

# EPORA

Établissement public foncier

Au cœur de la région

Auvergne-Rhône-Alpes



## ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DITE « POUR FAIRE »

### SECTEUR «RUE BOIRON» COMMUNE DE MORNANT (69)

#### 2 - Faisabilité pré-opérationnelle

COPIL - 6 mars 2024



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 069-216901413-20240408-D39\_24-DE

Berger  
Levrault



# I. CADRAGE

## II. SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT

## III. APPROCHE ÉCONOMIQUE



# Un site caractérisé par sa situation entre centre classé et extension urbaine



> Une densification du centre-bourg étendu par la construction progressive d'immeubles collectifs, isolés ou en bord de voie, notamment à proximité du tènement de l'études.

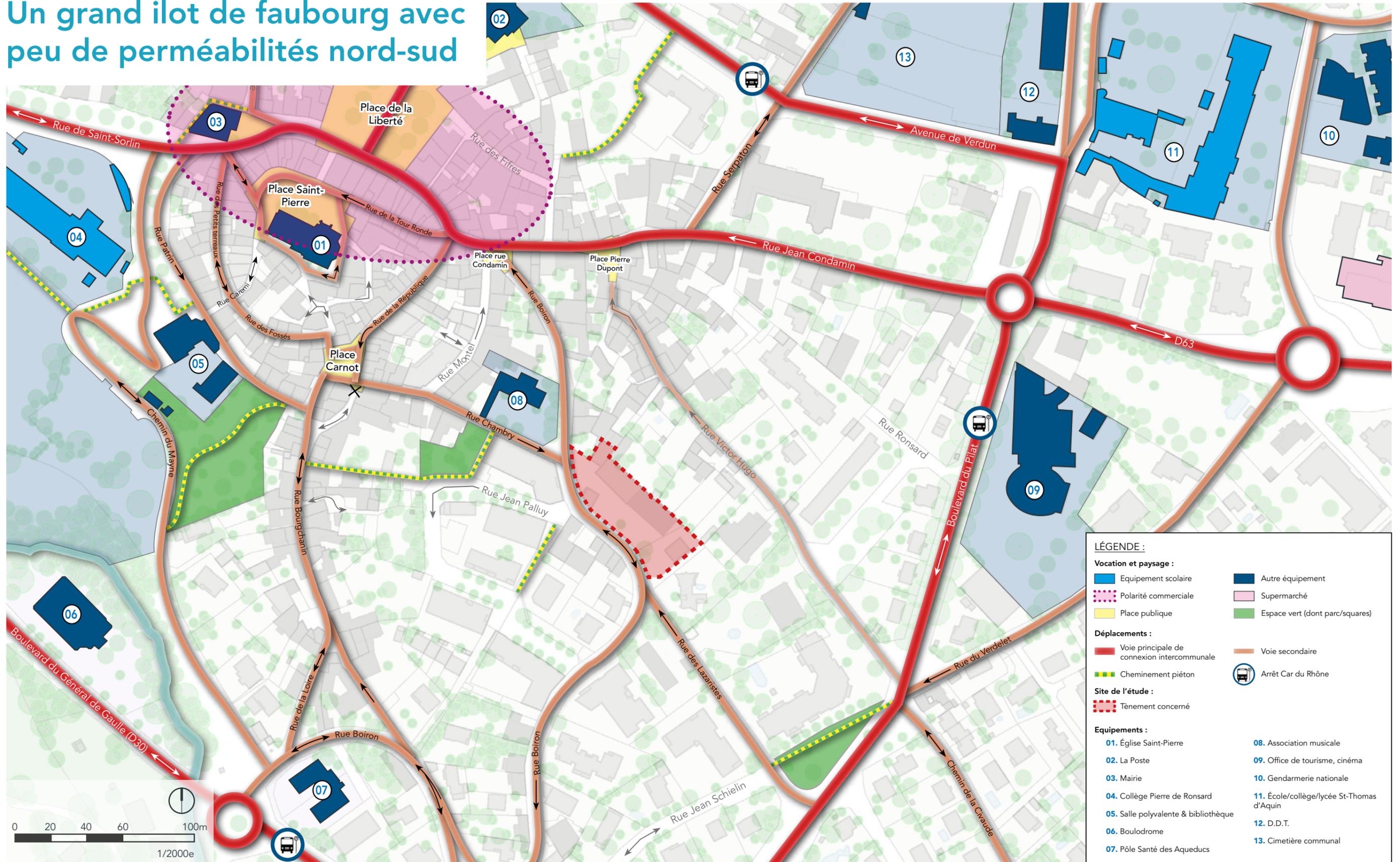
> Un tissu historique (médiéval-XIXe siècle) très dense, formé par un noyau ancien et des faubourgs sinueux. Entre les deux faubourgs (rue Jean Condamin et rue Bourgchanin), d'anciennes fermes et vergers urbanisés (dont le tènement de l'étude).

> Un secteur marqué par sa qualité patrimoniale : le bourg médiéval et l'aqueduc du Gier.

**LÉGENDE :**

<b>Classement patrimonial :</b>	
	Zones de présomption de prescription archéologique (2003)
	Bâtiments classés ou inscrits
	- Eglise Saint-Pierre
	- Tour de la Dîme
<b>Typologie du bâti :</b>	
	Centre ancien & faubourgs
	Bâti ancien isolé
	Bâti public post 1950
	Bâtiments collectifs
	Industrie / artisanat
	Bâti pavillonnaire

# Un grand ilot de faubourg avec peu de perméabilités nord-sud



# Un site ouvert sur le Grand Paysage et le paysage villageois



**LÉGENDE :**

<b>Vocation des espaces publics :</b>	
■ Espace public ressenti	▨ Stationnements en parking
	▬ Stationnements voie rue Boiron
<b>Paysage :</b>	
▬ Mur de pierre haut	▬ Mur de soutènement
■ Espace de pleine terre	▬ Cheminement piéton
▬ Alignement arboré	○ Sujet arboré remarquable
➤ Vues	
▬ GRP - Coteaux du Lyonnais	
<b>Site de l'étude :</b>	
■ Tènement concerné	



1/ Vue sur le centre-bourg depuis le tènement (clocher, maison assoc.)



2/ Vue sur l'entrée charretière (portail au nord-ouest du site)



3/ Continuité des hangars sur la frange nord-est



4/ Bâtiments collectifs récents sur la rue Boiron à l'ouest du site



5/ Virage de la rue Boiron tenu par l'ancien bâtiment de bureaux



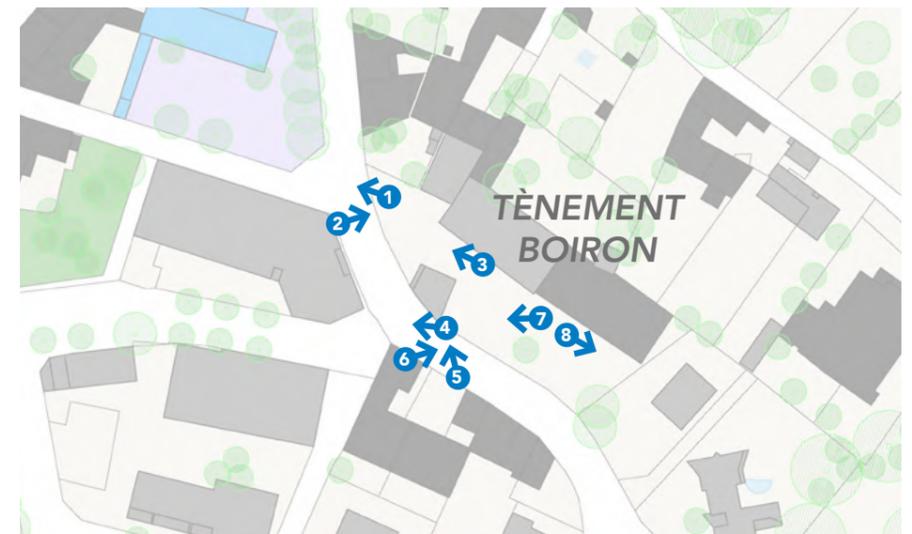
6/ Mur de soutènement et groupement de cèdres du Liban

