

Diligences accomplies :

Elles ont consisté :

- à la visite des lieux, foncier bâti et non bâti,
- à l'étude des données administratives, cadastre, urbanisme, pour connaître tous les éléments constitutifs de la valeur vénale des biens,
- à l'examen technique permettant la description du bâti et l'appréciation de l'état de la construction, et du niveau d'entretien des biens sus visés,
- à l'inspection de la situation du bien par rapport aux obligations légales,
- au comparatif relatif sectoriel lié au marché immobilier, par tous documents, analyses et rapports professionnels,
- à la recherche des informations administratives à la Métropole Urbaine du Grand Lyon,

II - Le déroulement de la mission

1-Visite des lieux

L'expert s'est transporté sur les lieux le 06 octobre 2018 à St Priest. Il a visité l'ensemble immobilier : maison, annexe et terrain, sujets de cette expertise.

L'expert a pu se faire ouvrir la totalité des lieux et vérifier l'état visuel des installations et équipements.

2-Etude de l'urbanisme

Cet élément d'analyse est majeur compte tenu de l'objet de l'expertise.

III - Liste des pièces

Pièces remises

Les diagnostics immobiliers réalisés par la société SAS Diagnosteam 103 rue Vendôme 69006 Lyon.

IV - Désignation situation

Cet ensemble immobilier est situé sur la commune de St Priest. Cette commune fait partie de la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se trouve dans la 1^{ère} couronne à 13 kms du centre-ville de Lyon, elle est proche des grands axes de circulation A 43 et des aéroports de Lyon Bron et Lyon St Exupéry.

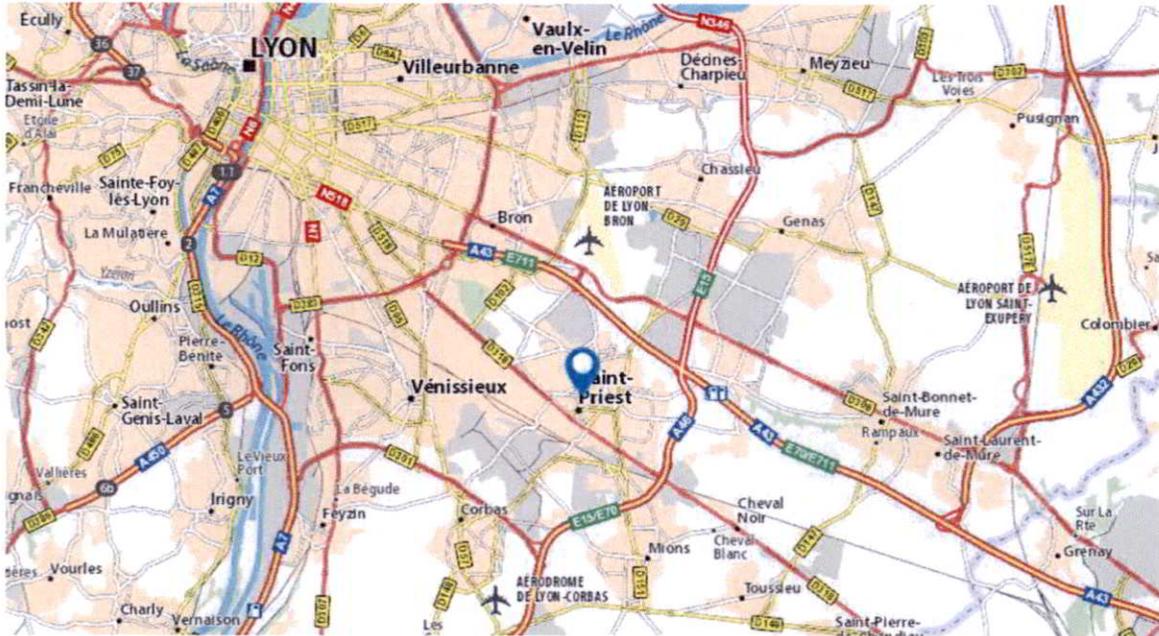
La commune de St Priest compte 45 000 habitants (2015).

L'environnement proche des biens est composé de maisons individuelles relativement anciennes le long de la rue du Puits Vieux.

