AGENCE BNB

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

11 rue du Perche

75003 Paris — Le Marais · Hébergement hôtelier — Airbnb

AUTORISATION D'URBANISME OBTENUE

9,0 %	324 577 €	1 569 150 €	16 000 €/m²
RENDEMENT ANNUEL	REVENUS NETS / AN	FONDS PROPRES	PRIX D'ACQUISITION

LE BIEN

L'actif

01

SURFACE	APPARTEMENTS · ENTRÉES INDIV.	CHAMBRES · 3×3 + 1×2	RDC + PREMIER ÉTAGE
275 m²	4	11	R+1

Adresse	11 rue du Perche, 75003 Paris — Le Marais
Niveaux	Rez-de-chaussée + premier étage
Destination	Hébergement hôtelier — Airbnb (changement de destination acté)
Programme	4 appartements à entrée individuelle — 3 × 3 chambres + 1 × 2 chambres
État actuel	Plateau haussmannien à usage de bureaux
Caractère	Hauteur sous plafond, colonnes fonte, double exposition, très lumineux
Vendeur	SCPI Épargne Foncière

CHANGEMENT DE DESTINATION ACCORDÉ

Bureaux → hébergement touristique · non-opposition tacite de la Ville de Paris le 23/04/2026
Réf. DP 075 103 26 V0101 · 274,23 m² · attestation délivrée le 11/06/2026

LE MARAIS, 75003

Le bien en images

02

PLATEAU OUVERT · COLONNES FONTE

LUMIÈRE TRAVERSANTE

LOUNGE / RÉCEPTION

SALLE DE RÉUNION

ENTRÉE & PORTE COCHÈRE

FAÇADE RUE DU PERCHE

LE RISQUE N°1 EST LEVÉ

Autorisation d'urbanisme

CHANGEMENT DE DESTINATION ACCORDÉ

Bureaux → hébergement touristique · Ville de Paris

Décision	**Non-opposition tacite (art. R.424-13)**
Date de la décision	**23 avril 2026**
Attestation Ville de Paris	**délivrée le 11 juin 2026**
Référence dossier	**DP 075 103 26 V0101**
Surface autorisée	**274,23 m²**
Pétitionnaire	**Lavie Maison**

→ *Principal aléa d'une conversion hôtelière parisienne déjà sécurisé.*

INSTRUCTION DU DOSSIER

17/03/2026
Déclaration préalable déposée

25/03/2026
Affichage en mairie d'arrondissement

23/04/2026
Non-opposition tacite — ACCORDÉ

11/06/2026
Attestation Ville de Paris délivrée

PRIX DE REVIENT

L'investissement

Prix d'acquisition (16 000 €/m²)	**4 400 000 €**
Frais de notaire (2 %)	88 000 €
Travaux / Architecte / MOE (2 700 €/m²)	742 500 €
Prix de revient	**5 230 500 €**
19 020 €/m²	
Financement — dette senior (70 %)	3 661 350 €
Fonds propres (30 %)	**1 569 150 €**

PRIX D'ACQUISITION

4 400 000 €

PRIX DE REVIENT

5 230 500 €

FONDS PROPRES (30 %)

1 569 150 €

PRIX DE REVIENT / M²

19 020 €/m²

ANNÉE PLEINE, À L'OUVERTURE

Exploitation & rentabilité

Chiffre d'affaires HT (2 813 €/m²)	**773 575 €**
– Frais de plateforme (OTA, 15 %)	– 116 036 €
– Conciergerie (15 % HT)	– 116 036 €
– Charges (200 €/m²)	– 55 000 €
– Remplacements FF&E (2 %)	– 15 472 €
EBE (résultat d'exploitation)	**471 031 €**
– Intérêts d'emprunt (4 %)	– 146 454 €
Revenus nets	**324 577 €**

RENDEMENT BRUT · CA / ACQUISITION

17,6 %

RENDEMENT ANNUEL (EXPLOITATION)

9,0 %

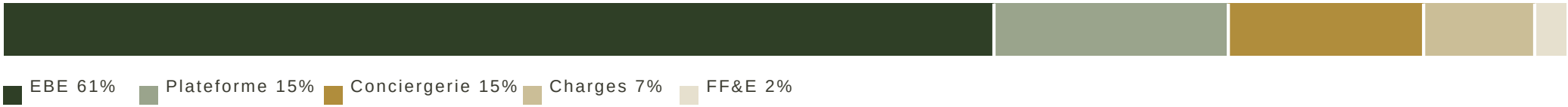
RENDEMENT NET / ACQUISITION

7,4 %

RENDEMENT DES FONDS PROPRES

21 %

Répartition du chiffre d'affaires HT



BASE DU MODÈLE

Hypothèses & méthodologie

06

Revenu	2 813 €/m² HT — location meublée courte durée, occupation 85 %.
Coûts	Plateforme 15 % · conciergerie 15 % · charges 200 €/m² · FF&E 2 % du CA.
Acquisition	16 000 €/m² · travaux 2 700 €/m² · notaire 2 %.
Financement	Dette senior 70 % à 4 % · fonds propres 30 %.
Urbanisme	Changement de destination accordé (non-opposition tacite du 23/04/2026).
Source	Modèle interne + relevé géomètre Cabinet de Corbier (27/11/2025).

