d'intervention de l'ORT ;
- la mise en œuvre d'une Opération de restauration immobilière (ORI), volet coercitif adossé à la démarche incitative de l'OPAH.

La présente Opération de restauration immobilière (ORI) vise à poursuivre l'effort entrepris en apportant une réponse à l'état récurrent de dégradation mais également de vacance de certains immeubles localisés dans les secteurs Château et Citadelle.

A noter que suite au passage en Communauté urbaine depuis le 1^{er} janvier 2019, Limoges Métropole porte au titre de ses compétences en matière d'habitat l'Opération de restauration Immobilière.

➔ Les enjeux pour le centre-ville

➤ Une volonté de valorisation du patrimoine

Il ne reste aujourd'hui que peu de traces de la cité d'Augustoritum fondée par les romains vers 10 avant JC qui a pourtant compté jusqu'à 25000 habitants.

Après une longue période de régression, le développement urbain de Limoges reprend son essor, comme celui de Limousin à partir du XI^e siècle. La ville est alors reconnue pour son rôle au sein de la religion catholique, pour son école de musique mais surtout pour ces ateliers d'émaux.

Durant cette période, deux centralités ont coexisté : le Château quartier des marchands et du pouvoir politique et la Cité quartier du pouvoir religieux. Entre ces deux pôles, de nouveaux quartiers se développent : quartier de la Boucherie et Manigne.

L'organisation bi-polaire du centre-ville perdurera jusqu'au XVIII^e siècle et est encore aujourd'hui très lisible dans la trame urbaine du centre-ville. Ces deux secteurs constituent aujourd'hui l'hypercentre historique.



Source "Limoges Antique" JP Loustaud



Limoges au 18^e siècle (Plan Morency) – rapport de présentation de la ZPPAUP



Limoges à la fin du 19^e siècle – rapport de présentation de la ZPPAUP

A partir du XIX^e siècle, la ville connaît un essor important avec le développement de la production de la porcelaine et la création de nombreuses usines le long des principaux faubourgs. Dans un contexte de fort développement démographique et urbain, les politiques hygiénistes conduisent à la multiplication d'opérations de destruction-reconstruction avec la création de nombreuses percées et la démolition de pans entiers du centre-ville.

Le *baby-boom* qui suit la Seconde Guerre Mondiale conduit à une nouvelle période de forte croissance de la population et des besoins en logements. La nécessité d'une production soutenue d'habitat social va conduire à poursuivre les politiques de « renouvellement » du tissu urbain entamée au XIX^e siècle avec la création de grands ensembles à proximité immédiate du centre historique.

Parallèlement, à partir des années 1970 les politiques mises en place visent au contraire à favoriser la réhabilitation et la conservation du patrimoine architectural ancien. La restauration et l'embellissement des secteurs du Château et de la Cité sont considérés comme des priorités à l'origine de la création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvé en 1995.

Ils ont également trouvé leur traduction dans l'investissement réalisé en faveur de l'aménagement des espaces publics, la requalification du parc privé, les actions entreprises en faveur des équipements, du patrimoine architectural public ou privé (façade...).

L'ensemble de ces actions a contribué à l'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2007.

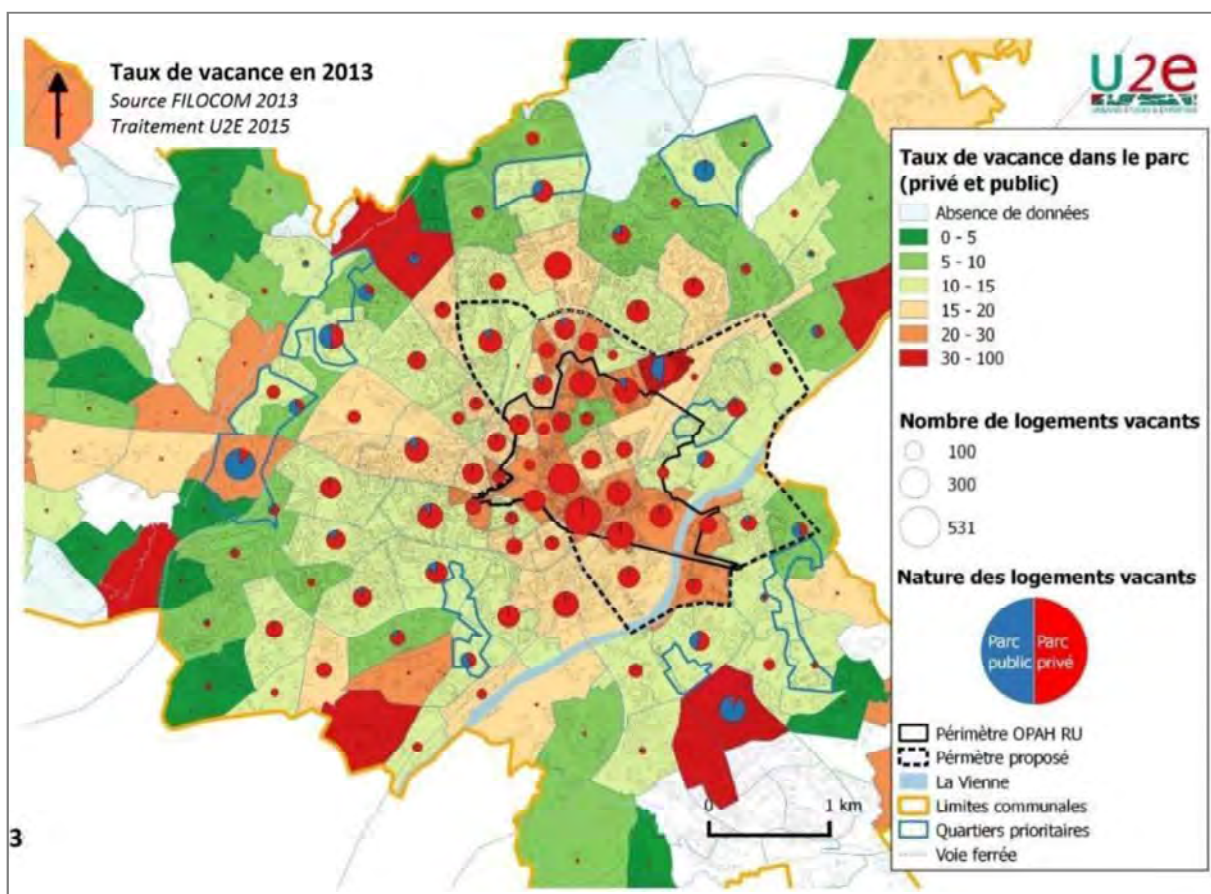
Aujourd'hui, le centre-ville et plus particulièrement les quartiers Château et Cité ainsi que les secteurs proches héritent de ce passé. Ils concentrent une grande partie du patrimoine ancien. Leur structure urbaine, leur densité mais aussi la configuration du bâti font qu'ils accueillent une large part de l'habitat dégradé du cœur de ville.

➤ **Un centre-ville caractérisé par l'importance de la vacance et sa relation avec l'ancienneté du parc de logements**

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence les problématiques spécifiques de l'habitat dans le centre-ville de Limoges :

- concentration de la vacance, fortement corrélée à l'ancienneté du parc
- prédominance des petits logements, le plus souvent locatifs
- nombre important de copropriétés fragiles

Dans les quartiers historiques, la part des logements vacants dépasse ainsi souvent les 20%. Cette vacance concerne essentiellement le parc privé. Au cours des dernières années ces taux ont légèrement fléchi mais ils restent encore très élevés – entre 10 et 15%, 43% des logements vacants recensés sur le territoire de Limoges sont localisés dans le centre-ville.

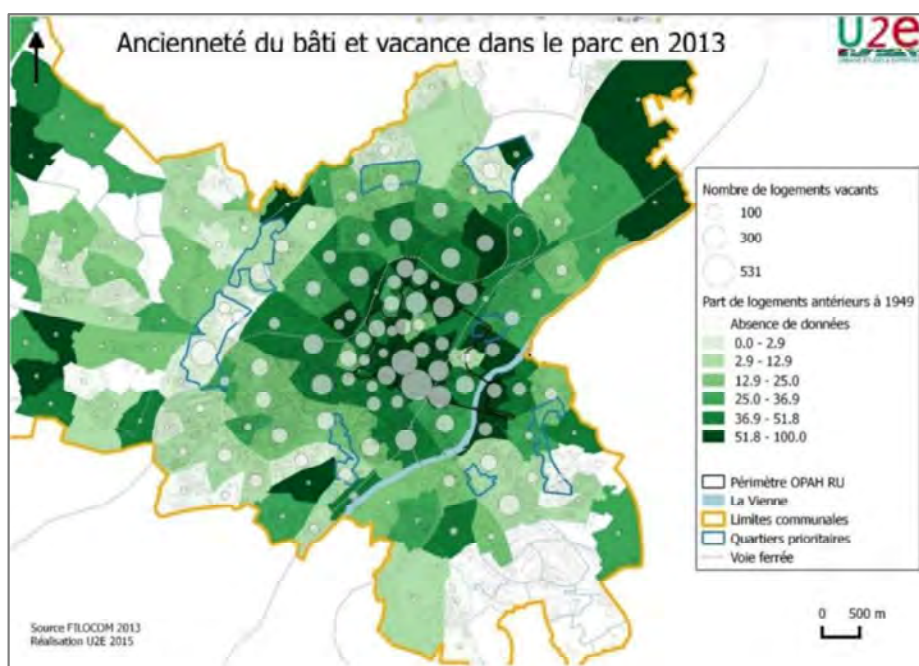
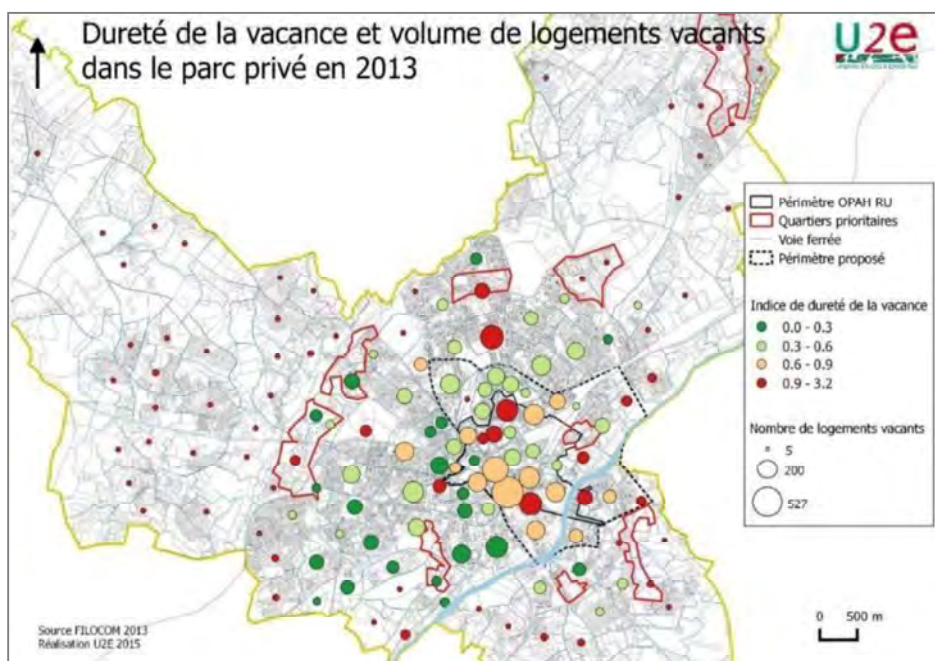


Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU – Urbanis - 2015

Les logements concernés sont les plus anciens. Ils sont souvent vacants depuis longtemps et nécessitent des travaux lourds avant leur remise sur le marché. La « dureté de la vacance » qui mesure le rapport entre le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans et le nombre de logements vacants depuis moins de 1 an est ainsi élevée dans le cœur historique.

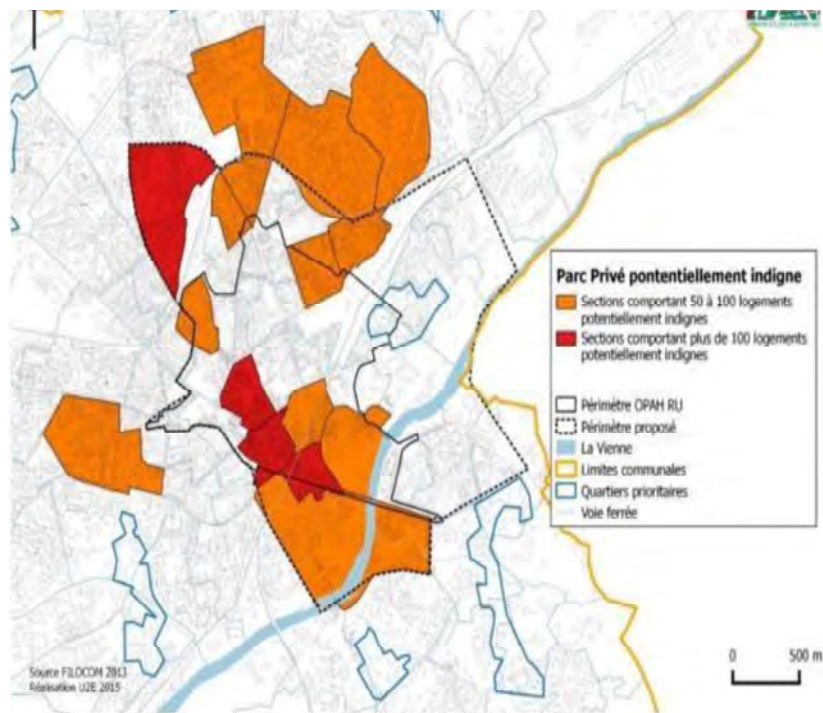
L'état du parc constitue également un enjeu important. Une grande part des logements est considérée comme potentiellement indignes dans le cœur de ville. De très nombreux immeubles comptent des logements classés par les services fiscaux comme des logements ne possédant pas tous les éléments de confort (locaux d'hygiène, qualité de construction...) ou étant dégradés à très dégradés – catégorie 6 et surtout 7 et 8. La part des logements dégradés atteint ainsi 5.7% dans le cœur de ville contre 3.3% à l'échelle de la commune.

Ces logements sont pour l'essentiel localisés dans les quartiers les plus anciens de château et de cité.

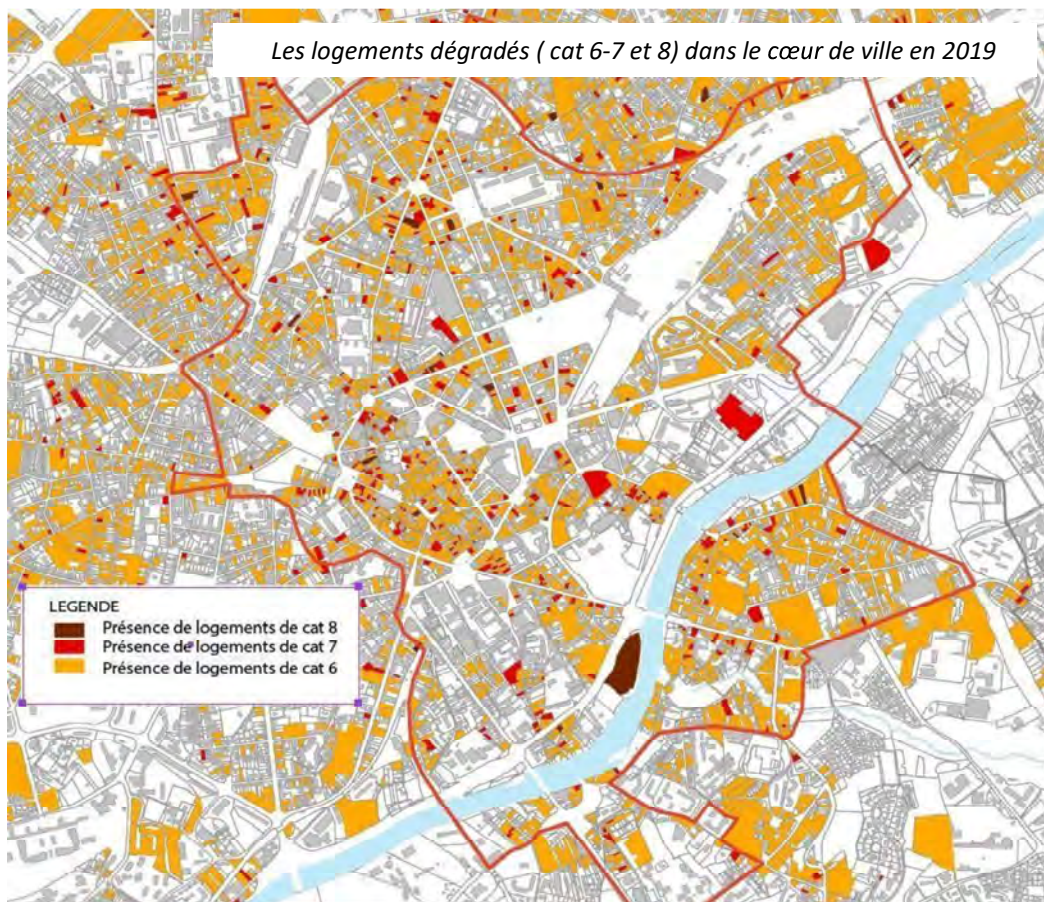


Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU – Urbanis - 2015

Les sections cadastrales comportant plus de 50 logements potentiellement indignes

