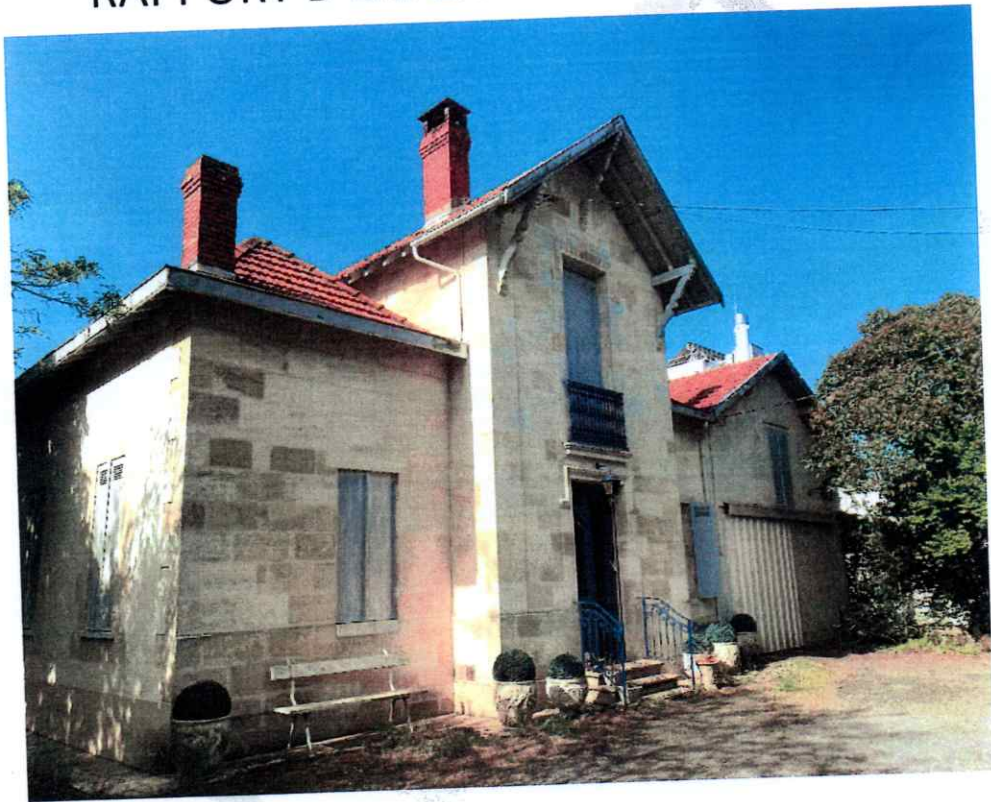




RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE



Destinataires :

Mme. LAVILLE

Objet:

Maison et terrain sur la commune de Eysines (33320)
Parcelles en nature de bois sur les communes de Le Pian-Médoc (33290), Ludon-Médoc (33290) et Parempuyre (33290)





Rapport d'expertise Immobilière
Expertise valeur vénale N° 220407

CABINET FORMERY

D'ordre et pour compte de :

Mme LAVILLE

Le CABINET FORMERY, représenté par FORMERY Bertrand, expert immobilier agréé par le Centre National de l'Expertise sous le N° 102044, garantie par le contrat MMA IARD Assurances Mutuelles n° 127 103 754

Conformément à la lettre de mission du 14/04/2022,

Déclarons nous être rendus le 14/04/2022,

Adresse :

100, av de Picot 33320 Eysines

Et parcelles identifiées ci-après.

Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien dont le propriétaire est :

Mme LAVILLE

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publiés d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.



Table des matières

1 - DÉTAILS RELATIFS À LA MISSION	4
1.1 Observations générales	4
1.2 Liste des documents fournis et réserves	4
1.3 Liste des éléments non visités	4
2 - MAISON AVEC PARCELLE A EYSINES	5
2.1 DESCRIPTION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU BIEN	5
2.1.1 Description du bien	5
2.1.2 Situation géographique	6
2.1.3 Données de la commune	8
2.2 – SITUATION JURIDIQUE ET URBANISTIQUE	9
2.2.1 Situation juridique	9
2.2.2 Situation urbanistique et situation spécifique	9
2.3 – SITUATION LOCATIVE DU BIEN	22
2.4 - PHOTOS DU BIEN	23
2.5 – LES SURFACES	26
2.6 - APPRÉCIATION QUALITATIVE	26
3 – PARCELLES EN NATURE DE BOIS	27
3.1 – PARCELLES AU PIAN-MEDOC	27
3.2 – PARCELLES A LUDON-MEDOC	32
3.3 – PARCELLES A PAREMPUYRE	33
3.4 – LE MARCHÉ DES FORETS	34
4 – LES METHODES D’EVALUATION POSSIBLES	35
5 – EVALUATION	36
5.1 LA MAISON	36
5.2 LA PARCELLE ISSUE D’UNE DIVISION A L’ARRIERE DE LA MAISON	37
5.3 LES PARCELLES DE BOIS	40
5.3.1 Références de vente	40
5.3.2 Valorisation des parcelles	40
6 –CONCLUSION	41
Conclusion	41
7 – RESERVES	42
Contamination des sols / état des risques naturels & technologiques	42
Aspect technique du bâtiment & Conformité du bâtiment	42



1.1 Observations générales

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence,
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties,
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente,
- Une publicité suffisante soit effectuée

Les coûts des travaux éventuels que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

L'ensemble des surfaces et superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Afin de donner une idée sur la situation des pièces et la composition de l'ensemble, nous énonçons dans notre rapport la distribution des pièces et les mesures de celles-ci. Ces informations sont approximatives, elles sont à confirmer par un géomètre si le client le souhaite.

1.2 Liste des documents fournis et réserves

Aucun document ne nous a été remis.

1.3 Liste des éléments non visités

Combles



2 - MAISON AVEC PARCELLE A EYSINES

2.1 DESCRIPTION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU BIEN

2.1.1 Description du bien

L'ensemble immobilier est clôturé. Il est composé d'une maison principale d'habitation, d'un grand garage attenant, d'un abri couvert à l'arrière et d'une véranda à l'arrière, sur une parcelle régulière et arborée. A l'arrière, une parcelle en nature de près ayant fait l'objet d'une division.

Nous accédons à la propriété par un portail battant à 2 vantaux et une allée.

La maison originelle est en pierre de taille (partie droite) qui a été agrandie sur la gauche en structure bétonnée, recouverte de placage pierre sur l'avant et pierre ou enduit sur les autres côtés. La charpente est en bois et la couverture en tuiles, les volets sont en bois ou pvc, les avant toits et les rives sont en bois, les gouttières et chenaux en zinc.

La maison est globalement d'un bon aspect extérieur, on note toutefois des travaux à envisager sur les gouttières, les avant-toits et la toiture.

Au niveau de l'intérieur, la maison se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée, une cuisine, un salon, un couloir, une salle à manger, une salle de bain, 2 chambres et à l'étage, un palier et une chambre avec dressing.