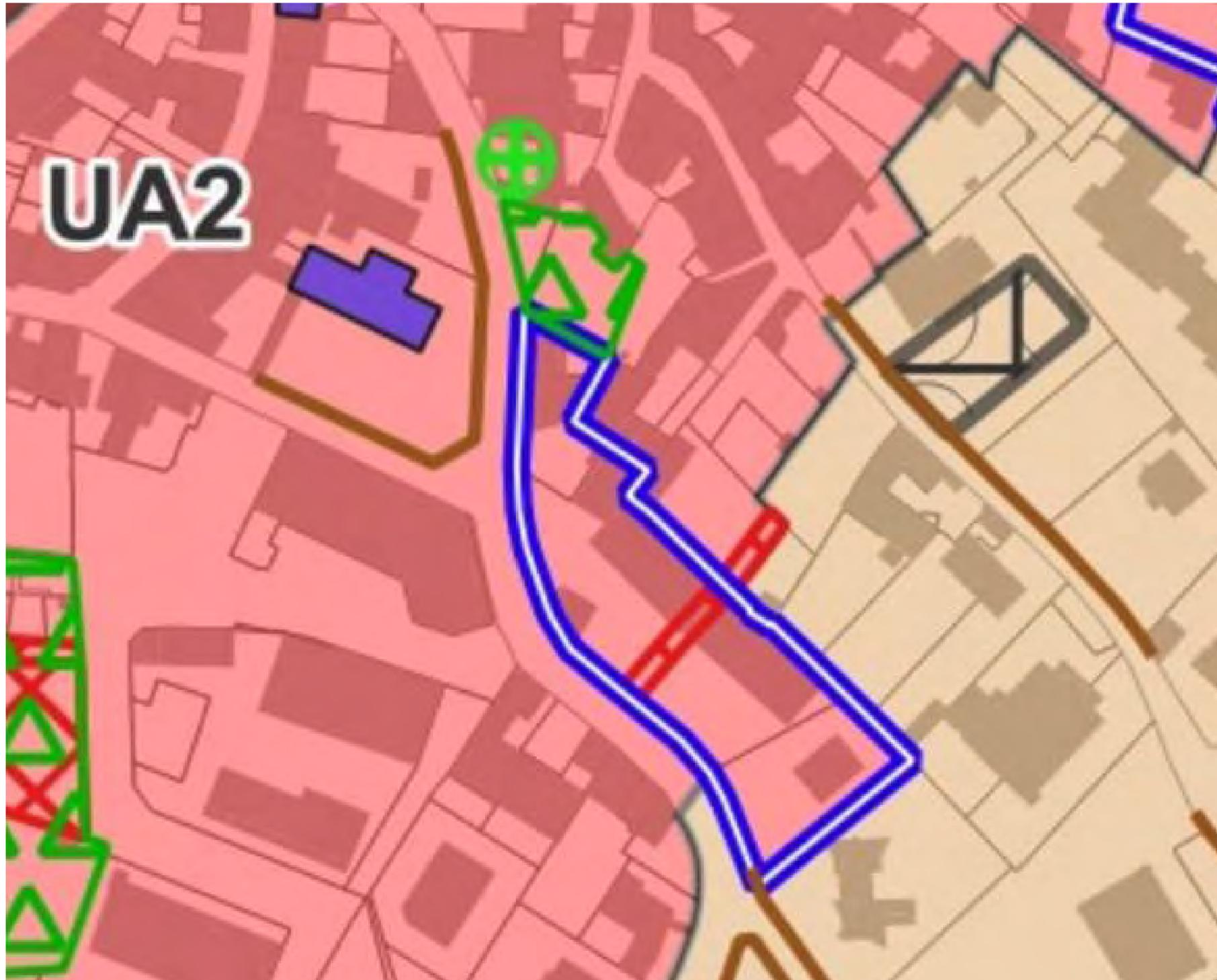


7/ Vue sur le grand paysage dans l'interstice de la rue Jean Palluy



8/ Vue sur le groupement de cèdres et le pavillon frange sud-est





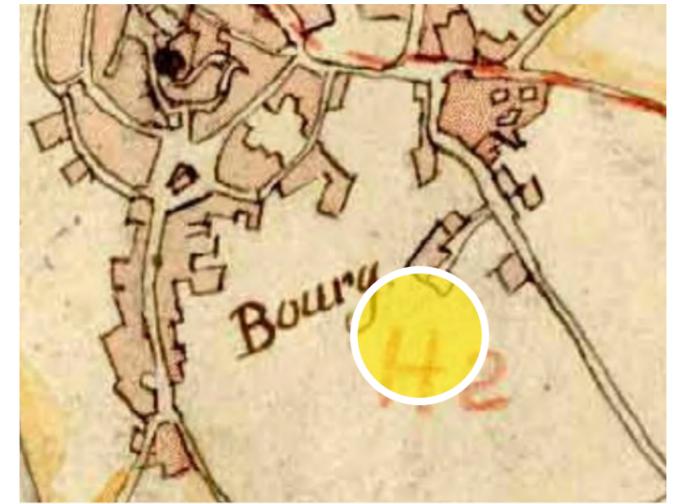
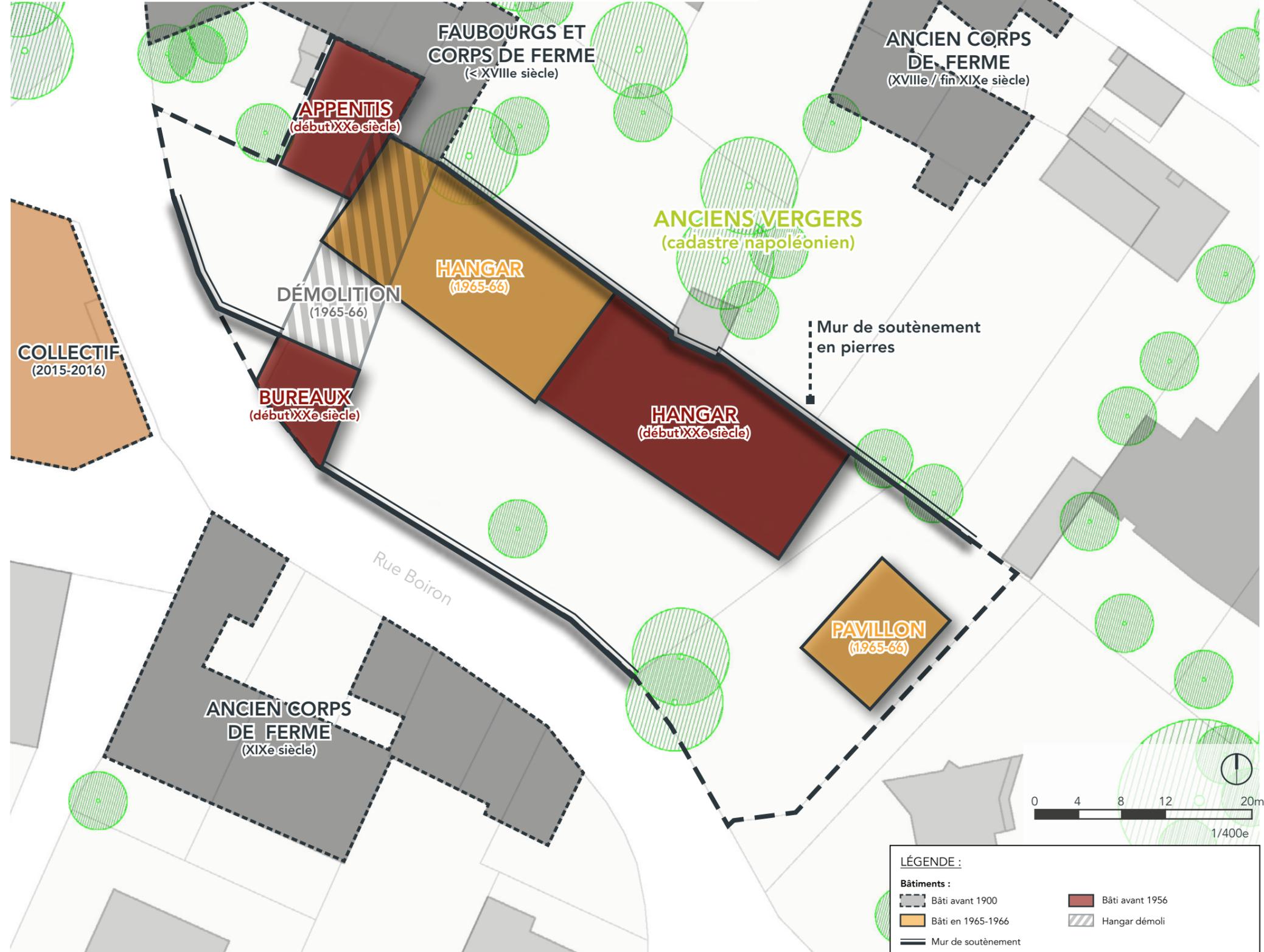
## Disposition prévues dans le cadre de la révision en cours du PLU

- > En zone UA2 une emprise au sol de 70% et un coefficient de pleine terre de 20%.
- > La hauteur maximale est maintenue à 12 m
- > Les exigences en termes stationnement sont maintenues à
  - 2 places par logement, hors logements locatifs sociaux
  - Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

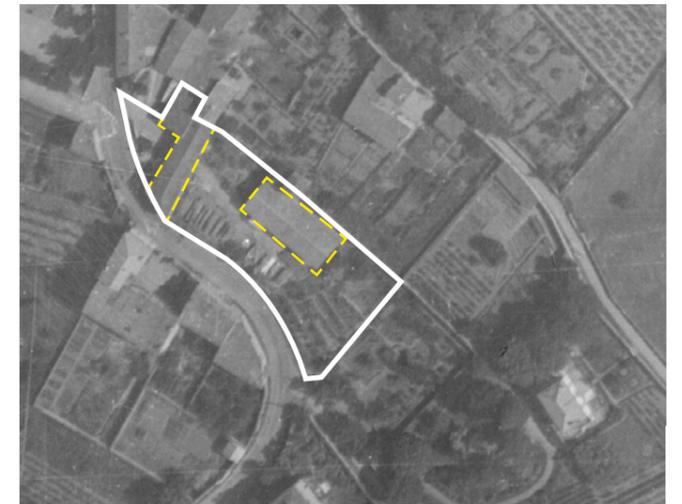
Le périmètre bleu correspond au périmètre de l'OAP.

ER envisagé pour un cheminement piéton entre la rue Boiron et le parking de la rue Victor Hugo.

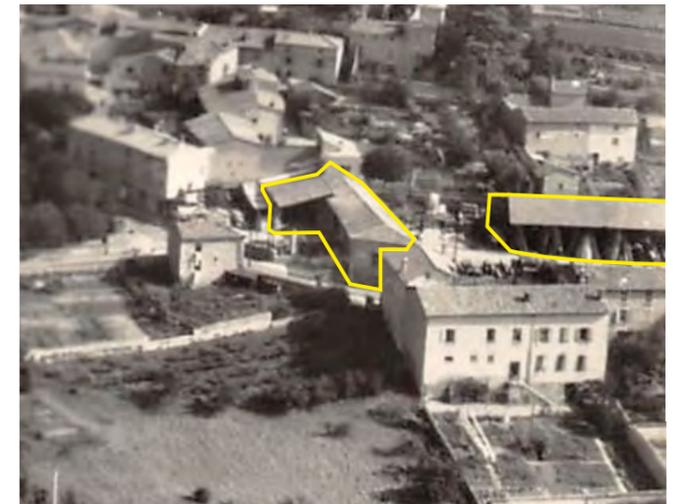
# Un héritage bâti et topographique hérité des occupations successives



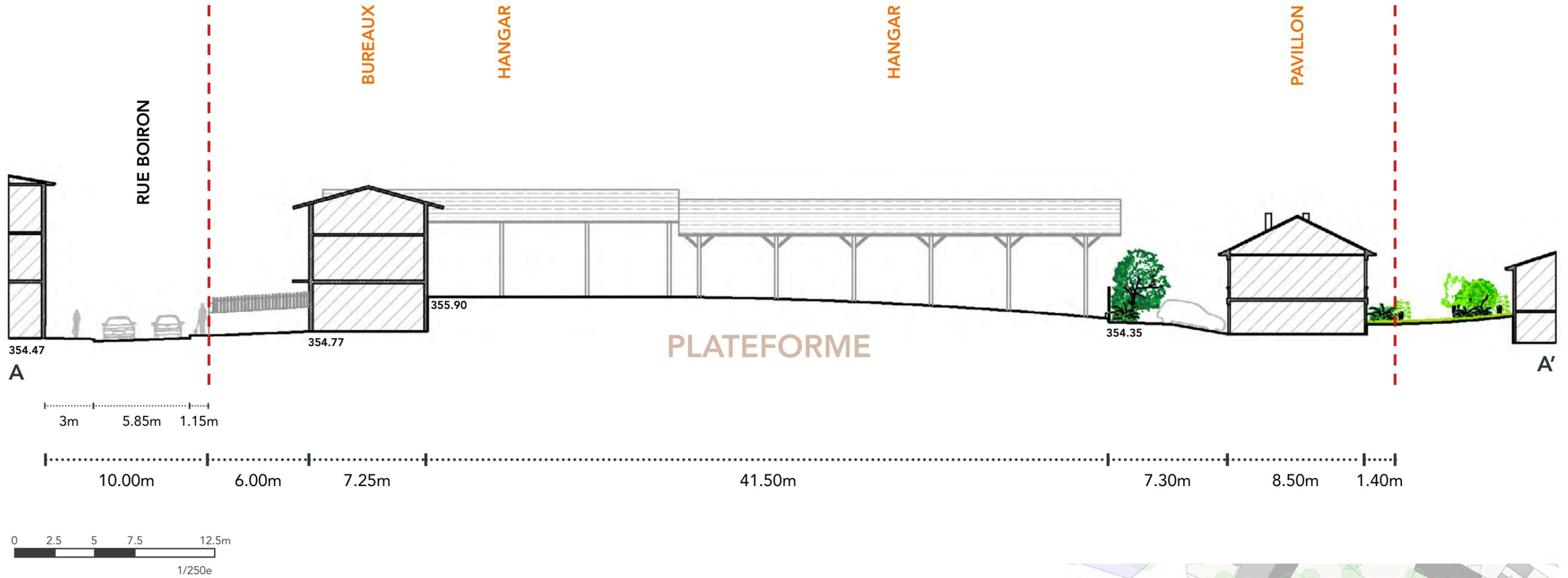
Plan cadastral de 1812 sans trace visible de bâti (verger)