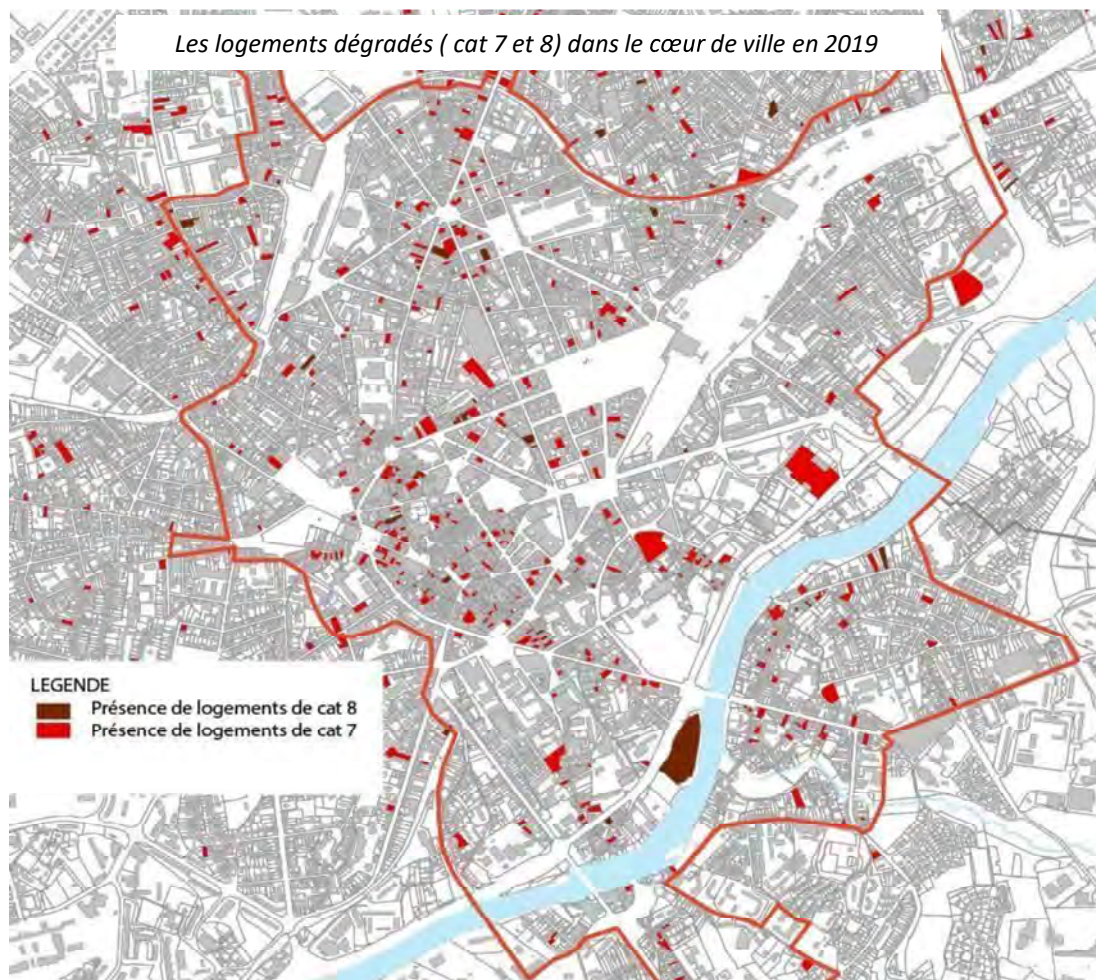


Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU – Urbanis – 2015



Le Creuset Méditerranée – Etude de faisabilité de l'Opération de Restauration Immobilière - 2020

Les logements dégradés (cat 7 et 8) dans le cœur de ville en 2019



Le Creuset Méditerranée – Etude de faisabilité de l'Opération de Restauration Immobilière - 2020

La codification de l'état du bâti définie par les services fiscaux :

Catégorie 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »

Catégorie 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »

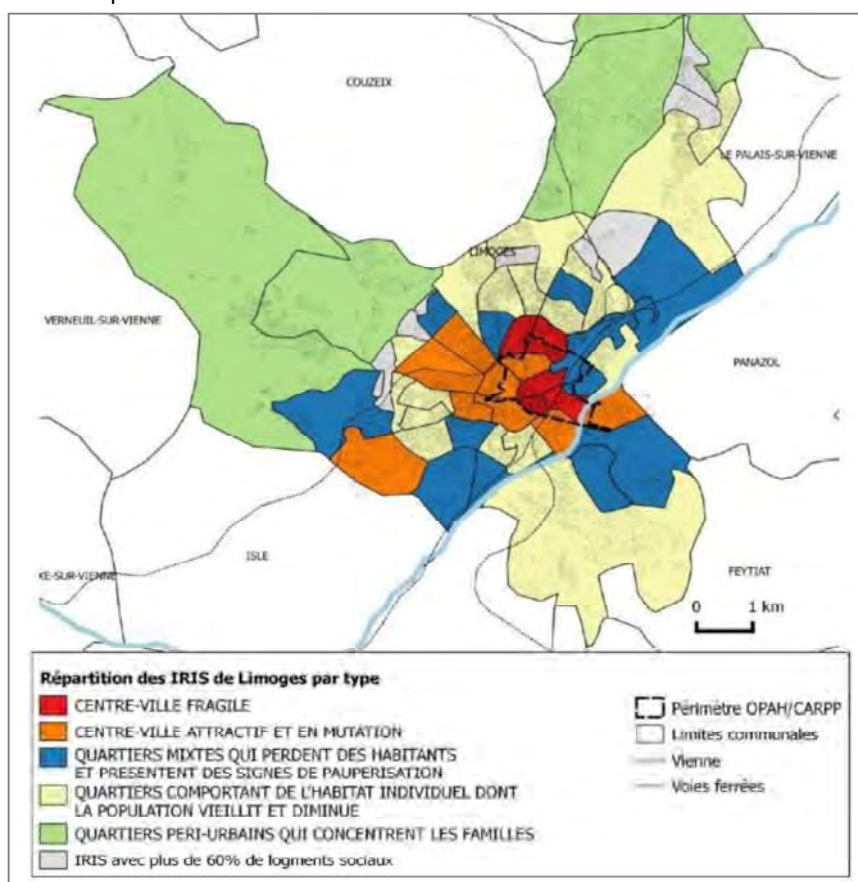
Catégorie 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »

Pour la collectivité, l'enjeu d'une intervention sur le parc vacant et dégradé est très important. Il s'agit à la fois :

- De contribuer à la requalification du patrimoine bâti dans le centre historique afin de valoriser son identité,
- De dynamiser les quartiers centraux en ramenant des habitants qui contribueront à la revitalisation commerciale mais aussi plus largement à la vie du cœur de ville,
- De faciliter les mobilités douces en rapprochant l'habitat des équipements et des services,
- De limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

➤ Des caractéristiques du parc qui se traduisent au niveau sociologique

La taille des logements et la prédominance du locatif sont étroitement corrélés à la typologie des ménages dans les quartiers centraux. Ces derniers accueillent ainsi essentiellement des ménages de petite taille, en début de parcours résidentiels, des étudiants ou des personnes âgées : 64% des ménages sont constitués par des personnes seules appartenant aux classes d'âge 15-44 ans et + de 75 ans. Elles favorisent une rotation importante des occupants.



Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU – Urbanis - 2015

Du point de vue sociologique, la dégradation du parc se traduit par une plus grande fragilité avec des ménages aux revenus plus faibles : le taux de pauvreté atteint dépasse 23% voire 30% dans certains secteurs du cœur de ville contre 16.7% à l'échelle de la Communauté urbaine et 16% à celle de la ville.

Progressivement, les quartiers centraux ont perdu leur attractivité pour une large part de la population.

Du point de vue démographique, cette désaffection s'est traduite par une baisse de la population - -5.2% entre 2010 et 2015 - plus forte que celle enregistrée à l'échelle communale (-4%) ou communautaire (-0.8%).

Face à ces constats la volonté est de privilégier les interventions sur les secteurs les plus fragilisés en favorisant une diversification et une requalification du parc qui permette d'améliorer l'attractivité du centre-ville, y compris pour les familles par exemple.

➔ Des documents de planification qui placent la requalification du cœur de ville au centre de la stratégie de développement

L'ensemble des documents de planification considère la requalification du centre-ville comme une priorité. Du point de vue de l'habitat, restauration du bâti dégradé, valorisation du patrimoine et mobilisation de la vacance sont mis en avant comme des axes stratégiques de la politique globale de revitalisation.

➤ Un des enjeux majeurs du projet du grand territoire

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de révision s'articule autour de trois grandes ambitions :

- 1- Renforcer l'attractivité du territoire en affirmant sa dimension métropolitaine
- 2- Organiser durablement le développement et l'aménagement du territoire
- 3- Valoriser la qualité et le cadre de vie

La question de la dynamisation du centre-ville de Limoges constitue l'un des fils directeurs de la construction du projet et est abordée dans le cadre de chacun des axes stratégiques à l'horizon 2030 :

- Principale polarité économique du territoire, le centre-ville doit voir sa position consacrée par la mise en œuvre de programmes de revitalisation en matière d'urbanisme, de commerce, d'aménagement des espaces publics mais aussi par la valorisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs.
- Du point de vue économique, la redynamisation commerciale et le réinvestissement des locaux vacants avec un objectif de développement d'opérations mixtes (espaces de travail, commerces, logements) constitue une priorité.
- Du point de vue de l'habitat, l'objectif est celui de la diversification et de la requalification du parc afin de répondre à l'ensemble des besoins. Parallèlement le projet porte l'ambition d'une amélioration de la qualité et de la performance environnementale de l'habitat existant avec la mise en place d'outils adaptés. Afin d'atténuer les impacts de l'urbanisation et de limiter la consommation foncière, la mobilisation du parc vacant est affichée comme un moyen essentiel.
- Le choix d'un développement des modes doux de déplacement dans un secteur où emplois et logements sont étroitement imbriqués et celui d'un système de transport en commun performant (Bus à Haut Niveau de Service) viennent également conforter le pôle central.

➤ Un axe essentiel du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Déclinaison du volet « habitat » du projet de territoire, le Programme Local de l'Habitat 3 (PLH) 2019-2025 de Limoges Métropole se décline sur 3 axes principaux :

1. Un nouveau modèle de développement de l'offre d'habitat qui conjugue construction neuve et reconquête du parc ancien dans une logique de développement durable ;

2. La promotion d'un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel ;
3. Le Positionnement de Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat.

Le PLH vise la reconquête du patrimoine bâti et la lutte contre la vacance en privilégiant la requalification du parc existant au développement de la construction neuve. Pour cela l'amélioration de l'habitat privé constitue un objectif prioritaire. La mise en place d'outils incitatifs mais aussi coercitifs est ainsi prévue.

➤ **Un axe stratégique porté par le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Approuvé en 2019, le PLU de Limoges met en avant la nécessité de consolider le poids et le rôle du centre-ville. Les enjeux sont multiples et concernent un réinvestissement dans toutes ses fonctions : habitat, commerces, services, équipements, espaces publics.

Du point de vue de l'habitat les enjeux d'amélioration de la qualité du parc ancien, de la résorption de l'habitat dégradé et de la réponse à la problématique de la vacance sont considérés comme prioritaires.

Ces enjeux sont traduits dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'articule autour de trois grands axes :

- un pôle régional à conforter
- un cœur d'agglomération à renforcer
- une ville et une campagne à vivre.

Trois orientations principales sont ainsi mises en avant :

1. L'affirmation du positionnement et du rayonnement de Limoges à l'échelle du Grand Sud-Ouest.
2. Le renforcement de Limoges, pôle structurant du bassin de vie et du cadre de vie de l'agglomération.
3. La recherche d'équilibre et d'interconnexions entre les différents secteurs de Limoges.

Le cœur de ville joue un rôle majeur dans la réponse à la deuxième orientation, au travers du développement d'une offre de logement adaptée et diversifiée dans un tissu urbain dense. Pour cela, Limoges souhaite diversifier l'offre qualitativement et quantitativement, notamment en luttant contre l'habitat indigne. La reconquête des logements vacants est mise en avant comme un moyen d'équilibrer l'offre d'habitat sur l'ensemble du territoire. L'amélioration de la qualité résidentielle du centre-ville est quant à elle identifiée comme essentielle à la promotion d'une ville à vivre.

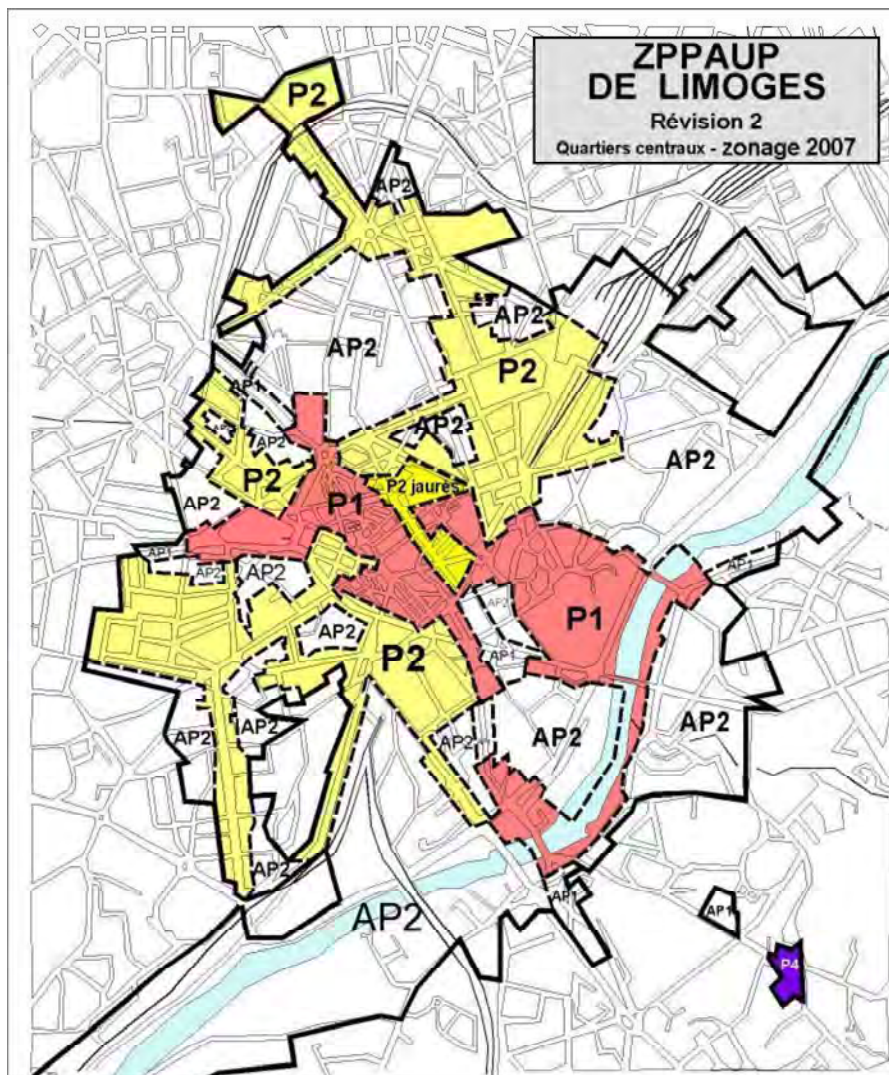
➤ **Un site patrimonial remarquable pour valoriser le patrimoine bâti**

Depuis 1995, la ville de Limoges a fait le choix de protéger la qualité de son patrimoine bâti et paysager avec la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagers (ZPPAUP), révisé en 2002 et 2007. C'est aujourd'hui un site patrimonial remarquable (SPR).

Le plan fait apparaître les secteurs Château et Cité comme faisant partie des zones de protection forte P1 et P2.

Le secteur P1 concerne les quartiers historiques de la ville où domine l'architecture à structure bois. Le secteur P2 quant à lui concerne les extensions plus récentes majoritairement développées entre la deuxième moitié du XIXème siècle et le début du XXème siècle.

La zone « P2 Jaurès » correspond aux secteurs art déco de la ville qui s'est développé entre les deux guerres.



Extrait de plan du rapport de présentation
de la ZPPAUP de Limoges, 2007

Pour la ville, le choix d'une valorisation de son patrimoine avec la restauration du bâti ancien reste un enjeu majeur.