L'intérieur est en bon état, mais reste à moderniser.

Les huisseries sont en double vitrage et le chauffage est assuré par une chaudière au gaz



2.1.2 Situation géographique

Eysines est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle fait partie de l'agglomération nord-ouest de Bordeaux, de Bordeaux Métropole, du parc intercommunal des Jalles et du syndicat mixte du parc naturel régional du Médoc.

Commune de l'aire urbaine de Bordeaux située dans son unité urbaine, à 7 kilomètres au nord-nord-ouest de Bordeaux.

La ville, qui bénéficie des infrastructures de Bordeaux Métropole (transports en commun, rocade, services publics), s'étale en plusieurs « quartiers » : Le Bourg, La Forêt, Migron, Le Vigean entre autres.

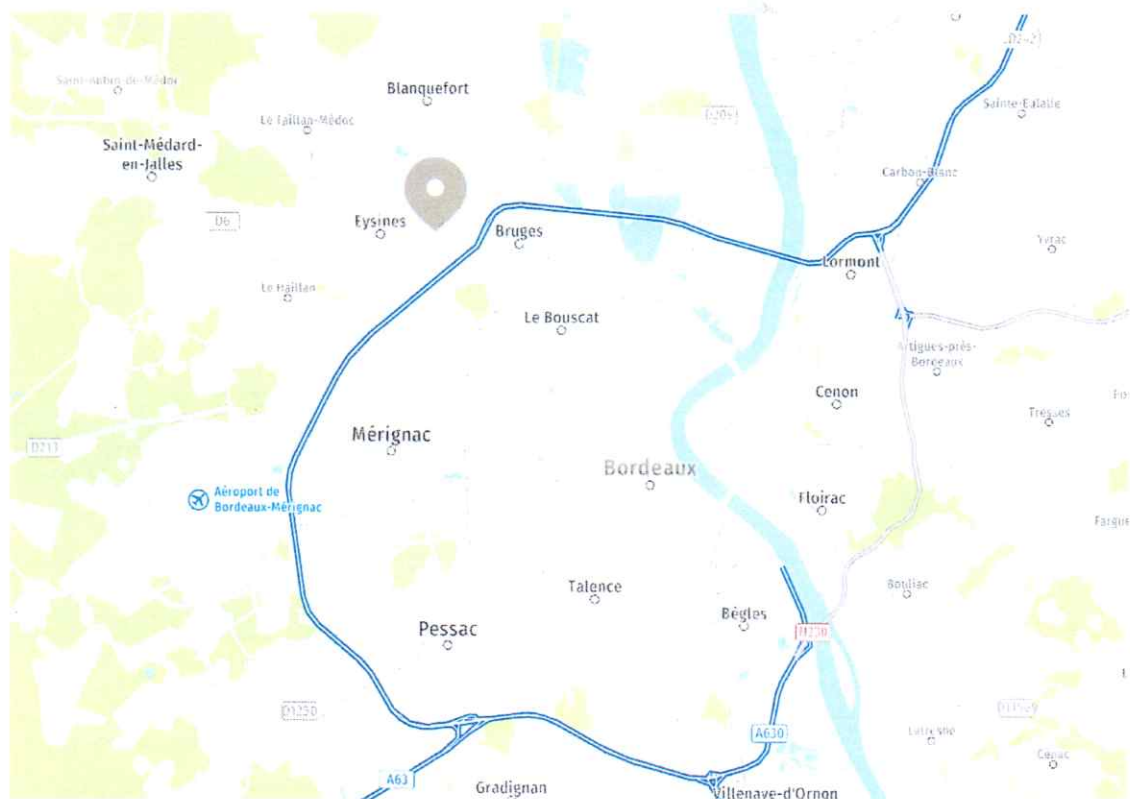
La gare la plus proche est la gare Bordeaux-Saint-Jean située à 28km.

L'aéroport de Bordeaux-Mérignac est situé à 10 km.

Les communes limitrophes sont Le Taillan-Médoc, Blanquefort, Bruges, Le Haillan, Le Bouscat, Mérignac et Bordeaux.

Eysines est traversée de nord-est en sud-ouest par la rocade de Bordeaux ou A630 avec : Sortie 7 Eysines - Le Vigean, Sortie 8 Eysines – Centre, Sortie 9 Eysines - La Forêt.

En 2019, la commune comptait 24 488 habitants, en augmentation de 12,53 % par rapport à 2013.



Nous sommes dans le quartier du Vigean.



Cabinet Formery – 5 allées de Tourny 33000 Bordeaux Tel : 05 56 35 18 32 - cabinet.formery@gmail.com

