



## Immeuble rapport 120m<sup>2</sup> loué - Quartier Pont, Auxerre

AUXERRE 89000

**182 950 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
AUXERRE**

99 rue du Pont  
89000 AUXERRE

**03 86 52 77 56**

## Immeuble rapport 120m<sup>2</sup> loué - Quartier Pont, Auxerre

Dans le quartier du Pont, cet immeuble de caractère révèle tout son potentiel derrière ses fenêtres à la française. Les volumes généreux et les hauteurs sous plafond racontent l'histoire de cette architecture traditionnelle auxerroise, tandis que la lumière naturelle traverse chaque étage.

Immeuble de rapport de 120 m<sup>2</sup> composé d'un local commercial et de 3 appartements, quartier du Pont à Auxerre.

En un coup d'oeil

- Localisation : quartier du Pont, Auxerre
- Surface : 120 m<sup>2</sup>
- Composition : 1 local commercial + 3 appartements (T1 bis et T2)
- Prix : 182 950 € - honoraires à la charge du vendeur
- DPE : classe G - 558 kWh/m<sup>2</sup>/an
- Statut : tous lots actuellement loués
- Points forts : emplacement stratégique, forte demande locative, potentiel de valorisation

Description du bien

Cet immeuble se compose d'un local commercial de 33 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée offrant une excellente visibilité sur cette artère fréquentée. Les trois appartements répartis dans les étages proposent des surfaces de 30 m<sup>2</sup> chacun, avec des volumes confortables et des cuisines équipées. Les fenêtres à la

française apportent une luminosité appréciable à chaque logement.

L'ensemble présente un potentiel de rénovation énergétique intéressant. Les travaux d'isolation et de chauffage permettront d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment et d'optimiser la rentabilité locative. Cette configuration offre également des opportunités de déficit foncier pour l'investisseur.

#### Environnement & vie de quartier

Le quartier du Pont constitue l'un des secteurs les plus recherchés d'Auxerre pour l'investissement immobilier. Cette zone dynamique bénéficie d'une demande locative soutenue, notamment de la part des étudiants et jeunes actifs.

Tous les services du quotidien sont accessibles immédiatement : la Boulangerie-Pâtisserie Eric Roy et la Pharmacie du Pont à 1 minute à pied, le supermarché bi1 à 6 minutes. L'arrêt de bus rue du Pont se trouve à 1 minute, facilitant les déplacements en ville. Les familles apprécieront la proximité de l'École maternelle et élémentaire Jean ZAY à 3 minutes à pied, ainsi que l'aire de jeux du square d'Ardillière.

Pour les trajets vers d'autres villes, la gare d'Auxerre Saint-Gervais est accessible en 11 minutes à pied, avec des liaisons directes vers Paris, Dijon et Lyon. Le Lycée général Jacques Amyot se trouve à 12 minutes de marche, tandis que le Collège Paul Bert est desservi par les transports en commun depuis l'arrêt proche.

#### Idéal pour qui ?

- Investisseur patrimonial : rendement locatif immédiat avec tous les lots loués, possibilité d'optimisation fiscale via les travaux de rénovation énergétique
- Investisseur avisé : secteur à forte demande locative, gestion simplifiée avec un seul bâtiment, potentiel de plus-value après rénovation

#### Questions fréquentes (FAQ)

**\*\*Quel est le prix au m<sup>2</sup> de cet immeuble par rapport au marché d'Auxerre ?\*\***

À 1 525 € le m<sup>2</sup>, ce bien se positionne légèrement au-dessus du prix médian des appartements à Auxerre (1 250 €/m<sup>2</sup> selon les données DVF 2023-2024 sur 142 transactions). Cette différence s'explique par l'emplacement privilégié du quartier du Pont et le potentiel de valorisation après rénovation.

**\*\*Combien rapporte actuellement cet immeuble de rapport à Auxerre ?\*\***

Les loyers actuels génèrent 1 481 € par mois (365 € pour le local commercial et 1 116 € pour les trois appartements), soit un rendement brut de 9,7 % avant travaux. Après rénovation énergétique, les loyers pourront être revalorisés.

**\*\*Quels travaux de rénovation énergétique sont nécessaires sur cet immeuble ?\*\***

Le DPE classe G indique un besoin d'isolation et de modernisation du système de chauffage. Ces travaux permettront de passer à une étiquette énergétique performante et de générer du déficit foncier déductible fiscalement.

**\*\*À quelle distance se trouve la gare SNCF depuis ce quartier du Pont ?\*\***

La gare d'Auxerre Saint-Gervais est accessible en 11 minutes à pied, avec des trains directs vers Paris (1h45), Dijon (1h15) et Lyon. Un atout pour les locataires travaillant dans ces métropoles.

**\*\*Est-ce que le quartier du Pont convient pour un investissement locatif à Auxerre ?\*\***

Ce secteur présente une forte demande locative grâce à sa proximité avec les établissements scolaires, les commerces et les transports. La taxe foncière de 2 702 € annuels reste raisonnable pour un immeuble

de cette taille dans cette zone recherchée.

120 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

3  
chambres

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Valeur consommation énergie finale	575 kWh/m2 par an
------------------------------------	-------------------

Conso Energ	558 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1160€ et 1600€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien