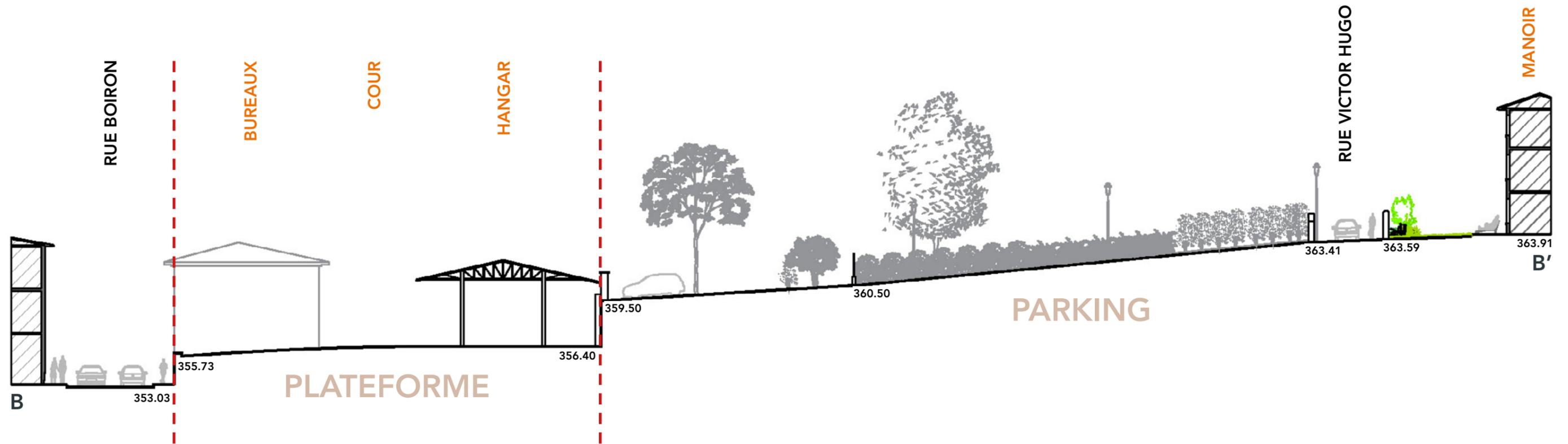


Vue aérienne (1954) avec hangar démolé et sans pavillon



Vue photographique aérienne (date approximative 1920-1940)





1.55m 5.85m 1.40m

8.80m

16.40m

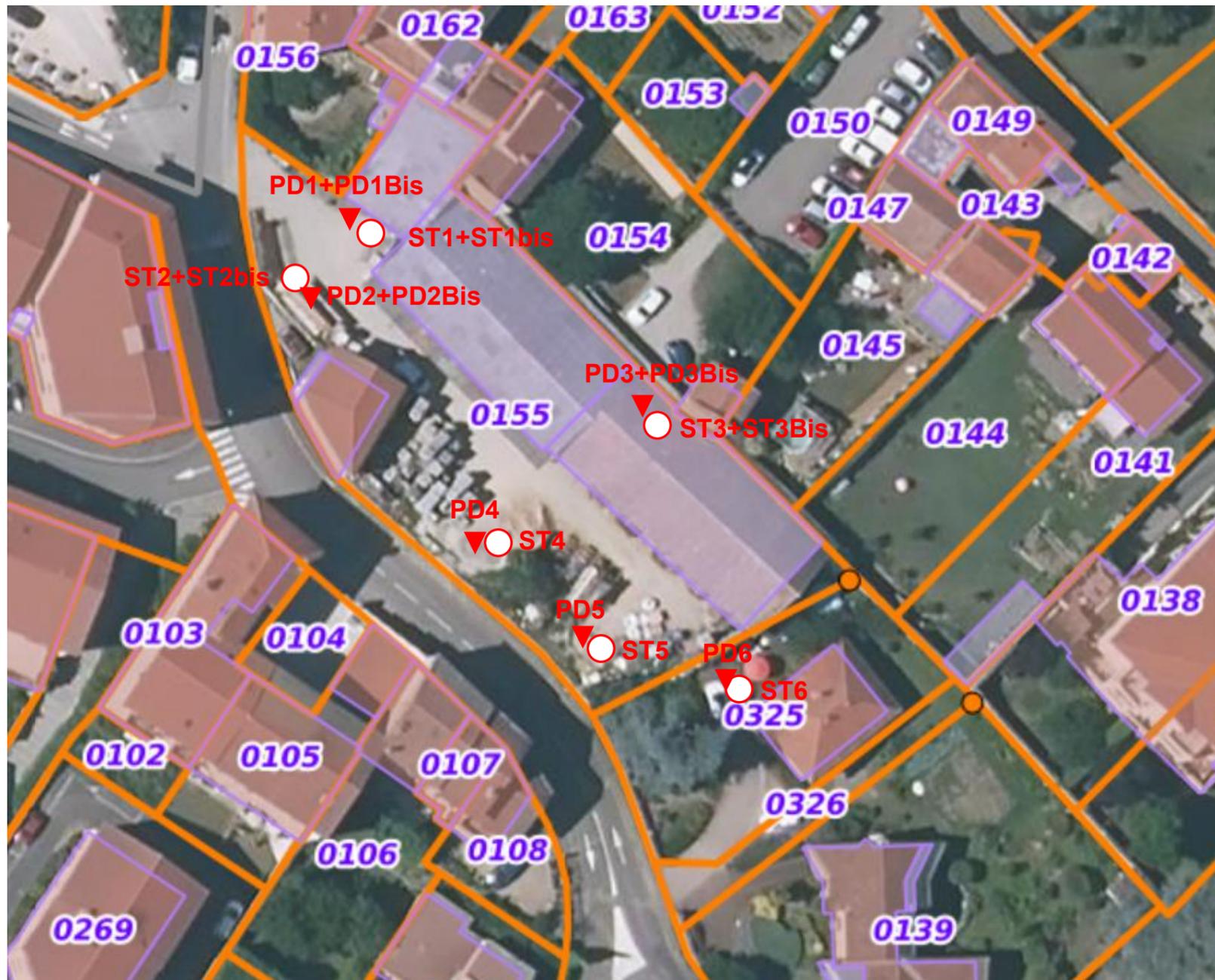
12.50m

17.00m

31.10m

4.65m





## Etude géotechnique préalable G1 (étude ABO, décembre 2023)

Un suspicion de présence de roche confortée, surtout au nord-est du site

- ST1** refus à 0,4 m de profondeur
- ST1bis** refus à 0,3 m de profondeur
- ST2** refus à 0,3 m de profondeur
- ST2bis** refus à 0,4 m de profondeur
- ST3** refus à 1 m de profondeur
- ST3 bis** refus à 0,4 m de profondeur
- ST4** sables à 3 m de profondeur
- ST5** refus à 1,75 m de profondeur
- ST6** refus à 2,6 m de profondeur

## Hypothèses de travail du groupement pour l'élaboration des scénarii

- > Implantation du stationnement enterré en limite de la rue Boiron là où la présence de roche est suspectée.
- > Implantation du stationnement enterré à proximité du mur de soutènement Nord - pour préserver le cèdre - là où la présence de roche est moins suspectée.
- > Il est supposé que la roche en question est du gres, roche assez friable ne présentant pas de difficulté technique majeure pour la réalisation de sous-sol.

PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES

Référence projet	Fond de plan	Type sondage		Qté
Projet : Acquisitions de bien N° dossier : 23YG199Aa Client : EPORA Lieu : 17-19 rue Boiron MORNANT (69)	Vue aérienne du site  	Sondage à la tarière	(ST) ○	6
		Pénétromètre dynamique	(PD) ▼	6

## Avis du Domaine sur la valeur vénale (décembre 2023)

Une estimation portée à 1022 000 €

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 973 500 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

***Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 022 000 € (valeur arrondie).***

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

I. CADRAGE

II. SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT

III. APPROCHE ÉCONOMIQUE



## Un programme mixte au contact d'une placette publique

Une séquence Nord «urbaine», avec des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

- > Un nouveau front de rue à qualifier sur la rue Boiron.
- > Une nouvelle façade nord qui tout en reconstituant une implantation historique délimite un nouvel espace public de proximité.

Une séquence Sud «paysagère», avec une implantation en retrait du cèdre remarquable

- > Mise en valeur de l'arbre, signalement dans l'espace public des cheminement et accès.
- > Un cadre résidentiel et paysager de qualité à proximité du cèdre.

LÉGENDE :

	Espace paysager pleine terre		Accès VL parking sous-sol
	Principe de plantation en pied de mur		Entrée d'immeuble
	Cèdre du Liban (arbre ht sujet remarquable)		Locaux actifs en Rdc
	Espace public de type placette		Implantation indicative bâti ht ≤ R+2
	Chemin public (ER)		Mur de soutènement existant



## Plan masse indicatif

### Programme

#### Immobilier

##### 21 logements :

- 16 logt collectifs/intermédiaire AL
- 5 logt intermédiaires BRS

##### 177 m<sup>2</sup> SDP de locaux actifs en Rdc

##### Jusqu'à 41 places de stationnement :

- 22 pl sous immeubles R+2 côté rue
- 19 pl sous immeuble intermédiaire R+1
- (46 places obligatoires au titre du PLU, logt+bureaux)

### Équipements/VRD

- Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo
- Placette publique

### Atouts

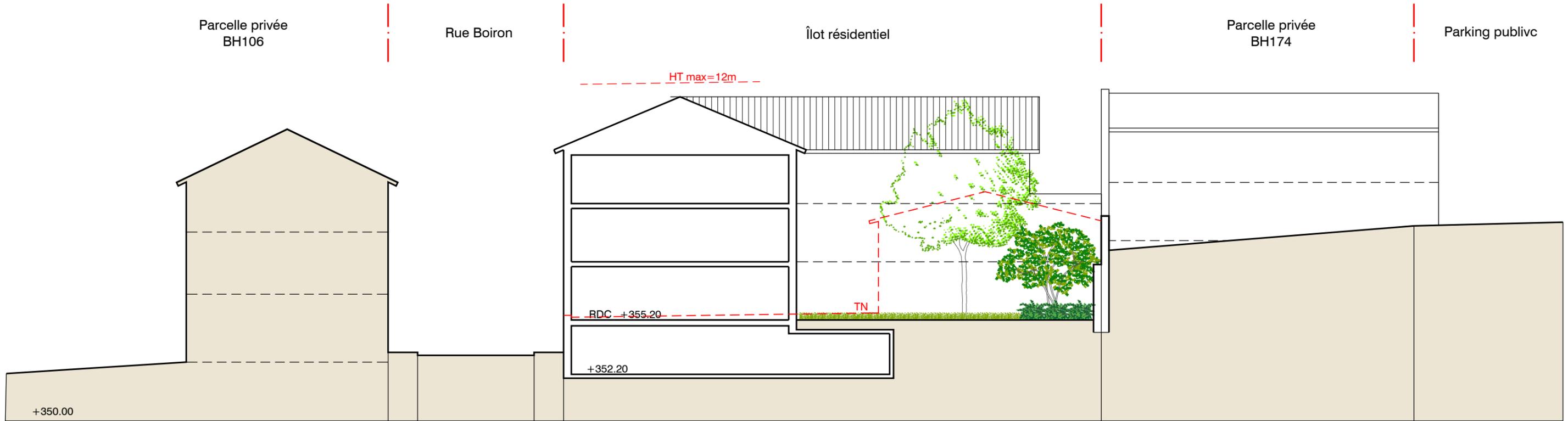
- + Diversité des formes urbaines et typologies d'habitat, avec un immeuble fléché BRS bien identifié
- + Mixité programmatique
- + Accès VL unique depuis la rue Boiron
- + Des espaces paysagers en pleine terre qualifiant les coeurs d'îlot résidentiels

### Faiblesses, points de vigilance

- Déficit de cinq places de stationnement (voir solution scénario 2)
- Travaux de reprise en sous-oeuvre (coût à charge de l'opérateur) parking sud
- Traitement architectural du mur de parking en soubassement sur la rue
- Accès pompier de l'immeuble R+1 à assurer à priori depuis la propriété voisine (BH326)
- Animation de la placette incertaine



