

## Immeuble de rapport

2 avenue Henri Barbusse  
Et 31 avenue Gabriel Péri  
69190 SAINT FONS

PRIX FAI : 1 690 000 €



**Immobilière DABRETEAU**

301 Cours Lafayette

69006 Lyon

Siret : 529 945 750 00014

[www.immobiliere-dabreteau.com](http://www.immobiliere-dabreteau.com)

Tel : 06 72 17 51 89

## Une situation premier plan :

- Arrêt de Bus SAINT FONTS MAIRIE 93
- Gare de Saint Fons TER
- Mairie SAINT FONTS
- Nombreux commerces de proximité
- Place Victor Hugo



## SAINT FONTS, Etude de marché :

### Prix immobilier à Saint-Fons (69190)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 novembre 2022. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**2 318 €**  
de 1738 € à 3 477 €

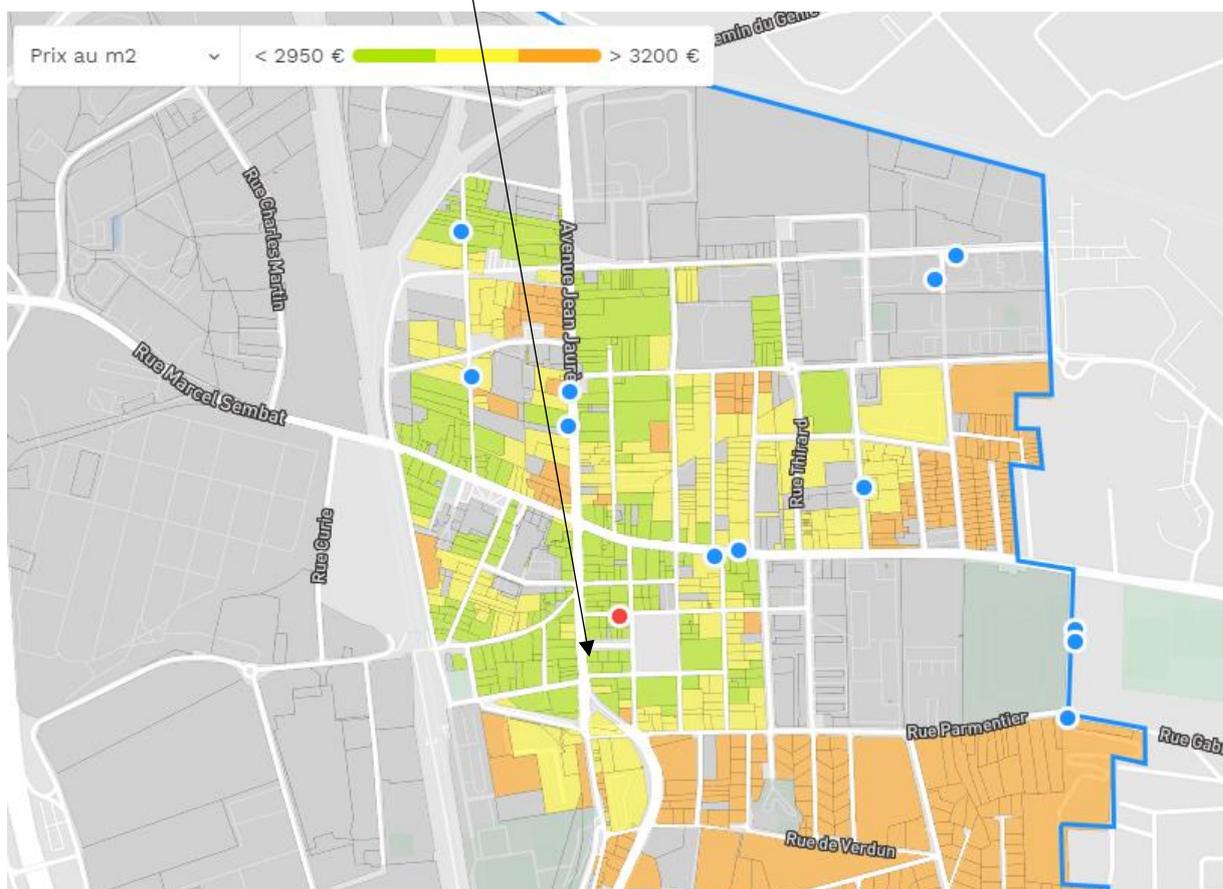
Indice de confiance ●●●●●



MAISON

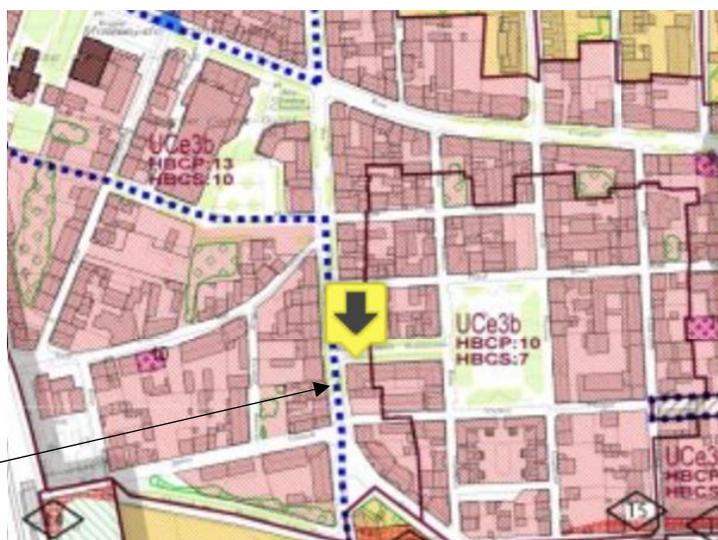
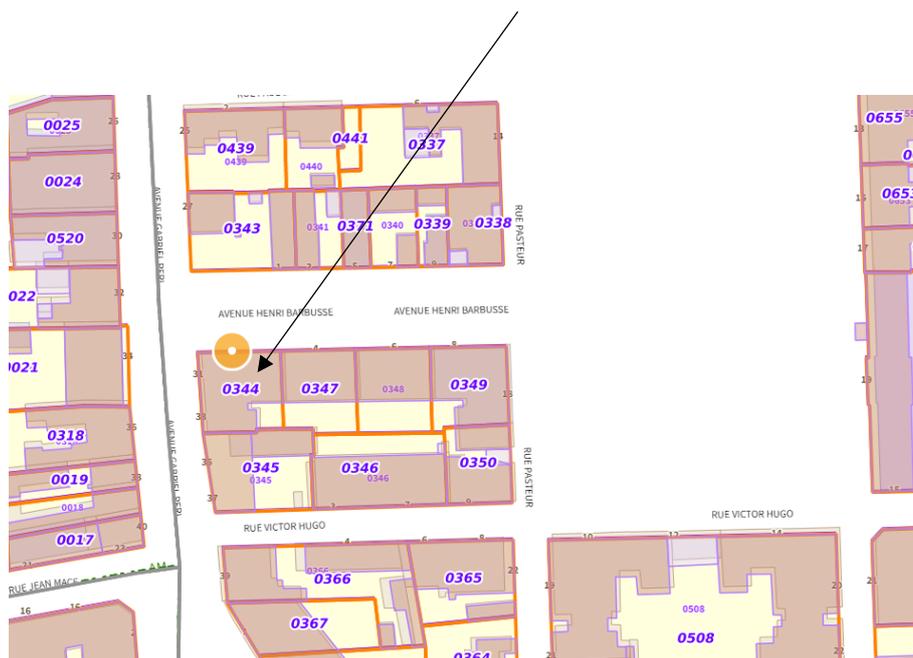
Prix m2 moyen  
**3 577 €**  
de 2 683 € à 5 365 €

Indice de confiance ●●●●●



## Situation :

### Parcelle section AE n° 344 :



#### UCe 3 Faubourg

Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe, généralement, un bâti en lanterne.

Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.

