

Bureau RHÔNE :

17 rue Valentin Couturier
69004 LYON - France

Tél. : 04 78 08 29 89
Fax : 04 78 08 30 45

Bureaux SAVOIE :

10 rue de la Tour
74940 ANNECY LE VIEUX

1, place de la Libération
73000 CHAMBERY

Tél. : 09 61 49 09 36
Fax : 04 78 08 30 45

contact@ifc-expertise.fr

www.ifc-expertise.fr

*Expertises Immobilière
Foncière & Commerciale
&
Ingénierie Foncière
&
Assistant Maître d'Ouvrage*

**Expert Judiciaire près la
Cour d'Appel**

DESS – MASTER Management Socio
Economique LYON III

Titulaire du Certificat d'Expertise
Judiciaire Sciences-Po (IEP) Aix en
Provence

RICS

Royal Institution of Chartered
Surveyors, Membre MRICS

IFEI

Institut Français de l'Expertise
Immobilière, Membre Auditeur

CNEI

Compagnie Nationale des Experts
Immobiliers, Membre Titulaire

EFAB

Ecole Française de l'Administration des
Biens, Chargé d'Enseignements

CEJL

Compagnie des Experts de Justice de Lyon
Membre

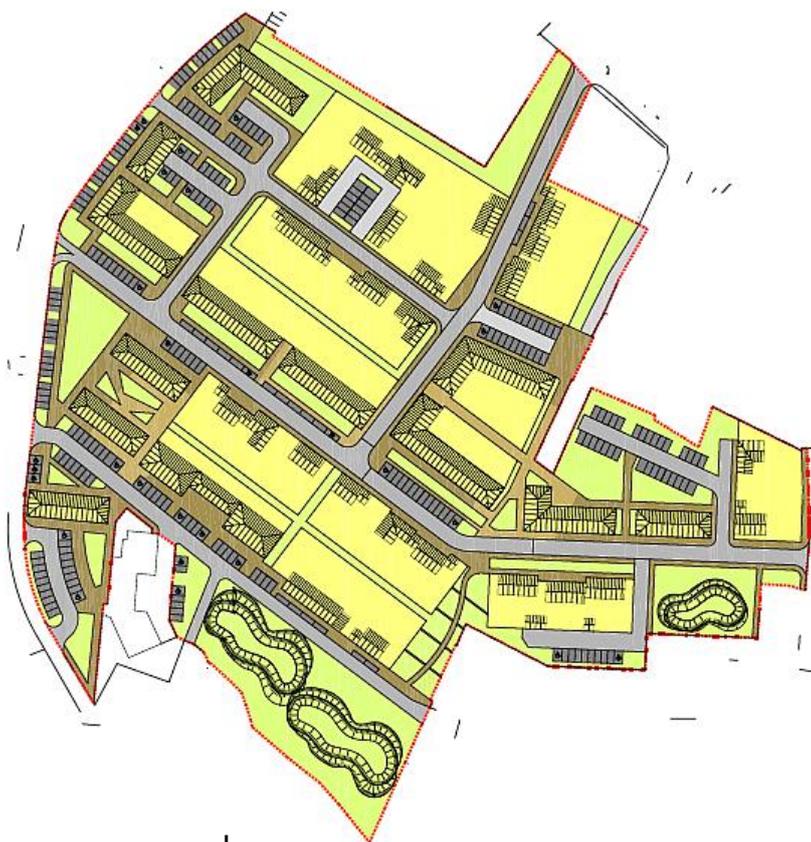
Assurance Responsabilité
Professionnelle en Expertise
Immobilière en Valeur Vénale

Pré étude budgétaire

(Sommaire)

Commune de LIERGUES

Zone d'Aménagement Concerté



Avertissement :

Document de travail établi sur la base des hypothèses envisagées à ce jour et composant d'une part, avec les données brutes du dossier de création et d'autre part, sur certains points tels que la répartition des espaces publics / espaces privés déjà optimisée. Le présent document devra nécessairement être revu dans un contexte d'étude plus aboutie, fonction des choix arrêtés par le maître d'ouvrage afin de valider la viabilité économique du projet.