Chiffres indicatifs, sous réserve de due diligence. Ne constitue pas une offre.

ANNEXE

Plans du bien

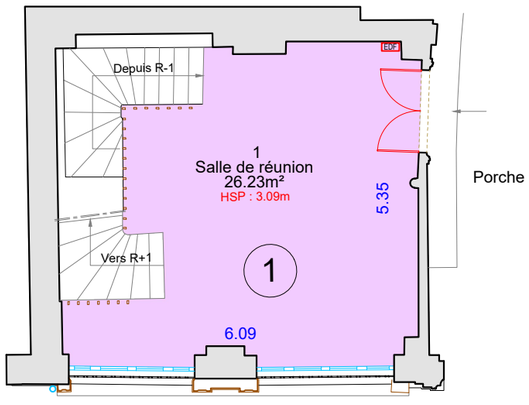
État existant — RDC · sous-sol · R+1

EPARGNE FONCIERE
Bâtiment N° 2165

---

11 rue du Perche
75003 PARIS

PLAN DES INTERIEURS
REZ-DE-CHAUSSEE



Rue du Perche

SURFACES CARREZ

LÉGENDE

Surfaces CARREZ - Lot n°1

0 1 2 3 4 5

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
CABINET BENOIT DE CORBIER
510 637 150 RCS Tours SAS au capital de 61.800 €
64, Rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Tél. 02 47 42 14 98
Validation : STR 0000004

Cabinet Benoit de Corbier
GÉOMÈTRES EXPERTS

64 rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
02 47 42 14 98
benoit.decorbier@geometre-expert.fr

Nota :
- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert
- Les épaisseurs de murs et les poteaux en mitoyenneté sont figuratifs et n'ont pu être mesurées.
- Désignations déterminées en fonction des signes apparents constatés sur site.

Dossier : 2025.T127.75
Indice : A
Levé par BdC le 27/11/2025
Dessiné par BJ et vérifié par GR
Date d'édition : 03/12/2025

CADASTRE :
Section : AO
Parcelle : 50
Contenance : ....

SYSTEME :
Station de base : Locale
Coordonnées : ...
Nivellement : ...

Echelle : 1/100

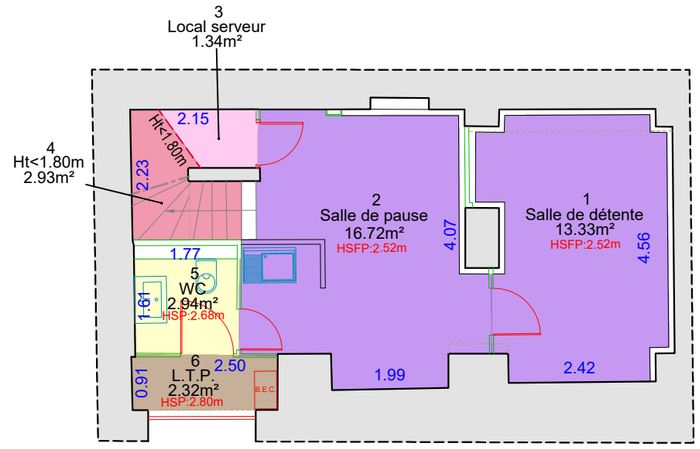
EPARGNE FONCIERE
Bâtiment N° 2165

---

11 rue du Perche
75003 PARIS

PLAN DES INTERIEURS

SOUS-SOL



SURFACES UTILES BRUTES

LÉGENDE

- < 1.80 m
- x Bureau 25.27m² — Surface Utile Brute
- Bureaux, open space
- Terrasses/Parking
- Réserves, archives
- Hauteur < à 1.80m
- Locaux sociaux
- Locaux techniques généraux
- Locaux serveurs
- Locaux techniques particuliers
- Sanitaires
- Dégagements

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
CABINET BENOIT DE CORBIER
510 663 [illegible] Tours - SCS au capital de 61 800 €
64 Rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Tél. 02 47 42 14 98
N° d'inscription : STR 00000041

0 1 2 3 4 5

Cabinet Benoit de Corbier
GÉOMÈTRES EXPERTS
64 rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
02 47 42 14 98
benoit.decorbier@geometre-expert.fr

Nota :

- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert
- Les épaisseurs de murs et les poteaux en mitoyenneté sont figuratifs et n'ont pu être mesurées.
- Désignations déterminées en fonction des signes apparents constatés sur site.

Dossier : 2025.T127.75
Indice : A
Levé par BdC le 27/11/2025
Dessiné par BJ et vérifié par GR
Date d'édition : 03/12/2025

CADASTRE :
Section : AO
Parcelle : 50
Contenance : ....