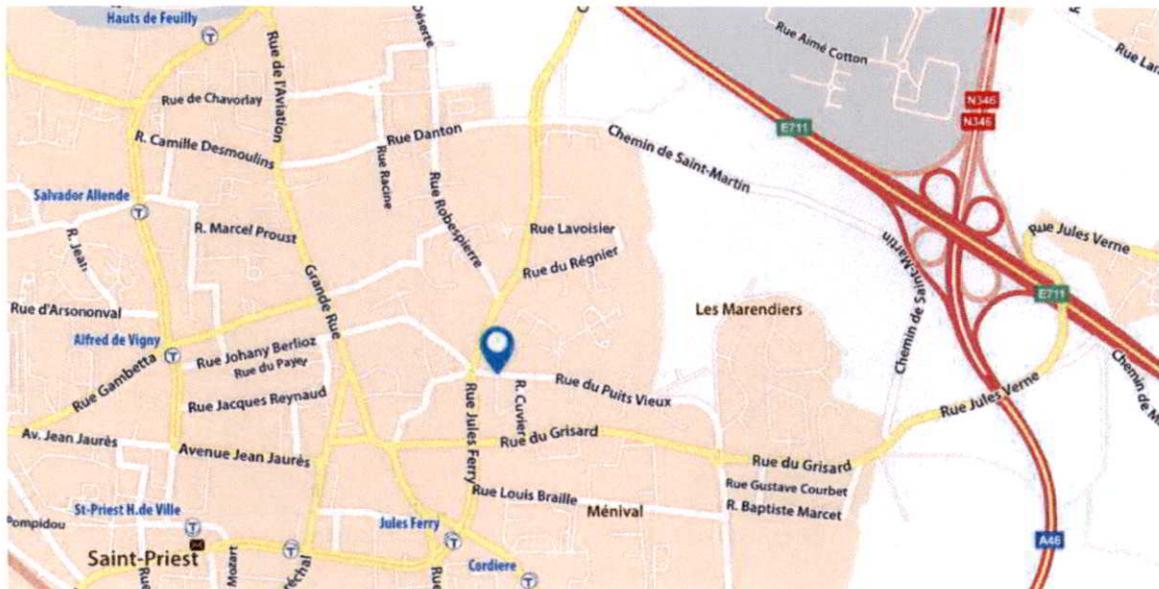
Ce secteur est accessible par des lignes de bus et tramway des transports en commun lyonnais (lignes 62, C25, 50, 72 et T2), depuis les arrêts de Robespierre (250 m) ou Jules Ferry (700m). Ils permettent de rejoindre Lyon directement en 60 mn.

Plans de situation

A - Au niveau de la métropole lyonnaise



B Au niveau du bourg de St Priest



Plans Michelin

V - Origine de propriété

Selon les informations qui nous ont été communiquées lors de la visite, l'ensemble immobilier appartient à l'indivision DEBENEY.

VI - État descriptif et disposition

A- Analyse des biens

1- La maison du 29 rue du Puits Vieux



**Photo ancienne avant construction des 4 maisons et création de la voie d'accès
Source :Google street**



Vue aérienne google earth

La maison et son terrain sont implantés en continuité des constructions de la rue du Puits Vieux. La maison individuelle est composée d'un bâtiment unique, sur deux niveaux avec une extension plus récente construite sous un ancien hangar agricole.

Le foncier non bâti n'est pas aménagé, il s'agit d'une zone en friche et utilisé comme parking. Une cave en sous-sol complète le bâti.

Distribution

À l'intérieur



Rez de chaussée



Etage



Pièces aménagées pour personne handicapée

L'accès principal s'effectue par l'avant, une pièce tambour fait le sas avec la grande pièce de vie.

Cette pièce distribue par l'intérieur d'une pièce à l'autre :

- Le séjour, la cuisine
- la chambre, les 2 pièces pour handicapé dont une grande salle de bain avec WC.

Un escalier étroit près de la cuisine rejoint l'étage et les 5 chambres et une salle de bain ancienne avec un WC indépendant.

Il s'agit d'une construction établie sur plusieurs périodes avec des matériaux différents : pierre pisé et parpaing béton.