➔ Des outils pour mettre en place l'objectif de requalification du cœur de ville

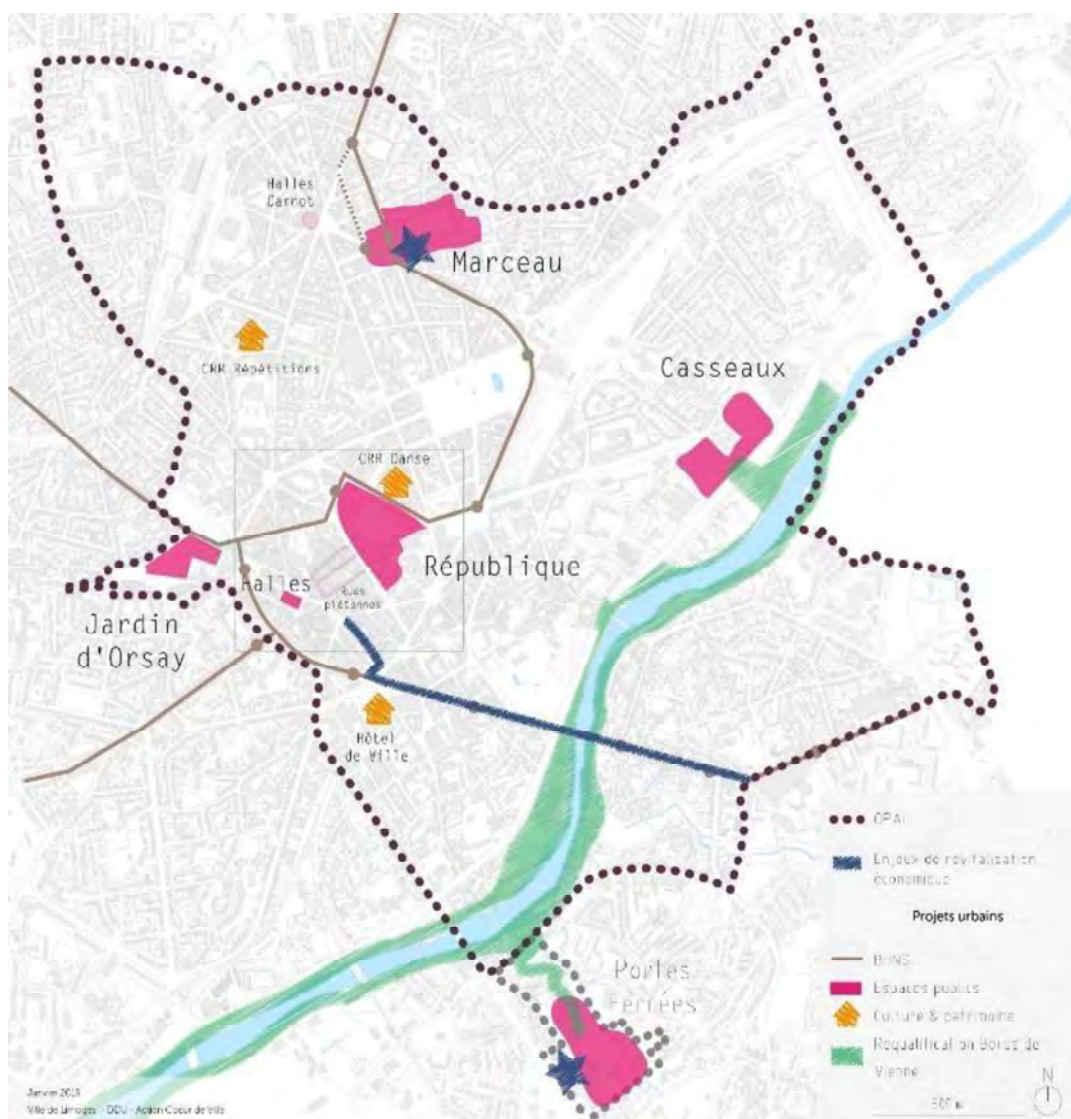
➤ **Une Opération de Revitalisation du Territoire pour la période 2018-2022**

La Ville de Limoges a été retenue parmi les 222 villes moyennes bénéficiant du dispositif « action cœur de ville ». A la suite de cette sélection, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été mise en place et le programme d'actions adopté pour la période 2018-2022. Ce dernier prévoit la mise en place d'actions coordonnées de revitalisation du centre-ville autour de 4 axes :

- La reconquête du patrimoine immobilier intégrant la lutte contre la vacance des logements, l'amélioration du parc et le retour des familles en centre-ville

- La redynamisation économique et commerciale intégrant une lutte contre la vacance commerciale, l'adaptation de l'appareil commercial aux nouveaux modes de consommation, le développement d'activités économiques et le retour des actifs en centre-ville
- La reconquête de l'espace public et du patrimoine intégrant la promotion des mobilités douces, la requalification de l'espace urbain et l'affirmation de l'identité de la Ville,
- La capitalisation sur les grandes opérations d'aménagement comme facteurs de renforcement de l'attractivité des quartiers et de développement de la ville.

L'ORT vient ainsi traduire contractuellement le projet global de requalification du cœur de ville. Ce dernier met en particulier l'accent sur la requalification du secteur Orsay-Halle-République avec l'aménagement des espaces publics, la restauration et la modernisation des halles, le soutien à l'activité commerciale des rues piétonnes, l'aménagement paysager des bords de Vienne, la reconversion de l'ancienne caserne Marceau ou la création d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) desservant les axes structurants.



Ville de Limoges – étude Action Cœur de ville - 2019

Du point de vue de l'habitat, la ville et Limoges Métropole ont mis en place des outils incitatifs destinés à favoriser la réhabilitation des logements et en particulier du parc privé : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain Multi-sites (OPAH-RU). La convention d'ORT prévoit également la mise en place d'outils coercitifs et en particulier d'une Opération de Restauration Immobilière

(ORI). Pour cela, une convention a été signée avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine afin de mettre en place une veille foncière sur les immeubles fléchés vers l'ORI et de faciliter le portage foncier éventuel des immeubles concernés.

Le périmètre de l'OPAH-RU Multi-sites secteur centre ancien est identique à celui de l'ORT.

➤ **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain pour inciter à la réhabilitation du parc privé**

Afin d'améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville et de traiter les problématiques de dégradation du parc, la Ville a mis en place trois OPAH successives : 2003-2008, 2009-2014 puis 2016-2022. En 2016, la troisième convention d'OPAH-RU a été signée par la Ville de Limoges, Limoges Métropole – Communauté urbaine, l'Etat et l'Anah.

Les objectifs globaux de réhabilitation sont évalués pour le centre ancien, à 250 logements répartis comme suit :

- 100 logements occupés par leur propriétaire,
- 150 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Compte tenu de l'état de dégradation du parc locatif, la mise en place de ces aides met l'accent sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et la mise en place d'une action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement. Au total, l'objectif est celui de la réhabilitation de 120 logements locatifs indignes ou très dégradés parmi les 150 logements « propriétaires bailleurs » et de 20 logements occupés par leurs propriétaires.

De plus, l'effort engagé en faveur du ravalement des façades avec des financements spécifiques de la Ville de Limoges va se poursuivre.

➤ **Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global**

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente DUP vient conforter l'ensemble de ce dispositif opérationnel. En complément des mesures incitatives portées par l'OPAH-RU, de la protection réglementaire que permet le Site Patrimonial Remarquable (nouvelle dénomination de la ZPPAUP), elle permettra en effet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles dégradés et pour lesquels les outils incitatifs n'ont pas permis d'engager la réhabilitation.

La procédure permettra de rendre obligatoires les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés et pour l'essentiel vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

Elle participera ainsi à développer une nouvelle offre de logements, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du centre-ville et à préserver la valeur patrimoniale du centre-ville.

2- La mise en place de l'Opération de Restauration immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de la présente DUP travaux a fait l'objet d'une mission spécifique. Elle a été confiée au groupement SOLIHA Nouvelle Aquitaine-Le Creuset Méditerranée. Cette étude faisait suite à une étude de faisabilité réalisée par la Société d'équipement du Limousin (SELI) en 2019.

→ La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 4 étapes :

- 1- Recensement des immeubles potentiellement dégradés. Pour cela plusieurs données ont été prises en compte :
 - a. Repérages effectués par la SELI lors de l'étude de faisabilité
 - b. Données fiscales sur l'état du bâti et de l'occupation des logements
 - c. Repérage de terrains
 - d. Mobilisation des services de la Ville et de Limoges Métropole
- 2- Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global. Compte tenu de l'enjeu de requalification des secteurs le plus anciens de la ville mais aussi de la volonté de mettre l'accent sur la requalification des logements vacants, les quartiers Château et Cité et les secteurs proches ont été privilégiés.
- 3- Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...), état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (mono-propriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale mis en évidence par le SPR, procédure de péril ou d'insalubrité en cours.

A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville et de l'agglomération ont permis de sélectionner une première liste de 42 immeubles qui ont fait l'objet d'une analyse intégrant plusieurs critères :

- L'état de dégradation apparent
- La destination de l'immeuble
- La localisation
- La valeur patrimoniale
- Le statut de propriété
- L'état d'occupation des logements.

Cette analyse a permis de réduire la liste des immeubles du fait de l'absence de dégradation, de projets en cours ou encore de l'occupation de l'immeuble nécessitant une intervention autre que l'ORI.

- 4- A l'issue de l'analyse multicritères, 31 immeubles ont été ainsi retenus. Un, voire deux, courriers recommandés avec accusé de réception ont été envoyés, par l'agglomération, à chacun des propriétaires ou groupes de propriétaires concernés.

Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitaient. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliquées individuellement. Un document présentant le dispositif et ses conséquences a été remis aux propriétaires rencontrés ou si cela était possible, transmis par mail lorsque ces derniers ne souhaitaient pas de rendez-vous. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine.

Le support de communication sur les ORI remis aux propriétaires rencontrés ou transmis par mail



- 5- Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié leur état réel de dégradation et déterminés les travaux à réaliser. Les aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU ont été expliqués et les propriétaires conviés à prendre contact avec la SELI chargée du suivi et de l'animation de l'OPAH RU.

Au total 19 propriétaires ont été joints par téléphone et/ou rencontrés ce qui a permis d'expliquer l'ORI mais aussi de faire un point avec eux sur l'état du bâti, sur leur projet, 11 immeubles ont été visités, 8 n'ont pas nécessité de visite compte tenu de la bonne connaissance de leur état.

Au total après ces contacts et visites, 14 immeubles n'ont pas été intégrés à la DUP :

- 5 immeubles qui, du fait de leur état, ne nécessitent pas de travaux complets de restauration ;
- 2 immeubles pour lesquels les travaux ont été réalisés ;
- 2 immeubles n'ont pas été fléchés vers l'ORI compte tenu de l'impossibilité de créer un accès aux étages ou du danger que cet accès ferait peser sur l'activité commerciale située en RDC ;
- 1 immeubles pour lesquels la restauration suppose une réflexion à l'échelle élargie de l'îlot ;
- 4 immeubles dégradés et habités pour lesquels l'ORI ne permet pas de répondre l'urgence de la prise en compte des occupants et qui ont été fléchés vers d'autres procédures de type insalubrité ou mise en sécurité.

Au terme de cette phase de concertation, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours, 17 immeubles ont donc été retenus et font l'objet de la présente DUP.

→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les 17 immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, 9 sont totalement vacants le plus souvent depuis plusieurs années. 8 ont un RDC commercial actif.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

3- Les prescriptions de travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- Des prescriptions générales,
- Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (nouvelle dénomination de la ZPPAUP).

→ Les prescriptions générales

Les prescriptions d'ordre général suivantes ont été élaborées en cohérence avec le règlement du site patrimonial remarquable.

➤ Le respect des textes en vigueur

Ces travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation et notamment :

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le Code civil ;
- Le ZPPAUP en vigueur ;
- Le règlement sanitaire départemental du 23 décembre 1983 ;

➤ **Les prescriptions concernant les façades**

- ***Les prescriptions générales***

Les structures anciennes de la façade (colombages, piliers, pilastres ou arcades, remplages soubassements granit, bandeaux...) seront conservées ou restituées.

Les détails participants au caractère de l'immeuble tel que porte, menuiserie, heurtoir de porte, ferronnerie, sculpture, modillons, corniche, corniches de baies, niches... seront conservés. Tout remplacement d'élément se fera à l'identique, ou en conformité avec les caractéristiques d'origine.

Le traitement des façades sera adapté à l'époque de construction et aux caractéristiques de chacun des immeubles :

- Sauf exception, les façades caractéristiques de l'architecture du XVII^{ème} siècle seront enduites.
- Les enduits seront à base de chaux naturelles et présenteront une finition de type gratté, feutré, taloché ou épongé. Les enduits en bon état de type gratté, feutré, taloché ou épongé pourront recevoir une peinture à base de chaux naturelle.
- Dans le cas des façades à structure bois ne présentant pas les caractéristiques de l'architecture du XVIII^{ème} siècle, les pans de bois seront préservés et restaurés sauf si leur état de dégradation ne le permet pas.
- Les murs en maçonnerie de moellons de tout venant des immeubles à pans de bois apparents seront traités « à pierre vues » (beurrage affleurant des moellons, au mortier de chaux, ne laissant apparaître que quelques éléments de maçonnerie).
- Les pierres de taille seront mises en valeur dès lors qu'elles participent à la composition architecturale et esthétique du bâtiment.

Les couleurs seront choisies par référence aux nuanciers du plan de coloration de la Ville de Limoges et en fonction des couleurs du bâti environnant en évitant les contrastes trop marqués ainsi que les teintes les plus soutenues pour les immeubles d'angles de rues. Les couleurs les plus soutenues du nuancier seront utilisées de préférence pour les immeubles à pans de bois apparents ou les petits volumes d'accompagnement.

Les pans de bois seront traités de couleur chêne moyen à foncé, le ton étant harmonisé avec celui des immeubles voisins.

- ***Les prescriptions qui concernent les devantures commerciales***

Les devantures commerciales seront limitées au RDC et de couleurs sobres respectant les nuances voisines. Les vitrines seront en retrait du nu de la façade et respecteront la préservation des devantures anciennes traditionnelles.

Les émergences techniques (prises d'air, extracteurs, climatiseurs) seront intégrées dans saillie à la façade et ne seront pas visibles ou masquées par une grille de la même couleur que la vitrine.

➤ **Les prescriptions concernant les menuiseries et volets**

De manière générale, les percements d'origine, portes et fenêtres seront conservés ou rétablis. Les fenêtres à meneaux seront conservées.

Les nouveaux percements ou de redimensionnement de percements existants visant à conférer à l'immeuble une trame conforme à son type d'architecture sont autorisés. Ils respecteront les proportions des baies traditionnelles.

Les matériaux, formes, couleurs, composants (fenêtres et volets) de toutes les baies n'ont une même façade seront traités de façon homogène, porte d'entrée exceptée.

Les volets seront persiennés excepté dans le cas des façades à pans de bois apparents pour lequel les volets seront, quand ils existent, en bois plein sans écharpe.

Les portes anciennes en bois seront conservées ou remplacées à l'identique ou/et conformes au type d'architecture. En cas de changement d'usage du rez-de-chaussée et si la porte doit être modifiée, son aspect devra tenir compte de l'aspect général de l'immeuble.

La couleur des menuiseries seront choisies en références aux nuanciers du plan de coloration de la Ville de Limoges suivant la localisation de l'immeuble.

➤ **Les prescriptions concernant la couverture**

Dans le cas général, le matériau de couverture sera la tuile courbe, dite tuile canal, de la couleur de la terre cuite naturelle. La tuile à emboîtement en terre cuite ayant l'aspect de la tuile canal peut être autorisée. Les rives seront réalisées de préférence en tuiles courbes.

Dans le cas où une couverture en ardoise devrait être conservée, notamment dans le cas d'un immeuble à l'architecture du XVIII^{ème} siècle), elle devra être maintenue en ardoise naturelle.

Les corniches d'avant-toit présentant un intérêt architectural ou justifiées par le matériau de couverture devront/pourront être conservées et seront peintes.

Les lucarnes participant à l'architecture de l'immeuble devront être conservées. La création de lucarnes pourra être autorisée, à l'identique des celles existantes ou de dimensions modestes et proportionnées à la superficie du plan de la toiture correspondante. Leur implantation se fera suivant l'ordonnement de la façade. Le matériau de la couverture des lucarnes sera celui utilisé pour la couverture générale de la construction.

Les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

➤ **Les prescriptions concernant les éléments techniques**

Les coffrets électricité, gaz, télécommunication et autres ainsi que les réseaux de câbles seront effacés de la façade, intégrés de façon discrète ou rassemblés dans une goulotte. Coffrets et goulottes devront être peints de la couleur de leur support.

➔ Les prescriptions particulières

Cf fiches immeubles pages suivantes.

Fiche Immeuble 1 : DM 72 - 4 bd Victor Hugo

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société AL-CL
Superficie de l'unité foncière	85 m ²
Hauteur	R+2+2 niveaux de combles
Destination de l'immeuble	Mixte : logements et commerces
Nombre de logements	2
Surface habitable totale	120 m ²
Logement 1	60 m ²
Logement 2	60 m ²
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	118 m ²
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone AP2

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : l'immeuble situé en léger recul par rapport à l'alignement sur le boulevard Victor Hugo a été construit au milieu du 19^e siècle. Il participe ainsi à la qualité urbaine de l'avenue. Les logements situés au niveaux R+2 et dans les combles ne disposent plus aujourd'hui d'accès indépendant du commerce.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	A revoir compte tenu de la création d'un accès indépendant aux étages de logement
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Accès et escalier indépendant du commerce (RDC et 1 ^{er} niveau) à créer. Valorisation des éléments patrimoniaux : cheminées, moulures sous plafond...
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 228 000 € TTC (1 900 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 172 500 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 2 : DX 338-339 – 29 rue des Combes-4 place Fontaine des Barres

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Pradeau Francis – M. Pradeau Bernard
Superficie de l'unité foncière	274 m ²
Hauteur	R+3 sur la rue des Combes – R+2 sur la place Fontaine des Barres
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	6
Surface habitable totale	363 m ²
Logement 1	41 m ²
Logement 2	80 m ²
Logement 3	22 m ²
Logement 4	95 m ²
Logement 5	50 m ²
Logement 6	75 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	29 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est constitué par le jumelage des bâtiments situés au 29 rue des Carmes et 4 Place Fontaine des Barres. Il est donc traversant entre les deux rues. Le premier a été bâti au début du 20^e siècle, le second au début du 19^e. Le logement implanté au 29 rue des Combes est accessible par la place Fontaine des Barbes.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	Façades sur rues et sur cour
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	Corps de bâtiment situé au 4 place Fontaine des Barre
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise des murs porteurs
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition des annexes situées dans la cour

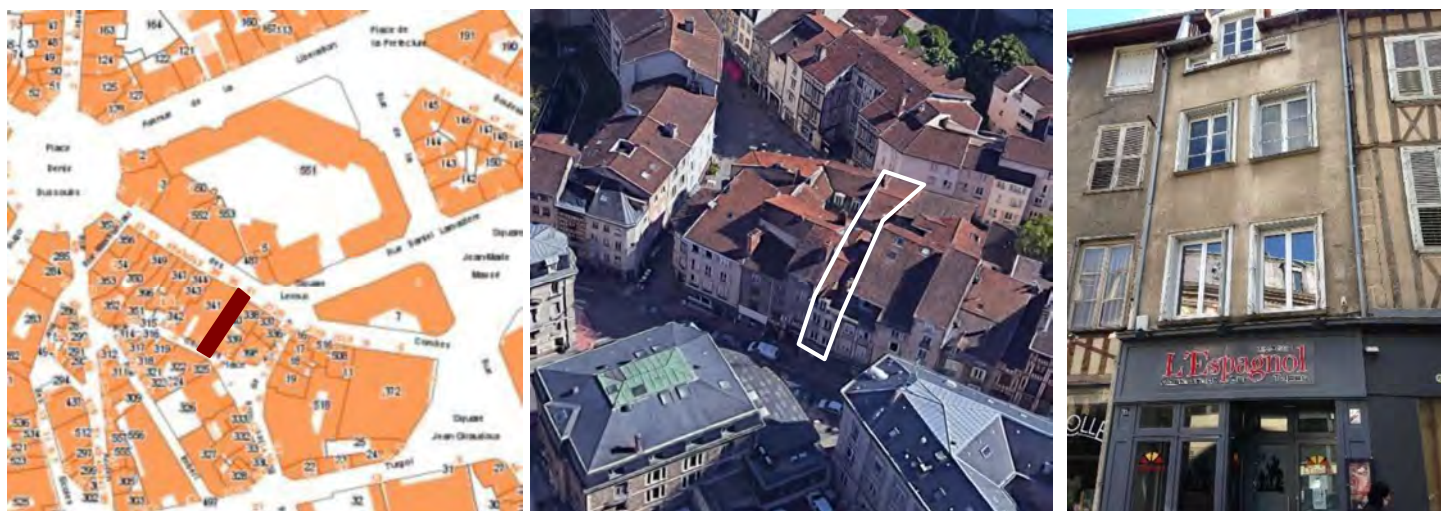
Montant* estimatif des travaux prescrits : 798 600 € TTC (2 200 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 338 600 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 3 : DX 340 – 31 rue des Combes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Devalière Tony
Superficie de l'unité foncière	141 m ²
Hauteur	R+2+Combles
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	3
Surface habitable totale	138 m ²
Logement 1	25 m ²
Logement 2	60 m ²
Logement 3	53 m ²
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	70 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue des Combes mais aussi de la rue Cervières. Les deux corps de bâtiments bâtis au début du 19^e siècle sont reliés et donnent sur une cour. L'accès aux logements se fait par la rue Cervières, le RDC donnant sur la rue des Combes étant dédié à une activité commerciale.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	Façades sur rues et sur cour
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 248 400 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 210 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 4 : DX 233-441-454 – 19-21-23 rue Adrien Dubouché

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI Saint Michel	
Superficie de l'unité foncière	224 m ²	
Hauteur	R+3+Combles	
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce	
Nombre de logements	Bail commercial tt immeuble aujourd'hui mais logement par le passé	
Surface habitable totale	Surface estimée : 530 m ²	
Logement 1		
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces	161 m ²	
Etat d'occupation	Partiellement occupé	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/>	Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'ensemble immobilier est constitué de trois immeubles en lanière qui ont été fusionnés. Implanté en alignement sur la rue Adrien Dubouché, le bâtiment accueille aujourd'hui deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Les étages historiquement dédiés à du logement ne disposent plus d'accès indépendant. Ils ne sont pas recensés en tant que tels dans les fichiers fiscaux.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	Façades sur cour
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	A reconfigurer à l'occasion de la création d'un accès indépendant aux étages
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

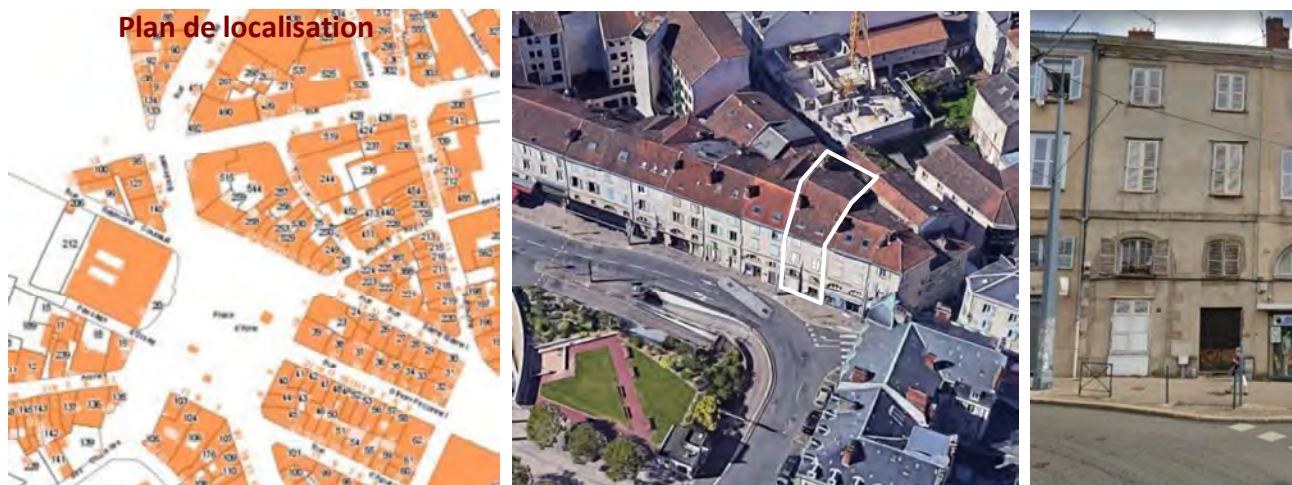
<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise des planchers et distribution des étages supérieurs, création d'un accès indépendant aux étages de logement
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 1 370 000 € TTC (2 600 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 186 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 5 : DX 250 – 6 place d’Aine



Données générales

Propriétaire	Société Vochave Immobilier
Superficie de l'unité foncière	175 m ²
Hauteur	R+3+combles
Destination de l'immeuble	Logement
Nombre de logements	2
Surface habitable totale	213 m ²
Logement 1	73 m ²
Logement 2	140 m ²
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	48 m ² (local d'activités)
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : l'immeuble situé en alignement sur la place d'Aine est intégré à un ensemble homogène. Construit au à la fin du 18^e siècle – début du 19^e siècle, c'est un immeuble traversant qui dispose d'une cour arborée donnant sur la rue du Balcon.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	Façade avant et donnant sur cour
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Valorisation de la cour
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Distribution intérieure
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 469 000 € TTC (2 200 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 150 500 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 6 : DL 135 – 1 rue des Arènes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société la Gentiane
Superficie de l'unité foncière	60 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	Pas de logement recensé aujourd'hui mais immeuble d'habitation par le passé
Surface habitable totale	Estimée à 140 m ²
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	49 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'angle entre la rue des Arènes et la rue des claires. Il est particulièrement perçu depuis la place d'Aine. Accessibles depuis la rue des Claires les étages ne sont pas comptabilisés comme des logements mais l'ont été par le passé. L'immeuble dispose d'un pignon presque aveugle sur la rue des Claires.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Pignon à traiter
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Distribution intérieure
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 252 000 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 79 500 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 7 : DL 136-139 – 3-5 rue des Arènes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Laurencel Jeanne – M. Mercier Antoine
Superficie de l'unité foncière	730 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	6
Surface habitable totale	612 m ²
Logement 1	40 m ²
Logement 2	30 m ²
Logement 3	241 m ²
Logement 4	241 m ²
Logement 5	26 m ²
Logement 6	34 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	15 m ² + 26 m ² + 29 m ² + 31 m ²
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue des Arènes. Bâti au 18^e siècle, il présente une large façade ordonnancée qui est très perceptible en entrée de la rue. Son pignon aveugle donnant sur la rue des Clairettes impacte fortement sur la qualité de l'espace récemment aménagé. L'immeuble dispose d'un jardin donnant sur l'impasse des Clairettes et une courette ouverte vers la rue des Clairettes.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Pignon à traiter sur la rue des Clairettes à traiter Mur de clôture sur l'impasse à traiter
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 1 101 600 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 364 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 8 : DL 137 – 7 rue Arènes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société Apothéka	
Superficie de l'unité foncière	156 m ²	
Hauteur	R+2+combles	
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce	
Nombre de logements	1	
Surface habitable totale	162 m ²	
Logement 1	162 m ²	
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces	70 m ²	
Etat d'occupation	Partiellement occupé	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/>	Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue des Arènes. Bâti au 19^e siècle l'immeuble dispose d'une double orientation sur la rue des arènes et sur la toiture du RDC commercial occupant l'arrière de la parcelle.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	A revoir compte tenu de la création d'un accès indépendant aux étages de logement
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Création d'un accès indépendant aux étages de logement
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

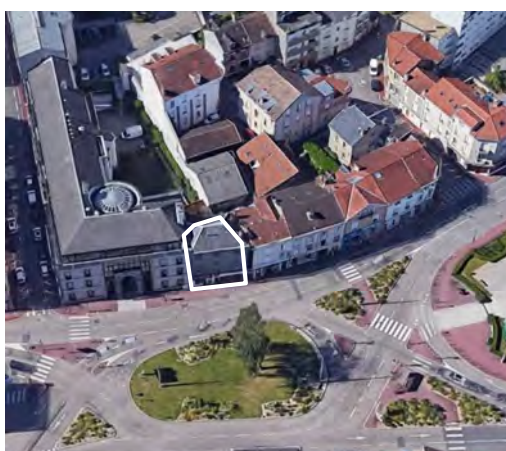
Montant* estimatif des travaux prescrits : 308 000 € TTC (1 900 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 132 500 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 9 : DK 104 – 6 place des Carmes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Fernandez Vieira Norberto André
Superficie de l'unité foncière	105 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte : logements et commerces
Nombre de logements	4
Surface habitable totale	124 m ²
Logement 1	31 m ²
Logement 2	31 m ²
Logement 3	31 m ²
Logement 4	31 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	35 m ² + 35 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : l'immeuble situé en alignement sur la place des Carmes a été bâti au début du 19^e siècle. Sa façade a récemment été ravalée. Les étages logements ont fait l'objet d'une première phase de travaux jamais terminés. C'est un immeuble mixte qui compte deux locaux commerciaux, les étages de logements étant accessibles par un accès indépendant. L'immeuble dispose d'une triple orientation : place des Carmes, arrière de l'immeuble et passage situé en limite avec le 4 place d'Aine.

Etat de dégradation : logements dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise du plancher du R+1 – agrandissement des ouvertures pour augmentation de l'éclairage du R+1
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 174 000 € TTC (1 400 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 137 500 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 10 : DY 81-82 – 12-14 rue Lansecot

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société SOVAFAS		
Superficie de l'unité foncière	126 m ²		
Hauteur	R+4		
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce		
Nombre de logements	9 + deux pièces indépendantes		
Surface habitable totale	631 m ²		
Logement 1	74 m ²	Logement 6	45 m ²
Logement 2	36 m ²	Logement 7	79 m ²
Logement 3	88 m ²	Logement 8	85 m ²
Logement 4	29 m ²	Logement 9	66 m ²
Logement 5	68 m ²	Pièces indépendantes	61 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Détail des surfaces des commerces	63 m ² + 47 m ²		
Etat d'occupation	Partiellement occupé		
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>	
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/>	Vacant <input type="checkbox"/>	
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1		

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'ensemble immobilier est constitué de deux immeubles qui ont été fusionnés et disposent d'une entrée commune vers les niveaux de logement donnant sur la rue des halles par l'intermédiaire d'une petite impasse. Les rez-de-chaussée des deux immeubles sur la rue Lansecot sont quant à eux dédiés au commerce.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Reprise structurelle de la façade
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise structurelle des planchers
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 1 262 000 € TTC (2 000 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 198 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 11 : DL 71 – 18 rue Gondinet

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Pierre Louis		
Superficie de l'unité foncière	33 m ²		
Hauteur	R+4		
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce		
Nombre de logements	7		
Surface habitable totale	82 m ²		
Logement 1	13 m ²	Logement 6	15 m ²
Logement 2	15 m ²	Logement 7	8 m ²
Logement 3	8 m ²	Logement 8	
Logement 4	15 m ²	Logement 9	
Logement 5	8 m ²		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Détail des surfaces des commerces	20 m ²		
Etat d'occupation	vacant		
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>	
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>	
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1		

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Implanté à l'alignement de la rue Gondinet, cet immeuble est caractéristique du bâti médiéval avec une parcelle en lanière et une façade sur rue très étroite, des pans de bois apparents. Il regroupe des logements de tailles très réduites.

Etat de dégradation : dégradé

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité et en particulier de taille minimum des logements

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Regroupement des logements pour avoir des tailles minima respectant les normes en vigueur
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

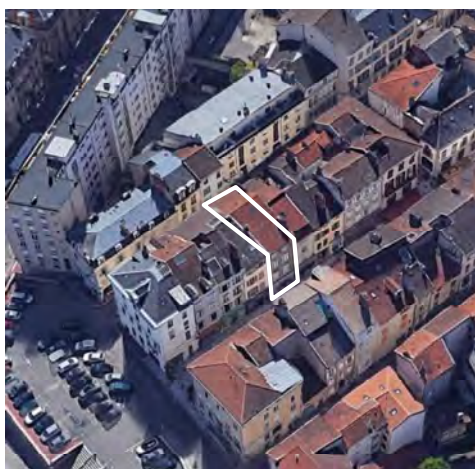
Montant* estimatif des travaux prescrits : 180 400 € TTC (2 200 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 48 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 12 : DY 390 – 9 rue Haute Vienne

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Decaix Philomène
Superficie de l'unité foncière	115 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	6
Surface habitable totale	274 m ²
Logement 1	28 m ²
Logement 2	83 m ²
Logement 3	43 m ²
Logement 4	40 m ²
Logement 5	40 m ²
Logement 6	40 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	24 m ²
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue Haute Vienne et de la rue Banc Léger. Il participe à l'ensemble immobilier qui borde la rue Haute Vienne, l'une des rues structurantes du centre-ville historique. Les étages sont accessibles depuis la rue Banc Léger, un RDC commercial occupant l'ensemble du RDC donnant sur la rue de Haute Vienne.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

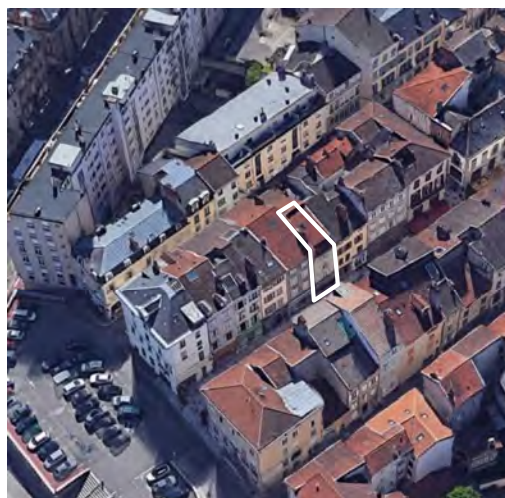
Montant* estimatif des travaux prescrits : 493 200 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 169 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 13 : DY 391 – 11 rue Haute Vienne