## Coupe indicative

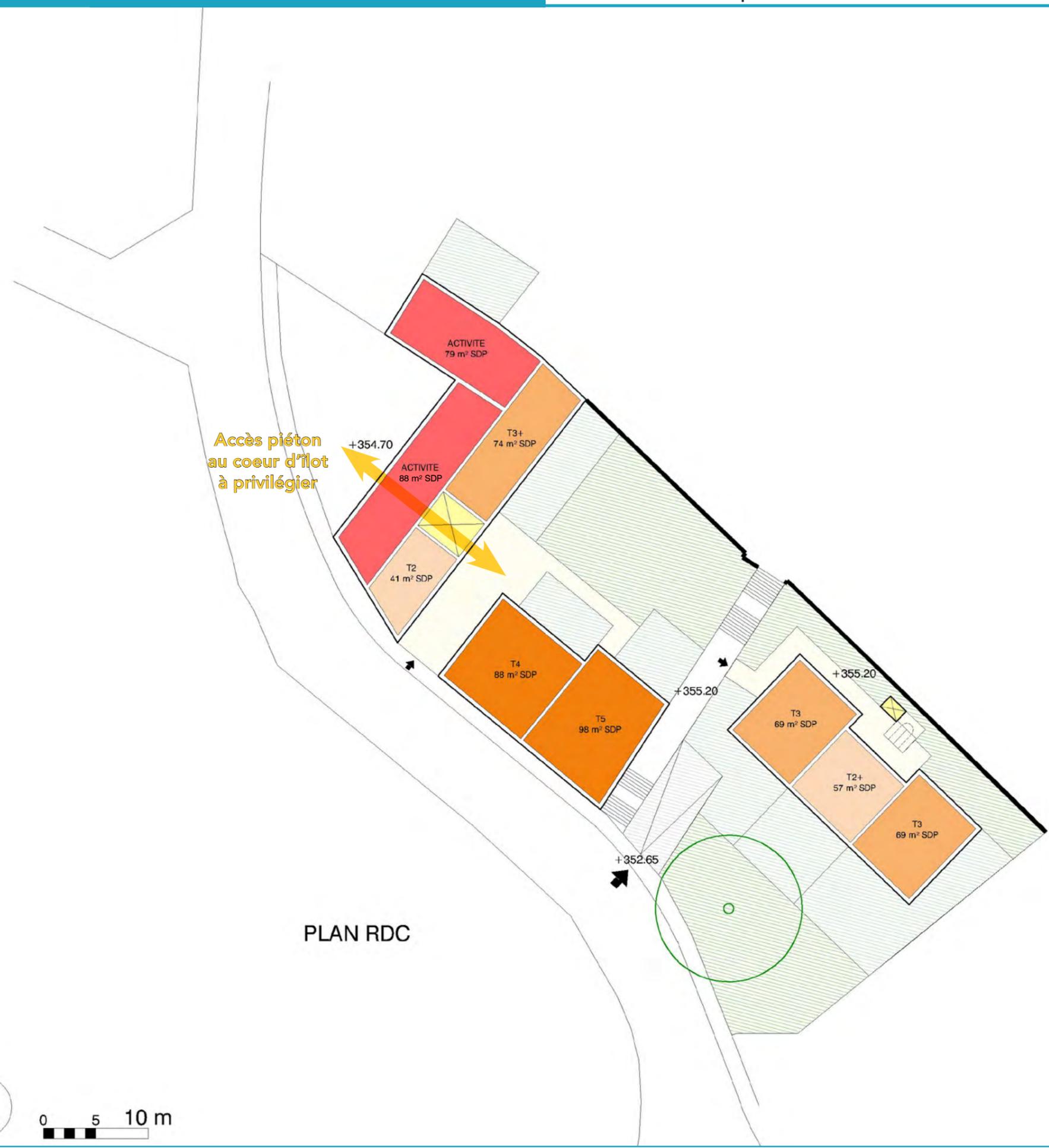


# Plan indicatif niveau Rdc

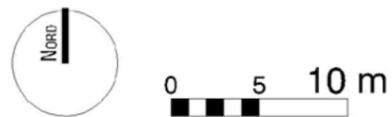
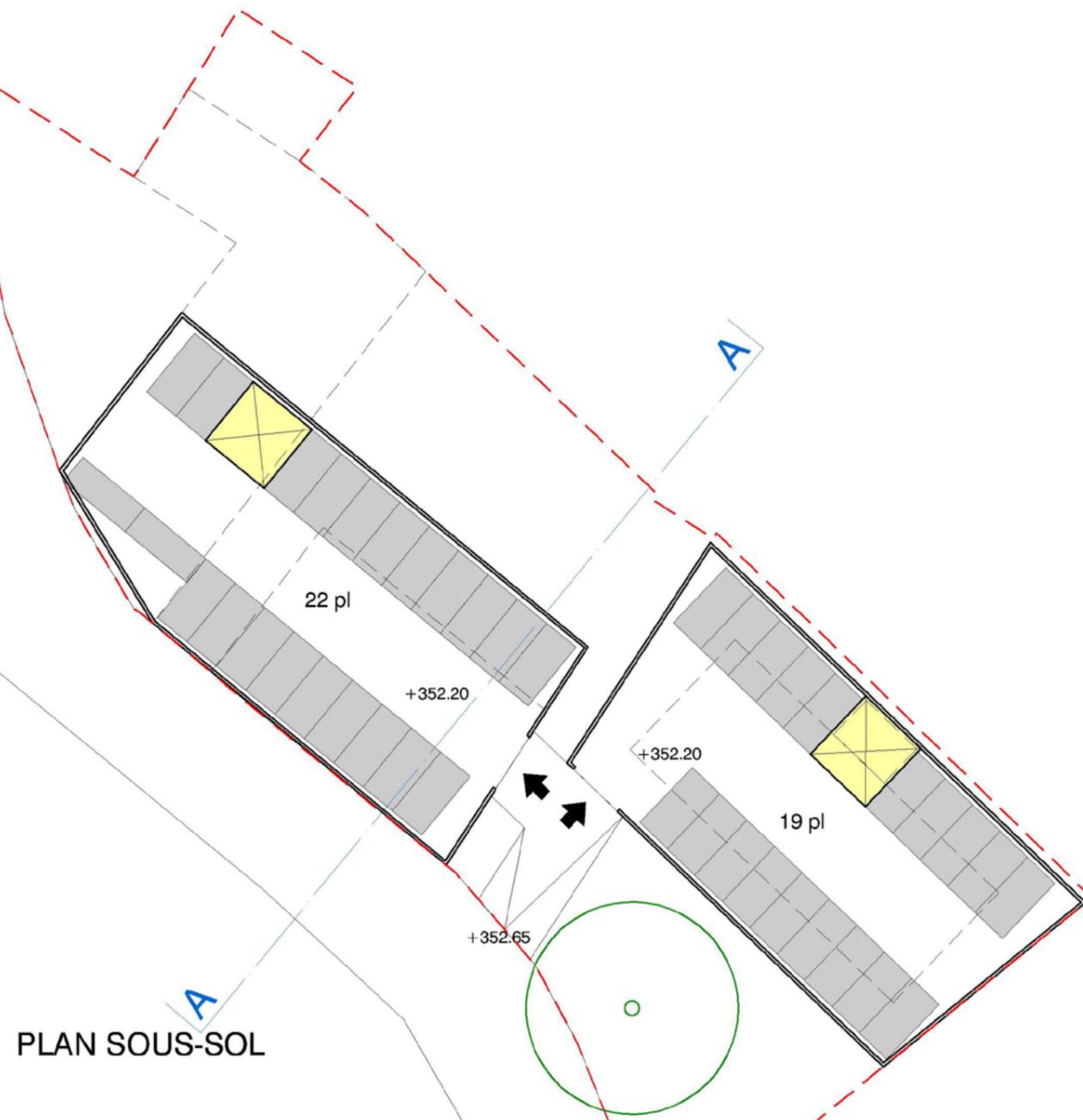
## Programme Immobilier

- 21 logements :**  
 16 logt collectifs/intermédiaire AL  
 5 logt intermédiaires BRS
- 167 m² SDP de locaux actifs en Rdc**
- Jusqu'à 41 places de stationnement :**  
 22 pl sous immeubles R+2 côté rue  
 19 pl sous immeuble intermédiaire R+1  
*(46 places obligatoires au titre du PLU, logt+bureaux)*

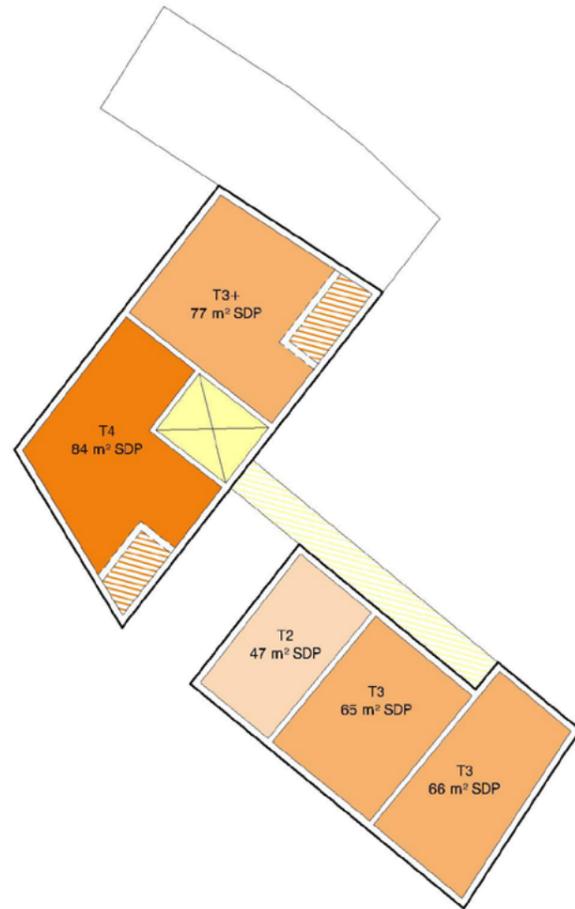
- Équipements/VRD**  
 Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo  
 Placette publique



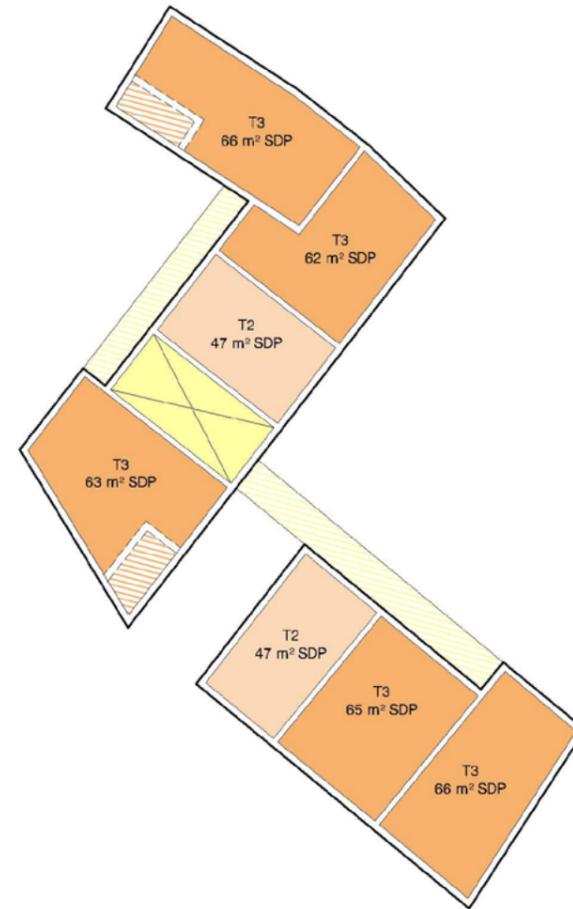
# Plan indicatif parking semi-enterré



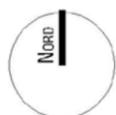
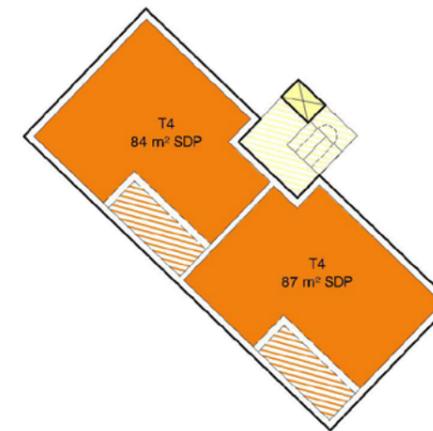
# Plan indicatif niveaux R+1 / R+2



PLAN R+2



PLAN R+1





# Programmation immobilière

## SCENARIO 1 - programme mixte

	Emprise foncière	Emprise bâti	SDP Logements	SDP moyenne/log	SDP Activités	Nb log.	Nb PK	Forme urbaine
Lot 1	1 093 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	1 056 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	16	22	
		361 m <sup>2</sup>	514 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	8	22	Collectif R+2
		234 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>		8		Interm. R+2
Lot 2	915 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>		5	19	
		254 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>		5	19	Interm. R+1
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS :</b>	<b>2 008 m<sup>2</sup></b>	<b>849 m<sup>2</sup></b>	<b>1 422 m<sup>2</sup></b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	<b>41</b>	

ACC.  
LIBRE

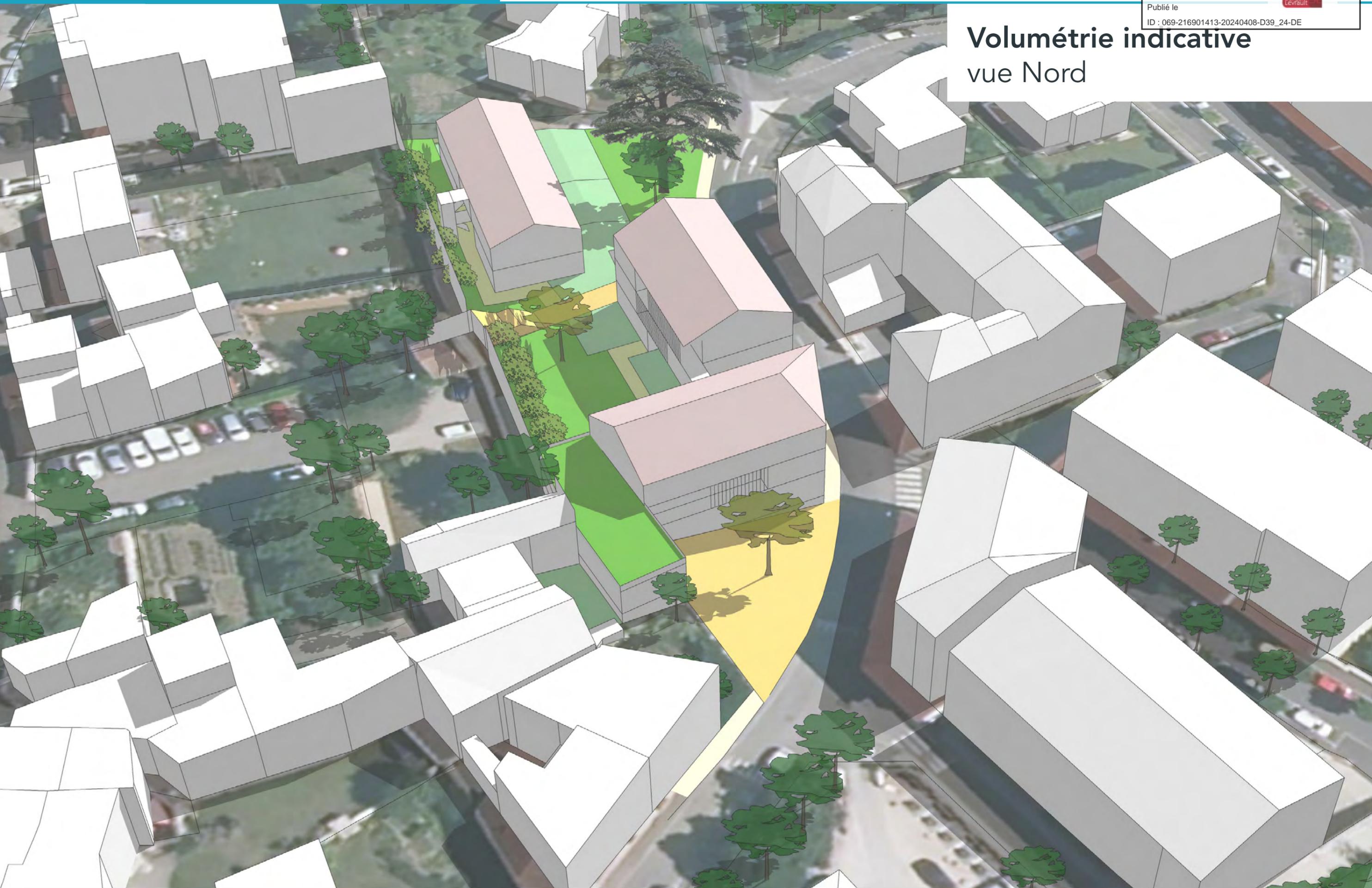
BRS

Placette	214 m <sup>2</sup>	
Traversée piétonne	84 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL EQUIPEMENTS VRD :</b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>	

	Emprise foncière	Emprise bâti	CES	Densité	Nb log.	Nb PK	Pleine terre
<b>TOTAL AMENAGEMENT :</b>	<b>2 306 m<sup>2</sup></b>	<b>849 m<sup>2</sup></b>	<b>37%</b>	<b>91 logt/ha</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>22%</b>

# Volumétrie indicative

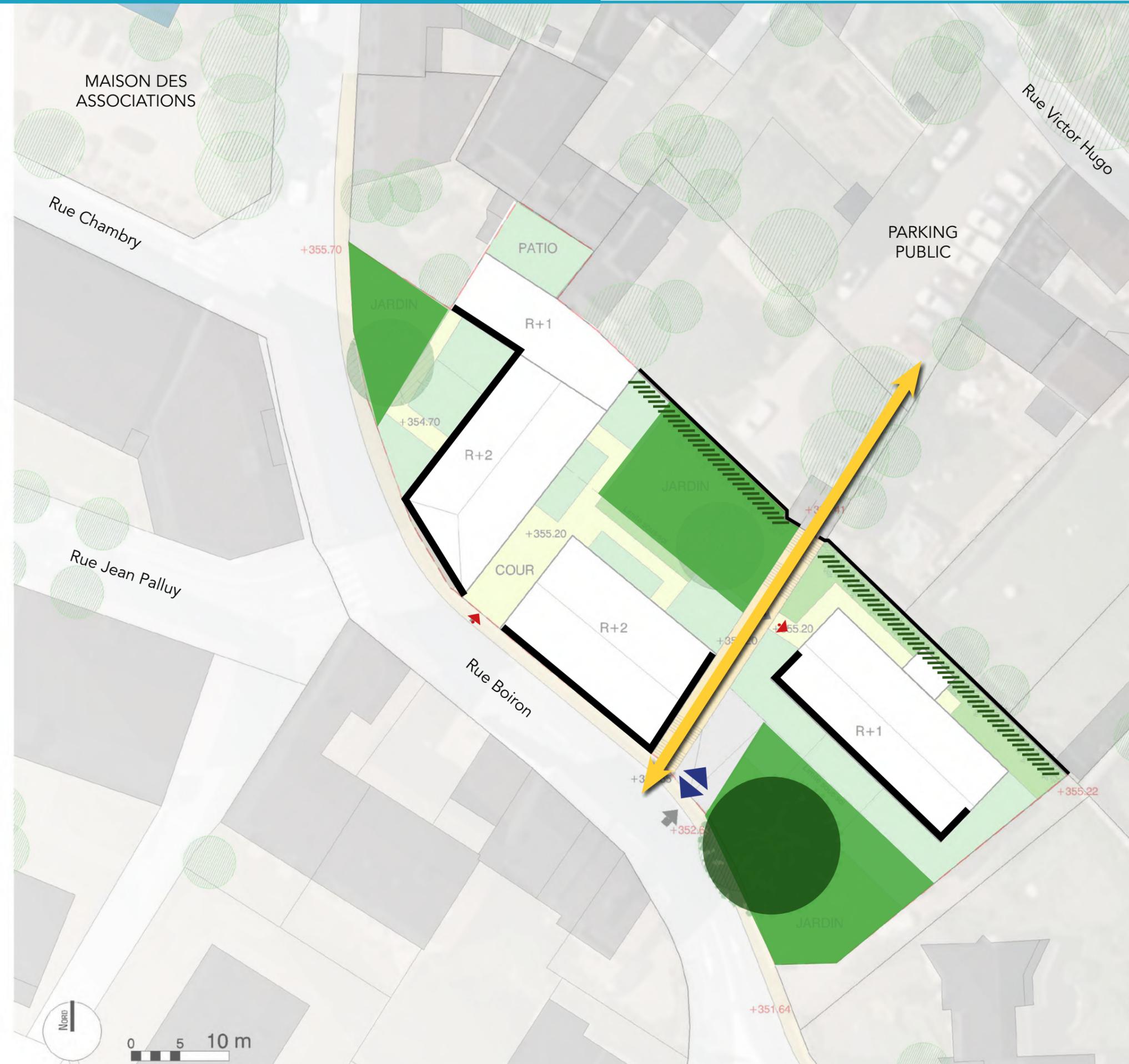
## vue Nord



# Volumétrie indicative

## vue Sud





## Un programme résidentiel avec des espaces végétalisés au contact de la rue

### Une séquence Nord «urbaine», avec des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

- > Un nouveau front de rue à qualifier sur la rue Boiron.
- > Une nouvelle façade nord en retrait d'un jardin paysager au contact de la rue.

### Une séquence Sud «paysagère», avec une implantation en retrait du cèdre remarquable

- > Mise en valeur de l'arbre, signalement dans l'espace public des cheminement et accès.
- > Un cadre résidentiel et paysager de qualité à proximité du cèdre.

