

Propriété Tomasini - La Colle-sur-Loup

Analyse V15 | 3 octobre 2026 | 115 route de Cagnes | AT40 et AT44

1. Ce que les nouvelles pièces changent

Périmètre : AT40 (167 m²) + AT44 (5 464 m²) = 5 631 m² de terrain, sans foncier voisin. Le cadastre de juin 2026 et les rapports MCTB concordent : une maison est rattachée à chaque parcelle.

Le dossier progresse, mais ne permet pas de reconduire les capacités de construction et les prix d'achat proposés en juin. Les diagnostics documentent désormais 231,85 m² de surfaces relevées pour les deux maisons. Ils révèlent des travaux de sécurité, des pathologies du bois, du plomb et de l'amiante sur AT44. Le zonage doit être traité séparément : AT40 est principalement en UV1 et AT44 en UC1.

Point	AT40	AT44
Terrain, cadastre du dossier	167 m²	5 464 m²
Surface relevée / surface autre	82,84 / 19,51 m²	149,01 / 15,22 m²
Relevé + autre, cumul comptable	102,35 m²	164,23 m²
DPE / émissions	E / C	D / B
Consommation / CO2	305 kWhEP/m²/an / 12 kg/m²/an	230 kWhEP/m²/an / 9 kg/m²/an
Amiante, repérage vente	Non repéré dans le périmètre visité	Trois matériaux identifiés
Bois	Pas d'indice de termites sur le bâti ; indices dans le jardin, vrillettes et pourriture cubique	Indices de termites et d'autres insectes ; contradiction à corriger
Plomb	6 unités en classe 2	1 unité en classe 1 et 4 en classe 2
Électricité	Anomalies, dont protections des pièces d'eau	Anomalies, dont piscine et contacts directs
Zonage dominant vérifié	UV1	UC1 ; MS10 sur une partie du terrain

Les surfaces des certificats sont des **relevés « pour information »**, également repris comme surfaces de référence des DPE. Elles ne constituent ni un mesurage Carrez, ni une attestation de surface de plancher autorisée. Les 34,73 m² classés « surface autre » restent séparés. Les anciennes empreintes cadastrales de 52 et 146 m² ne sont pas des surfaces habitables. **Recomptage : 231,85 + 34,73 = 266,58 m² de surfaces documentées, catégories confondues.** Ce cumul ne constitue pas une surface habitable certifiée ; les surfaces des bâtiments ne s'ajoutent pas aux 5 631 m² de terrain.

Position actualisée : poursuivre l'étude de conservation/rénovation et de valorisation du terrain, mais conditionner tout chiffrage d'acquisition aux devis techniques, à l'audit énergétique AT40 et à une faisabilité urbanistique recalée. Les diagnostics ne démontrent ni la solidité des structures, ni la régularité des constructions, ni la possibilité de division.

Sources : rapports MCTB reçus le 03/10/2026 ; DPE p.1 ; surfaces p.1 ; API Carto/GPU et PLU 2024 vérifiés le 03/10/2026. Références détaillées en section 9.

2. AT40 - Maison de 82,84 m²

Énergie et rénovation

Le DPE du **26/08/2026**, n° **2606E2201014V**, classe la maison **E**, avec un GES **C**. Coût conventionnel d'énergie : **2 336 à 3 160 €/an**, aux prix 2021-2023. Il s'agit d'une estimation pour un usage standard, pas de factures constatées. Le document indique une validité jusqu'au 25/08/2036. [S40-8, p.1 et 3]

Le DPE propose l'isolation intérieure des murs pour 10 035 à 15 052 €, puis une PAC air-air pour 10 000 à 15 500 €. Ces estimations ne remplacent pas des devis et ne comprennent pas l'ensemble de la remise en état. L'isolation intérieure peut réduire les surfaces utiles. [S40-8, p.5-6]

Pièce manquante : audit énergétique réglementaire. La vente d'une maison individuelle classée E en métropole relève de cette obligation depuis le 1er janvier 2025. Les pages de recommandations du DPE ne constituent pas cet audit. Aucun audit distinct ne figure dans l'envoi reçu. [R1]