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Pialat Agnès
Superficie de l'unité foncière	49 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Mixte : Logement et commerce
Nombre de logements	2
Surface habitable totale	68 m ²
Logement 1	34 m ²
Logement 2	34 m ²
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	31 m ²
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue Haute Vienne. Il participe à l'ensemble immobilier qui borde la rue Haute Vienne, l'une des rues structurantes du centre-ville historique. Les étages disposent d'un accès autonome. L'immeuble a fait l'objet de travaux de réhabilitation qui n'ont pas été achevés.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 122 400 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 69 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 14 : EO 111-110-109 – 24-26-28 rue du pont St Etienne

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Azzoug Taieb – Mme Messenger Simone
Superficie de l'unité foncière	110 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Logement
Nombre de logements	3
Surface habitable totale	166 m ²
Logement 1	16 m ²
Logement 2	91 m ²
Logement 3	59 m ²
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone P1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'ensemble immobilier est constitué de trois immeubles implantés à l'alignement de la rue St Etienne. Ils sont situés à la limite du quartier de Cité et à la frontière entre ville médiévale et urbanisme contemporain.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Redistribution des circulations
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 298 800 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 70 800 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 15 : DZ 246 – 13 Bd de la Corderie

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Devallière Tony		
Superficie de l'unité foncière	341 m ²		
Hauteur	R+2+combles		
Destination de l'immeuble	Logement		
Nombre de logements	8		
Surface habitable totale	274 m ²		
Logement 1	33 m ²	Logement 6	39 m ²
Logement 2	39 m ²	Logement 7	31 m ²
Logement 3	33 m ²	Logement 8	33 m ²
Logement 4	33 m ²	Logement 9	
Logement 5	33 m ²		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Détail des surfaces des commerces			
Etat d'occupation	vacant		
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>		Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>		Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone AP2		

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble bâti au tout début du 19^e siècle, est implanté à l'alignement du boulevard de la Corderie. Il fait face aux jardins de l'évêché et est en covisibilité avec la cathédrale St Etienne. Il dispose d'une double orientation avec un jardin en cœur d'ilot qui comprend plusieurs annexes dégradées.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	Y compris pignon
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition des annexes sur cour et valorisation du jardin

Montant* estimatif des travaux prescrits : 493 200 € TTC (1 800 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 162 600 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 16 : DZ 157-158 – 28-28bis avenue Georges Dumas

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société Georges Dumas
Superficie de l'unité foncière	157 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Logement
Nombre de logements	4
Surface habitable totale	315 m ²
Logement 1	86 m ²
Logement 2	85 m ²
Logement 3	99 m ²
Logement 4	45 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone AP1

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué de deux immeubles jumelés. Implanté à l'alignement de l'avenue Georges Dumas, il participe fortement à l'organisation urbaine de cette entrée dans le cœur de ville. Construit dans la seconde moitié du 19^e siècle a fait l'objet d'une première phase de travaux jamais terminée. L'immeuble est aujourd'hui muré.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition des annexes sur cour

Montant* estimatif des travaux prescrits : 504 000 € TTC (1 600 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 149 000 € (valeur vénale)

Fiche Immeuble 17 : HS 330 – 71Q rue du Pont Saint Martial

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Société Georges Dumas	
Superficie de l'unité foncière	2 350 m ²	
Hauteur	R+3 – R+1	
Destination de l'immeuble	Logement	
Nombre de logements	2	
Surface habitable totale	400 m ² (estimée)	
Logement 1	32 m ² (estimé : 250 m ²)	
Logement 2	50 m ² (estimé : 150 m ²)	
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces		
Etat d'occupation	vacant	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone AP1	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : l'ensemble immobilier compte deux corps de bâtiments. L'immeuble principal est situé à l'alignement de la rue du Pont St Martial. Le second bâtiment est situé en limite séparative face à un vaste jardin. Ce dernier est protégé dans le cadre de la ZPPAUP. L'immeuble présente des problématiques structurelles qui ont nécessité la prise d'un arrêté de péril ordinaire.

Etat de dégradation : dégradés

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Confortement des pans de bois
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 880 000 € TTC (2 200 €/m² habitable)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Estimation Domaniale : 72 000 € (valeur vénale)

→ Récapitulatif de l'évaluation sommaire des travaux

Repérage	Adresse	Surface habitable	Evaluation coût des travaux
1	4 Bd Victor Hugo	120 m ²	228 000 € TTC
2	29 rue des Combes – 4 place Fontaines des Barres	363 m ²	798 600 € TTC
3	31 rue des Combes	138 m ²	248 400 € TTC
4	19-21-23 rue Adrien Dubouché	530 m ² (estimée)	1 370 000 € TTC
5	6 place d'Aine	213 m ²	469 000 € TTC
6	1 rue des Arènes	140 m ² (estimée)	252 000 € TTC
7	3-5 rue des Arènes	612 m ²	1 101 600 € TTC
8	7 rue des Arènes	162 m ²	308 000 € TTC
9	6 place des Carmes	124 m ²	174 000 € TTC
10	12-14 rue Lansecot	631 m ²	1 262 000 € TTC
11	18 rue Gondinet	82 m ²	180 400 € TTC
12	9 rue Haute Vienne	274 m ²	493 200 € TTC
13	11 rue Haute Vienne	68 m ²	122 400 € TTC
14	24-26-28 rue du pont St Etienne	166 m ²	298 800 € TTC
15	13 bd de la Corderie	274 m ²	493 200 € TTC
16	28-28 bis avenue Georges Dumas	315 m ²	504 000 € TTC
17	71Q rue du Pont St Martial	400 m ² (estimée)	880 000 € TTC

E- ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Repérage	Adresse	Parcelle (s)	Estimation domaniale (valeur vénale)
1	4 Bd Victor Hugo	DM 72	172 500 €
2	29 rue des Combes – 4 place Fontaines des Barres	DX 338-339	338 600 €
3	31 rue des Combes	DX 340	210 000 €
4	19-21-23 rue Adrien Dubouché	DX 233-441-454	186 000 €
5	6 place d'Aine	DX250	150 500 €
6	1 rue des Arènes	DL 135	79 500 €
7	3-5 rue des Arènes	DL 136-139	364 000 €
8	7 rue des Arènes	DL 137	132 500 €
9	6 place des Carmes	DK 104	137 500 €
10	12-14 rue Lansecot	DY 81-82	198 000 €
11	18 rue Gondinet	DL 71	48 000 €
12	9 rue Haute Vienne	DY 390	169 000 €
13	11 rue Haute Vienne	DY 391	69 000 €
14	24-26-28 rue du pont St Etienne	EO 111-110-109	70 800 €
15	13 bd de la Corderie	DZ 246	162 600 €
16	28-28 bis avenue Georges Dumas	DZ 157-158	149 000 €
17	71Q rue du Pont St Martial	HS 330	72 000 €
TOTAL			2 709 500€

Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles

Affaire suivie par :

Service Politiques de l'Habitat

Tél : 05 55 45 49 01

OBJET : Opération de Restauration Immobilière

REF. :

Madame, Monsieur,

Depuis 2014, la municipalité consacre sa priorité au centre-ville en procédant à la requalification de ses espaces publics (rues piétonnes, place de la République), à la redynamisation de son tissu commercial (Halles centrales) et à la restauration de son patrimoine immobilier.

Dans ce dernier domaine, diverses actions ont été initiées tels que le ravalement obligatoire ou l'amélioration de l'habitat à travers la mise en œuvre d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat). La Ville confirme aujourd'hui sa volonté ferme d'accroître l'attractivité du centre-ville en faisant revenir résidents et usagers et de poursuivre l'action engagée.


Elle souhaite pour ce faire s'assurer de l'ensemble de la qualité des logements offerts en centre-ville et engager dans ce cadre une ORI (opération de restauration immobilière). Des diagnostics visuels ont ainsi été réalisés au cours de ces derniers mois afin d'identifier dans les secteurs les plus stratégiques, le patrimoine susceptible d'être valorisé.

L'immeuble dont vous êtes propriétaire fait partie du périmètre d'étude retenu. A ce titre, par la présente, nous sollicitons votre accord pour qu'un diagnostic approfondi puisse être réalisé. Cette opération est susceptible de vous permettre, au regard des dépenses engagées, de bénéficier d'une part, d'une défiscalisation au titre de la loi Malraux et d'autre part, de subventions pouvant aller jusqu'à 65% du montant des travaux pour les propriétaires bailleurs et 80% pour les propriétaires occupants.

Nous vous invitons ainsi à contacter la Direction Habitat et Politique de la Ville au 05 55 45 49 01 afin de convenir d'un rendez-vous avec notre opérateur la SELI (Société d'Equipement du Limousin) pour une visite de votre immeuble, **et ce impérativement dans les 2 mois qui suivent la date du présent courrier.**

Nous savons pouvoir compter sur votre adhésion à cette démarche, qui au-delà de la valorisation de votre patrimoine, participe à celle de notre Ville et de son attractivité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.


Emile Roger LOMBERTIE


Catherine MAUGUIEN-SICARD

Annexe 2 : délibération du conseil communautaire validant le principe de l'ORI



LIMOGES METROPOLE - COMMUNAUTE URBAINE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 28 MARS 2019

L'an deux mille dix-neuf le jeudi vingt-huit mars à seize heures trente, le conseil communautaire de Limoges Métropole - Communauté urbaine, légalement convoqué le 22 mars 2019 par le Président, s'est réuni à l'Espace Georges Brassens à Feytiat, sous la présidence de Jean-Paul DURET, Président.

Gaston CHASSAIN, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Jean-Paul DURET, M. Guillaume GUERIN, M. Gilles BEGOUT, Mme Isabelle BRIQUET, M. Pierre COINAUD, M. Claude BRUNAUD, M. Alain DELHOUME, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gaston CHASSAIN, M. Pascal ROBERT, M. Vincent LEONIE, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Rémy VIROULAUD, M. Michel DAVID, Mme Yvette AUBISSE, M. Claude COMPAIN, M. Jacques ROUX, M. Jean-Noël JOUBERT, M. Jean-Claude CHANCONIE, Mme Marie-Anne ROBERT-KERBRAT, M. Philippe REILHAC, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, Mme Sarah GENTIL, Mme Julie LENFANT, Mme Nadine RIVET, M. Joël GARESTIER, Mme Béatrice RAMADIER, M. Philippe PECHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Jean-Marie MIGNOT, Mme Marie LAPLACE, Mme Hélène CUEILLE, M. Pascal THEILLET, M. Ludovic GERAUDIE, M. Christophe BARBE, Mme Sylvie ROZETTE, M. Béramdane AMROUCHE, Mme Corinne PIQUET LAVAIRE, M. René ADAMSKI, Mme Chantal STIEVENARD, Mme Régine CHAMPION-GAUTHIER, M. Vincent JALBY, Mme Isabelle MAURY, M. Michel CUBERTAFOND, Mme Patricia MINEL, M. Marc BIENVENU, Mme Corinne ROBERT, Mme Geneviève MANIGAUD, M. Bernard VAREILLE, Mme Sandrine ROTZLER, M. Stéphane DESTRUHAUT, M. Vincent GERARD, Mme Sandrine PICAT, M. Fabien DOUCET, M. Francis BOLUDA, Mme Isabelle BELLEZANE, M. Christian DESMOULIN, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés représentés par un suppléant :

M. Bernard THALAMY est représenté par M. Christian BLANCHET

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Bruno GENEST donne pouvoirs à Mme Béatrice RAMADIER
M. Jacques MIGOZZI donne pouvoirs à M. Jean-Noël JOUBERT
M. Jean-Louis NOUHAUD donne pouvoirs à M. Gaston CHASSAIN
Mme Sylvie BILLAT donne pouvoirs à M. Michel DAVID
Mme Marie-Christine CANDELA donne pouvoirs à M. Philippe PECHER
Mme Nicole GLANDUS donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT
Mme Nathalie VERCOUSTRE donne pouvoirs à Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD
M. Christian UHLEN donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
Mme Annie SCHWAEDERLE donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET
M. Christian HANUS donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
M. Alain RODET donne pouvoirs à M. Philippe REILHAC
Mme Catherine BEAUBATIE donne pouvoirs à Mme Sandrine ROTZLER
Mme Annick CHADOIN donne pouvoirs à M. Francis BOLUDA

L'ORDRE DU JOUR EST

Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Limoges

N° 12.1

Mme MAUGUIEN-SICARD Catherine, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La Ville de Limoges poursuit un important programme de revitalisation de son centre-ville, avec notamment le soutien de Limoges Métropole - Communauté urbaine. Dans ce cadre, lors du conseil municipal du 29 novembre 2018, la municipalité a décidé de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI), dispositif concourant au projet de renouvellement urbain du centre-ville. Participant à l'amélioration du cadre de vie, ce dispositif a été retenu dans la convention Action cœur de Ville, programme intégrant des actions en matière d'habitat, de revitalisation commerciale et de requalification des espaces publics (Halles centrales, Place de la République...) et soutenu par l'Etat et Limoges Métropole.

En matière d'habitat, les actions envisagées, et en particulier l'ORI, répondent également aux objectifs arrêtés par la communauté urbaine dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 3, en cours d'adoption, concernant la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Limoges.

Dans ce domaine, en 2016, la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ont engagé un partenariat pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) d'une durée de 5 ans (2016-2021). Il s'agit d'une opération qui propose aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs en centre-ancien des aides financières (sous conditions) pour réaliser des travaux de réhabilitation de leur bien immobilier. Elle prévoit la réhabilitation de 625 logements sur 5 ans (dont 250 en centre-ancien), afin d'améliorer les performances énergétiques, le maintien à domicile des résidents et de permettre la remise sur le marché de logements vacants.

Une ORI, quant à elle, est une procédure encadrée par le Code de l'urbanisme qui permet à une collectivité de prescrire la réalisation de travaux visant à transformer les conditions d'habitabilité. Elle permet de rendre obligatoire, sur les immeubles les plus dégradés, des travaux de remise en état, de modernisation et de démolition. L'ORI étant engagée à l'initiative des communes ou de leurs Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, les travaux de restauration sont prescrits par une déclaration d'utilité publique qui fixera notamment le délai d'exécution des travaux puis notifiés aux propriétaires. A défaut, après enquête parcellaire, la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

Les travaux engagés par les propriétaires peuvent bénéficier des aides prévues dans le cadre de l'OPAH et être majorés par un régime fiscal avantageux.

En outre les propriétaires qui réalisent les travaux prescrits dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), peuvent bénéficier d'un accompagnement :

- technique : conseil et définition des travaux à réaliser, estimation du montant des travaux ;
- financier : calcul des subventions potentielles, élaboration d'un plan de financement précis d'aide à la décision ;
- administratif : suivi du dossier, du montage technique au paiement de la subvention.

Pour s'assurer de la réussite de cet accompagnement, Limoges Métropole - Communauté urbaine s'appuierait sur les services d'un prestataire extérieur dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de suivi – animation qui sera lancée dans le courant du 1^{er} semestre 2019.

Afin de déterminer le périmètre concerné, une étude préalable, comprenant des diagnostics de terrain réalisés au cours de ces derniers mois, a permis d'identifier les secteurs les plus stratégiques à requalifier. Une vingtaine d'immeubles seraient potentiellement concernés par l'ORI, représentant un potentiel de plus de 150 logements rénovés :

- les immeubles de l'îlot « centre-ville » délimité par les rues Gaignolle - Clocher - Halles - rue Haute-Vienne,
- des immeubles diffus en centre-ville :
 - o 2 et 4 rue des Halles,
 - o 12, rue Porte-Panet,
 - o 4, rue Pétoniaud Dubos,
 - o 1, boulevard de Fleurus,
 - o 71, rue du Pont Saint Martial,
 - o 9 - 11- 44, rue Haute-Vienne,
 - o 13, rue du Clocher.

Compte-tenu de ces résultats et du périmètre identifié, il est proposé d'engager une concertation publique nécessaire à l'élaboration du dossier de DUP relatif à la mise en œuvre de l'ORI (conformément aux dispositions des articles L300-1 et L300-2 du Code de l'urbanisme).

A cet effet, serait mis à disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, un dossier comprenant :

- une notice explicative de l'opération,
- un plan du périmètre concerné par le projet d'opération de restauration immobilière,
- la délibération du conseil municipal,
- un registre destiné à recueillir les observations des personnes intéressées,
- le dossier sera consultable par le public à la Direction de l'Action Foncière Immobilière à l'Hôtel de Ville, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville de Limoges,

Une information sur la mise à disposition du dossier au public sera faite par voie de presse locale au moins 10 jours avant son engagement. A l'issue de la concertation, un bilan sera arrêté par l'autorité délibérante.