Les murs sont recouverts de différents produits : peinture et papier peint. La charpente (non visible) supporte une toiture en tuile.

Les prestations offertes par cette maison peuvent être qualifiées de minimales et anciennes.

Hormis les deux pièces pour personne handicapée qui ont été aménagées dans un bloc indépendant sous la mezzanine du hangar, la vétusté est la conséquence de l'absence de résidents depuis de nombreuses années. Nous n'avons pas remarqué d'odeur de moisissure dans cette maison ancienne preuve de l'absence d'humidité destructrice.

Second œuvre et équipements

Sols pièces de vie et sanitaires : carrelage

Sols des chambres : parquets recouvert ou non

Murs peints ou papier peint recouverts de faïences dans les salles de bains.

Cuisine ancienne équipée,
 Absence de climatisation
 Chauffage central au gaz avec distribution par radiateurs acier.
 Electricité. Gaz.

Huisseries bois
 Occultation par volets.



Chaudière gaz



Cumulus électrique

1- Mesures de surface maison du 29 rue du Puits Vieux

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi "Carrez"
Cuisine	RDC	+10,8-1,853 = 8,95 m ²
Séjour	RDC	+32,657-1,22 = 31,44 m ²
Entrée tambour	RDC	+1,369 = 1,37 m ²
Salle à manger	RDC	+23,745 = 23,74 m ²
Chambre	RDC	+23,159 = 23,16 m ²
Pièce de vie	RDC	+50,76-0,493-0,469-0,3-8,441 = 41,06 m ²
Salle de bain/WC	RDC	+7,174 = 7,17 m ²
Couloir	1er	+4,399+5,576 = 9,98 m ²
Chambre n°1	1er	+24,635 = 24,64 m ²
Chambre n°2	1er	+19,868 = 19,87 m ²
Chambre n°3	1er	+13,513 = 13,51 m ²
Chambre n°4	1er	+13,668 = 13,67 m ²
Pallier	1er	+10,079-2,181-0,798 = 7,10 m ²
Salle de Bains	1er	+6,987-0,891-0,536 = 5,56 m ²
WC	1er	+1,101 = 1,10 m ²
Total		232,32 m²

Annexe et Dépendance	Etage	Surface Hors Carrez
Cave	S/S	+31,185-13,662 = 17,52 m ²
Total		17,52 m²

Surface maison d'habitation : 232,32 m² (superficie loi Carrez)
Surface des annexes : 17,52 m²

Analyse de la distribution

Distribution simple et rationnelle pour une maison de cette taille. Cependant l'accès à l'étage est étroit. Il n'y a pas de véritable différenciation des pièces de vie au rez de chaussée.

B- Les diagnostics immobiliers

Nous avons eu communication des diagnostics immobiliers.

Prestations	Conclusion
CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
ERNMT	
DPE	Consommation conventionnelle : Indéterminée (Classe -) Estimation des émissions : Indéterminée (Classe -)
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

En conclusion nous avons une présence de plomb, de l'amiante et l'électricité présente des anomalies nombreuses qui nécessitent une intervention pour supprimer les dangers. L'absence d'une isolation efficace nous permet de déclarer que nous avons affaire à un bien énergivore.

C-Etat d'occupation

La maison est actuellement totalement inoccupée.

D- Environnement

Il s'agit d'un environnement de terrain non entretenu. Seul un arbre de haute futaie apporte un espace vert à l'ensemble de la partie non bâtie.



Terrain restant

VII - Cadastre

La référence cadastrale, assiette de la propriété est précisée ci-dessous :