#### LÉGENDE :

	Espace paysager pleine terre		Accès VL parking sous-sol
	Principe de plantation en pied de mur		Entrée d'immeuble
	Cèdre du Liban (arbre ht sujet remarquable)		Locaux actifs en Rdc
	Espace public de type placette		Implantation indicative bâti ht ≤ R+2
	Chemin public (ER)		Mur de soutènement existant



## Plan masse indicatif

### Programme

#### Immobilier

#### 23 logements :

- 18 logt collectifs/intermédiaire AL
- 5 logt intermédiaires BRS

#### Jusqu'à 51 places de stationnement :

- 32 pl sous immeubles R+2 côté rue
- 19 pl sous immeuble intermédiaire R+1
- (46 places obligatoires au titre du PLU)

### Équipements/VRD

Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo

### Atouts

- + Accès VL unique depuis la rue Boiron
- + Diversité des formes urbaines et typologies d'habitat, avec un immeuble fléché BRS bien identifié
- + Des espaces paysagers en pleine terre bien répartis, dont deux qualifiant la rue Boiron
- + Offre de stationnement conséquente

### Faiblesses, points de vigilance

- Travaux de reprise en sous-oeuvre (coût à charge de l'opérateur) au sud et au nord du site
- Traitement architectural du mur de parking en soubassement sur la rue
- Accès pompier de l'immeuble R+1 à assurer à priori depuis la propriété voisine (BH326)

# Plan indicatif niveau Rdc

## Programme Immobilier

- 23 logements :**
- 18 logt collectifs/intermédiaire AL
  - 5 logt intermédiaires BRS

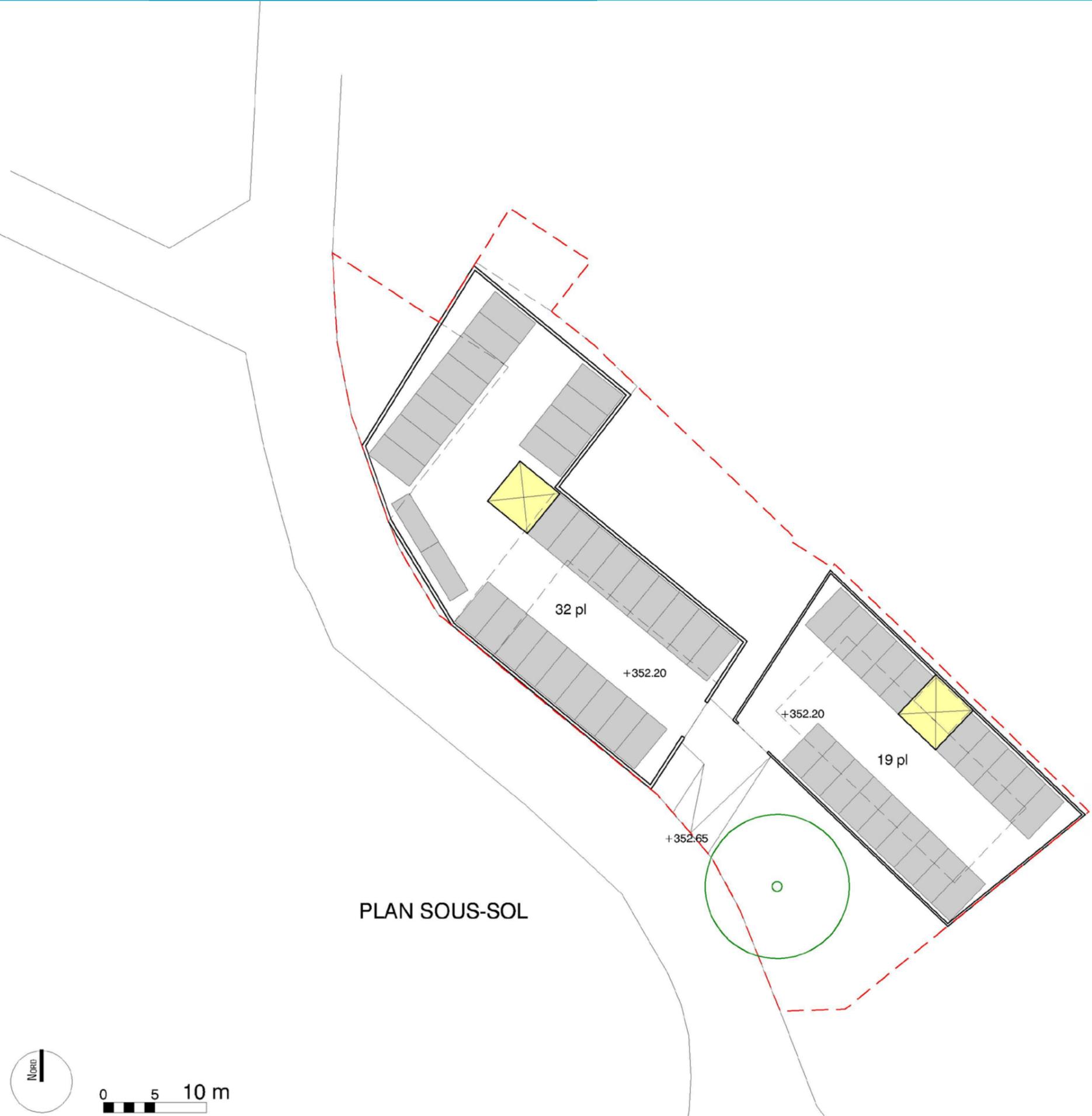
- Jusqu'à 51 places de stationnement :**
- 32 pl sous immeubles R+2 côté rue
  - 19 pl sous immeuble intermédiaire R+1
  - (46 places obligatoires au titre du PLU)



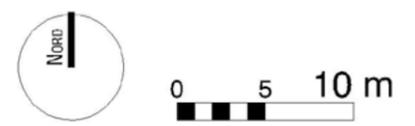
PLAN RDC



# Plan indicatif parking semi-enterré



PLAN SOUS-SOL





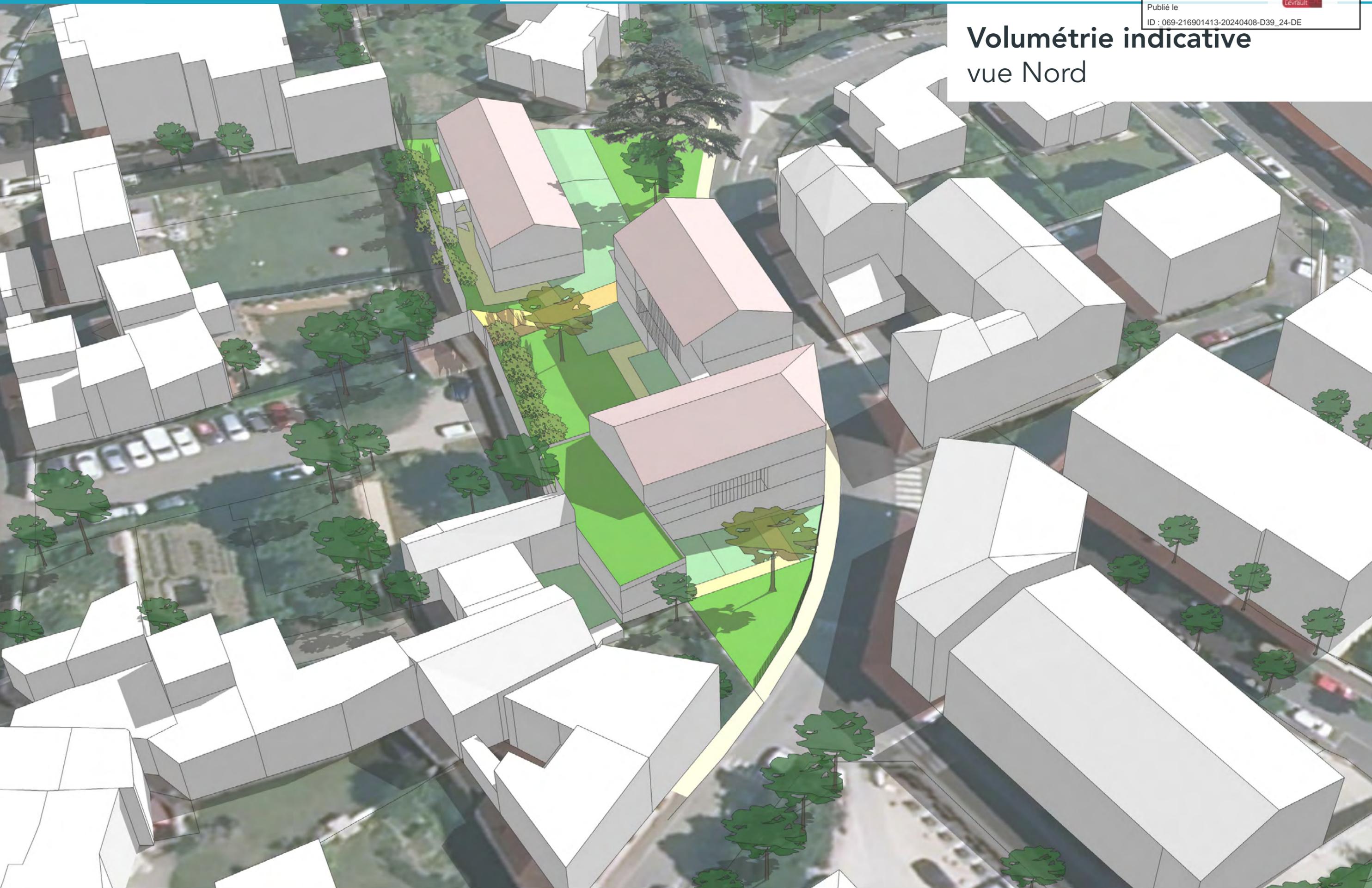
# Programmation immobilière

## SCENARIO 2 - programme 100% logement

	Emprise foncière	Emprise bâti	SDP Logements	SDP moyenne/log	SDP Activités	Nb log.	Nb PK	Forme urbaine	
Lot 1	1 308 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	1 222 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>		18	32		ACC. LIBRE
		361 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>		10	32	Collectif R+2	
		234 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>		8		Interm. R+2	
Lot 2	915 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>		5	19		BRS
		254 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>		5	19	Interm. R+1	
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS :</b>	<b>2 223 m<sup>2</sup></b>	<b>849 m<sup>2</sup></b>	<b>1 588 m<sup>2</sup></b>	<b>69 m<sup>2</sup></b>		<b>23</b>	<b>51</b>		
Traversée piétonne	84 m <sup>2</sup>								
<b>TOTAL EQUIPEMENTS VRD :</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>								
	Emprise foncière	Emprise bâti	CES	Densité		Nb log.	Nb PK	Pleine terre	
<b>TOTAL AMENAGEMENT :</b>	<b>2 307 m<sup>2</sup></b>	<b>849 m<sup>2</sup></b>	<b>37%</b>	<b>100 logt/ha</b>		<b>23</b>	<b>51</b>	<b>26%</b>	

# Volumétrie indicative

## vue Nord



# Volumétrie indicative

vue Sud





## I. CADRAGE

## II. SCÉNARI D'AMÉNAGEMENT

## III. APPROCHE ÉCONOMIQUE

# Estimation des couts de déconstruction

Parcelles								
Section	Numéro	Propriétaire	Bâtiment N°	Surface batie	Surface plancher	Niveau	Estimation € HT	Remarques*
BH	155		1	105 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	RDC	15 000,00 €	Hangar* structure bois/toit tôles (1 pan)
BH	155		1				20 000,00 €	Enlèvement environ 130 m2 de plaques fibrociment en toiture
BH	155		2	310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	RDC	40 000,00 €	Hangar *structure acier/toit tôles (2 pans)
BH	155		2				35 000,00 €	Enlèvement environ 400 m2 de plaques fibrociment en toiture
BH	155		3	325 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	RDC	45 000,00 €	Hangar* structure acier/toit tôles (2 pans)
BH	155		4	60 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	RDC/R+1/R+2	30 000,00 €	Structure en dur servant de soutènement vis-à-vis de la rue Boiron, toiture tuiles, sujétions de démolition au droit de la rue avec arasement du mur au niveau du soutènement actuel
BH	325		5	95 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	S-S/RDC	25 000,00 €	Structure en dur , toiture tuiles 4 pans
							<b>210 000,00 €</b>	
								* : sujétions d'exécution contre mur de soutènement mitoyen en pierre



## Des couts de déconstruction estimés à 210 000 €HT

- > Comprend le retrait des couvertures fibro (amiante), identifiées sur base d'un examen visuel.
- > Hors diagnostic amiante.



