

KCI

OFFRE COMPLÈTE · 129 €

# Terrain constructible Saint-François, Guadeloupe

Rapport de pré-faisabilité immobilière

7.4

SCORE D'INTÉRÊT KCI

Opportunité attractive

Indicateur synthétique basé sur 6 critères pondérés

Type de bien	Terrain nu
Localisation	Anse des Rochers, Saint-François
Surface	850 m <sup>2</sup>
Prix affiché	195 000 €
Zone PLU	U4 — Zone urbaine
Programme envisagé	Construction villa T4 + studio

## VISUELS DU BIEN



## INDICATEURS CLÉS

229 € PRIX / M <sup>2</sup> TERRAIN	5.8% RENDEMENT BRUT ESTIMÉ	3.9% RENDEMENT NET ESTIMÉ	498 K€ COÛT TOTAL PROJET
--	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------

## FICHE D'IDENTIFICATION

Référence parcellaire	Section AO, parcelle 127
Surface cadastrale	850 m <sup>2</sup> (vérifiée GPU)
Topographie	Terrain plat, pente < 3%
Accès voirie	Desserte directe — route communale goudronnée
Réseaux	Eau + électricité en limite — assainissement individuel
Zone PLU	U4 — COS/CES selon règlement communal
Zone sismique	Zone 5 (sismicité forte) — normes parasismiques obligatoires
PPRI / PPRN	Zone d'aléa faible — pas de contrainte majeure
Indivision	Aucune — vendeur propriétaire unique (vérifié)

## 7 SOUS-SCORES D'ANALYSE

Attractivité du prix	7.5/10	Risque global	7.0/10
Emplacement & cadre	8.2/10	Liquidité du marché	7.5/10
Potentiel constructible	7.8/10	Potentiel de valorisation	7.2/10
Cohérence économique	6.8/10		

## RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Terrain de 850 m<sup>2</sup> situé dans le secteur prisé de l'Anse des Rochers à Saint-François, en zone U4 du PLU. Le prix affiché de 229 €/m<sup>2</sup> est cohérent avec le marché local (médiane DVF : 240 €/m<sup>2</sup> sur 1 322 transactions). Le projet de construction d'une villa T4 avec studio indépendant est réaliste au regard du règlement d'urbanisme. Le terrain plat et l'absence d'indivision sont des atouts majeurs. Le principal point de vigilance concerne le coût total du projet (498 K€) qui nécessite un financement structuré, et l'assainissement individuel à budgétiser. Recommandation : approfondir rapidement, le dossier présente un bon potentiel.

## ESTIMATION FINANCIÈRE

## INVESTISSEMENT

Acquisition terrain	195 000 €
Frais notaire (8%)	15 600 €
Construction villa T4 (110m <sup>2</sup> , 1 500€/m <sup>2</sup> )	165 000 €
Studio indépendant (35m <sup>2</sup> , 1 400€/m <sup>2</sup> )	49 000 €
VRD + assainissement	28 000 €
Maîtrise d'œuvre (10%)	24 200 €
Aléas / divers (5%)	21 200 €
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>498 000 €</b>

## REVENUS ESTIMÉS

Loyer villa T4	1 350 €/mois
Loyer studio	550 €/mois
Revenus bruts annuels	22 800 €
Vacance estimée (8%)	- 1 824 €
Charges propriétaire	- 3 200 €
Taxe foncière	- 1 650 €
Assurance PNO	- 720 €
<b>REVENU NET ANNUEL</b>	<b>15 406 €</b>

## RENDEMENT

Rendement brut	5.8%
Rendement net	3.9%
Cashflow mensuel*	+ 182 €
ROI estimé 10 ans	+22%
TRI estimé	6.2%

\* Financement 80%, 20 ans, 3.8%

## VERDICT

**VIABLE**

## FAITS · HYPOTHÈSES · RISQUES

## Faits confirmés

- Surface cadastrale : 850 m<sup>2</sup>
- Zone PLU U4 constructible
- Terrain plat, pente < 3%
- Pas d'indivision identifiée
- Eau + électricité en limite
- Zone PPRI : aléa faible
- DVF médian terrain nu SF : 240 €/m<sup>2</sup>

## Hypothèses retenues

- Coût construction : 1 400-1 500 €/m<sup>2</sup>
- Loyer T4 : 1 350 €/mois (annonces comparables)
- Loyer studio : 550 €/mois
- Vacance locative : 8% (moyenne SF)
- Plus-value terrain : +2%/an
- Taux emprunt : 3.8% sur 20 ans

## Points de vigilance

- Zone sismique 5 : surcoût structure +15%
- Assainissement individuel à prévoir
- Permis de construire non garanti
- Corrosion saline (zone littorale)
- Délai instruction PC : 6-8 sem.
- Marché locatif saisonnier

## CHECKLIST DE VÉRIFICATION

OK	Propriété unique — pas d'indivision	OK	Zone PLU constructible (U4)
OK	Topographie favorable (plat)	ATT.	Étude de sol à réaliser (zone 5)
OK	Réseaux eau + élec en limite	ATT.	Assainissement autonome à valider
OK	PPRI zone d'aléa faible	OK	Prix cohérent avec le marché DVF

## CONCLUSION &amp; RECOMMANDATION

## Recommandation : Approfondir rapidement

Ce terrain présente un profil d'investissement potentiellement attractif selon les données disponibles. Le prix au m<sup>2</sup> est cohérent avec le marché DVF de Saint-François, l'emplacement à l'Anse des Rochers offre un cadre recherché, et la constructibilité en zone U4 permet d'envisager le programme villa T4 + studio. Le rendement net estimé de 3.9% est correct pour un investissement patrimonial en Guadeloupe. Nous recommandons de réaliser l'étude de sol G2 AVP et de valider la faisabilité d'assainissement avant engagement. Si ces conditions sont remplies, le dossier mérite d'être poursuivi rapidement.

7.4

## Opportunité attractive

Score d'intérêt KCI — indicateur synthétique basé sur 7 sous-scores pondérés. Un score  $\geq 7$  indique un projet à approfondir.

## Aller plus loin ?

L'offre Premium inclut 3 scénarios financiers détaillés (Prudent / Médian / Optimiste), une analyse stratégique approfondie, et un plan d'action personnalisé pour votre investissement.

## Offre Premium → 299 €

[analyse-immo.vercel.app](#)

## MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE

**Sources** : DVF (data.gouv.fr, 2020-2025, 3 526 transactions Saint-François), Géoportail de l'urbanisme (PLU révisé nov. 2024), LOVAC (vacance locative), Observatoire Immobilier Caraïbes, annonces immobilières locales.

**Hypothèses** : Coûts de construction basés sur les références CERC Guadeloupe 2025. Loyers estimés sur annonces comparables dans le secteur Anse des Rochers / Saint-François Est.

**Limites** : Cette analyse constitue une pré-étude indicative. Elle ne remplace pas une étude de sol, un diagnostic complet ou un audit juridique approfondi. Les estimations financières sont des ordres de grandeur.

**Avertissement** : Ce rapport est un document d'aide à la décision. Il ne constitue ni un conseil financier, ni un engagement de résultat, ni une garantie de rentabilité. Karukera Conseil Immobilier décline toute responsabilité en cas de décision d'investissement basée uniquement sur ce document. Les données proviennent de sources publiques réputées fiables mais dont l'exactitude ne peut être intégralement garantie. Nous recommandons de consulter un notaire, un expert-comptable et un architecte avant toute décision d'engagement financier.

## Dereck Rauzduel

Architecte EPFL — Fondateur, Karukera Conseil Immobilier