Expert Judiciaire près la Cour d'Appel

S.A.R.L. IFC EXPERTISE Favre-Régouillon au capital de 10.000,00 €
RCS de Lyon - SIRET 534 369 764 00020 – TVA INTRA FR04-534369764 – APE 6831Z





Sommaire

Rappel de la programmation actuelle et répartition des surfaces :.....	3
Etat du marché sur le secteur (extractions ah hoc fichier MIN (marché immobilier des Notaires).....	4
Valeur foncière dans un contexte de projet optimisé (80/20).....	6
Budget prévisionnel selon programmation actuelle	7
Des solutions... ..	7
Budget prévisionnel optimisé (hypothèse de travail).....	7
Conclusion.....	7

Rappel de la programmation actuelle et répartition des surfaces :

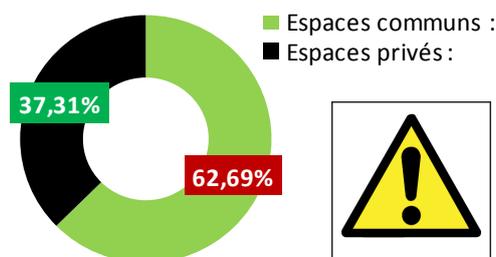
Programmation Logements :

	LGTS INDIV	SDP	LGTS COLL	SDP	SURF COM	SDP
PHASE 1	9 unités	1350m ²	65 unités	5525m ²	///	620m ²
PHASE 2	10 unités	1500m ²	///		///	///
PHASE 3	8 unités	1200m ²	43 unités	3655m ²	///	///
	27 unités	4050m²	108 unités	9180m²		620m²
		150m² de SDP / LGT		85m² de SDP / LGT		13850m²

Soit un total de : 135 unités

Repartition des surfaces :

Espaces Verts :	13135m ²
Voirie :	7810m ²
Stationnements :	3500m ²
Piétons :	8817m ²
Espaces communs :	33262m² 62,69%
Espaces privés :	19800m² 37,31%
Surface projet :	53062m² 100,00%



Commentaires :

- **63% d'espaces communs vs 37% d'espaces privés et cessibles...** (mise à jour du 07/02/2013 par Yvon PIQUET),
- Répartition à revoir ! (opération optimisée = 80% espaces cessibles / 20% espaces verts et communs,
- Tendre vers les 60% d'espaces privés et 40% au plus, d'espaces communs, ce qui est possible tenant compte des espaces piétons matérialisés sur le plan qui seront nécessairement intégrés dans les masses foncières cédées à promoteurs,
- Des collectifs de (très) petite taille sur le plan actuel : 9180m² SDP / 13 unités = **706m² SDP par collectif (!)** sur une base à R+2 = **235m² au sol...** Minima acceptable = 2000m² par unités (optimisation des coûts de construction) pour 700m² env. au sol sur terrain d'assiette de 1500/1700m² (stationnements en aérien => réduction des coûts de travaux).

Etat du marché sur le secteur (extractions ad hoc fichier MIN (marché immobilier des Notaires))

Les ventes de logements en VEFA, secteur élargi :

Ventes d'appartements (VEFA)

Date Mutation	Adresse	Commune	Cadastre	Prix Vendeur	Surface	Prix m ²	Epoque
28/06/2011	RUE F. GIRAUD	VILLEFRANCHE	AN0002	260 000 €	64m ²	4 063 €/m ²	2009
05/11/2010	RUE VAUXRENARD	VILLEFRANCHE	AC0216	75 000 €	30m ²	2 500 €/m ²	2009
27/09/2010	RUE JM SAVIGNY	VILLEFRANCHE	AN359	242 500 €	88m ²	2 756 €/m ²	2009
28/01/1900	RUE STALINGRAD	VILLEFRANCHE	AP0486	120 400 €	38m ²	3 168 €/m ²	2010
15/07/2010	RUE UTRILLO	VILLEFRANCHE	AM0227	161 000 €	62m ²	2 597 €/m ²	2010
05/07/2010	RUE UTRILLO	VILLEFRANCHE	AM0227	151 000 €	60m ²	2 517 €/m ²	2010
24/06/2010	RUE UTRILLO	VILLEFRANCHE	AM0227	154 501 €	60m ²	2 575 €/m ²	2010
24/06/2010	RUE STALINGRAD	VILLEFRANCHE	AP0486	134 000 €	47m ²	2 851 €/m ²	2010
21/06/2010	RUE STALINGRAD	VILLEFRANCHE	AP0486	151 000 €	52m ²	2 904 €/m ²	2010
18/06/2010	RUE VAUXRENARD	VILLEFRANCHE	AC0216	202 500 €	67m ²	3 022 €/m ²	2009
11/05/2010	RUE JM SAVIGNY	VILLEFRANCHE	AN0359	195 501 €	65m ²	3 008 €/m ²	2010
11/05/2010	RUE F. GIRAUD	VILLEFRANCHE	AN36	402 500 €	104m ²	3 870 €/m ²	2009
06/04/2010	RUE VAUXRENARD	VILLEFRANCHE	AC0216	136 500 €	50m ²	2 730 €/m ²	2009
30/03/2010	BD BERNAND	VILLEFRANCHE	AL432	116 500 €	42m ²	2 774 €/m ²	2010
29/03/2010	BD GAMBETTA	VILLEFRANCHE	AC703	294 000 €	116m ²	2 534 €/m ²	2010
24/03/2010	RUE JM SAVIGNY	VILLEFRANCHE	AN0359	176 500 €	59m ²	2 992 €/m ²	2010
19/03/2010	RUE JM SAVIGNY	VILLEFRANCHE	AN0359	190 000 €	65m ²	2 923 €/m ²	2010
19/03/2010	RUE JM SAVIGNY	VILLEFRANCHE	AN0359	124 000 €	37m ²	3 351 €/m ²	2010