# Estimation des couts d'équipements / VRD - SCENARIO 1

SCENARIO 1

Désignation	Unités	Longueur ml	Surface m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Montant ratio U appliqué € H.T.	Montant ratio ml appliqué € H.T.	Montant ratio m <sup>2</sup> appliqué € H.T.	Montant ratio m <sup>3</sup> appliqué € H.T.	Montant € H.T.	Prestations/Commentaires
<b>PLACETTE PUBLIQUE</b>										
Pour l'aménagement de surface			242				125 €		30 250 €	revêtement béton
Pour les espaces verts	1				1 000 €				1 000 €	1 bel arbre avec fosse, tuteur
<b>AXE PIETONS</b>										
Pour l'aménagement de surface			84				125 €		10 500 €	revêtement béton
Pour les emmarchements		99				200 €			19 800 €	en béton idem revêtement
Pour la serrurerie		20				350 €			7 000 €	main courante chaque côté escalier
<b>Montant total € H.T.</b>									<b>68 550 €</b>	
<b>Divers et imprévus 15%</b>									<b>10 283 €</b>	
<b>Montant total € H.T.</b>									<b>78 833 €</b>	
<b>Ratio au M2</b>									<b>242 €</b>	
<b>CONFORTEMENTS RIVERAINS</b>										
Pour le confortement mur au nord-est			140				600 €		84 000 €	Sur htr 4 m : reprise en sous-œuvre/berlinoise sur 35 ml

## Aménagement publics : 78 835 €HT

- > Création placette (y/c imprévus) : 35 940 €HT
- > Création traversée piétonne (y/c imprévus) : 42 895 €HT

## Aménagement à charge de l'opérateur: 84 000 €HT

Confortement mur de soutènement 35 ml



# Estimation des couts d'équipements / VRD - SCENARIO 2

## SCENARIO 2

Désignation	Unités	Longueur ml	Surface m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Montant ratio U appliqué € H.T.	Montant ratio ml appliqué € H.T.	Montant ratio m <sup>2</sup> appliqué € H.T.	Montant ratio m <sup>3</sup> appliqué € H.T.	Montant € H.T.	Prestations/Commentaires
<b>PLACETTE PUBLIQUE</b>										
Sans objet										
<b>AXE PIETONS</b>										
Pour l'aménagement de surface			84				125 €		10 500 €	revêtement béton
Pour les emmarchements		99				200 €			19 800 €	en béton idem revêtement
Pour la serrurerie		20				350 €			7 000 €	main courante chaque côté escalier
									<b>37 300 €</b>	
									<b>5 595 €</b>	
									<b>42 895 €</b>	
									<b>511 €</b>	
<b>CONFORTEMENTS RIVERAINS</b>										
Pour le confortement murs au nord-est (aux 2 extrémités)			220				600 €		132 000 €	Sur htr 4 m : reprise en sous-œuvre/berlinoise sur 55 ml (35+20)

**Aménagement publics : 42 895 €HT**

Création traversée piétonne (y/c imprévus)

**Aménagement à charge de l'opérateur: 132 000 €HT**

Confortement mur de soutènement 55 ml

## Rappel du diagnostic

### SYNTHESE

- Renforcer la centralité du bourg avec un programme « intermédiaire »
- Un marché attractif sur les derniers programmes neufs observés (une part d'investisseur non négligeable pour la taille des programmes) -> nécessité de rééquilibrage vers du propriétaire occupant ?
- Une offre BRS pertinente au regard de la desserte des ménages : une offre possible pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel
- Un volume projeté de 20 lots respectant les capacités d'absorptions du marché local
- Un local commercial un peu excentré pour un commerce qui présentera des valorisations moindres par rapport au centre-bourg (+/- 100-150 €/m<sup>2</sup>/an)

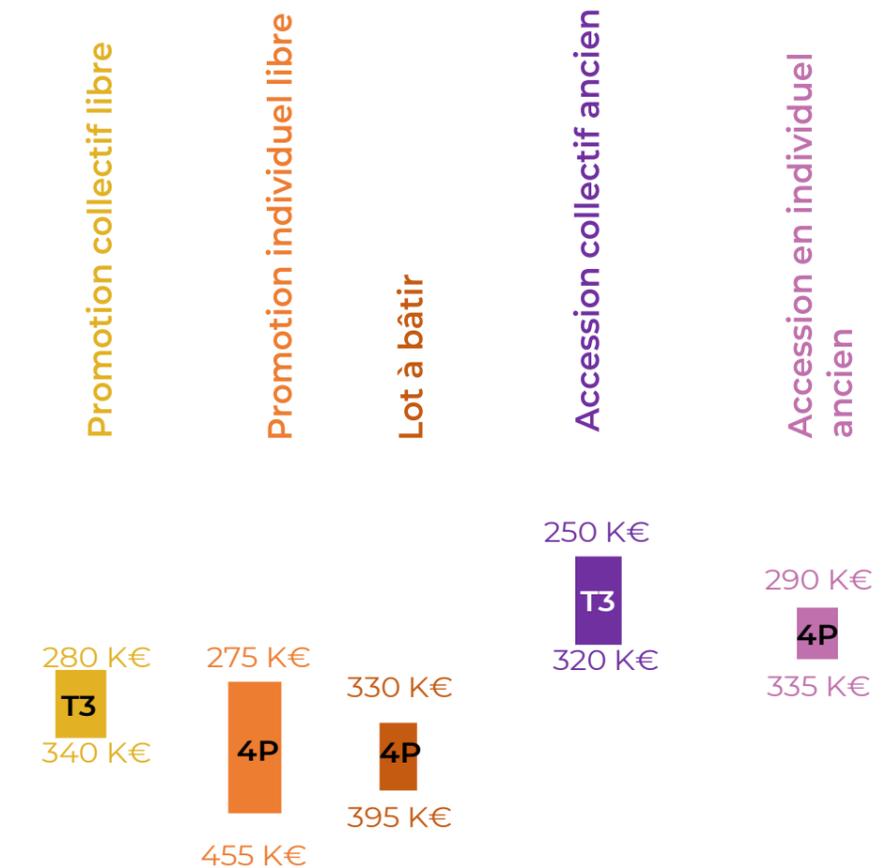
## Proposition de programmation

Rappel : un projet qui doit s'inscrire en cohérence avec le budget des ménages locaux et l'offre présente localement ; soit une offre entre 230 et 360 K€

### Principales cibles de clientèles et budgets associés\*

CC du Pays Mornantais

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. Apport=10%	Budget max. Apport=25%
1er Décile	1 520€	380€	500€	94 300€	113 100€
2ème Décile	2 070€	520€	680€	128 000€	153 600€
3ème Décile	2 580€	650€	850€	159 700€	191 700€
4ème Décile	3 140€	780€	1 040€	194 200€	233 000€
5ème Décile	3 690€	920€	1 220€	228 300€	273 900€
6ème Décile	4 260€	1 060€	1 410€	263 600€	316 400€
7ème Décile	4 870€	1 220€	1 610€	301 600€	361 900€
8ème Décile	5 770€	1 440€	1 910€	357 300€	428 800€
9ème Décile	7 470€	1 870€	2 470€	462 600€	555 100€



Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 4,45% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et 25%, sans le PTZ+

Source : Données FILOSOFI, retravaillées ADEQUATION - CC du Pays Mornantais (COPAMO)

Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.



Cible théorique pour le projet étudié

#### Note méthodologique :

La population des ménages est répartie en tranches de 10% (les déciles). Chaque décile de la population de ménages s'inscrit dans une fourchette de revenus mensuels nets, hors prestations sociales. A chaque fourchette de revenus correspond une capacité de financement du logement accession et en location.

\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 4,36% assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 et 25% - hors PTZ.

## Proposition de programmation - SCENARIO 1

### 2. Programmation habitat

**SC1 : une nécessité de développer des produits en lien avec le budget des ménages locaux (approche par décile) ; une offre à proposer majoritairement à moins de 4680€/m<sup>2</sup> en libre et 2980 €/m<sup>2</sup> en BRS**

#### Ventilation de la programmation en accession | SHAB et prix unitaires cibles stationnement inclus

Collectif			4.680 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC (20%)stat inclus				
Type	Répart.	Nb	SHAB	Prix TTC TVA 20% hors stat.		Prix TTC TVA 20% avec stat.	
T2	45%	7 logs	47 m <sup>2</sup>	222 000 €	4 723 €/m <sup>2</sup>	240 000 €	5 106 €/m <sup>2</sup>
T3	35%	6 logs	65 m <sup>2</sup>	282 000 €	4 338 €/m <sup>2</sup>	300 000 €	4 615 €/m <sup>2</sup>
T4	20%	3 logs	85 m <sup>2</sup>	342 000 €	4 024 €/m <sup>2</sup>	360 000 €	4 235 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>16 logs</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>4 380 €/m<sup>2</sup></b>		<b>4 680 €/m<sup>2</sup></b>	

Intermédiaire			2.980 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC (5,5%) Stat inclus				
---------------	--	--	--	--	--	--	--

Granulométrie possible du programme en BRS						Positionnement du prix TVA 5,5%			Coût mensuel ménage			Revenus mensuels ménage et taux d'effort			
Type	Volume	Répart.	SHAB	Surface annexe théorique	SU théorique	PU HPKI TVA 5,5%	Prix moyen €/m <sup>2</sup> SHAB HPKI	Prix moyen €/m <sup>2</sup> SU HPKI	Mensualité bancaire	Redevance foncière mensuelle shab	Coût mensuel global	Revenu minimum nécessaire (taux d'effort de 33% admis)	Taux d'effort	Hypothèse de nb de pers par ménage	Plafond de prix de vente
									€/mois	1,0€/m <sup>2</sup> /mois	€/mois				
T2	2	40%	52,0 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	56	160 000 €	3 077 €/m <sup>2</sup>	2 857 €/m <sup>2</sup>	699 €	52 €	751 €	2 275 €	33,0%	1 pers	3 538,28 €
T3	3	60%	70,0 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	75	205 000 €	2 929 €/m <sup>2</sup>	2 733 €/m <sup>2</sup>	895 €	70 €	965 €	2 925 €	33,0%	2 pers	3 538,28 €
Somme/Moyenne	5	100%	63 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	187 000 €	2 980 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC	2 770 €/m <sup>2</sup> SU TTC	820 €	60 €	880 €	2 667 €	33%		

## Estimation des potentialités de valorisation - SCENARIO 1

SC1 : des pré-bilans d'opérations en collectif / intermédiaire et individuel à partir des prix de sortie à cibler affichant des charges foncières de 290 à 630 € HT/m<sup>2</sup> SDP

### Bilans simplifiés d'opérations de logements en libre

Mornant

		Collectif	Intermédiaire	
		4 680 € TTC/m <sup>2</sup> SHAB Parking inclus, TVA pleine	2 980 € TTC/m <sup>2</sup> SHAB Parking inclus, TVA réduite	
-	TVA (20% ou 5,5%)	936 € HT/m <sup>2</sup>	164 € HT/m <sup>2</sup>	
-	Coût de construction pkg inclus hors VRD	1 860 € HT/m <sup>2</sup>	1 700 € HT/m <sup>2</sup>	Parking sous sol
-	VRD	82 € HT/m <sup>2</sup>	82 € HT/m <sup>2</sup>	Comprend les coûts de confortement du mur de soutènement (84 K€HT)
-	16 % du CA TTC → Honoraires et commercialisation	749 € HT/m <sup>2</sup>	477 € HT/m <sup>2</sup>	
-	9 % du CA TTC → Marge et frais financiers	421 € HT/m <sup>2</sup>	268 € HT/m <sup>2</sup>	
=	Charge foncière m <sup>2</sup> SDP	632 € HT/m <sup>2</sup> SDP	289 € HT/m <sup>2</sup> SDP	

Les coûts de construction restent à affiner en partenariat avec les opérateurs locaux

Les prix de sortie restent, à ce stade, théoriques et doivent être ajustés aux projets de logements envisagés et à la temporalité du projet.