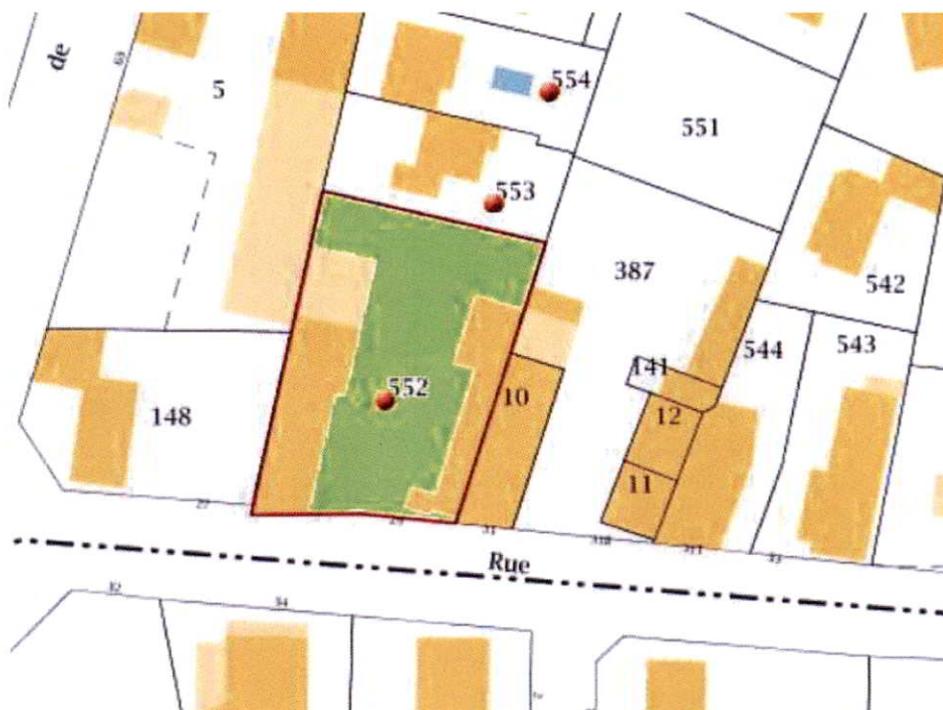
cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : ST PRIEST (69).

Références de la parcelle 000 CI 552

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 CI 552
1 002 mètres carrés
29 RUE DU PUIXS VIEUX
69800 ST PRIEST