En conséquence, conformément aux orientations du PLH 3 et en complémentarité de l'OPAH en cours, Limoges Métropole pourrait, du fait du transfert de la compétence habitat privé au 1^{er} janvier dernier, poursuivre le travail engagé par la Ville de Limoges à travers la mise en œuvre d'une ORI, dispositif plus volontariste et coercitif en matière de lutte contre la vacance et l'habitat dégradé.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver le principe de lancement de l'Opération de Restauration Immobilière,
- d'approuver les modalités de concertation,
- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions, mesures et procédures pour exécuter la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Jean-Paul DURET
Président Limoges Métropole
Communauté urbaine

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées le
mercredi 10 avril 2019

Le Président,

Jean Paul DURET

LIMOGES METROPOLE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : 18012H1 avec 0 pièce(s) jointe(s)
Date de décision : 28/03/2019
Objet : Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Limoges

Nature : Délibérations

Matière : Domaines de compétences par thèmes - Politique de la ville-habitat-logement

Date de télétransmission : 10/04/2019 Agent de transmission : AUTOMATE

Acte : 087-248719312-20190328-18012H1-DE-1-1_1.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE
DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-248719312-20190328-18012H1-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 10/04/2019

Annexe 3 : délibérations du conseil communautaire validant la liste des immeubles ORI et le dossier d'enquête préalable à la DUP



Limoges Métropole

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 08 JUILLET 2021

L'an deux mille vingt-et-un le jeudi huit juillet à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 02 juillet 2021, par le Président, s'est réuni en séance publique à la Maison de la Région Nouvelle Aquitaine à Limoges, salle Gérard Vandembroucke, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Philippe JANICOT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Franck DAMAY, Mme Delphine MOULIN, Mme Martine BOUCHER, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Michel CUBERTAFOND, M. Ibrahima DIA, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Nathalie MEZILLE, Mme Nezha NAJIM, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Shérazade ZAITER, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Gilles BEGOUT donne pouvoirs à M. Pascal THEILLET
M. Jean-Luc BONNET donne pouvoirs à M. Philippe JANICOT
M. Alexandre PORTHEAULT donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU
Mme Monique DELPI donne pouvoirs à Mme Martine BOUCHER
Mme Hélène CUEILLE donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM
M. Gilbert BERNARD donne pouvoirs à M. Olivier DUCOURTIEUX
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
Mme Isabelle MAURY donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL
M. Thierry MIGUEL donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM
M. Vincent REY donne pouvoirs à M. Vincent JALBY
Mme Martine TABOURET donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET
Mme Nadine BURGAUD donne pouvoirs à M. François POIRSON

L'ORDRE DU JOUR EST

Autorisation d'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique relative à l'Opération de restauration immobilière (ORI)

N° 20.2

Mme MAUGUIEN-SICARD Catherine, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Le plan d'action de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), approuvé par délibération du 19 septembre 2019, prévoit notamment la mise en œuvre d'une Opération de restauration immobilière (ORI).

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux de réhabilitation complète d'immeubles dégradés, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif de l'ORI est d'aboutir à la remise en état d'habitabilité des immeubles ciblés. Les projets seront portés soit par leurs propriétaires actuels soit par les acquéreurs à l'issue d'une cession.

Pour ce faire, les travaux de réhabilitation concernant les immeubles ciblés sont rendus obligatoires grâce à une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) relative à la mise en œuvre de l'ORI (conformément aux dispositions des articles L300-1 et L300-2 du Code de l'urbanisme).

Conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2019 autorisant le lancement de l'ORI, une concertation publique nécessaire à l'élaboration du dossier de DUP relatif à la mise en œuvre de l'ORI a été engagée (articles L300-1 et L300-2 du Code de l'urbanisme).

A cet effet un dossier, a été mis à disposition du public au siège de Limoges Métropole et à l'Hôtel de ville de Limoges, du lundi 8 juin 2020 au samedi 8 août 2020, comprenant :

- une notice explicative de l'opération,
- un plan du périmètre concerné par le projet d'opération de restauration immobilière,
- la délibération du conseil municipal,
- un registre destiné à recueillir les observations des personnes intéressées,

Une information sur la mise à disposition du dossier au public a été réalisée par voie de presse. Le bilan de cette concertation fait ressortir une seule observation en date du 23 juillet 2020 concernant l'intérêt du repérage et de l'intégration dans l'ORI d'immeubles dégradés situés avenue Georges Dumas.

La Communauté urbaine a tenu compte de cette remarque dans la phase d'élaboration du dossier d'enquête publique préalable à la DUP qui a permis d'affiner la liste des immeubles concernés par l'ORI. En effet, cette étape a permis de vérifier l'état de dégradation des biens et la possibilité effective de réaliser des travaux de restauration pour les immeubles initialement repérés, mais également d'élargir le périmètre des immeubles visés par l'ORI grâce à un repérage terrain approfondi.

Ainsi, les études menées par le prestataire de la communauté urbaine, en lien avec les services de la Ville de Limoges mais également avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Vienne (UDAP 87), ont porté sur 31 immeubles.

Cette étape a permis de compléter la concertation publique en informant les propriétaires des immeubles concernés de l'objectif de l'ORI, ainsi que des obligations et droits induits par cette démarche. Un support de communication à destination des propriétaires a été spécifiquement réalisé afin de faciliter cette compréhension.

A l'issue de cette analyse, des échanges et visites, 17 immeubles ou ensemble d'immeubles ont été pris en compte dans le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique relative à l'Opération de restauration immobilière présenté en annexe.

Les immeubles visés dans le cadre du dossier sont les suivants

Adresse	Référence cadastrale
6 place des Carmes	DX 104
6 place d'Aine	DX 250
3-5 rue des Arènes	DL 136 – DL 139
29 rue des Combes – 4 rue Fontaine des Barres	DX 338 – DX 339
31 rue des Combes	DX 340
12-14 rue Lansecot	DX 81 – DX 82
18 rue Gondinet	DL 71
9 rue Haute Vienne	DY 390
11 rue Haute Vienne	DY 391
24-26-28 rue du Pont St Etienne	EO 109 – EO 110 – EO 111
13 rue de la Corderie	DZ 246
28 et 28 bis avenue Georges Dumas	DZ 157 – DZ 158
71 ter rue St Martial	HS 330
1 rue des Arènes	DL 135
7 rue des Arènes	DL 137
19-21-23 rue Adrien Dubouché	DX 233 - DX 454 - DX 441
4 boulevard Victor Hugo	DM 72

Conformément à l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, le dossier comprend :

- 1- un plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés,
- 2- la désignation des immeubles concernés,
- 3- l'indication de caractère vacant ou occupé des immeubles concernés,
- 4- une notice explicative qui indique notamment l'objet de l'opération et présente le programme simplifié des travaux par bâtiment,
- 5- une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faites par le pôle d'évaluation domaniale et l'estimation sommaire du coût des travaux de restauration.

Le dossier sera transmis au Préfet qui engagera la procédure d'enquête préalable relevant de sa compétence.

Une fois l'arrêté d'utilité publique effectif, les travaux prescrits deviendront obligatoires. Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés à la suite de leur notification à chaque propriétaire, une procédure d'enquête parcellaire pourra être engagée afin d'imposer un délai maximum de

réalisation. Si des propriétaires refusaient de réaliser les travaux demandés, à l'issue de ce délai, une procédure d'expropriation pourrait alors être mise en œuvre.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver le bilan de la concertation publique préalable à l'ORI ;
- d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête publique du présent dossier en vue de l'obtention de la DUP de l'ORI au profit de Limoges Métropole ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions et à signer tout acte relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées le
jeudi 22 juillet 2021

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Pour le Président
Par délégué,
Le Directeur Général des Services
Sylvain ROQUES

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 02 DECEMBRE 2021

*L'an deux mille vingt-et-un le jeudi deux décembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 26 novembre 2021, par le Président, s'est réuni en séance publique à Le Rok - Espace Filature à Panazol, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.
Rémy VIROULAUD, Conseiller communautaire délégué, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Franck DAMAY, Mme Delphine MOULIN, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, M. Ibrahima DIA, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Martine TABOURET, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absent excusé représenté par un suppléant :

M. Serge ROUX est représenté par Mme Véronique BARINOTTO

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
M. Laurent LAFAYE donne pouvoirs à M. Gaston CHASSAIN
M. Denis LIMOUSIN donne pouvoirs à Mme Corinne JUST
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
Mme Nathalie MEZILLE donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
M. Vincent REY donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Geneviève LEBLANC
M. Alain BOURION donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET

Absente :

Mme Nezha NAJIM

L'ORDRE DU JOUR EST

Retrait partiel de la délibération n°20.2 du 8 juillet 2021 - Autorisation d'engagement de la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'Opération de restauration immobilière (ORI)

N° 15.1

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Le plan d'action de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), approuvé par délibération du 19 septembre 2019, prévoit notamment la mise en œuvre d'une Opération de restauration immobilière (ORI).

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux de réhabilitation complète d'immeubles dégradés, dans le cadre de politiques locales d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif de l'ORI est d'aboutir à la remise en état d'habitabilité des immeubles ciblés. Les projets seront portés soit par leurs propriétaires actuels soit par les acquéreurs à l'issue d'une cession.

Pour ce faire, les travaux de réhabilitation concernant les immeubles ciblés sont rendus obligatoires grâce à une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) relative à la mise en œuvre de l'ORI (conformément aux dispositions des articles L300-1 et L300-2 du Code de l'urbanisme).

Conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2019 autorisant le lancement de l'ORI, une concertation publique nécessaire à l'élaboration du dossier de DUP relatif à la mise en œuvre de l'ORI a été engagée (articles L300-1 et L300-2 du Code de l'urbanisme).

A cet effet un dossier, a été mis à disposition du public au siège de Limoges Métropole et à l'Hôtel de ville de Limoges, du lundi 8 juin 2020 au samedi 8 août 2020, comprenant :

- une notice explicative de l'opération,
- un plan du périmètre concerné par le projet d'opération de restauration immobilière,
- la délibération du conseil municipal,
- un registre destiné à recueillir les observations des personnes intéressées.

Une information sur la mise à disposition du dossier au public a été réalisée par voie de presse. Le bilan de cette concertation fait ressortir une seule observation en date du 23 juillet 2020 concernant l'intérêt du repérage et de l'intégration dans l'ORI d'immeubles dégradés situés avenue Georges Dumas.

Limoges Métropole a tenu compte de cette remarque dans la phase d'élaboration du dossier d'enquête publique préalable à la DUP qui a permis d'affiner la liste des immeubles concernés par l'ORI. En effet, cette étape a permis de vérifier l'état de dégradation des biens et la possibilité effective de réaliser des travaux de restauration pour les immeubles initialement repérés, mais également d'élargir le périmètre des immeubles visés par l'ORI grâce à un repérage terrain approfondi.

Ainsi, les études menées par le prestataire de Limoges Métropole, en lien avec les services de la Ville de Limoges mais également avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Vienne (UDAP 87), ont porté sur 31 immeubles.

Cette étape a permis de compléter la concertation publique en informant les propriétaires des immeubles concernés de l'objectif de l'ORI, ainsi que des obligations et droits induits par cette démarche. Un support de communication à destination des propriétaires a été spécifiquement réalisé afin de faciliter cette compréhension.

A l'issue de cette analyse, des échanges et visites, 17 immeubles ou ensemble d'immeubles ont été pris en compte dans le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique relative à l'Opération de restauration immobilière présenté en annexe.

De ce fait, par délibération du 08 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation publique préalable à l'ORI ainsi que le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et a également autorisé le Président de Limoges Métropole à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête publique du présent dossier en vue de l'obtention de la DUP de l'ORI au profit de Limoges Métropole.

Néanmoins, les références cadastrales visées dans la délibération 20.2 du 08 juillet 2021 comportaient quelques erreurs matérielles qu'il convient de corriger par la présente délibération. L'approbation du bilan de la concertation publique préalable demeure quant à elle inchangée.

Ainsi, les immeubles visés dans le cadre du dossier de l'ORI sont les suivants :

Adresse	Référence cadastrale
6 place des Carmes	DK 104
6 place d'Aine	DX 250
3-5 rue des Arènes	DL 136 – DL 139
29 rue des Combes – 4 rue Fontaine des Barres	DX 338 – DX 339
31 rue des Combes	DX 340
12- 14 rue Lansecot	DY 81 – DY 82
18 rue Gondinet	DL 71
9 rue Haute Vienne	DY 390
11 rue Haute Vienne	DY 391
24-26-28 rue du Pont St Etienne	EO 109 – EO 110 – EO 111
13 boulevard de la Corderie	DZ 246
28 et 28 bis avenue Georges Dumas	DZ 157 – DZ 158
71 Q rue du Pont St Martial	HS 330
1 rue des Arènes	DL 135
7 rue des Arènes	DL 137
19-21-23 rue Adrien Dubouché	DX 233 - DX 454 - DX 441
4 boulevard Victor Hugo	DM 72

Conformément à l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, le dossier comprend :

- 1- un plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés,
- 2- la désignation des immeubles concernés,
- 3- l'indication de caractère vacant ou occupé des immeubles concernés,
- 4- une notice explicative qui indique notamment l'objet de l'opération et présente le programme simplifié des travaux par bâtiment,
- 5- une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le pôle d'évaluation domaniale et l'estimation sommaire du coût des travaux de restauration.

Le dossier sera transmis au Préfet qui engagera la procédure d'enquête préalable relevant de sa compétence.

Une fois l'arrêté d'utilité publique effectif, les travaux prescrits deviendront obligatoires. Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés à la suite de leur notification à chaque propriétaire, une procédure d'enquête parcellaire pourra être engagée afin d'imposer un délai maximum de réalisation. Si des propriétaires refusaient de réaliser les travaux demandés, à l'issue de ce délai, une procédure d'expropriation pourrait alors être mise en œuvre.

Le conseil communautaire décide :

- de retirer partiellement la délibération n°20.2 du 8 juillet 2021 en ce qu'elle approuve le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et autorise le Président ou son représentant à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête publique du présent dossier en vue de l'obtention de la DUP de l'ORI au profit de Limoges Métropole ;
- d'approuver le dossier d'enquête publique corrigé préalable à la DUP ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête publique du présent dossier corrigé en vue de l'obtention de la DUP de l'ORI au profit de Limoges Métropole ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions et à signer tout acte relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées le
jeudi 16 décembre 2021

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Pour le Président, par délégation,
La Directrice Générale Adjointe
Pôle Ressources
Valérie LAURENT-ROUX



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2973489
Réf Lido : 2020-87085V0706

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE MIXTE (COMMERCE EN RDC + LOGEMENTS EN ÉTAGES)

ADRESSE DU BIEN : 4 BLVD VICTOR HUGO – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 172 500 €

indemnité de emploi si DUP : 18 250 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble construit en 1860, porté par la parcelle DM 72 (85m²) au 4 Blvd Victor Hugo.

L'aspect extérieur du bâtiment est moyen, la façade et les huisseries présentent un état d'usage.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Il s'agit d'un immeuble où le RDC et le 1^{er} étage sont occupés par des locaux commerciaux et les étages supérieurs par des logements utilisés en tant que stockages.

Le consultant nous indique que les étages sont très dégradés, nécessitant une rénovation complète. La partie logement ne dispose pas d'entrée indépendante.

Les données portées à notre connaissance indiquent une surface utile de 118m² pour les commerces et 120 m² pour les logements.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Société AL-CL, 62 Av Ernest Ruben - Limoges

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **172 500 €**

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **18 250 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : **190 750 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

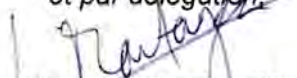
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation.*



Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques

**Direction départementale des Finances publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'Evaluations Domaniales
30, rue Cruveilhier
BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2
Téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28/01/2021

La Directrice à

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

9 rue Bernard Palissy
87000 Limoges

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine Lebraud
Téléphone : 05 55 45 58 09
Courriel : nadine.lebraud@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 2991614

Réf. LIDO : 2020-87085V0676

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE MIXTE (COMMERCE AU RDC, LOGEMENTS EN ÉTAGES)

Adresse du bien : 29 rue des Combes à LIMOGES

Valeur vénale : 81 000 €

indemnité de emploi si DUP = 9 100 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2- DATE

de consultation : 18/11/2020

de réception : 18/11/2020

de visite : non visité

de dossier en état : 18/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Immeuble de 1800 composé de deux corps de bâtiments de 4 niveaux, un sur DX 338 de 132 m², l'autre sur la parcelle DX 339 qui donne 4 place Fontaine des Barres (évaluation non demandée). Aspect extérieur moyen (en étages), huisseries des appartements très anciennes. Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur est inconnu.

Superficies (*selon applicatifs*) :

- commerce (magasin de fleurs) : zone 1 : 21 m², zone 2 : 40 m².
- commerce (ancien distributeur bancaire) de 8 m².
- 1 appartement de 41 m².

NB : d'autres appartements sont pris sur la parcelle DX 339

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) :

Origine de propriété : partage du 30/04/2019 (2019P06367 et 2019D13650) pour 180 000 € (inclus les appartements de la parcelle DX 339, non demandés) .

Situation locative : l'appartement est vacant, pour les locaux donnant dans cette rue, le commerce de fleurs, seul semble occupé.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

ZONE UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **81 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **9 100 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 90 100 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation , en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Nadine Lebraud, Inspecteur



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/03/2021

Direction départementale des Finances publiques
de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30, rue Cruveilhier
BP 61003 87050 Limoges cedex 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv

La Directrice départementale des
Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Monsieur le Président de la
Communauté Urbaine Limoges
Métropole
9 rue Bernard Palissy
87000 Limoges

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine Lebraud
courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3704439

Réf LIDO/OSE : 2021-87085-11164

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiment à usage d'habitation

Adresse du bien : 4 place Fontaine des Barres à LIMOGES

Département : Haute-Vienne

Valeur vénale : 257 600 euros

indemnité de remploi si DUP = 26 760 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - DATE

de consultation : 26/02/2021

de réception : 26/02/2021

de visite :

de dossier en état : 26/02/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle(s) : DX 339 de 142 m².