<http://www.cabinet-formery.com>

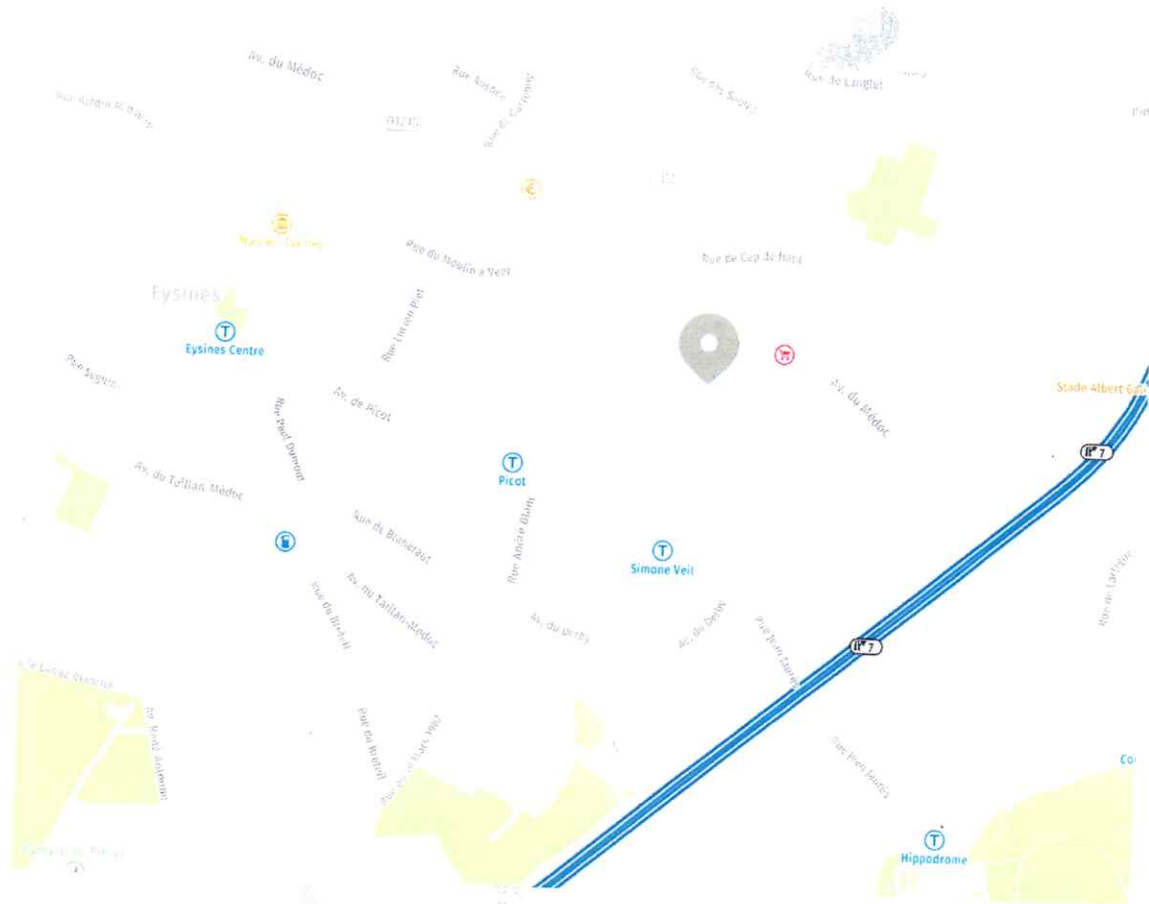
Rapport : LAVILLE – Dossier 220407

Page 6 sur 42

Quartier historique, commerçant et résidentiel situé au nord-est de la ville. Sur la partie nord, vers Cap de Haut, on retrouve le vieux Vigean avec ses ruelles, ses maisons anciennes et ses petits châteaux. Véritable « deuxième centre-ville », le quartier se concentre autour de l'avenue du Médoc, voie métropolitaine de grand passage, longée de nombreux commerces sur une longueur de 800 mètres environ.

Le quartier s'étend au sud à partir de la fin des années 1960 avec la construction d'ensembles pavillonnaires et d'immeubles, comme Le Grand Caillou ou Les Hauts de l'Hippodrome. Il dispose d'un groupe scolaire, du lycée professionnel Charles Peguy, du CFA du Vigean et du Parc du Vigean.

Le quartier est connu pour sa salle de spectacles située sur l'Esplanade du Vigean. Il est desservi par les stations Simone Veil et Picot de la ligne D du tramway de Bordeaux.



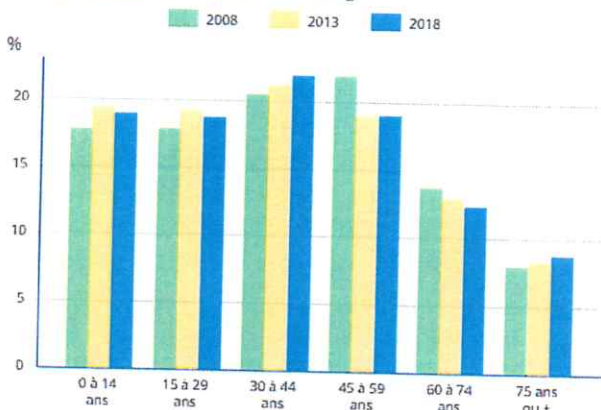
2.1.3 Données de la commune

Données INSEE sur la ville de Eysines

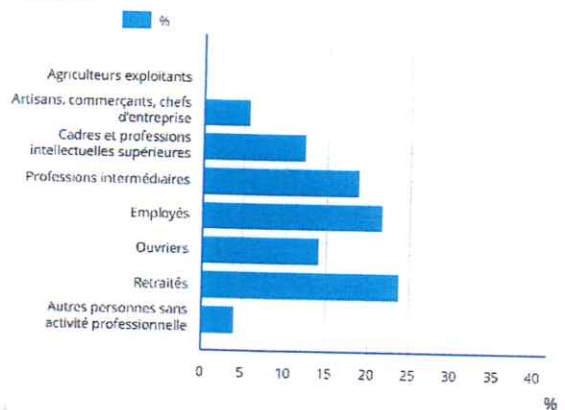
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	8 026	12 719	14 760	16 391	18 407	18 747	21 762	24 109
Densité moyenne (hab/km ²)	668,3	1 059,0	1 229,0	1 364,8	1 532,6	1 560,9	1 812,0	2 007,4

Evolution de la population

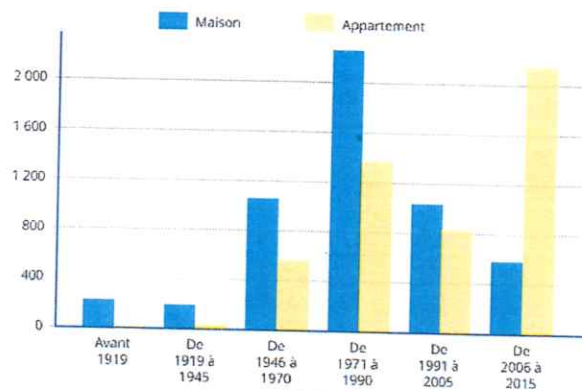
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



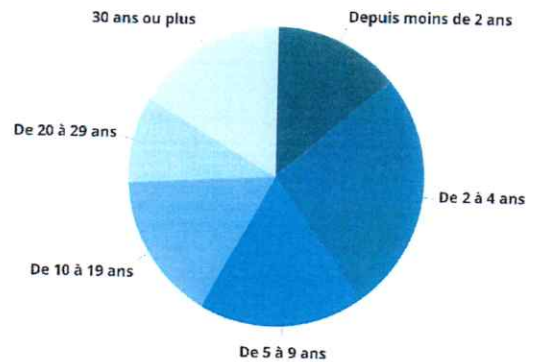
FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2018



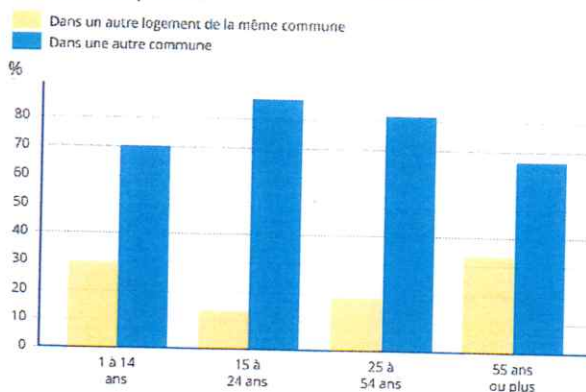
LOG G1 - Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement



LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



POP G3 - Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant



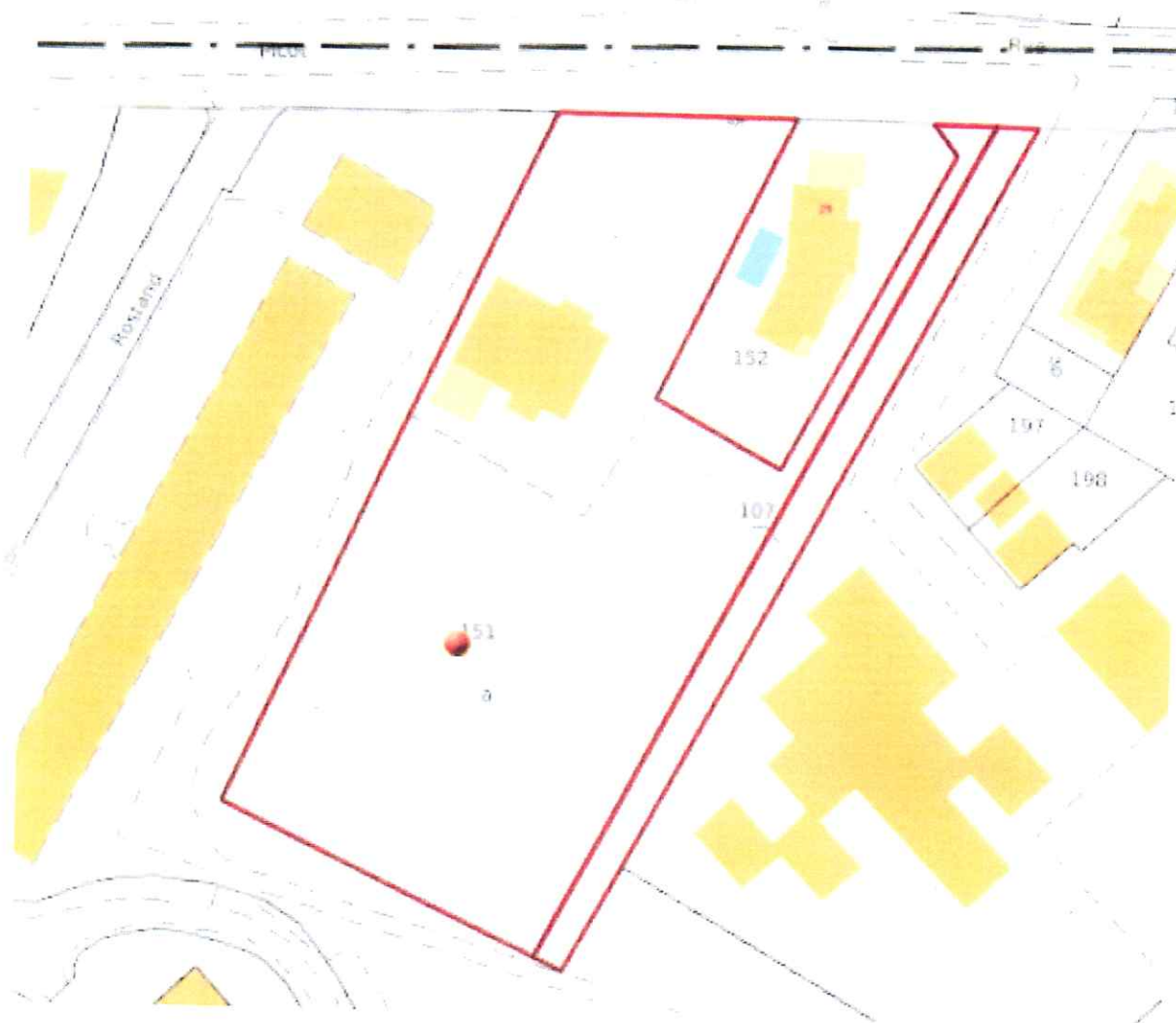
2.2 – SITUATION JURIDIQUE ET URBANISTIQUE

2.2.1 Situation juridique

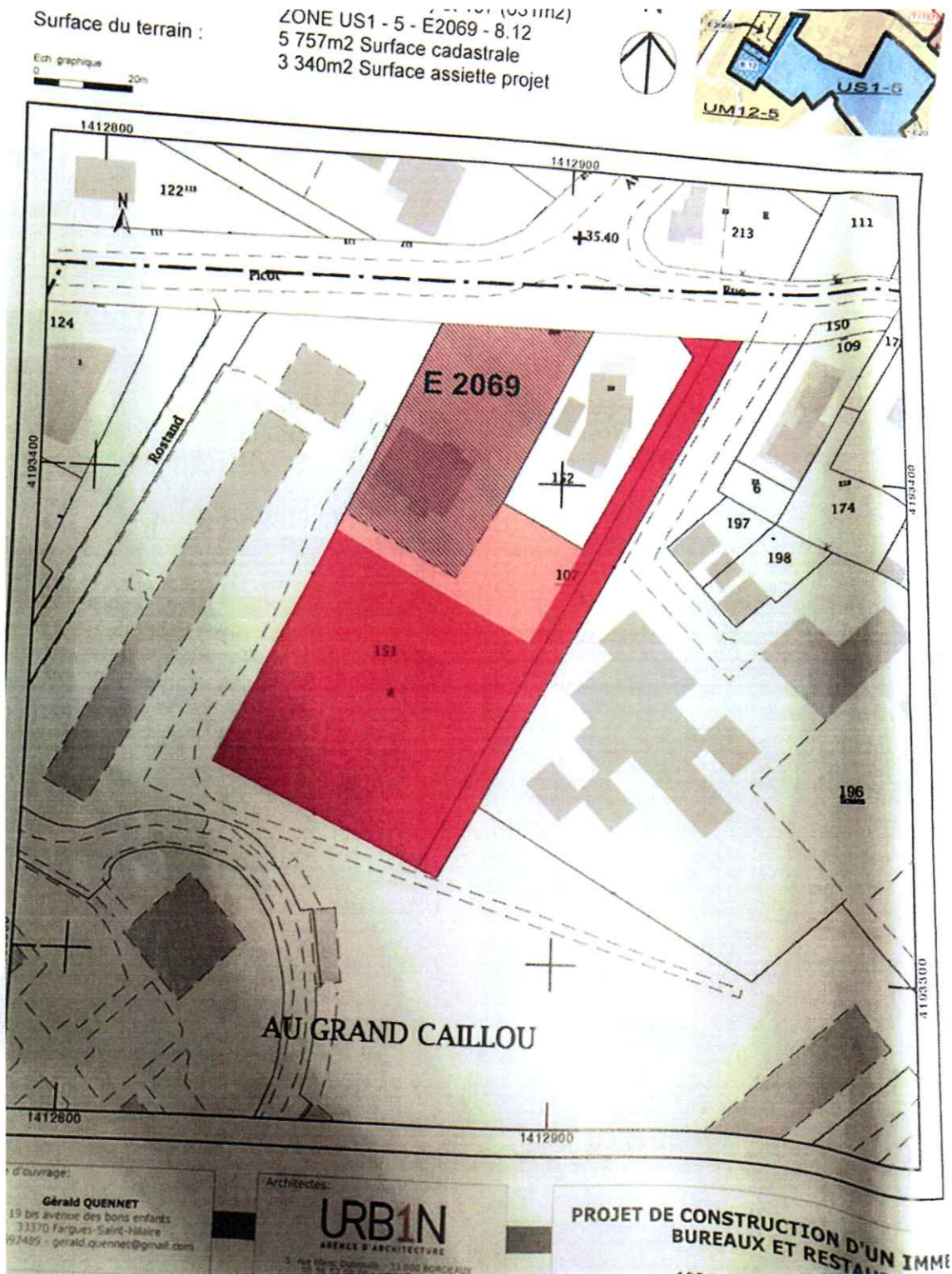
Nous ne disposons pas de document sur l'origine de propriété.

2.2.2 Situation urbanistique et situation spécifique

Commune	Section	Numéro	Surface (m ²)
EYSINES (33320)	AK	151	5 126
EYSINES (33320)	AK	107	631
Surface totale			5 757



Cette parcelle a fait l'objet d'une division lors d'un dépôt de permis de construire en 2019 :



Soit, un terrain de :

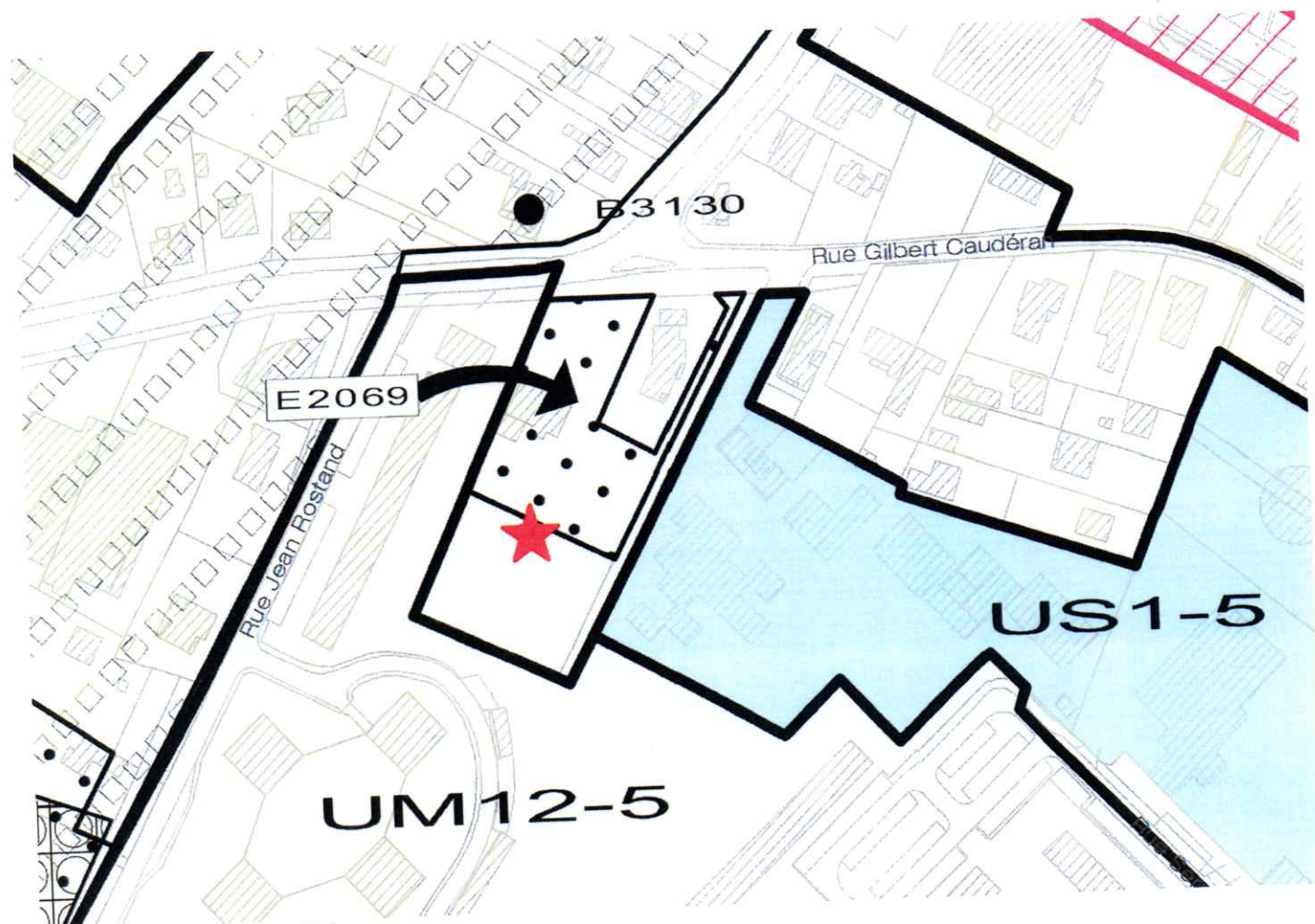
- 2 417 m² pour la maison,
- 3 340 m² pour un nouveau projet.



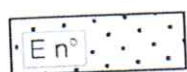
Nous sommes situés dans le zonage PLU UM20 – 5L30.

Traduction :

- Le « - » précise qu'une nouvelle bande d'accès est interdite,
- « 5 » précise le secteur pour la prise en compte des places de stationnement,
- « L30 » précise 30% de surface plancher à attribuer aux logements sociaux sur cette zone.



**dispositions relatives à l'environnement
et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine**



ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières
au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques,
aux paysages et au patrimoine

E2 - Parcs et bâtisses

E2069

100 avenue de Picot

Commune(s) **Eysines**

Adresse 100 avenue de Picot

Intérêt architectural, culturel, écologique et historique

Maison bourgeoise en pierre, en retrait de l'avenue Picot qui possède un grand jardin en partie arboré. C'est un espace de nature important pour le quartier, notamment pour les résidences qui se trouvent à proximité de la parcelle.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions concernant le parc :

- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où l'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits.
- Maintenir l'équilibre entre les surfaces imperméabilisées et les espaces en pleine terre.

Prescriptions concernant le bâti :

Démolition et suppression

- La démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portails, murs, murets, grilles etc.) appartenant à un ensemble bâti homogène, doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Modification du volume et des façades des constructions

- Les travaux d'extension et/ou de surélévation sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et /ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les modifications de l'aspect extérieur des constructions (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition (composition, décors, menuiseries, matériaux...), tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proposition d'origine peut être interdite.
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.
- Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le rapport Géorisques

En synthèse, les risques relevés ci-dessous.