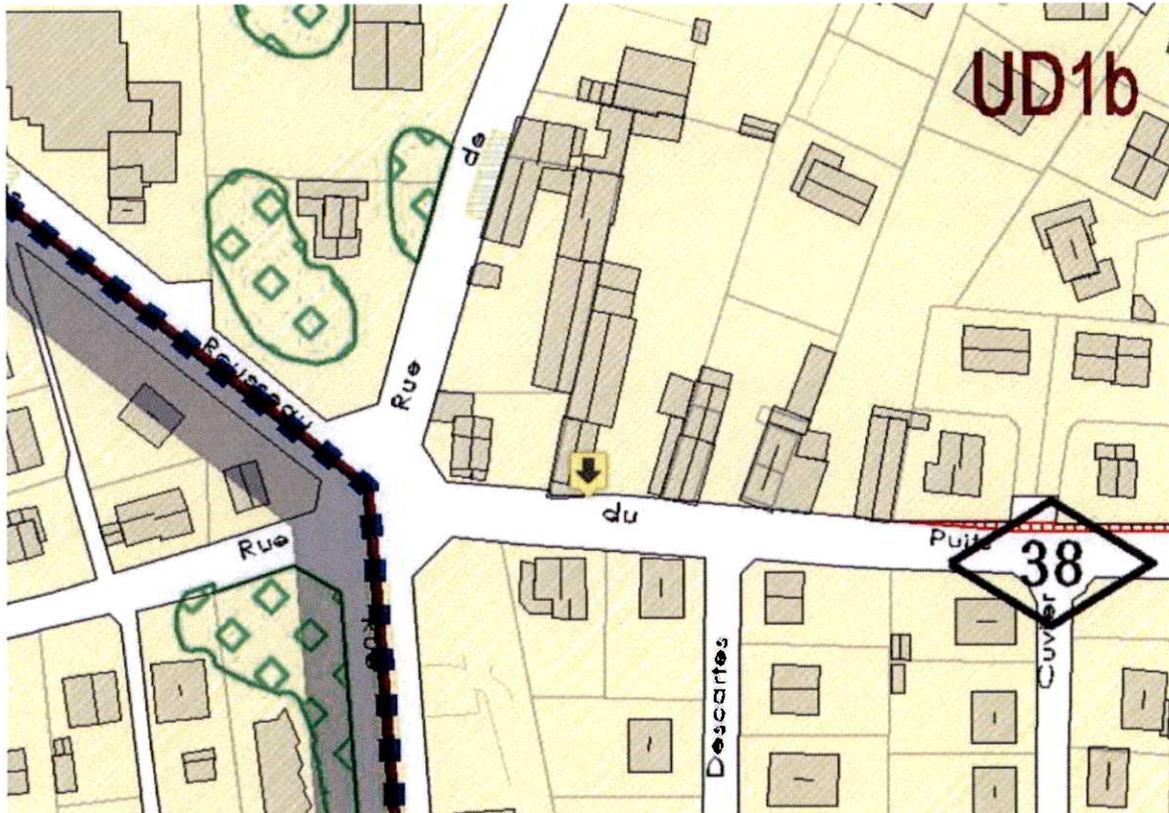


Le cadastre n'a pas actualisé la destruction des dépendances à l'est de la parcelle

VIII - Urbanisme et servitudes

Ces indications sont données à titre d'information.

1- PLU en cours d'application



Aucune partie de la surface n'est frappée d'alignement de voirie susceptible d'être prélevée au profit de la collectivité

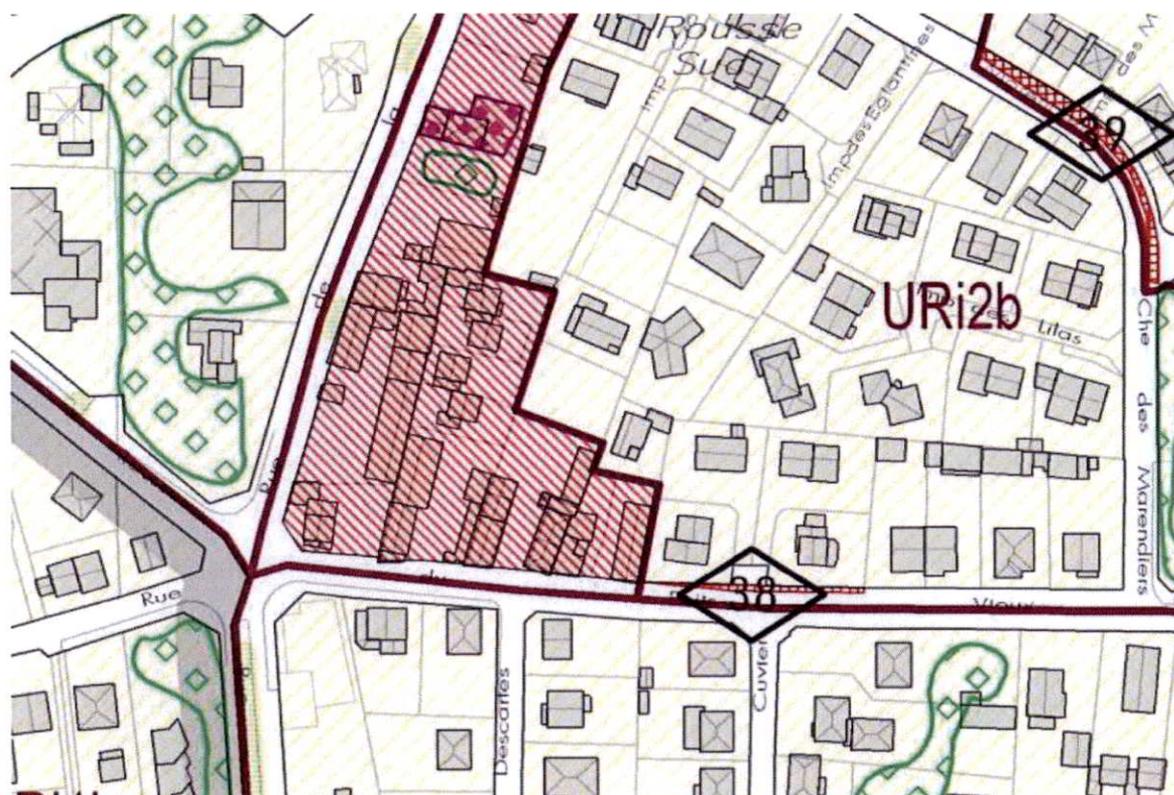
Dispositions principales de la zone UD :

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :
 - o 5 mètres minimum
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o 2 mètres
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
 - o 4 mètres si vues

- Emprise au sol des constructions : 40 %
- Hauteur maximale autorisée : 9,5 mètres maximale. Dans le cas d'une toiture terrasse, cette hauteur doit être minorée de 1,50 m (R + 1)
- Coefficient d'occupation du sol : il s'agit du rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

Nota : la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale des terrains constructibles ont été annulés dans les communes pourvues d'un PLU.