La zone comprend trois secteurs : deux différenciés selon la densité admise pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau qui est plus importante dans le secteur UCe3a que dans le secteur UCe3b, et le secteur UCe3p qui a vocation à préserver le gabarit des constructions aux abords des rues patrimoniales.

## Etat des lieux :





## Etat locatif et par lots :

**PRIX : 1 690 000 €**

LOT	TYPE	ETAGE	SURFACE	LOYER MENSUEL	CHARGES MENSUELLES
1	LC (restaurant)	0	93,27	648,73 €	30,00 €
2	LC (Coiffeur)	0	51,57	614,00 €	50,00 €
3	LC (Sport)	0	33,23	550,00 €	20,00 €
4	LC (pharmacie)	0	26,36	296,54 €	15,00 €
5	T2	1	49,25	590,00 €	30,00 €
6	T2	1	45,8	590,00 €	30,00 €
7	T2	1	37,15	590,00 €	30,00 €
8	T1	1	30,2	560,00 €	30,00 €
9	T3/T4	2	84,95	900,00 €	30,00 €
10	T2	2	45,4	590,00 €	30,00 €
11	T3/T4	2	75,2	850,00 €	30,00 €
			572,38	6 779,27 €	325,00 €

LC 204,43

HAB 367,95

572,38

rentabilité →

4,81

Revenu Locatif mensuel : 7 104.27€

Revenu locatif annuel : 85 251.24 €

Taxe foncière 2022 : 5 594 €

**Contact :**

**L'immeuble est proposé à la vente au prix de  
1 690 000 € prix frais d'agence inclus**



Olivier DABRETEAU  
301 Cours Lafayette  
69006 LYON

Tel : 06 72 17 51 89

Email : [olivier@dabreteau.fr](mailto:olivier@dabreteau.fr)