Électricité : intervention prioritaire

Le diagnostic relève notamment des prises ou circuits sans terre, une boîte métallique non reliée à la terre, une prise extérieure sans protection 30 mA, une section de conducteur inadaptée au tableau, une liaison équipotentielle insuffisante et l'absence de protection différentielle 30 mA des pièces d'eau. Des enveloppes de matériels sont manquantes ou détériorées et certains matériels sont inadaptés. **Faire établir un devis de mise en sécurité par un électricien avant remise en usage.** [S40-6, p.2-3]

Bois : le résumé « absence de termites » est insuffisant

La conclusion vise l'absence d'indices sur le bâti le jour de la visite. Le détail signale néanmoins des indices de termites de bois sec sans activité apparente **dans le jardin**, des petites vrillettes dans la cuisine, les combles R+2, la chambre 2 et l'auvent, ainsi qu'une **pourriture cubique de l'auvent de terrasse**. Faire contrôler l'humidité, les bois atteints et leur résistance par un spécialiste ; le rapport ne conclut pas à leur solidité. [S40-5, p.1-2]

Plomb, amiante et limites de visite

Le CREP recense **6 unités de classe 2 sur 141**, soit 4,26 %, sur des grilles et un garde-corps métalliques. Aucune classe 3 n'est relevée. L'entretien des revêtements et les précautions avant intervention restent nécessaires. [S40-7, p.1-4]

Aucun matériau amianté n'a été repéré dans le cadre du diagnostic vente. Les combles R+3 et les toitures n'ont pas été accessibles : cette conclusion ne vaut pas absence exhaustive d'amiante. Un repérage adapté aux travaux ou à la démolition reste à prévoir selon le projet. [S40-4, p.1 et rubrique F2 ; S40-5, p.2]

3. AT44 - Maison de 149,01 m²

Amiante identifié : trois postes à intégrer au projet

Le rapport retient la présence d'amiante **sur avis de l'opérateur**, sans résultat de laboratoire joint pour ces matériaux : plaques ondulées en fibre-ciment en toiture (A001), plaques de toiture de l'abri de jardin (A002), plaque cartonnée dans la réserve extérieure (A003). L'état est noté bon et la recommandation est une évaluation périodique. Cela ne constitue pas une obligation de retrait immédiat dans le rapport, mais tout projet touchant ces éléments nécessite un repérage et un chiffrage adaptés. [S44-4, p.1, 3-4 et 7]

Les toitures R+2, combles et certains faux plafonds restent inaccessibles. Le diagnostic vente précise lui-même qu'il n'est pas utilisable comme repérage avant travaux ou avant démolition. Ne pas limiter le futur budget amiante aux seuls trois postes visibles.

Termites : présence d'indices et contradiction interne

La conclusion p.1 indique l'absence de termites souterrains sur le bâti et des indices de termites de bois sec sans activité apparente sur les poutres de l'auvent et de la réserve. **Mais la ligne « réserve extérieure » p.2 mentionne des termites souterrains.** Les deux indications ne peuvent pas être reprises ensemble comme une conclusion certaine : demander une clarification écrite et un rapport rectifié à MCTB.

La p.3 relève aussi des indices dans le jardin, des traces de petites vrillettes et de capricornes. Les éléments intérieurs concernés incluent les poutres de salle à manger, cuisine, palier et chambre 2. Un contrôle du bois et un devis de traitement/réparation sont nécessaires. L'absence d'activité apparente ne démontre ni l'éradication ni l'absence de dommages. [S44-5, p.1-3]

Électricité et plomb

L'installation présente des défauts de terre, de liaison équipotentielle, de protection des volumes des pièces d'eau, des matériels vétustes ou inadaptés, des conducteurs insuffisamment protégés et **des connexions nues sous tension accessibles**. La piscine présente une anomalie spécifique de protection électrique. Une mesure compensatoire est indiquée pour une partie de la liaison équipotentielle ; elle ne résout pas les autres anomalies. Faire sécuriser l'installation et la piscine avant usage. [S44-6, p.2-3]

Le CREP compte **1 unité de classe 1 et 4 de classe 2 sur 230**, sur des grilles métalliques ; aucune classe 3 n'est relevée. Prévoir entretien et précautions lors des travaux. [S44-7, p.1-2, 4-6 et 8]