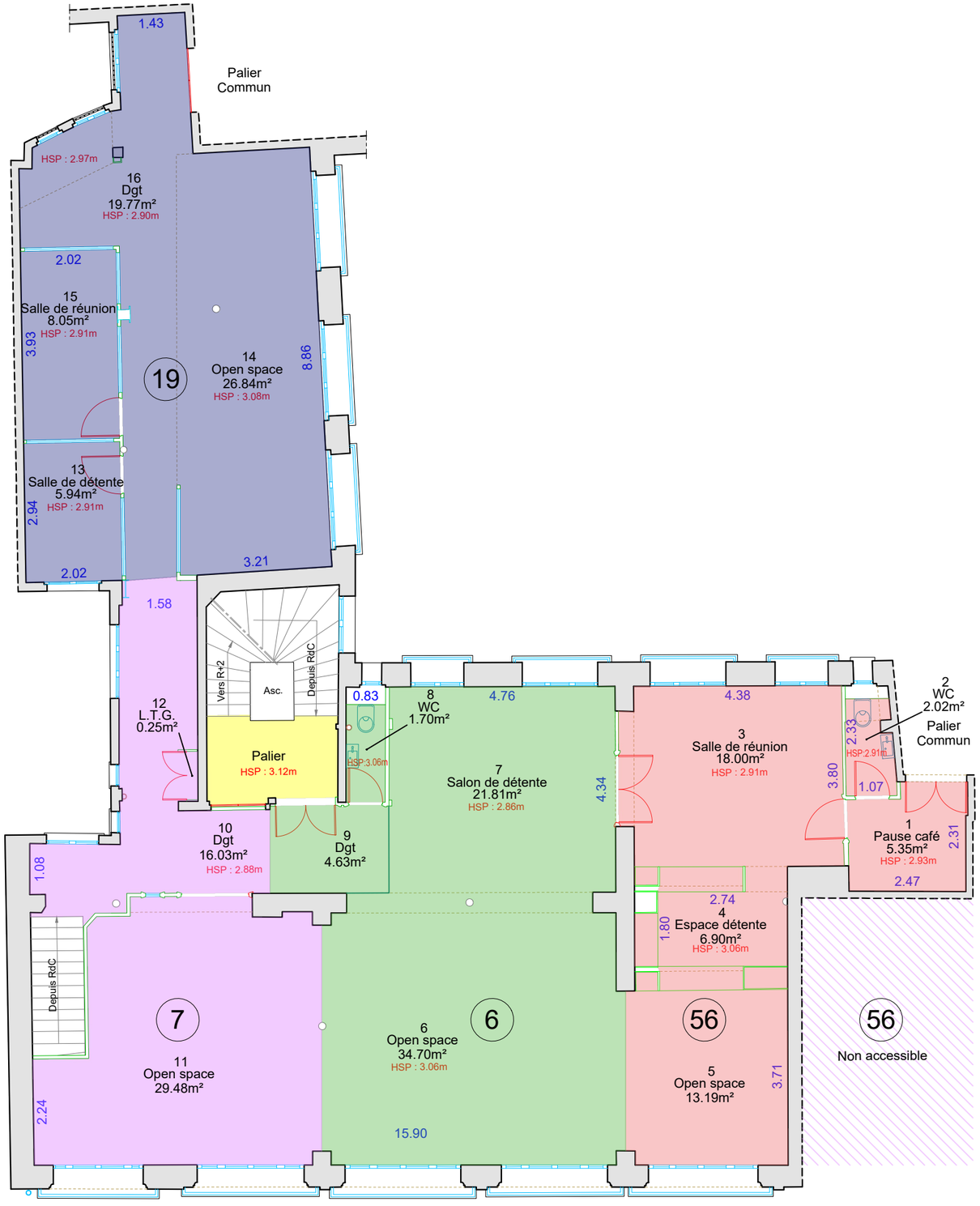
SYSTEME :
Station de base : Locale
Coordonnées : ...
Nivellement : ...

Echelle : 1/100

EPARGNE FONCIERE
Bâtiment N° 2165

---
11 rue du Perche
75003 PARIS

PLAN DES INTERIEURS
1er ETAGE



Rue du Perche

SURFACES CARREZ

LÉGENDE
- Partie commune
- Surfaces CARREZ - Lot n°6
- Surfaces CARREZ - Lot n°7
- Surfaces CARREZ - Lot n°19
- Surfaces CARREZ - Lot n°56

0 1 2 3 4 5

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
CABINET BENOIT DE CORBIER
510 637 150 RCS Tours SAS au capital de 61.800 €
64, rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
Tél. 02 47 42 14 98
N° d'inscription : STR 00000041

Cabinet Benoit de Corbier
GÉOMÈTRES EXPERTS
64 rue du Bocage
37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
02 47 42 14 98
benoit.decorbier@geometre-expert.fr

Nota :
- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi. Cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert
- Les épaisseurs de murs et les poteaux en mitoyenneté sont figuratifs et n'ont pu être mesurées.
- Désignations déterminées en fonction des signes apparents constatés sur site.

Dossier : 2025.T127.75
Indice : A
Levé par BdC le 27/11/2025
Dessiné par BJ et vérifié par GR
Date d'édition : 03/12/2025

CADASTRE :
Section : AO
Parcelle : 50
Contenance : ....

SYSTEME :
Station de base : Locale
Coordonnées : ...
Nivellement : ...

Echelle : 1/100