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols

Aléa moyen



Séismes

2 - FAIBLE



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS

Et en particulier :

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

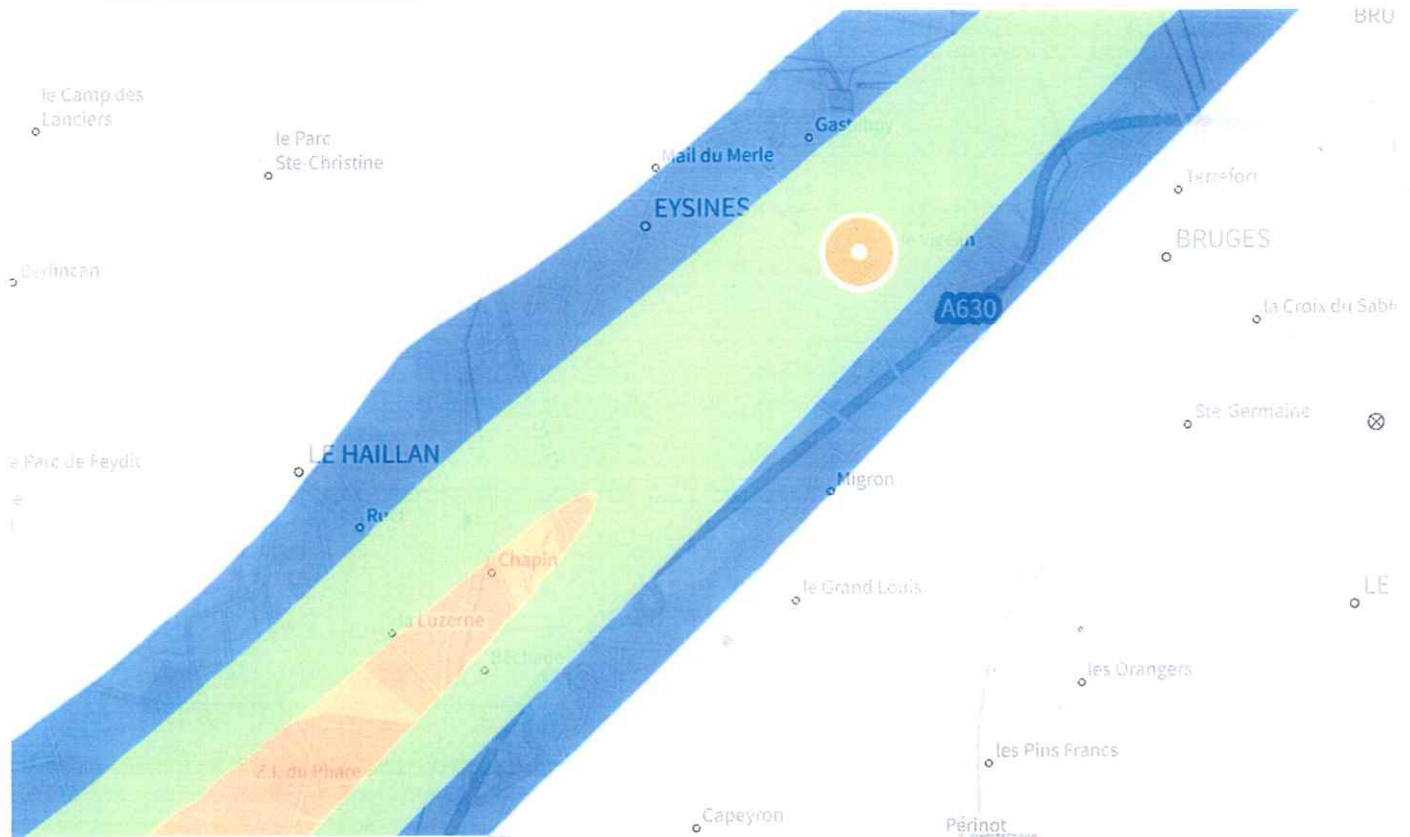
Type d'exposition de la localisation : Aléa moyen

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

Le Plan d'exposition au bruit



Source Géoportail.gouv.fr

**Zone C : zone de bruit modéré
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou IP = 89 et une limite
comprise entre Lden 57 et 55
ou IP entre 84 et 72**

Echange avec les services d'urbanisme de la commune

Echanges avec M. Marc DEDIEU, instructeur.

« Par ailleurs, compte tenu de la rédaction de l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme et contrairement à ce que je vous ai indiqué en RDV, vous **pouvez vous prévaloir de la division accordée en 2019 pour faire une maison individuelle** (ce PC maison individuelle pour 1 logement ne devra en revanche par faire l'objet de prescriptions) »

« Je vous informe qu'**un projet de bureaux pourra être accordé en se prévalant du règlement de la zone US1** (cela est lié à la **DP de division 19 V6046**). Attention, cela ne sera **valable que jusqu'au 26/03/2024**. Par ailleurs, il faudra que la notice descriptive précise la **justification** au regard de la destination du PLU (**les bureaux sont autorisés s'ils sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone**). »

« Le **PC précédemment accordé** l'a été le 27/02/2019, mais celui-ci a été **abrogé le 30/06/2021**. Dès lors, il n'est pas possible de se prévaloir des droits à construire de ce permis. **Il faudra déposer un nouveau permis**. Lors de mon point interne, nous n'avons pas évoqué de réduire le projet. Il est donc possible de déposer un permis similaire au premier. **Le 26/03/2024 correspond au délai de 5 ans à partir de la DP de division accordée durant lequel vous pouvez vous prévaloir des règles de l'époque, à savoir la zone US1.** »

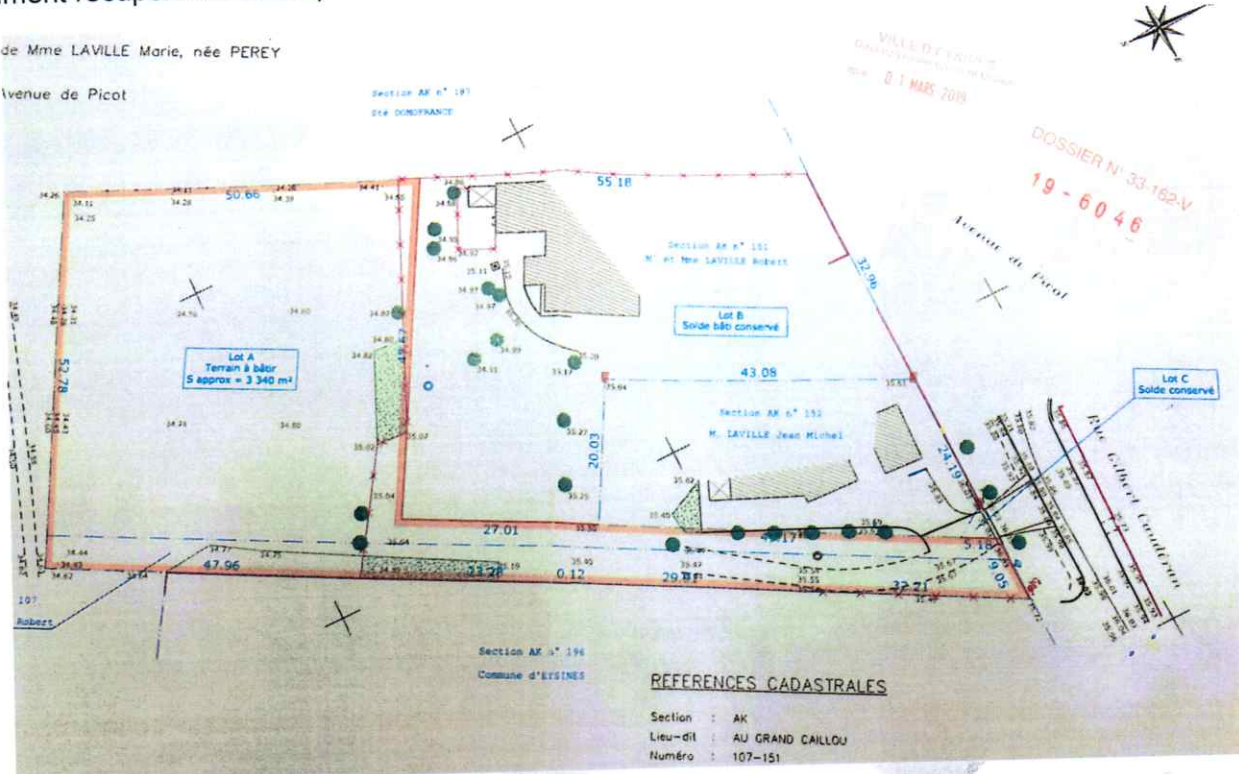
« Un projet d'artisanat ou d'entrepôt est également possible au même titre que les bureaux, à savoir qu'il faut impérativement justifier dans le cadre du permis de construire que la construction est nécessaire au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone. »