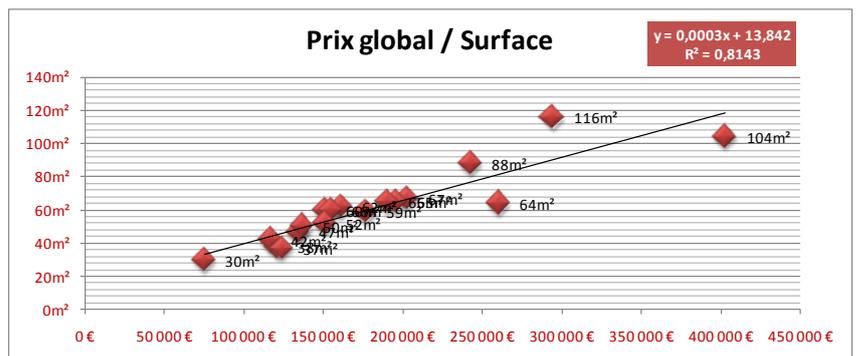
Nombre de références : 18

Moyennes :

182 633 €

61m²

2 952 €/m²



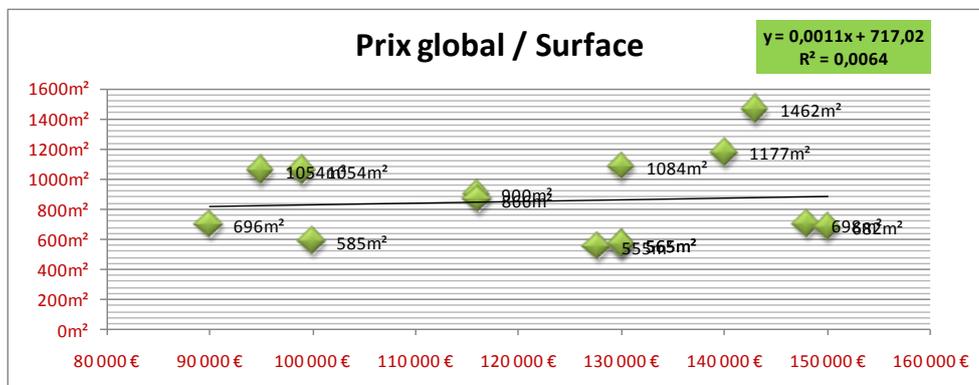
Commentaires :

- Attention, références sur VILLEFRANCHE, secteur urbain...
- Nécessaire minoration des valeurs pour LIERGUES : 2950€/m² => 2700€/m²,
- Peu de cessions en VEFA, fort ralentissement depuis 2010... Marché saturé !

Les ventes de terrains viabilisés (lots libres) sur LIERGUES :

Ventes de Terrains viabilisés (LOTS LIBRES)

Date Mutation	Adresse	Commune	Cadastre	Prix Vendeur	Surface	Prix m ²	
03/08/2012	LD LA COMBE	LIERGUES	B0119	100 000 €	585m ²	171 €/m ²	
14/06/2012	LOT CHARDONNIERES	LIERGUES	A2002	148 000 €	698m ²	212 €/m ²	
23/03/2012	LOT CHARDONNIERES	LIERGUES	A2000	150 000 €	682m ²	220 €/m ²	
06/03/2012	LOT CHARDONNIERES	LIERGUES	A2005	127 650 €	555m ²	230 €/m ²	
23/02/2012	TERRE MARTIN	LIERGUES	A1954	140 000 €	1177m ²	119 €/m ²	
18/01/2012	LOT CHARDONNIERES	LIERGUES	A2007	130 000 €	565m ²	230 €/m ²	
14/11/2011	MONTEE FONAS	LIERGUES	B0939	130 000 €	1084m ²	120 €/m ²	
19/10/2011	LOT CHARDONNIERES	LIERGUES	A2006	130 000 €	565m ²	230 €/m ²	
24/08/2011	LOT SOLEIL DE CHALIER	LIERGUES	B0946	90 000 €	696m ²	129 €/m ²	
27/07/2011	LD COMBE	LIERGUES	A1935	116 000 €	900m ²	129 €/m ²	
14/06/2011	BOIS FLORENCIN	LIERGUES	C0638	99 000 €	1054m ²	94 €/m ²	
01/06/2011	LE VINCENT	LIERGUES	A1987	143 000 €	1462m ²	98 €/m ²	
17/05/2011	LD SERGENT ROUGE	LIERGUES	A1943	116 025 €	866m ²	134 €/m ²	
16/05/2011	LD BOIS FLORENCIN	LIERGUES	C0639	95 000 €	1054m ²	90 €/m ²	
Nombre de références : 14				Moyennes :	122 477 €	853m²	158 €/m²