## Proposition de programmation - SCENARIO 2

2. Programmation habitat

### SC2 : un scenario légèrement plus dense avec 2 T2 supplémentaires pour 18 logements au total sur l'opération

#### Ventilation de la programmation en accession | SHAB et prix unitaires cibles stationnement inclus

<b>Collectif</b>			4.700 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC (20%)stat inclus				
Type	Répart.	Nb	SHAB	Prix TTC TVA 20% hors stat.		Prix TTC TVA 20% avec stat.	
T2	50%	9 logs	47 m <sup>2</sup>	222 000 €	4 723 €/m <sup>2</sup>	240 000 €	5 106 €/m <sup>2</sup>
T3	30%	5 logs	65 m <sup>2</sup>	282 000 €	4 338 €/m <sup>2</sup>	300 000 €	4 615 €/m <sup>2</sup>
T4	20%	4 logs	85 m <sup>2</sup>	342 000 €	4 024 €/m <sup>2</sup>	360 000 €	4 235 €/m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>18 logs</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>4 400 €/m<sup>2</sup></b>		<b>4 700 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Intermédiaire</b>			2.980 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC (5,5%) Stat inclus				

Granulométrie possible du programme en BRS						Positionnement du prix TVA 5,5%			Coût mensuel ménage			Revenus mensuels ménage et taux d'effort			
Type	Volume	Répart.	SHAB	Surface annexe théorique	SU théorique	PU HPKI TVA 5,5%	Prix moyen €/m <sup>2</sup> SHAB HPKI	Prix moyen €/m <sup>2</sup> SU HPKI	Mensualité bancaire	Redevance foncière mensuelle shab	Coût mensuel global	Revenu minimum nécessaire (taux d'effort de 33% admis)	Taux d'effort	Hypothèse de nb de pers par ménage	Plafond de prix de vente
									€/mois	1,0 €/m <sup>2</sup> /mois	€/mois				
T2	2	40%	52,0 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	56	160 000 €	3 077 €/m <sup>2</sup>	2 857 €/m <sup>2</sup>	699 €	52 €	751 €	2 275 €	33,0%	1 pers	3 538,28 €
T3	3	60%	70,0 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	75	205 000 €	2 929 €/m <sup>2</sup>	2 733 €/m <sup>2</sup>	895 €	70 €	965 €	2 925 €	33,0%	2 pers	3 538,28 €
Somme/Moyenne	5	100%	63 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	187 000 €	2 980 €/m <sup>2</sup> SHAB TTC	2 770 €/m <sup>2</sup> SU TTC	820 €	60 €	880 €	2 667 €	33%		

# Estimation des potentialités de valorisation - SCENARIO 2

## SC2 : des coûts VRD plus importants faisant légèrement baisser la charge foncière

### Bilans simplifiés d'opérations de logements en libre

Mornant

		Collectif	Intermédiaire	
		4 700 € TTC/m <sup>2</sup> SHAB Parking inclus, TVA pleine	2 980 € TTC/m <sup>2</sup> SHAB Parking inclus, TVA réduite	
-	TVA (20% ou 5,5%)	940 € HT/m <sup>2</sup>	164 € HT/m <sup>2</sup>	
-	Coût de construction pkg inclus hors VRD	1 860 € HT/m <sup>2</sup>	1 700 € HT/m <sup>2</sup>	Parking sous sol
-	VRD	99 € HT/m <sup>2</sup>	99 € HT/m <sup>2</sup>	Comprend les coûts de confortement du mur de soutènement (132 K€HT)
-	16 % du CA TTC → Honoraires et commercialisation	752 € HT/m <sup>2</sup>	477 € HT/m <sup>2</sup>	
-	9 % du CA TTC → Marge et frais financiers	423 € HT/m <sup>2</sup>	268 € HT/m <sup>2</sup>	
=	Charge foncière m <sup>2</sup> SDP	626 € HT/m <sup>2</sup> SDP	272 € HT/m <sup>2</sup> SDP	

Les coûts de construction restent à affiner en partenariat avec les opérateurs locaux  
 Les prix de sortie restent, à ce stade, théoriques et doivent être ajustés aux projets de logements envisagés et à la temporalité du projet.



### Prébilans foncier

			SCENARIO 1 programme mixte		SCENARIO 2 100% logement	
DEPENSES FONCIERES	P.U. HT		Surface parcelle	Total HT	Q	Total HT
<b>Sous-total acquisitions foncières</b>			<b>2 316 m<sup>2</sup></b>	<b>875 500 €</b>	<b>2 316 m<sup>2</sup></b>	<b>875 500 €</b>
BH155	Faure		1 770 m <sup>2</sup>	850 000 €	1 770 m <sup>2</sup>	850 000 €
BH325	Faure		546 m <sup>2</sup>		546 m <sup>2</sup>	
Frais d'acquisition	3%			25 500 €		25 500 €
<b>Sous-total études techniques</b>				<b>15 500 €</b>		<b>15 500 €</b>
Etude de faisabilité				22 800 €		22 800 €
Diagnostics techniques, études divers				5 000 €		5 000 €
MOE travaux préparatoires	5%			10 500 €		10 500 €
<b>Sous-total travaux proto-aménagements y/c démolitions</b>				<b>210 000 €</b>		<b>210 000 €</b>
Proto-aménagements BH155				185 000 €		185 000 €
Proto-aménagements BH325				25 000 €		25 000 €
<b>Total DEPENSES FONCIERES</b>				<b>1 101 000 €</b>		<b>1 101 000 €</b>

RECETTES FONCIERES			SDP	Total HT	Q	Total HT
<b>Sous-total recettes Lot 1</b>			<b>1 223 m<sup>2</sup></b>	<b>692 442 €</b>	<b>1 222 m<sup>2</sup></b>	<b>764 972 €</b>
Cession Lot 1	collectif AL		1 056 m <sup>2</sup>	667 392 €	1 222 m <sup>2</sup>	764 972 €
	activité Rdc		167 m <sup>2</sup>	25 050 €	0 m <sup>2</sup>	0 €
<b>Sous-total recettes Lot 2</b>			<b>366 m<sup>2</sup></b>	<b>105 774 €</b>	<b>366 m<sup>2</sup></b>	<b>99 552 €</b>
Cession Lot 2	interm. BRS		366 m <sup>2</sup>	105 774 €	366 m <sup>2</sup>	99 552 €
<b>Total RECETTES FONCIERES (hors T.A.)</b>				<b>798 216 €</b>		<b>864 524 €</b>

<b>BILAN FONCIER</b>				<b>-302 784 €</b>		<b>-236 476 €</b>
----------------------	--	--	--	-------------------	--	-------------------

CF admissible max

collectif AL	632 €/m <sup>2</sup> SDP	626 €/m <sup>2</sup> SDP
intermédiaire BRS	289 €/m <sup>2</sup> SDP	272 €/m <sup>2</sup> SDP
activité	150 €/m <sup>2</sup> SDP	150 €/m <sup>2</sup> SDP



## Prébilans d'aménagement

		SCENARIO 1 programme mixte		SCENARIO 2 100% logement	
AMENAGEMENT PUBLIC	P.U. HT	Q	Total HT	Q	Total HT
Travaux d'aménagements VRD		298 m <sup>2</sup>	78 835 €	84 m <sup>2</sup>	42 895 €
Placette		214 m <sup>2</sup>	35 940 €		
Traversée piétonne		84 m <sup>2</sup>	42 895 €	84 m <sup>2</sup>	42 895 €
MOE travaux d'aménagement	8%		6 307 €		3 432 €
<b>Total AMENAGEMENT PUBLIC</b>			<b>85 142 €</b>		<b>46 327 €</b>
<b>BILAN D'AMENAGEMENT</b>			<b>-387 926 €</b>		<b>-282 803 €</b>

## SCENARIO 1

Un programme mixte au contact d'une placette publique



## SCENARIO 2

Un programme résidentiel avec des espaces végétalisés au contact de la rue



BILAN

**Prébilan foncier :** - 303 K€HT  
**Prébilan d'aménagement :** - 388 K€HT

**Prébilan foncier :** - 236 K€HT  
**Prébilan d'aménagement :** - 283 K€HT

PROGRAMME

**Immobilier**  
 21 logt: 16 AL + 5 BRS  
 167 m<sup>2</sup> SDP de locaux actifs en Rdc  
**Equipements/VRD**  
 Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo  
 Placette publique

**Immobilier**  
 23 logt: 18 AL + 5 BRS  
**Equipements/VRD**  
 Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo

ATOUPS / FAIBLESSES

- + Diversité des formes urbaines et typologies d'habitat, avec un immeuble fléché BRS bien identifié
- + Mixité programmatique
- + Accès VL unique depuis la rue Boiron
- + Des espaces paysagers en pleine terre qualifiant les coeurs d'îlot résidentiels
- Déficit de cinq places de stationnement (voir solution scénario 2)
- Travaux de reprise en sous-oeuvre (coût à charge de l'opérateur) parking sud
- Traitement architectural du mur de parking en soubassement sur la rue
- Accès pompier de l'immeuble R+1 à assurer à priori depuis la propriété voisine (BH326)
- Animation de la placette incertaine

- + Accès VL unique depuis la rue Boiron
- + Diversité des formes urbaines et typologies d'habitat, avec un immeuble fléché BRS bien identifié
- + Des espaces paysagers en pleine terre bien répartis, dont deux qualifiant la rue Boiron
- + Offre de stationnement conséquente
- Travaux de reprise en sous-oeuvre (coût à charge de l'opérateur) au sud et au nord du site
- Traitement architectural du mur de parking en soubassement sur la rue
- Accès pompier de l'immeuble R+1 à assurer à priori depuis la propriété voisine (BH326)



---

**Olivier Leruth**  
o.leruth@zeppelin-aup.com  
04 78 30 99 41

## SCENARIO 1

Un programme mixte au contact d'une placette publique



## SCENARIO 2

Un programme résidentiel avec des espaces végétalisés au contact de la rue



BILAN

Prébilan foncier : - 351 K€HT  
 Prébilan d'aménagement : - 436 K€HT

PROGRAMME

**Immobilier**  
 20 logt: 15 AL + 5 BRS  
 167 m<sup>2</sup> SDP de locaux actifs en Rdc  
**Equipements/VRD**  
 Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo  
 Placette publique

Prébilan foncier : - 300 K€HT  
 Prébilan d'aménagement : - 347 K€HT

**Immobilier**  
 22 logt: 17 AL + 5 BRS  
**Equipements/VRD**  
 Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo

## SCENARIO 1

Un programme mixte au contact d'une placette publique



## SCENARIO 2

Un programme résidentiel avec des espaces végétalisés au contact de la rue



BILAN

Prébilan foncier : - 517 K€HT  
Prébilan d'aménagement : - 602 K€HT

PROGRAMME

**Immobilier**  
16 logt: 11 AL + 5 BRS  
167 m<sup>2</sup> SDP de locaux actifs en Rdc  
**Equipements/VRD**  
Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo  
Placette publique

Prébilan foncier : - 449 K€HT  
Prébilan d'aménagement : - 495 K€HT

**Immobilier**  
18 logt: 13 AL + 5 BRS  
**Equipements/VRD**  
Traversée piétonne rues Boiron / Victor Hugo