(Document récupéré en mairie)

de Mme LAVILLE Marie, née PEREY

avenue de Picot



5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

surfaces de plancher¹ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ² (B)	Surface créée par changement de destination ³ (C)	Surface supprimée ⁴ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁵ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux	0	2117	0	0	0	2117
Commerce	0	275	0	0	0	275
Artisanat ⁷						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif	0	2392	0	0	0	2392
Surfaces totales (m²)						

VILLE D'EYSINES
Direction Aménagement Urbain
15 OCT. 2019
DOSSIER N° 33-162-V
19-6046

DESCRIPTION DU PROJET :

Le projet consiste en la construction d'un immeuble en R+3 composé de 2 bâtiments, A et B, reliés par une coursive à l'air libre.

Le projet est traité à l'état de coque et comportera des bureaux au RDC, R+1, R+2 et R+3 ainsi qu'un restaurant en roof top (R+3) ouvert au public.

Il s'agit d'un groupement d'établissements avec un responsable unique de sécurité et un SSI de catégorie B, associé à un équipement d'alarme type 2a.

Le projet est isolé des tiers par la distance, sa structure est SF 1h et les planchers CF 1h.

Les locaux techniques (TGBT, SRI, OM) et la cuisine du restaurant seront traités en locaux à risques moyens par des parois CF 1h.

Un parking largement ventilé non accessible au public (36 places VL + espace vélos) est prévu également au niveau RDC. Sa structure sera SF 2h et il sera isolé par des planchers CF 2 et SAS CF 1h30.

Il est prévu des extincteurs, des consignes, des plans d'évacuation et un téléphone urbain.

L'aménagement fera l'objet d'une ou plusieurs dépôts de dossiers pour étude.



1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées aux commerces, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'artisanat

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'artisanat ;
- le changement de destination vers l'artisanat.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'artisanat, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au bureau

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au bureau ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau ;
- le changement de destination vers le bureau.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées au bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées, dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir

excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce.



1.3.2.4. Constructions destinées à l'entrepôt

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'entrepôt ;
- le changement de destination vers l'entrepôt.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'entrepôt, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'industrie

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'industrie ;
- le changement de destination vers l'industrie.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'industrie, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.6. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.7. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le changement de destination vers l'hébergement hôtelier.

Est également autorisée :

- la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'hébergement hôtelier, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux ;
- l'aménagement des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs exploités sous le régime hôtelier et leurs équipements annexes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.



1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".



1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes.

1.3.2.3. Constructions situées dans l'emprise des linéaires destinés à la diversité commerciale

Pour les constructions situées dans l'emprise des "linéaires destinés à la diversité commerciale" repérés au plan de zonage au 1/5000^e, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques :

- Sur les linéaires identifiés comme "commerce et artisanat", à des activités artisanales, commerciales et / ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur les linéaires identifiés comme "accueil d'activités et de services", à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...).

Ces dispositions ne concernent que les changements de destination des rez-de-chaussée de constructions existantes et les nouvelles constructions.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie			
	Si EB projetée $\geq 240 \text{ m}^2$, il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur			
Emprise bâtie (EB)	EB $\leq 25 \%$ superficie du terrain			
	Terrain en 2 nd rang : EB $\leq 25 \%$			
Recul (R)	R $\geq 5 \text{ m}$ ou adapté à la séquence			
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Cas général	L1 $\geq 6 \text{ m}$		
		L2 $\geq 8 \text{ m}$		
	Dans le cas d'une opération de 3 constructions nouvelles ou plus sur des terrains contigus et desservis par une même voie	Sur les terrains en limite externe de l'opération	Limites externes L1 $\geq 6 \text{ m}$ Limites internes L1 $\geq 0 \text{ m}$	
		Sur les terrains internes de l'opération	L1 $\geq 0 \text{ m}$ sur une limite L1 $\geq 3 \text{ m}$ sur l'autre limite	
	Terrain en 2 nd rang	L2 $\geq 8 \text{ m}$		
Sur 2 limites contigues		L $\geq 0 \text{ m}$	L $\geq 4 \text{ m}$ dans le cas de façade avec baies	
	Sur les autres	L $\geq 10 \text{ m}$		
Espace en pleine terre	EPT $\geq 50 \%$ superficie de terrain			
	Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre			
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 50 % / H _T = 8 m à partir de des limites séparatives (Schéma 1) R+1 maximum Si H _F fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _T = H _F + 4 m Si H _T fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit			
	Terrain en 2 nd rang	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 35 % / H _T = 7 m (Schéma 2)		
	Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.			

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

2.3 – SITUATION LOCATIVE DU BIEN

Le bien expertisé est occupé par Mme LAVILLE. En conséquence, il sera évalué libre de toute occupation.

5.2 LA PARCELLE ISSUE D'UNE DIVISION A L'ARRIERE DE LA MAISON

Méthodes utilisées : La méthode du compte à rebours et la méthode par comparaison

S'agissant de cette parcelle, nous vous invitons à reprendre connaissance des éléments présentées dans le point 2.2.2 détaillant les possibilités et les contraintes concernant cette parcelle.

En résumé, la parcelle a fait l'objet d'une DP en 2019 ce qui permet de se prévaloir du zonage US1 jusqu'au 26/03/2024. Passée cette date, il ne sera plus possible de se prévaloir du zonage US1 et il faudra donc présenter un projet en phase avec le PLU actuel UM 20.