Énergie

DPE du **27/08/2026**, n° **2606E2211203S** : **D / GES B**, 230 kWhEP/m²/an et 9 kgCO₂/m²/an ; **3 097 à 4 191 €/an** aux prix 2021-2023. Validité indiquée jusqu'au 26/08/2036. Le classement D ne déclenche pas, à lui seul, l'audit réglementaire de vente en 2026. Les travaux proposés concernent les murs, l'eau chaude, les menuiseries et les combles. [S44-8, p.1, 3, 5-8 ; R1]

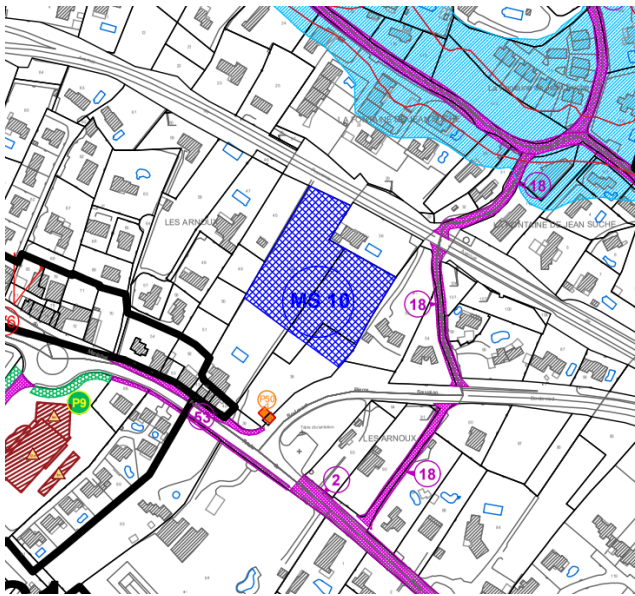
4. Urbanisme - Deux zonages distincts

Le plan annoté transmis par Patrick identifie AT40 en UV1 et AT44 en UC1. **La vérification des couches officielles GPU confirme cette distinction dominante.** La fiche GPU désigne toujours le PLU **06044_PLU_20240314**, version 9, comme « en vigueur ». [U1-U3]

Le croisement des polygones GPU avec le cadastre local retrouve environ 95,7 % d'AT40 en UV1 et 99,9 % d'AT44 en UC1. De petites bandes résiduelles apparaissent à leur limite. Ces résultats graphiques ne sont pas un bornage : faire confirmer l'assiette réglementaire au géomètre et à l'urbanisme avant un permis ou une division.

Règle principale	UV1 - AT40 dominante	UC1 - AT44 dominante
Emprise au sol	Pas de taux général, hors polygones d'implantation	15 % ; annexes et bonus soumis à conditions
Hauteur	Hauteur moyenne sur rue à respecter ; plafond 14 m à l'égout	7 m absolus / 10 m frontaux ; deux niveaux maximum
Implantation	Alignement et règles de continuité du tissu villageois	Reculs usuels : 5 m sur voies, 4 m aux limites, 5 m entre bâtiments
Autres limites	Architecture du village, toiture et patrimoine	65 % d'espaces libres ; accès et stationnement

Sources : règlement 2024, UV p.49-55 et UC p.57-60. L'absence de taux en UV1 ne signifie pas constructibilité illimitée et ne permet pas de reporter des droits UV1 sur AT44.



Extrait du règlement graphique officiel, recadré et réorienté pour lecture. Le fichier intégral et le scan annoté reçu sont conservés dans le dossier. Les contours précis doivent être lus avec les données cadastrales et les prescriptions.

5. MS10, patrimoine et capacité : corrections à retenir

La servitude MS10 reste déterminante

Le texte vise AT37, AT38 pour partie et AT44, pour **6 272 m²** et **50 % de surface de plancher en logement locatif social**. Le nombre **29** est intitulé « **nombre minimum de logements sociaux estimés** » dans le tableau officiel. Ce n'est pas un programme autorisé de 29 logements au total, ni une obligation à appliquer automatiquement à la seule propriété Tomasini. [U2, art.26, p.20-22]

Le croisement graphique place environ **61,5 % d'AT44** dans MS10 et aucune partie d'AT40. L'assiette graphique indicative sur AT44 est de l'ordre de 3 360 m², à distinguer de la contenance cadastrale. La partie restante n'est pas pour autant libre de toute obligation sociale : l'article 25 impose en principe au moins 50 % de SDP sociale aux opérations de plus de deux logements dans les zones UV et UC. Les modulations ou bonus éventuels ne sont pas acquis. [U2-U3]