2- PLU-H qui sera mis en d'application s'il est approuvé par la Métropole courant 2019



UCe 4 Bourg et village

Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau, et d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des terrains à l'arrière du front bâti le long des voies : faiblement construits (secteur UCe4a), à dominante végétale (secteur UCe4b)

Des noyaux d'urbanisation anciens de type village, faubourg ou cité.

Le village de Saint-Priest constitue le noyau historique de la commune. Il s'organise le long de la Grande Rue au nord du château, mais aussi le long de la rue Gambetta, avec un tissu de maisons de bourg de caractère à l'alignement sur rue et d'anciens corps de ferme (avec des hauteurs moyennes R+1/R+2). La place Bruno Polga marque le cœur du village. A l'est et au sud, les quartiers de la Croix-Rousse, du Grisard et du Bessay forment des structures de hameaux qui viennent en extension du village.

Caractère de la zone UCe4b

Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau, et d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des terrains à l'arrière du front bâti le long des voies :
à dominante végétale (secteur UCe4b)

Les principaux points de règlement de la zone UCe4b du PLU-H qui entrera en vigueur en 2019

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 20 mètres

Les constructions principales sont implantées en limite de référence.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) sera inférieur à 75 %.

La hauteur de façade sera au plus égale à 7 m.

Le coefficient de pleine terre (végétalisé) sera supérieur à 5 % dans la bande de constructibilité principale et de 40 % dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une dominante végétale (arborée, arbustive et herbacée) doit être préservée à l'arrière du front bâti le long des voies secteur UCe4b.

Les servitudes

Nous n'avons pas été informé par l'indivision de servitudes particulières qui concerneraient cette parcelle.

Conclusion en matière d'urbanisme.

Les contraintes de règlement de zone urbaine actuelle (PLU) et future (PLU-H) encore plus coercitives en matière de construction et d'espace vert font que la parcelle CI 552 ne permet pas une densification sur toute la longueur, dans son état actuel.

Un détachement de parcelle paraît possible car celle-ci subit déjà la servitude de passage qui la grève de 150 m² voir le croquis ci-dessous.

Les 850 m² restant peuvent permettre de détacher 2 parcelles sans que la parcelle à l'arrière ne soit enclavée grâce à la servitude. Les parcelles CI 553, 554, 555 et 556 alimentées par la servitude de passage sur la propriété de l'indivision DEBENEY et qui possèdent chacune une maison ont pour surface respective : 350 m², 360 m², 325 m² et 385 m².

Une destruction reconstruction sur les 2 lots d'environ 400 m² serait, avec une faisabilité approuvée par un certificat d'urbanisme opérationnel l'option la plus réaliste à envisager.

IX - Facteurs d'appréciation

A-Situation géographique et emplacement du bien

La situation à St Priest est plutôt enviable ; au nord du centre-ville, dans un quartier plutôt calme malgré la circulation, ce lieu est également bien desservi par les transports en commun lyonnais.

Il s'agit d'un environnement pavillonnaire assez dense dans un cadre plutôt urbain.

Qualité de la construction

Cette maison est une construction ancienne avec des annexes, exceptée la cave, (hangar) peu rationnelles pour un usage urbain.

L'isolation n'est pas à la hauteur de la réglementation thermique en vigueur RT 2012 ; nous avons un bien que nous pouvons qualifier d'énergivore.

De nombreux points négatifs entachent la qualité du bâti et de l'équipement.

La vétusté générale entrainerait pour y habiter une très lourde rénovation pouvant dépasser un an de travaux soit l'équivalent voir plus qu'une démolition/reconstruction.