D'après les informations dont nous disposons, cette parcelle a été proposée à plusieurs promoteurs de la région et ne souhaitent pas se positionner en raison des contraintes fortes imposées par les règles d'urbanisme. Un permis avait été accordé et abrogé, il est donc nécessaire de redéposer un permis de construire dans le cadre d'un nouveau projet de bureaux.

Un projet d'hôtel ne nous semble pas pertinent à cet endroit.

La parcelle pourrait accueillir, dans le cadre du zonage UM 20, une seule maison.

Nous avons évalué la valeur de cette parcelle au regard du projet de bureaux / commerces déposé en 2019, toutefois, vu les délais impartis et la difficulté à trouver un preneur, la valeur retenue sera la valeur du terrain destiné à accueillir une habitation.

COMPTE A REBOURS

Surface totale terrain : 3 340 m² Surface de plancher à démolir : 0 m²

Typologie	Surf. de plancher	Coeff. Rit Plan	Surface	Surface	Pkg
US1	2 392 m ²	88,0%	2 105 m ²	2 105 m ²	36
	2 392 m ²		2 105 m ²	2 105 m ²	

Surface de plancher à construire : 2 392 m²
 Emprise au sol bâtiment : 797 m² 24%
 Emprise au sol parkings : 720 m² nb parking aérien * 20 m²
 Espace hors parking : 2 620 m²

1. RECETTES PREVISIONNELLES

	Surface ou unité vendue	Prix de vente unitaire			
		TTC	HT	TVA	TTC
Recette prévisionnelle	Surface habitable 2 105 m ²	2 700 €	4 736 160 €	947 232 €	5 683 392 €
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES	2 105 m²	2 700 €	4 736 160 €	947 232 €	5 683 392 €

2. DEPENSES PREVISIONNELLES

	Assiette	Taux	Base	Coût unitaire ou forfait € ou €/m ²	Coût total		
					HT	TVA	TTC
2.1 Charge foncière							
Valeur droits à construire (base SDP hors sous-sol)			2 392 m ²	255 €	610 000 €		610 000 €
Frais de notaire - garanties hypothécaires	% HT prix terrain	4,00%			24 400 €		24 400 €
Coûts de démolition	surface		0 m ²	90 €	0 €	0 €	0 €
Audits géotechnique et pollution				Forfait	10 000 €	2 000 €	12 000 €
Frais de géomètre				Forfait	10 000 €	2 000 €	12 000 €
Frais olivers, constat, référé préventif				Forfait	10 000 €	2 000 €	12 000 €
Taxes d'aménagement + reclev. Archeo Preventive		A confirmer			80 000 €	16 000 €	80 000 €
indemnités d'éviction					0 €	0 €	0 €
Sous-total charge foncière	% du prix de revient			18,2%	744 400 €	22 000 €	750 400 €
2.2 Construction							
Travaux de construction logements sociaux	€/m ² SH		0 m ²	1 200 €	0 €	0 €	0 €
Travaux de construction logements libres	€/m ² SH		2 105 m ²	1 150 €	2 420 704 €	484 141 €	2 904 845 €
Travaux de construction parking souterrain	€/U.		0 u.	12 000 €	0 €	0 €	0 €
Travaux d'aménagement (parkings ext)	€/U.		36 u.	2 500 €	90 000 €	18 000 €	108 000 €
Frais de raccordement/ réseaux Voivires	€/logement		36 u.	1 500 €	54 000 €	10 800 €	64 800 €
Espaces verts	€/m ² terrain		2 620 m ²	10 €	26 200 €	5 240 €	31 440 €
imprévus et TS (Travaux Supplémentaires d'obt TMA, hors espaces verts)	coût travaux HT	3,00%			76 941 €	15 388 €	92 329 €
Sous-total construction	% du prix de revient			65,1%	2 667 845 €	533 569 €	3 201 414 €
					€/m ² SDP		1 115 €
					€/m ² SH		1 267 €
2.3 Honoraires techniques							
Honoraires architecte	coût travaux HT	5,50%			138 089 €	27 618 €	165 706 €
Honoraires maîtrise d'œuvre d'exécution (MOE)	coût construction HT	2,00%			51 818 €	10 364 €	62 182 €
Honoraires bureaux d'études spécialisés	coût construction HT	1,50%			38 854 €	7 773 €	46 636 €
Honoraires bureau de contrôle et coordinateur SFS	coût construction HT	1,30%			33 682 €	6 736 €	40 418 €
Sous-total honoraires techniques	% du prix de revient			6,4%	262 452 €	52 490 €	314 943 €
2.4 Dépenses annexes							
Assurances (DO - CNR - TRC - RC)	TX TTC + Honor TTC	2,20%			77 360 €		77 360 €
Garantie Financière d'Achèvement	CA TTC	0,55%			31 259 €		31 259 €
Honoraires de gestion	CA TTC	4,00%			227 336 €	45 467 €	272 803 €
Publicité et honoraires de publicité	CA TTC	1,00%			56 834 €	11 367 €	68 201 €
Frais olivers	CA TTC	0,50%			28 417 €	5 683 €	34 100 €
Sous-total dépenses annexes	% du prix de revient			10,3%	421 205 €	62 517 €	483 722 €
PRIX DE REVIENT	% du chiffre d'affaires			86,5%	4 095 902 €	670 577 €	4 750 479 €
2.5 Honoraires de commercialisation							
Honoraires vente logements libres	5 683 392 €	4,00%			227 336 €	45 467 €	272 803 €
Honoraires vente logements sociaux	0 €	2,50%			0 €	0 €	0 €
Sous-total honoraires extérieurs					227 336 €	45 467 €	272 803 €
2.6 Frais financiers							
Frais financiers	PR TTC	2,00%			95 010 €		95 010 €
Sous-total frais financiers					95 010 €		95 010 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	% du chiffre d'affaires			93,3%	4 418 248 €	716 044 €	5 118 291 €
3. MARGE BENEFICIAIRE							
MARGE BRUTE (avant déduction TVA résiduelle)							565 101 €
Tva résiduelle (à reverser)						231 188 €	
MARGE NETTE (après déduction TVA résiduelle)	CA HT	7,05%			333 912 €		



Nous avons relevé des ventes de terrains de plus de 1 000 m² destinés à accueillir une maison, sur la commune d'Eysines, avec une contrainte de bruit au niveau de la ligne aérienne.

Date mutation	Adresse	Parcelle	Prix de vente	Prix au m ²
06/10/2021	RUE DU COLLEGE TECHNIQUE	1120	120 000	107,14
10/07/2020	MARTIN PORC	2389	238 900	100,00
12/10/2021	RUE DU MARAIS	3351	315 000	94,00
				Moyenne pondérée
				98,24

Nous retiendrons un prix de 100 € / m² pour cette parcelle de 3 340 m² pour établir la valeur à 334 000 €.

Nous retiendrons une estimation de la valeur vénale avec la méthode par comparaison de :

334 000 € arrondi

Hors frais hors droits

