



DOSSIER DE PRESSE



PROJET IMMOBILIER ÉLIE-BERTHET

Contact presse Ville de Limoges :
Émilie BETOUL
05 55 45 63 02 / emilie.betoul@limoges.fr

Cliquez pour suivre l'actualité de la Ville : [limoges.fr](https://www.limoges.fr)





LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



Sommaire

Antériorité et objectifs du programme	3
Présentation du programme immobilier	3
Présentation du site et de ses contraintes	4
Fermeture du parking public	6
Coût d'investissement et calendrier prévisionnel	7



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER ÉLIE-BERTHET

ANTÉRIORITÉ ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

Dans le cadre de la concession de renouvellement urbain « Cœur de Limoges » la SELI a acquis les deux immeubles insalubres et vacants sis au 30 et 32 rue Elie BERTHET.

Ces deux immeubles viennent compléter l'emprise foncière située au 34 rue Elie BERTHET, sur laquelle a été réalisé un parking public payant d'une capacité d'une vingtaine de places.



À cette emprise foncière s'ajoute un immeuble complètement enclavé en fond de parcelle propriété de la Ville de Limoges.

Idéalement située au cœur du centre-ville historique, cette emprise accueillera, après démolition pour tout ou partie des deux immeubles, un ensemble immobilier comprenant des logements en étage, un local d'activité ou commercial en rez de chaussée et un parking pour les résidents. Un parking public payant d'une capacité équivalente au parking actuel sera également aménagé.

Ce programme immobilier répond ainsi en tous points aux objectifs globaux du dispositif Action Cœur de Ville à Limoges.

PRÉSENTATION DU PROGRAMME IMMOBILIER

Le projet consiste à construire un ensemble immobilier sur rue après déconstruction du 30 rue Élie-Berthet et restructuration avec conservation de certains éléments patrimoniaux du 32 rue Élie-Berthet. Ce projet assurera une continuité avec le 38 rue Élie-Berthet grâce à la réalisation d'un porche permettant l'accès au parking situé en cœur d'îlot.

Le rez de chaussée de l'immeuble comprendra, outre les locaux tels que l'entrée principale et les locaux annexes et de service de la partie habitation, un local d'activité ou commercial.

L'immeuble comptera une quinzaine de logements de standing « standard » et de typologie variant du T2 au T3.

L'arrière de l'emprise comprendra un premier parking public payant et un second parking privé pour les résidents. Pour ce faire, l'immeuble en fond de parcelle propriété de la Ville de Limoges devra être déconstruit.





LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



PRÉSENTATION DU SITE ET DE SES CONTRAINTES

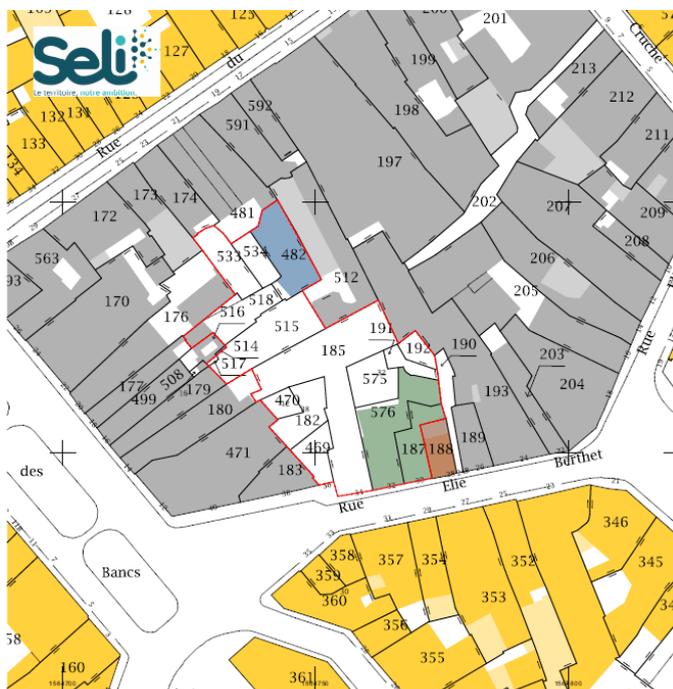
L'emprise actuelle totalise 1513 m² (y compris l'immeuble de la Ville de Limoges).

Au regard du PLU de la Ville de Limoges, le site est situé en zone UA1 et en P1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR ancienne ZPPAUP).

Sur cette emprise l'Architecte des Bâtiments de France autoriserait une hauteur maximale en R+4 sur rue et dans la bande principale de construction.

Cette situation réduit donc de fait la capacité constructive du site, d'autant plus que des droits de vues doivent être préservés sur l'arrière et le fond de l'emprise.

Des échanges ont déjà eu lieu entre la SELI et l'Architecte des Bâtiments de France au sujet des hauteurs maximales admissibles sur la rue pour préserver l'épannelage en escalier caractéristique de la rue Élie-Berthet, ainsi que sur l'aspect architectural de l'immeuble à construire.



Un diagnostic archéologique a déjà été réalisé sur l'emprise du parking. Ses conclusions confirment la présence d'un important réseau de cavités souterraines qu'il conviendra de préserver.

Les immeubles du 30 et 32 rue Élie-Berthet sont en très mauvais état notamment sur les parties structurales. Le 30 sera entièrement déconstruit ; quant au 32, il connaîtra une restructuration en tenant compte des exigences de la DRAC sur la préservation des cavités souterraines, sur la conservation en place de certains éléments lapidaires existants (arche ogivale médiévale), et sur le maintien des façades sur rue et arrière.

L'immeuble du 30 rue Élie-Berthet est mitoyen avec le n° 28 qui ne fait pas partie de l'emprise du projet ; aussi, une attention particulière devra être portée sur la conservation de l'état actuel de cet immeuble afin de ne pas provoquer de dégradations sur celui-ci.



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



Relevé lasergramétrique des cavités ©ARCHEO\SCAN

Un relevé lasergramétrique des cavités situées sous les immeubles à déconstruire a été réalisé. Il a permis de mettre à jour les relevés réalisés par le passé et approfondir les connaissances sur le réseau de ces cavités.

Fort de ces connaissances nouvelles et après divers échanges avec le Service Régional de l'Archéologie Nouvelle Aquitaine/DRAC Limoges, il est confirmé que le réseau de cavités souterraines s'avère particulièrement complexe et que des dispositions particulières en termes de structures et fondations devront être

prises lors de la construction du futur programme immobilier. Il conviendra aussi de prendre des dispositions techniques et constructives particulières pour la préservation et l'accès ultérieur à ces cavités.

Ces recherches archéologiques confirment le besoin de conservation et intégration au futur projet d'éléments lapidaires en sous-sol mais aussi en superstructure, telle l'arche ogivale médiévale située au rez-de-chaussée de l'immeuble 32 rue Élie-Berthet.

Les dernières investigations concernant la structure des immeubles et de l'immeuble mitoyen non inclus au projet, actuellement occupé et donc à conserver, démontrent aussi la nécessité de réaliser des ouvrages de confortement provisoires lors de la construction du nouvel immeuble.

Un référé préventif est en cours avec les propriétaires des immeubles mitoyens des immeubles.

La situation en hyper centre-ville de ce projet posera d'évidents problèmes d'installation de chantier et d'occupation temporaire du domaine public.

Il sera nécessaire de fermer l'accès au parking afin de pouvoir y installer le cantonnement du chantier et permettre l'accès à l'arrière des bâtiments.

La partie du domaine public située au droit de l'emprise du projet devra être partiellement fermée par des barrières afin de sécuriser la zone. Peut-être même la rue sera-t-elle fermée temporairement à certains moments du chantier.



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



FERMETURE DU PARKING PUBLIC

La situation en hyper centre-ville de ce projet posera d'évidents problèmes d'installation de chantier et d'occupation temporaire du domaine public.

Il sera nécessaire de fermer l'accès au parking afin de pouvoir y installer le cantonnement du chantier de déconstruction/restructuration et permettre l'accès à l'arrière des bâtiments.



Entrée du parking Élie-Berthet ©Ville de Limoges

La partie du domaine public située au droit de l'emprise du projet devra être partiellement fermée par des barrières afin de sécuriser la zone. La rue sera possiblement fermée temporairement à certains moments du chantier.

Les travaux de déconstruction/restructuration sont programmés pour la fin de l'année.

Pour mémoire, la SELI, propriétaire de l'emprise foncière rue Élie-Berthet, a confié la gestion de ce parc de stationnement de 21 places sis à la Société INDIGO.

Le contrat d'exploitation que la SELI avait passé avec cette société arrivera à échéance le 31 août prochain.

En effet, la Délégation de Service Public confiée par la Ville de Limoges à la société SAPL (appartenant au Groupe Indigo) arrivant à son terme le 31 août 2022, la société INDIGO Park (appartenant au Groupe Indigo) n'est plus en capacité d'assurer l'exploitation du parc Élie-Berthet à partir de cette date.

Compte tenu de l'aménagement prévu à court terme sur ce secteur et des engagements communs qui ont été pris avec l'État, notamment au regard du Fonds Friches, il n'apparaît pas opportun de poursuivre l'exploitation de ce parking avec un autre prestataire (en l'occurrence la société EFFIA, nouveau délégataire de la Ville) pour seulement quelques semaines.

Le cahier des charges pour la démolition pour tout ou partie des immeubles sis 30 et 32, rue Élie-Berthet ainsi que de l'immeuble dit « des comptables » en cœur d'îlot est actuellement en cours de rédaction. La consultation sera lancée en suivant afin que les travaux soient engagés avant la fin de l'année.

Il est donc prévu de fermer ce parking au public à compter du 1^{er} septembre 2022.



LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION



COÛT D'INVESTISSEMENT ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Cette opération représente un investissement global de près de 4,2 M€ HT.

L'État apporte une aide de 500 000 € au titre du Fonds Friches et la Ville de Limoges une aide de 130 000 € par la cession à l'euro symbolique de l'immeuble situé en fond de parcelle et nécessaire pour pouvoir réaliser l'ensemble du programme immobilier notamment l'ensemble des places de stationnement.

Une aide complémentaire Fonds Friches est en cours d'instruction.

- o Fermeture du parking au public : 1^{er} septembre 2022
- o Démarrage des travaux de déconstruction : 4^e trimestre 2022
- o Dépôt permis de construire : décembre 2022
- o Démarrage des travaux de construction : 3^e trimestre 2023
- o Livraison des logements : courant 2025
- o Réouverture du parking au public : courant 2025