P50d et emplacement réservé 53

Le bastidon P50d est à préserver selon le règlement. Le croisement des données le situe sur le foncier voisin AT91 et en bordure d'AT38, sans intersection avec AT40/AT44 dans les fichiers utilisés. La réserve générale sur une démolition d'AT40/AT44 au titre de P50d doit donc être nuancée ; elle resterait pertinente en cas d'assemblage voisin. Faire confirmer l'identification du bâtiment avant tout projet. [U2, p.35 ; U3]

Un emplacement réservé **53** apparaît en bordure d'AT40, avec une petite intersection graphique d'environ 3 m². Son incidence sur l'alignement et l'accès reste à préciser par l'urbanisme. Ce chiffre n'est pas une emprise foncière mesurée. [U3]

Retrait des anciens calculs globaux

Référence de calcul	Traitement dans cette mise à jour
5 631 m ² x 15 % = 844,65 m ² , puis 1 013,58 m ² avec bonus	À retirer comme capacité globale : mélange UV1 et UC1
AT44 seule : 5 464 m ² x 15 % = 819,60 m ²	Simple repère arithmétique, avant vérification de l'assiette, des existants et contraintes
AT44 avec hypothèse de bonus de 20 % : 983,52 m ²	Hypothèse conditionnelle ; bonus non confirmé
AT40	À étudier suivant UV1 ; aucune SDP nouvelle chiffrée ici

Ces emprises sont des plafonds bruts hypothétiques, **pas des surfaces constructibles supplémentaires**. Il faut déduire ou traiter les bâtiments conservés et tester reculs, pente, desserte, stationnement, eaux pluviales et MS10. Les programmes de 1 500 à 2 250 m² de SDP étudiés en juin doivent être redessinés et vérifiés ; l'emprise ne se transforme pas directement en SDP commercialisable.

6. Travaux et conséquences sur la valorisation

Seuls les travaux énergétiques disposent d'estimations dans les pièces

Estimation des DPE	AT40	AT44
Travaux essentiels	10 035 à 15 052 €	18 963 à 28 444 €
Travaux à envisager	10 000 à 15 500 €	18 155 à 30 308 €
Somme indicative des deux packs	20 035 à 30 552 €	37 118 à 58 752 €

Total arithmétique : 57 153 à 89 304 € pour les deux maisons, si les deux packs de chacune étaient retenus. Fourchettes reprises des DPE, sans validation du traitement fiscal ni actualisation par entreprises. Elles ne constituent pas un devis ni un budget de rénovation global. [S40-8 p.5-6 ; S44-8 p.5-8]

Restent à chiffrer séparément : sécurité électrique et piscine, contrôle/traitement/réparation des bois, recherche de cause et réparation de la pourriture d'AT40, entretien des revêtements au plomb, repérages avant travaux, interventions amiante et déchets, toitures et parties inaccessibles, audit énergétique, remise en état générale et aléas. Pour un projet foncier s'ajoutent accès, VRD, soutènements, eaux pluviales, études et stationnements.

Conséquences par stratégie

Conserver et rénover les deux maisons. Les 231,85 m² documentés donnent une base de travail plus fiable que les empreintes cadastrales. Les diagnostics justifient des travaux ciblés mais ne mesurent pas leur coût global ni la valeur de revente. Cette voie peut être étudiée dès réception des devis et de l'audit AT40.

Diviser, conserver et développer une partie du terrain. Distinguer AT40/UV1, les bâtiments d'AT44 et la partie MS10. Vérifier les accès, réseaux, servitudes et l'effet d'une division sur le programme social avant de commercialiser des lots. Le lotissement ne fait pas disparaître automatiquement la servitude.

Promotion avec démolition. Reprendre entièrement le bilan à partir d'un plan-masse recevable, d'un accord de principe sur MS10 et d'un chiffrage de dépollution/démolition. Les diagnostics vente ne suffisent pas pour lancer ces travaux.

