

PRESENTATION DU RAPPORT

- 1.1 MISSION
- 1.2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX, DESCRIPTION
- 1.3 ETAT DE L'IMMEUBLE
- 1.4 URBANISME
- 1.5 OCCUPATION
- 1.6 EVALUATION
- 2.0 ANNEXES

1.1 MISSION

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ

Le 12 Décembre,

Nous,

KONG Jean Roland, Architecte D.P.L.G, Expert Immobilier du CNE

Avons été commis par [REDACTED] consécutivement à l'évaluation immobilière :

🚩 Propriété bâtie sise angle n°2 rue Victor Schoelcher & rue Samuel Guisan, commune de Cayenne, parcelle cadastrée :

- Section **AEn°101** d'une superficie de **02a14ca**.

Appartenant à : [REDACTED]

NOTA :

Ne sont pas considérés dans la mission :

- *L'examen des titres de propriété*
- *L'application de baux éventuels*
- *Les conséquences des servitudes qui pourraient être attachées à l'immeuble*
- *Les parties non visibles : fondations, réseaux enterrés, canalisations encastrées etc...seront supposées être en état normal de conservation, fonctionnement, et entretien.*
- *La description des ouvrages est celle constatée le jour du passage de l'expert*
- *Les pièces qui n'auront pu être visitées (NV) seront affectées d'une superficie indicative*

OBJET DE LA DEMANDE

La [REDACTED] est propriétaire d'un bien immobilier sis sur le territoire de la commune de Cayenne et comprenant :

- 01 parcelle élevée de :
 - 01 construction R+3 *inachevée*.

La demande formulée par [REDACTED] porte sur :

🚧 L'évaluation à la valeur vénale de la propriété bâtie

Documents communiqués :

- Plans de niveaux

METHODOLOGIE

Nous avons procédé conformément aux règles de l'art et aux recommandations de la profession.

A partir des renseignements administratifs en notre possession et des renseignements communiqués une analyse visuelle et une visite des lieux a été effectuée en présence du demandeur à l'expertise.

Lors de cette visite, les aspects qualitatifs et normatifs ont été examinés par rapport à l'utilisation des locaux. De même, les niveaux de vieillissement des matériaux et ouvrages ainsi que leur état actuel ont fait l'objet d'une attention particulière.

Nb : Les investigations approfondies et spécifiques pouvant révéler des vices cachés ne font pas partie de notre mission. De même les limites de propriétés (éventuels empiètements) et les contenances devront être vérifiées par un géomètre expert. Les surfaces mentionnées sont indicatives et non contractuelles, elles ne relèvent pas des dispositions de la loi CARREZ.

Conditions d'exécution

Les valeurs énoncées s'entendent à la date du 01/01/2026

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents en notre possession et ceux communiqués par le demandeur, notamment les plans de niveaux avec les surfaces, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces données.

Les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption. Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation. L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité ...etc.)

Notre mission n'implique en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- La présence d'amiante
- Les risques d'exposition au plomb (lutte contre le saturnisme)
- La présence de termites et autres insectes xylophages
- Les risques encourus par la présence de radon
- De même en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ou sous-sol.

PRINCIPE D'EVALUATION

🏠 Pour les propriétés bâties

Pour évaluer un bien, plusieurs méthodes sont utilisées :

1/ Méthode comparative

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale d'un immeuble à l'aide des termes de comparaison. Selon les types d'immeubles les paramètres retenus pourront être les surfaces habitables, utiles, pondérées ou unitaires.

La valeur du bien est estimée en rapport de ses qualités propres, de son environnement et des immeubles comparables sur le marché de vente amiable.

2/ Méthode hédoniste

Concernant les logements en propriété, cette méthode d'estimation se fonde à la fois sur des facteurs liés à la construction et sur des facteurs géographiques. Sur la base des prix réalisés lors de mutations ; la part de valeur que représente chacun de ces facteurs par rapport à la valeur globale est calculée au moyen d'une méthode statistique éprouvée (régression linéaire multiple) pour la période concernée.

3/ Méthode terrain + construction – vétusté

Cette méthode consiste à apprécier séparément le terrain et les bâtiments qui composent l'immeuble puis d'ôter la vétusté relative au bâtiment. Ces méthodes s'apparentent à l'estimation par le cout de remplacement et à l'estimation par comparaison.

4/ Méthode de la rentabilité (valeur de rendement par capitalisation)

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement au revenu. Elle se fonde sur le constat que la valeur du bien immobilier est en relation avec le revenu qu'il rapporte ou qu'il peut rapporter (*concerne essentiellement les hôtels, cinémas, théâtres, cliniques, hôpitaux etc...*).

5/ Méthode d'actualisation du cash-flow.

Cette méthode consiste à déterminer pour un investisseur la valeur d'un bien à partir du flux financier procuré par l'immeuble sur une période donnée

6/ Méthode du bilan promoteur inversé.