Commentaires :

- Un marché **structuré** sur LIERGUES, une cohérence non pas sur la valeur au m² mais sur le ticket global, valeur du terrain devant se situer aux alentours de **130.000 €uros maximum**,
- Des références nombreuses sur LIERGUES, signe d'une **réelle attractivité** pour le pavillonnaire et pour le groupé / jumelé en conséquence => primo accession.

Valeur foncière dans un contexte de projet optimisé (80/20)

CALCUL CHARGE FONCIERE OPTIMISEE

CALCUL CHARGE FONCIERE OPTIMISEE		
SURFACE FONCIERE	10 000m²	
SURFACE VOIRIE	10,00%	1 000m²
SURFACE ESPACES VERTS	10,00%	1 000m²
SURFACE CESSIBLE	8 000m²	
SURFACE DES LOTS	600m²	13,33 LOTS
VALEUR DU LOT (Type 1)	130,00 K€	

Produits :

	Unités Logts	Prix HT
<i>Recettes de cession</i>	13,33 U	1496,56 K€

Charges :

	Ratios	Prix HT
<i>Marge :</i>	20,00%	299,31 K€
<i>Participations, taxes, archéologie</i>	0,50€/m ²	5,00 K€
<i>Voirie Réseaux Divers</i>	20,00 K€ / Equiv. Lot	266,67 K€
<i>Honoraires de Maîtrise d'Œuvre</i>	3,68 K€ / Equiv. Lot	60,00 K€
<i>Frais Financiers</i>	3,00%	10,40 K€
<i>Communication & publicité</i>	FORFAIT	15,00 K€
		656,38 K€

Charge Foncière au m² :

<i>Charge Foncière au m²</i>		840,18 K€
	Soit :	84,02 € /m²



Commentaires :

- Une charge foncière pouvant atteindre les 80 €/m² sur un projet de moindre qualité avec optimisation des surfaces (80/20) et sur la base de ratios identiques à ceux considérés pour les budgets prévisionnels de la ZAC... A considérer dans un contexte de DUP.



Budget prévisionnel selon programmation actuelle

➤ Voir annexe 1

Des solutions...

Une nécessaire refonte du plan masse, à la marge avec :

- **Economie de travaux** à réaliser et portant sur les voiries, les espaces verts, les surfaces de bassins de rétention (!), etc.,
- Une **optimisation du plan masse**, avec remplacement de certains EV par des surfaces cessibles, idem concernant les voiries,
- Une **refonte de la programmation** avec des maisons jumelés (R+1) en lieu et place de bon nombre de collectifs (R+2).

Budget prévisionnel optimisé (hypothèse de travail)

➤ Voir annexe 2

Conclusion

- Une nécessaire **adaptation du projet à la programmation possible sur le secteur**, suppression des collectifs,
- Une nécessaire **adaptation du budget travaux** : réduction du linéaire de voirie et % EV,
- Une **augmentation du nombre de logements, +10%**,
- Une **marge d'opération qui tend vers les 20%**, compris honoraires de gestion, minimum admissible pour les aménageurs-opérateurs,
- Une **incertitude sur les logements collectifs**, en termes de commercialisation, marché non porteur ou marginal, sondage auprès des opérateurs locaux du 5/2/2013,
- Un **examen attentif des autres pièces du dossier** : étude d'impact, dossier de création à mettre en adéquation avec la refonte proposée, si acceptée...,
- Des maisons jumelées qui autorisent le renouvellement de la population, produit intermédiaire.
- **Dès lors, un intérêt certain pour les opérateurs sur des produits (lots libres pavillonnaires, maisons jumelées, etc.) en phase avec le marché local, et autorisant la primo accession,**

Philippe FAVRE-REGUILLON
Le 6 février 2013