Prix et conclusion d'investissement

Prix communiqués le 3 octobre 2026 : 1 370 000 € pour les deux maisons avec tennis et piscine ; 1 800 000 € avec le terrain (AT40 + AT44, 5 631 m²). Le périmètre foncier de l'offre à 1 370 000 € reste à délimiter ; les modalités et honoraires restent à préciser. Ces prix de présentation ne constituent ni une estimation de marché ni une validation des marges des anciens bilans.

La correction du zonage change la méthode de calcul ; les travaux révélés ajoutent des coûts. Cela justifie de recalculer la négociation, sans inventer une décote forfaitaire. La décision d'investissement reste conditionnée aux pièces et validations de la section 8.

7. États des risques et complétude de la vente

Corrections documentaires à demander

- **Sismicité AT40** : la feuille récapitulative indique 3, alors que l'ERP p.1 coche 4. Le niveau communal confirmé par Géorisques est 4. Faire corriger la récapitulation. [S40-1 p.2 ; S40-3 p.1 ; R2]
- **Radon** : les formulaires ERP indiquent catégorie 1, mais leur annexe p.8 est un modèle non renseigné mentionnant une zone 3 avec des champs de commune laissés génériques. Demander une annexe cohérente et renseignée. [S40-3 et S44-3 p.1 et 8]
- **Débroussaillage** : les ERP cochent à la fois « dans un périmètre d'application OLD » et « non concerné par une obligation ». Demander la justification parcellaire de cette distinction ; aucune exemption n'est établie par cette analyse. [S40-3 et S44-3 p.2 et 11]
- **Sinistres et argiles** : les déclarations d'indemnisation et d'éventuels travaux non réalisés restent à compléter et signer par le vendeur. Une liste communale de catastrophes naturelles ne décrit pas les sinistres du bien. [S40-3 et S44-3 p.6-7]
- **AT44 termites** : harmoniser la réserve extérieure entre le tableau et la conclusion avant de présenter le diagnostic comme stabilisé. [S44-5 p.1-2]

Les ERP indiquent l'absence d'exposition réglementaire PPRIF et une situation hors carte PPRI, ainsi qu'une situation hors PEB et hors SIS. Ces résultats ne valent pas absence de ruissellement, de risque géotechnique ou de pollution effective. La pente, les soutènements, la gestion des eaux et les accès identifiés dans l'étude foncière antérieure restent à examiner.

Échéances et pièces à compléter

Pièce	Situation au 03/10/2026
Termites du 26/08/2026	Moins de 6 mois ; prévoir renouvellement avant fin février 2027 selon date de signature
ERP du 26/08/2026	À corriger maintenant ; moins de 6 mois et actualisation aux étapes de vente si nécessaire
CREP positifs du 26/08/2026	Validité vente inférieure à un an ; renouvellement avant fin août 2027
Électricité du 26/08/2026	Validité vente de 3 ans ; les anomalies restent à traiter
DPE	Échéances imprimées : AT40 25/08/2036, AT44 26/08/2036
Audit énergétique AT40	Non reçu ; nécessaire pour la vente de cette maison classée E

Absents de l'envoi : justificatifs d'assainissement/raccordement et de régularité des constructions, titres/servitudes actualisés, devis de travaux. Le diagnostic gaz n'a pas été commandé : confirmer l'absence d'installation concernée, sans déduire sa non-obligation du seul DPE électrique. Les CREP déclarent les logements inoccupés ; l'occupation et la libération effectives doivent être confirmées. [R1, R3-R6]

8. Actions prioritaires et décision

Priorité	Action et résultat attendu	Interlocuteur
Immédiate	Mise en sécurité électrique des deux maisons et de la piscine ; devis détaillé	Électricien
Avant travaux	Contrôle des bois, de l'humidité et de la pourriture AT40 ; étendue des dégâts, activité et réparations	Spécialiste bois / structure
Avant présentation définitive	Rapports rectifiés : termites AT44, sismicité AT40, radon, justification OLD ; complément de visite des zones inaccessibles	MCTB / propriétaire
Avant vente AT40	Audit énergétique réglementaire distinct du DPE	Auditeur qualifié
Avant bilan foncier	Plan-masse distinguant UV1/UC1, MS10, emprises conservées, ER53, accès et stationnement	Architecte / géomètre / urbanisme
Avant engagement	Vérifier titres, limites, accès, servitudes, régularité du bâti, assainissement et occupation	Notaire / propriétaire
Avant prix ferme	Devis consolidés et nouveau bilan avec coût complet, produit social, prix de sortie justifiés et marge	Porteur de projet

Avis actualisé : poursuite des études, sans validation d'un prix ferme sur la base de l'ancien bilan. Le bien reste à étudier comme deux maisons existantes et un terrain à potentiel conditionnel. L'envoi améliore nettement l'information technique ; il met aussi fin à l'hypothèse d'une assiette homogène UC1 et révèle plusieurs points à rectifier.

Le scénario d'assemblage voisin est écarté du périmètre étudié. Seules AT40 et AT44 sont comptabilisées. Les mentions d'AT37/AT38 ou du secteur MS10 dans la partie urbanisme décrivent les contraintes réglementaires, sans ajouter ces terrains à la propriété.

Questions préparées pour la suite

1. MCTB peut-il rectifier l'espèce de termites de la réserve AT44, les récapitulatifs et annexes ERP, puis préciser les conditions d'accès aux volumes non visités ?
2. Le propriétaire dispose-t-il déjà de l'audit AT40, de devis, de factures de traitement des bois, d'un justificatif d'assainissement, des autorisations et des déclarations de sinistres ?
3. L'urbanisme peut-il confirmer la limite UV1/UC1, la portée de MS10 pour une opération sur AT44 seule et l'incidence de l'emplacement réservé 53 ?

Ces questions identifient les validations encore attendues pour la suite du projet.

9. Sources, traçabilité et versions

Envoi reçu et pièces originales

Diagnostics MCTB et plan de zonage transmis par le propriétaire le 1er octobre 2026, reçus le 3 octobre 2026. Le propriétaire désigné dans les rapports est M. TOMASINI. Cette copie de consultation omet les coordonnées de messagerie privées.

Les deux archives MCTB et le scan ont été conservés. **18 PDF / 130 pages** extraits : 8 PDF AT40, 9 PDF AT44 dont une facture, et le plan annoté. Les archives ont passé le contrôle d'intégrité ; un inventaire avec empreintes SHA-256 et les extractions texte est conservé sous `diagnostics_recus_2026-10-03/`.

Référence	Document local et pagination utilisée
S40 / S44	Sous-dossiers AT40 / AT44 ; noms « TOMASINI AT 40_... » ou « TOMASINI AT 44_... »
-1 / -2 / -3	Récapitulatif et attestations / Surface / ERP + Bruit
-4 / -5 / -6	Amiante / Termites / Électricité
-7 / -8	Plomb / DPE
U1	Géoportail de l'urbanisme : fiche du PLU 06044_PLU_20240314
U2	Règlement et plan 2024 conservés sous <code>.codex_analysis/current_plu_20240314/</code>
U3	API Carto IGN, couches zone-urba et prescription-surf ; réponses conservées dans <code>verification_urbanisme/</code>

Les pages citées des diagnostics sont les pages PDF, à partir de 1 ; celles du règlement sont sa pagination imprimée. Les conclusions sensibles ont été vérifiées sur les rendus, notamment les DPE, les cases ERP/CREP et le tableau termites AT44.

Références officielles consultées le 03/10/2026

- U1 - Fiche officielle du PLU, statut en vigueur
- C1 - Cadastre Etalab, millésime juin 2026, commune 06044
- U3 - Documentation API Carto IGN, urbanisme
- R1 - Audit énergétique réglementaire
- R2 - Géorisques : sismicité de La Colle-sur-Loup
- R3 - Service Public : CREP
- R4 - Service Public : diagnostic électricité
- R5 - Service Public : termites
- R6 - Service Public : état des risques

Portée de cette version

Cette V15 reprend le périmètre et les totaux vérifiés de la V14 et intègre les deux prix communiqués le 3 octobre 2026 ; elle est la synthèse courante. L'ancienne note a été copiée dans `historique_avant_2026-10-03/`. Les PDF V1 à V14 et la fiche Wiim de juin restent conservés comme historiques ; leurs hypothèses de zonage, capacité, travaux, marge et prix doivent être relues avec cette mise à jour. Aucun chiffrage de marché n'a été actualisé au 3 octobre et aucun document reçu n'a été modifié.