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en fonction du retour sur investissement que pourrait engendrer un projet de restructuration immobilière en tenant compte de tout le potentiel urbain...

Valeur du bien

Pour établir la valeur vénale de cette propriété nous appliquerons la méthode dite par **Sol + Construction – Vétusté**.

Situation du bâtiment

L'analyse a été effectuée en fonction de la configuration des ouvrages existants sur la propriété.

Construction R+3



1.3 ETAT DE L'MMEUBLE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

- ❖ Ossature : Béton
- ❖ Toiture : Tôle ondulée /charpente bois
- ❖ Murs extérieurs : Maçonnerie enduite 0,15
- ❖ Murs intérieurs : Maçonnerie enduite 0,12
- ❖ Menuiseries extérieures : Châssis aluminium + vitrage
Volets roulants
- ❖ Menuiseries intérieures : Portes menuisées et isoplanes

DISTRIBUTION H \geq 1,80m

TYPE	NIVEAUX	DESIGNATION	SURFACE Privative (m2)	SURFACE Ouverte (m2)
R+3	RDC			
		Local 1	155,40	
	Etage 1			
		Local 2	186,42	
	Etage 2			
		Local 3	186,42	
	Etage 3			
Appt.		T.3	141,42	45,00
		Total	669,66	45,00

- Soit une surface pondérée : SP= 520m²



Matériaux :

- ❖ Planchers : Béton
- ❖ Revêtements de sol : Matériau dur type carrelage (appartement et dégagement)
- ❖ Revêtements de murs : Peinture (primaire)
Bardage tôle / pignon



APPRECIATION GLOBALE :

Construction inachevée notamment pour ce qui concerne le second œuvre. On ne distingue pas de désordres structurels apparents et significatifs toutefois s'agissant d'un ouvrage qui a subi des intempéries suite à un arrêt de chantier durant plusieurs années une vigilance sur le vieillissement des matériaux doit être observée dans le temps.

Liste non exhaustive des travaux à mettre en œuvre :

- Traitement anti termites sol/ construction
- Vérification de l'étanchéité de la couverture
- Installation électrique
- Installation Plomberie/sanitaires – Raccordements (descentes EEP)
- Revêtements de sol et murs
- Menuiseries intérieures
- Pose ascenseur
- Peinture après traitement des supports.



Revêtements de sol



Installation électrique



Plomberie /sanitaires



Raccordement EEP



Infiltrations

1.4 URBANISME

Propriété classée en Zone **UA** du PLU de Cayenne.



(RAPPEL)

PREAMBULE :

La zone **UA** correspond à la première ville de Cayenne organisée suivant un plan rayonnant et à son extension du XVIII^{èmes} siècle organisée en plan en damier. En dehors de l'habitat, cette zone regroupe de nombreuses fonctions urbaines dont notamment des fonctions administratives et commerciales. Elle comprend un secteur UA1, secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté, l'avenue Elie Castor et du canal Laussat, ainsi qu'un secteur UA2, secteur urbain à densifier le long de la rue Ernest Prévot.

En raison de la présence des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et du périmètre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Plan AVAP) de la ville de Cayenne, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument ou du Plan AVAP, annexé au dossier de PLU, seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'Architecte des Bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UA est concernée par le risque inondation et le risque érosion littoral.

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- 1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- 3 – Le stationnement de caravanes isolées.
- 4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR

Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.

4/ EMPRISE AU SOL :

- 1 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- 2 - L'emprise au sol des constructions relevant d'autres destinations est limitée à 60% de la surface du terrain.

5/ HAUTEUR :

Zone UA et secteur UA 1

Dans la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions neuves devra respecter les deux conditions suivantes :

- Être en harmonie avec la hauteur des constructions environnantes dans la rue ou dans l'îlot
- Ne pas dépasser 12 m à l'égout et 18 m au faîtage par rapport au sol naturel

Au-delà de la bande des 15 mètres, une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure de celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.5 OCCUPATION

L'immeuble est inoccupé.

1.6 EVALUATION

Méthode par sol + construction -vétusté

- TERRAIN : Section AEn°101
- Superficie : 214m²

Valeur (y compris abattement pour occupation) **77 476,00 €**
Total partiel **77 476,00 €**

- CONSTRUCTION : Immeuble R+3
- Surface pondérée : 520m²

Valeur (y compris abattement pour vétusté) **1 033 400,00 €**
Total partiel **1 033 400,00 €**

SOIT : 1 110 876,00 Total général

En conclusion la valeur vénale de cette propriété en l'état est estimée à : **1 110 876 EUROS.**

En foi de quoi nous avons dressé et clos le présent procès-verbal pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Cayenne le 10/02/2026
JR KONG



2.0 ANNEXES

- Plan cadastral
- Photos

Département : GUYANE Commune : CAYENNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers Rue Charles Fritelay 97300 97300 Cayenne tél. 05 94 28 99 54 - fax sdf.guyane@dgifp.finances.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/850 Date d'édition : 09/02/2025 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF95UTM22 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	