DX 339 côté place Fontaine des Barres : immeuble de 1900 de 4 niveaux (3 sur la photo)
Murs en pierres de taille, huisseries des appartements très anciennes.
Etat d'entretien intérieur inconnu.

Superficies des locaux :

- 1 dépendance de 66 m² (local commun?)

- 5 appartements de 80 m², 22 m², 95 m² + 50 m² et 75 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M. Bernard Jean Philippe PRADEAU

Origine de propriété : partage du 30/04/2019 (2019P06367 et 2019D13650) pour 180 000 €.

Situation locative : semblent loués.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :
La valeur vénale du bien s'élève à **257 600 €**.

Sous **DUP**, indemnité de remploi à prévoir : **26 760 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 284 360 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques


JOSETTE SAUVIAT
INSPECTRICE PRINCIPALE DES FINANCES PUBLIQUES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**Direction départementale des Finances publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'Evaluations Domaniales
30, rue Cruveilhier
BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2
Téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28/01/2021

La Directrice à

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

9 rue Bernard Palissy
87000 Limoges

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine Lebraud
Téléphone : 05 55 45 58 09
Courriel : nadine.lebraud@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 2991822

Réf. LIDO : 2020-87085V0675

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE MIXTE (COMMERCE AU RDC, LOGEMENTS EN ÉTAGES)

Adresse du bien : 31 rue des Combes à LIMOGES

Valeur vénale : 210 000 €

indemnité de emploi si DUP = 22 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2- DATE

de consultation : 18/11/2020

de réception : 18/11/2020

de visite : non visité

de dossier en état : 18/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Département : 87 Commune : LIMOGES



A LIMOGES (HAUTE-VIENNE) 87000, 31 Rue des Combes, 2 rue Cervières,

Un immeuble à usage commercial et d'habitation élevé sur cave d'un rez-de-chaussée et de trois étages et un garage composé :

- un local commercial comprenant :
 - . au rez-de-chaussée côté rue des Combes : une pièce avec vitrine et arrière salle, une cave en sous-sol.
 - . au rez-de-chaussée côté rue Cervières : un garage,
 - . au premier étage côté rue des Combes : deux pièces avec une alcôve et un cabinet de toilette.
 - au premier étage côté rue Cervières : un appartement.
 - au deuxième étage côté rue Cervières : un appartement.
 - au troisième étage côté rue des Combes : un appartement de trois pièces.
 - au troisième étage rue Cervières : un grenier.
 - au troisième étage côté rue des Combes : un appartement de trois pièces.
- Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DX	340	2 rue Cervières	00 ha 01 a 41 ca

Bâtiment de 1800 de 4 niveaux, à l'aspect extérieur moyen (en étages), huisseries des appartements paraissant récentes au 1^{er} et anciennes au-dessus.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur est inconnu.

Superficies (selon applicatifs) :

- commerce : zone 1 : 70 m², zone 2 : 90 m².
- 3 appartements de 25, 60 et 53 m² : 138 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) : Propriétaire(s) présumé(s) : M DEVALIERE TONY NICOLAS DAVID
0007 AV DE LA LIBERATION 87000 LIMOGES

Origine de propriété :

Lieu de dépôt : SPFE LIMOGES 1

Date du fait générateur : 28/12/2018

Date de publication : 25/01/2019

Référence : 8704P01 2019P00869

pour 200 000 €.

Situation locative : le local professionnel est occupé, les logements vacants.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **210 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **422 000 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 232 000 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Josette SAUVIAT
Inspectrice principale des Finances publiques

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/04/2021

Direction départementale des Finances publiques de la
Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30, rue Cruveilhier
BP 61003 87050 Limoges cedex 2

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine Lebraud

courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv

Réf. DS : 4079719

Réf LIDO/OSE : 2021-87085-25255

La Directrice départementale des
Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Madame Magali ROUGEUX

Communauté Urbaine Limoges
Métropole

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiments à usage mixte.

Adresse du bien : 19, 21 et 23 RUE ADRIEN DUBOUCHE à LIMOGES

Département : Haute-Vienne

Valeur vénale : 186 000 €

+ 19 600 € indemnité de remplacement si DUP.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté Urbaine Limoges Métropole
affaire suivie par : Magali ROUGEUX

2 - DATE

de consultation : 07/04/2021

de réception : 07/04/2021

de visite :

de dossier en état : 14/04/2021 (rectification de parcelles)

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles : DX 233 (80 m²), 454 (78 m²) et DX 441 (65 m²)

Le 19/21/23 rue Adrien Dubouché est un jumelage d'immeubles avec jardinnet derrière (DX 441)

Au 23 :

Au 21 :





Deux immeubles anciens de 4 niveaux constitués d'un local commercial actif et d'un autre vacant, les étages du dessus ne sont pas déclarés et indiqués en état de grande dégradation. Planchers seulement en partie reconstitués après un incendie qui a touché l'immeuble il y a quelques années.

Extérieur des bâtiments moyen (en étages), huisseries des appartements anciennes.

Superficies (*selon applicatifs*) :

En commercial : 186 m² : 161 m² en zone principale et 25 m² d'annexes supposées être au RC.

Montant estimé des travaux de réhabilitation globale et structurelles pour l'ensemble des immeubles : 1 400 000€ TTC (accès aux étages inexistant).

Etat de dégradation	<p>Immeuble visité – visite sur site avec propriétaire Immeuble incendié, planchers reconstruits très partiellement après le sinistre. Travaux très lourds de reconfiguration de l'immeuble à prévoir L'immeuble, jumelé avec le 17 rue Dubouché est une coquille vide</p>
Possibilité matérielle de réaliser les travaux	<p>Non – les étages ne sont plus accessibles en l'état Par contre un des locaux commerciaux est vacant et son utilisation pourrait permettre de créer un nouvel accès mais cela suppose une reconfiguration des espaces de vente avec la suppression d'un local et l'extension d'un autre... Accès aménageable par l'arrière de la parcelle mais en passant par une autre parcelle → opération à l'îlot</p>

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) : SCI Saint Michel

Origine de propriété : 25/07/2003

Situation locative : 1 commerce loué (montant inconnu)

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus la valeur vénale du bien s'élève à **186 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **19 600 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 205 600 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

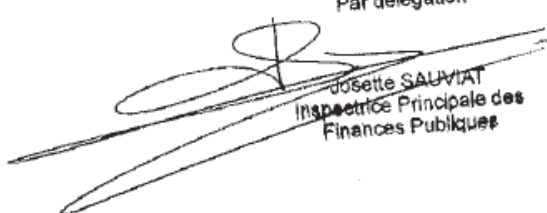
La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Par délégation

Josette SAUVAT
Inspectrice Principale des
Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2974214
Réf Lido : 2020-87085V0704

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE D'HABITATION

ADRESSE DU BIEN : 6 PLACE D'AINE – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 150 500 €

indemnité de emploi si DUP : 16 050 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble porté par la parcelle DX 250 (175m²) au 6 place d'Aine.

L'aspect extérieur du bâtiment est moyen, la façade et les huisseries présentent un état d'usage.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Il s'agit d'un immeuble à usage mixte, bureaux au RDC, 3 étages de chacun 3 pièces, 4ème étage mansardé pour une SUP de 261m².

Le consultant indique que l'immeuble est dégradé et nécessite une rénovation complète (chauffage, électricité, plomberie, sols, infiltrations toiture). Il ajoute que la distribution actuelle des locaux nécessite d'être repensée.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Société VOCHAVE IMMOBILIER

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **150 500 €**

Sous **DUP**, indemnité de emploi à prévoir : **16 050 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 166 550 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

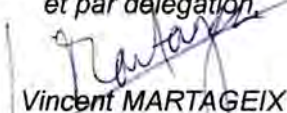
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation.*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2970670
Réf Lido : 2020-87085V0707

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE COMMERCIAL

ADRESSE DU BIEN : 1 RUE DES ARENES – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 79 500 €

indemnité de emploi si DUP : 8 950 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble construit en 1962 porté par la parcelle DL 135 (60m²) au 1 rue des Arènes.

L'aspect extérieur du bâtiment est moyen, les façades et huisseries présentent un état d'usage.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Les éléments issus des applicatifs font état d'un local commercial occupé (crêperie) de 79m² SUP et de logements en étages (80 m²).

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : SCI LA GENTIANE

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

*La valeur vénale du bien s'élève à **79 500 €***

*Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **8 950 €**.*

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 88 450 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

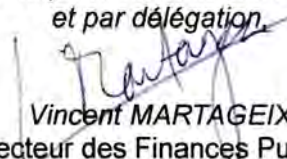
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 28/05/2021

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Président de la communauté
urbaine Limoges Métropole

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-87085-35028

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



<i>Désignation du bien :</i>	Bâtiment à usage mixte (commerces RDC + logements étages)
<i>Adresse du bien :</i>	3-5 rue des Arènes
<i>Commune :</i>	87000 Limoges
<i>Département :</i>	Haute-Vienne (87)
<i>Valeur :</i>	364 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 % (+37 400 € d'indemnité de emploi si DUP)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté urbaine Limoges Métropole

affaire suivie par : Mme Magali ROUGEUX, magali.rougeux@limoges-metropole.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 07/05/2021

de réception : 07/05/2021

de visite : Non visité

de dossier en état : 07/05/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

3.2. Projet et prix envisagé

/

4 - DESCRIPTION DU BIEN

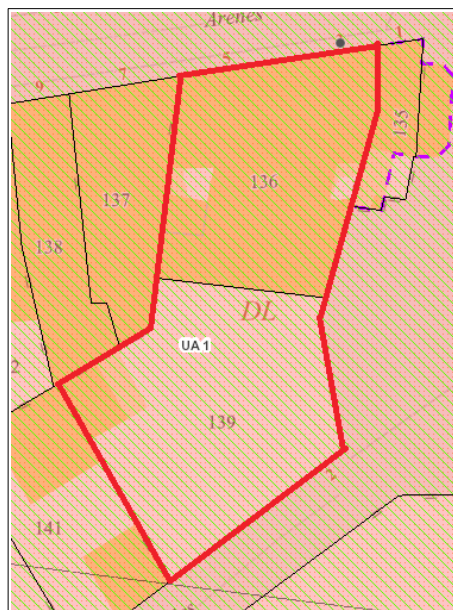
4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Limoges, préfecture du département de la Haute-Vienne dans la région Nouvelle-Aquitaine. Deuxième commune de Nouvelle-Aquitaine après Bordeaux en nombre d'habitants (environ 130 000 hab), centre administratif et de services intermédiaires doté de tous les équipements d'une métropole régionale. Traversée par l'A20 et point de rencontre des RN 147, 21 et 141. A 3 heures de Paris et 2h30 de Bordeaux par voie ferroviaire.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Quartier Place d'Aine-Place des Carmes, centre-ville de Limoges. Proximité des Halles centrales, de la Cour d'Appel de Limoges et du Lycée Léonard Limosin. La rue des Arènes est une voie passante à sens unique, relativement étroite. Le bâti est essentiellement constitué de bâtiment à usage mixte (commerces en RDC et logements en étages).

4.3. Références Cadastrales



L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Limoges	DL 136	3 rue des Arènes	330	Sols
Limoges	DL 139	2 impasse des Clairettes	400	Jardins
TOTAL			730	

4.4. Descriptif

Immeubles à usage mixte construit en 1750 portés par la parcelle DL 136 au 3-5 rue des Arènes.

L'aspect extérieur des bâtiments est correct, façade en pierre de taille enduite au 2ème et 3ème niveau.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Le consultant, qui n'a pu visiter le bien, nous informe tout de même que l'immeuble est considéré comme dégradé par l'un des indivisaires, nécessitant une remise aux normes complète mais sans gros problèmes structurels apparents.

Pignon dégradé donnant sur l'impasse des Clairettes.

Coût des travaux selon le consultant : 1 101 600 €.

L'accès aux étages est possible depuis la rue des Arènes.

Les locaux commerciaux sont occupés.

On note la présence, sur l'arrière du bâtiment d'un jardin d'environ 400 m² sur la parcelle DL 139 ainsi qu'une dépendance d'une trentaine de m². Ce terrain, visiblement arboré, est utilisé en terrain d'agrément, vraisemblablement à usage collectif.

Il fera l'objet d'une valorisation.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Les éléments en notre possession font état d'un RDC composé de locaux commerciaux pour une surface pondérée de 167m² et de locaux d'habitation en étages pour un total de 612m². A noter la présence d'un garage de 20m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Succession Mme LAURENCEL Jeanne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

1 commerce et 1 appartement loué, le reste vacant (données 2019).

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA1 du PLU

6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur “estimer un bien”, DVF et sur la BNDP pour des cessions de cessions d’immeubles à usage mixte nécessitant des travaux, sections DL et DX. Période de recherche : 2015 à 2021.

PF	Cad	Adresse	AC°	Sup tot	Prix total	Prix/m²	CO Z1	CO Z2	CO Pond	Nb loc Hab	Nb loc prof	Sup Hab	Commentaires	
2015P07961	DL 239	8 rue des Arènes	1638	417	280 000	671	38	137	93	6	2	324	2 magasins + 6 appartements. Magasins + 1 aprpt loués au moment de la vente, état extérieur moyen	
2018P11156	DL 55	6 rue d'Aguesseau	1850	316	71 000	225	81	11	86	4	2	230	2 magasins + 3 appart. Déclaration d'insalubrité parties communes en 2017	
2017P06948	DX 286	65 rue Adrien Dubouché	1900	125	53 000	424	30	10	35	3	1	90	appartements vacants, magasin occupé	
2017P04390	DX 224	9 rue Monte a Regret	1850	135	70 000	519	22	0	22	5	1	113	A rénover, 1T2 loué	
2017P06737	DX 227	3 rue Monte a Regret	1850	211	144 900	687	66	0	66	3	1	145	Libre	
2018P07687	DL 11	14 rue des Arènes	1820	458	348 000	760	75	30	90	4	1	368	commerce rdc loué, 3 appartements loués	
						Prix moyen							548	

Fourchette de 225 à 760 €/m². Prix moyen de 548 €/m².

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur “estimer un bien”, DVF et sur la BNDP pour des cessions de terrains d’agrément, centre ville de Limoges. Période de recherche : 2018 à 2021.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaires
2019P03495	DL 9	LIMOGES	16 rue des Arènes	538	40 000	74	jardin avec petite dépendance
2018P13166	DT 322	LIMOGES	44 rue Théodore Bac	55	5 000	91	Jardinnet
2021P01475	DZ 137	LIMOGES	6 rue des Pénitents Noirs	90	13 300	148	Jardin arrière
2019P06124	DH 96	LIMOGES	48 rue Paul Antoine Bonnaud	60	5 500	92	Jardin arrière
						Prix moyen	101

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Évaluation précédente (2020-87085V0705) de 432 000 € nécessitant un correctif compte tenu des précisions fournies par le consultant (coût des travaux) et l’adjonction de la parcelle voisine (DL 139) au périmètre d’évaluation.

En l’absence de visite (consultant et pôle d’évaluation domaniale) et en tenant compte de l’état supposément dégradé des logements ainsi que du coût estimé des travaux de réhabilitation, le prix moyen de l’étude de marché paraît trop élevé. Ainsi, le prix associé au terme 2017P06948 est retenu, inférieur à cette moyenne (424 €/m²). Le terme le plus faible de l’étude (225 €/m²) paraît sensiblement plus dégradé que le bien étudié (déclaration d’insalubrité).

S’agissant de la parcelle DL 139 (jardin), nous disposons d’un terme privilégié (2019P03495), récent, très proche du bien étudié, d’une superficie comparable et disposant aussi d’une dépendance.

La parcelle DL 139 présente une situation plus favorable (accès sur voie) mais un usage probablement collectif. Le prix de 74 €/m² est donc retenu.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus,

DL 136 : $789\text{m}^2 \times 424 \text{ €/m}^2 = 334\,536 \text{ €}$

DL 139 : $400 \text{ m}^2 \times 74 \text{ €/m}^2 = 29\,600 \text{ €}$

Total : 364 136 € arrondi à **364 000 €**

Sous DUP, indemnité de emploi à prévoir : 37 400 €

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Remploi			
Taux	< 5000 €	5000 à 15000 €	> 15000 €
20%	1000		
15%		1500	
10%			34900
Total :		37400	
Total global :		401400	

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2983961
Réf Lido : 2020-87085V0700

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE MIXTE (LOCAL COMMERCIAL RDC + LOGEMENT ÉTAGES)

ADRESSE DU BIEN : 7 RUE DES ARENES – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 132 500 €

indemnité de emploi si DUP : 14 250 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble à usage mixte construit en 1750, porté par la parcelle DL 137 (156m²) au 7 rue des Arènes.

L'aspect extérieur des bâtiments est médiocre, les façades et huisseries présentent un état d'usage avancé.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus, néanmoins le consultant nous informe que bien que l'immeuble soit entretenu à minima extérieurement (toiture en état correct), les étages d'habitation sont entièrement à rénover. Ces derniers ne disposent pas d'accès indépendant.

Les éléments communiqués par le consultant fait état d'une surface utile d'environ 80m² pour le local commercial. La surface utile des logements est estimée à 162 m².

Le local commercial est occupé (pharmacie), l'espace d'habitation est vacant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : SCI APOTHEKA

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **132 500 €**

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **14 250 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 146 750 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

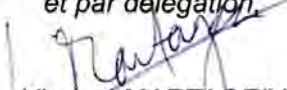
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation.*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf Lido : 2020-87085-27680

le 21/04/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE MIXTE (COMMERCES EN RDC + LOGEMENTS EN ÉTAGES)

ADRESSE DU BIEN : 6 PLACE DES CARMES – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 137 500 € + 20 050 € d'indemnité de emploi si DUP

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : Mme ROUGEUX Magali, magali.rougeoux@limoges.fr

2 - Date de consultation	15/04/2021
Date de réception	15/04/2021
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	15/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble construit en 1825, porté par la parcelle DK 104 (105m²) au 6 place des Carmes.

L'aspect extérieur du bâtiment est bon, façade, toitures et huisseries apparaissent en bon état (traitées en 2020).

Il s'agit d'un immeuble à usage mixte, commerce au RDC (pizzeria), 6 appartements répartis sur les niveaux supérieurs.

Les éléments communiqués font état d'étages très dégradés, inhabitables (travaux lancés il y a 10 ans mais non achevés), plancher R+1 à refaire, travaux à finaliser (électricité, plomberie, toutes finitions à faire).

Coût des travaux estimé à 174 000 €.

Les données portées à notre connaissance indiquent une surface utile de 73m² pour le commerce et 124 m² pour les logements.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M. VIEIRA FERNANDES Norberto

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

*La valeur vénale du bien s'élève à **137 500 €***

*Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **14 750 €**.*

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 152 250 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

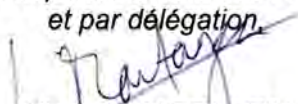
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*



Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/04/2021

Direction départementale des Finances publiques de la
Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30, rue Cruveilhier
BP 61003 87050 Limoges cedex 2

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine Lebraud

courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4078831

Réf LIDO/OSE : 2021-87085-26435

La Directrice départementale des
Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Madame Magali ROUGEUX

Communauté Urbaine Limoges
Métropole

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiment à usage mixte.

Adresse du bien : 12 – 14 rue LANCECOT à LIMOGES

Département : Haute-Vienne

Valeur vénale : 198 000 €

+ 20 800 € indemnité de emploi si DUP.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté Urbaine Limoges Métropole
affaire suivie par : Magali ROUGEUX

2 - DATE

de consultation : 07/04/2021
de réception : 13/04/2021 (dans logiciel OSE)
de visite :
de dossier en état : 13/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

12 rue Lansecot :



Sur la parcelle DY 82 de 64 m² : bâtiment de 1730 de 4 niveaux + grenier avec un commerce de 47 m² et 6 appartements de 29, 68, 47, 79, 85 et 66 m².

En l'absence de cohérence, la superficie de 47 m² x 4 niveaux est retenue, soit 188 m².

14 rue Lansecot :



Immeuble de gauche sur la photo

Sur la parcelle DY 81 de 62 m², bâtiment de 1730 de 4 niveaux + vaste grenier avec un commerce actif, de 63 m², 3 appartements de 74, 36 et 88 m² : 198 m², et un local commun de 20 m² (non valorisé).

Accès commun avec le n° 12.

Le 12 et 14 rue Lansecot est un jumelage d'immeubles, la configuration des immeubles compte des pièces aveugles (une vingtaine de fenêtres pour 9 logements dont 6 dépassent les 60 m² de surface de plancher). Façade des immeubles très dégradées avec une situation de péril sur l'angle du 14, problématiques structurelles repérées (poutre porteuse sectionnée, plancher à reprendre, liés probablement aux travaux passés de restructuration des 2 immeubles.

Importance des travaux de réhabilitation globale à réaliser (plus de 1 200 000 € TTC estimation SOLIHA).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) : SCI SOFAVAS

Origine de propriété : 08/06/1990

Situation locative : /

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se

rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **198 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **20 800 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 218 800 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation , en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

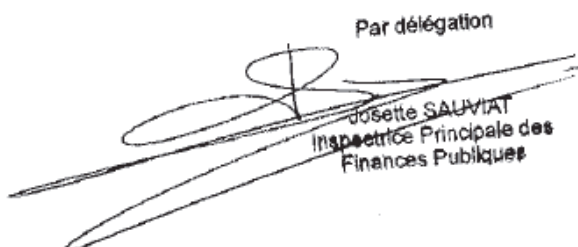
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques

Par déléation
Josette SAUVIAT
Inspectrice Principale des
Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/04/2021

**Direction départementale des Finances publiques de la
Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

30, rue Cruveilhier
BP 61003 87050 Limoges cedex 2

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine Lebraud

courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4078014

Réf LIDO/OSE : 2021-87085-26436

La Directrice départementale des
Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Madame Magali ROUGEUX

Communauté Urbaine Limoges
Métropole

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : bâtiment à usage mixte.

Adresse du bien : 18 RUE GONDINET à LIMOGES

Département : Haute-Vienne

Valeur vénale : 48 000 €

+ 5 800 € indemnité de emploi si DUP.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté Urbaine Limoges Métropole
affaire suivie par : Magali ROUGEUX

2 - DATE

de consultation : 07/04/2021
de réception : 13/04/2021 (dans logiciel OSE)
de visite :
de dossier en état : 13/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Immeuble de 5 niveaux construit vers 1650, sur la parcelle DL 71 de 33 m² constitué d'un local commercial (zone 1 : 24 m², zone 2 : 28 m²) de et plusieurs appartements/pièces de 13, 15, 8, 15, 8, 15 et 8 m² pour un total de 82 m² (3 d'entre eux sont inhabitables du fait de leur surface inférieure à 8 m²).

(NB : la surface bâtie indiquée par le demandeur de 34 m² sur 4 étages est réduite à 30, compte tenu de la superficie de la parcelle de 33 m² et des murs et escaliers).

Détail acte :

A LIMOGES, 18, rue Gondinet, un immeuble de rapport comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local commercial
- au premier niveau : une chambre avec coin cuisine, un WC et une salle de bains
- au deuxième niveau : un studio, une autre pièce
- au troisième niveau : un studio, une salle de bains
- au quatrième niveau : une pièce

cadastré Section DL n° 71 pour 33 CA

Aspect extérieur : huisseries bois des appartements anciennes.

Intérieur non connu.

Superficies (*selon applicatifs*) :

L'immeuble nécessite des travaux complets de remise aux normes et de réhabilitation (coût estimé des travaux par SOLIHA : plus de 180 000€ TTC).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : PIERRE ET MARTIN 0000 RTE DE CLERMONT FERRAND 87400 ROYERES
Origine de propriété : 2005P07726 116 000 € et adjudication en 2011 à 38 720 €.

Référence externe	Lieu de dépôt	Date du rait générateur	Nature du document
2019P11709	SPFE LIMOGES 1	12/12/2011	ADJUDICATION
2005P07726	LIMOGES	19/05/2005	VENTE

Situation locative : vacant

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **48 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de remploi à prévoir : **5 800 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 53 800 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation , en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lebraud', with a horizontal line underneath.

Nadine Lebraud, Inspecteur

1

1L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**Direction départementale des Finances publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'Évaluations Domaniales
30, rue Cruveilhier
BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2
Téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

le 27/01/2021

La Directrice à

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

9 rue Bernard Palissy
87000 Limoges

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine Lebraud
Téléphone : 05 55 45 58 09
Courriel : nadine.lebraud@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 2984536

Réf. LIDO : 2020-87085V0689

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : BÂTIMENT À USAGE MIXTE.

Adresse du bien : 9 RUE HAUTE VIENNE à LIMOGES

Valeur vénale : 169 000 €

indemnité de emploi si DUP = 17 900 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2- DATE

de consultation : 18/11/2020

de réception : 18/11/2020

de visite : non visité

de dossier en état : 18/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Évaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Immeuble de 4 niveaux construit vers 1900, sur la parcelle DY 390 de 115 m² constitué d'un local commercial et de 6 appartements.

L'aspect extérieur des bâtiments est médiocre, ainsi que les huisseries.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur est inconnu.

Superficies (*selon applicatifs*) :

- commerce : zone 1 : 31 m², zone 2 : 32 m².

- 2 appartements de 34 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) : MME DECAIX PHILOMENE IRENE PIAROU IRENE PAR MAITRE DE LAVAL VIRGINIE 0015 RUE PETINIAUD BEAUPEYRAT 87000 LIMOGES

Origines de propriété : succession 2008P06994 pour 130 000 €.

Situation locative : serait vacant.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **169 000 €**.

Sous **DUP**, indemnité de emploi à prévoir : **17 900 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 186 900 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation , en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Nadine Lebraud, Inspecteur

**Direction départementale des Finances publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'Évaluations Domaniales
30, rue Cruveilhier
BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2
Téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 27/01/2021

La Directrice à

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

9 rue Bernard Palissy
87000 Limoges

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine Lebraud
Téléphone : 05 55 45 58 09
Courriel : nadine.lebraud@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 2984682

Réf. LIDO : 2020-87085V0690

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : BÂTIMENT À USAGE MIXTE.

Adresse du bien : 11 RUE HAUTE VIENNE à LIMOGES

Valeur vénale : 69 000 €

indemnité de emploi si DUP = 7 900 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLÉ

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2- DATE

de consultation : 18/11/2020

de réception : 18/11/2020

de visite : non visité

de dossier en état : 18/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Évaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Immeuble de 4 niveaux construit vers 1900, sur la parcelle DY 391 de 49 m² constitué d'un local commercial et de 2 appartements.

L'aspect extérieur des bâtiments est vétuste, ainsi que les huisseries.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur est inconnu.

Superficies (*selon applicatifs*) :

- commerce : zone 1 : 24 m², zone 2 : 18 m².

- 6 appartements de 83, 43, 40, 40, 40 et 28 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire(s) présumé(s) : MME PIALAT AGNES 0029 AV DE LOUYAT 87100 LIMOGES

Origines de propriété : 21/06/1993

Situation locative : vacant.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **69 900 €**.

Sous **DUP**, indemnité de remplacement à prévoir : **7 900 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 76 900 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation , en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lebraud', written over a horizontal line.

Nadine Lebraud, Inspecteur



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2991180/1025/0899
Réf Lido : 2020-87085V0694/695/696

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION

ADRESSE DU BIEN : 24, 26, 28 RUE DU PONT ST ETIENNE- 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE :

EO 109 : 25 600 € (indemnité de emploi si DUP : 3 560 €)

EO 110 : 38 800 € (indemnité de emploi si DUP : 4 880 €)

EO 111 : 6 400 € (indemnité de emploi si DUP : 1 210 €)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeubles d'habitation portés par les parcelles contigües EO 109 (44m²), EO 110 (50m²) et EO 111 (16m²) situés aux 24,26 et 28 rue du Pont Saint Etienne (quartier de la Cathédrale).

L'aspect extérieur des bâtiments est très moyen, les façades et huisseries présentent un état d'usage avancé. Les trois biens appartiennent au même propriétaire (M. AZZOUG Taïeb) et présentent des caractéristiques analogues. Ils feront donc l'objet d'une évaluation commune.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Les applicatifs font état des éléments suivants :

EO 109 : un logement de 59m², un garage de 10 m² (pondération 0,5), construction 1850.

EO 110 : un logement de 91m², un garage de 12m² (pondération 0,5), construction 1865.

EO 111 : un logement de 16m², construction 1900.

Les logements sont indiqués comme vacants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M AZZOUG Taïeb, 9 Blvd Saint Maurice, 87000 Limoges

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à

EO 109 : 64m² x 400 €/m² = **25 600 €**

EO 110 : 97m² x 400 €/m² = **38 800 €**

EO 111 : 16m² x 400 €/m² = **6 400 €**

Sous **DUP**, indemnité de emploi à prévoir :

EO 109 : **3 560 €**

EO 110 : **4 880 €**

EO 111 : **1 210 €**

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global :

EO 109 : **29 160 €**

EO 110 : **43 680 €**

EO 111 : **7 610 €**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

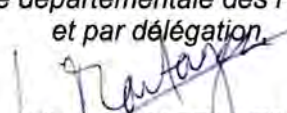
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation.*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2985317
Réf Lido : 2020-87085V0699

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE D'HABITATION

ADRESSE DU BIEN : 13 BOULEVARD DE LA CORDERIE – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 162 600 €

indemnité de emploi si DUP : 17 260 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble construit en 1800 porté par la parcelle DZ 246 (341m²) au 13 Blvd de la Corderie.

L'aspect extérieur du bâtiment est médiocre, la façade et les huisseries présentent un état d'usage.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Les éléments issus des applicatifs font état de 8 appartements et de 4 garages au sein d'une cour intérieur pour une SUP de 304m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M DEVALIERE Tony

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève à **162 600 €**

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **17 260 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : 179 860 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

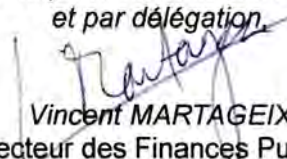
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 3593233
Réf Lido : 2021-87085V0110

le 23/02/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE IMMOBILIER (2 IMMEUBLES MURÉS)

ADRESSE DU BIEN : 28 ET 28 BIS AV GEORGES DUMAS – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 149 000 €

indemnité de emploi si DUP : 15 900 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	13/02/2021
Date de réception	13/02/2021
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	13/02/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble immobilier construit en 1877 porté par les parcelles DZ 157 (112m²) et DZ 158 (45m²) aux 28 et 28 bis avenue Georges Dumas.

Il est constitué de deux bâtiments murés.

L'aspect extérieur des bâtiments est correct, les façades et huisseries ont fait l'objet d'une rénovation en 2010. Le fait que l'accès à l'intérieur des bâtiments soit condamné indique très probablement un état intérieur très dégradé.

Cependant, faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux n'ont pu être constatés.

Les éléments communiqués par le consultant fait état d'une surface utile d'environ 430m² (315 m² pour l'immeuble porté par la parcelle DZ 157, 115 m² pour celui situé sur la DZ 158)

Les logements sont indiqués comme vacants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M. Georges THIEBAUT, Place Barthelemy Niollon - 13100 Aix en Provence

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève **149 000 €**

Sous **DUP**, indemnité de rachat à prévoir : **15 900 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : **164 900 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

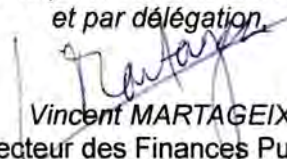
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques



Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12
courriel :

Réf. DS : 2992598
Réf Lido : 2020-87085V0692

le 25/01/2021

La Directrice à

*M. LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE LIMOGES METROPOLE*

*19 RUE BERNARD PALISSY
87000 LIMOGES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT À USAGE D'HABITATION

ADRESSE DU BIEN : 71 QUATER RUE DU PONT ST MARTIAL – 87000 LIMOGES

VALEUR VÉNALE : 72 000 €

indemnité de emploi si DUP : 8 200 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE

Affaire suivie par : M Mickael SAINT JARME, mickael.saint-jarme@limoges.fr

2 - Date de consultation	17/11/2020
Date de réception	17/11/2020
Date de visite	Non visité
Date de constitution du dossier «en état»	17/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Evaluation dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)..

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble d'habitation construit en 1870 porté par la parcelle HS 330 (2350m²) au 71quater rue du Pont Saint Martial.

L'aspect extérieur des bâtiments est médiocre, les façades et huisseries présentent un état d'usage avancé. Le consultant nous indique qu'un arrêté de péril est en cours d'adoption du fait de l'état de dégradation de la toiture. Des travaux de réhabilitation très importants sont à prévoir sur ce bien.

Faute de pouvoir effectuer la visite du bien, l'état d'entretien intérieur ainsi que la distribution intérieure des locaux sont inconnus.

Les éléments communiqués par le consultant fait état d'une surface utile d'environ 200m². Présence d'un grand jardin arboré sur la parcelle.

Les logements sont indiqués comme vacants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : M EDOUX de LAFONT Gérard, Le bourg – 16440 SIREUIL

Origine de propriété : /

Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA1 du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale du bien s'élève **72 000 €**

Sous **DUP**, indemnité de emploi à prévoir : **8 200 €**.

Cette indemnité destinée à couvrir les frais de rachat d'un bien équivalent se calcule en fonction de l'indemnité principale selon le taux progressif suivant :

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15% pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10% pour le surplus

Total global : **80 200 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

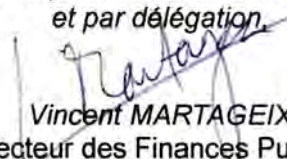
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques