

ATELIER ALYA

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

11 rue du Perche

75003 Paris — Le Marais · Hébergement hôtelier — Airbnb

AUTORISATION D'URBANISME OBTENUE

10,0 %

RENDEMENT ANNUEL

353 233 €

REVENUS NETS / AN

1 469 325 €

FONDS PROPRES

15 500 €/m²

PRIX D'ACQUISITION

SURFACE

275 m²

APPARTEMENTS · ENTRÉES INDIV.

4

CHAMBRES · 3×3 + 1×2

11

RDC + PREMIER ÉTAGE

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

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

L'investissement

Prix d'acquisition (15 500 €/m²)	4 262 500 €
Frais de notaire (2 %)	85 250 €
Travaux / Architecte / MOE (2 000 €/m²)	550 000 €
Prix de revient	4 897 750 €
17 810 €/m²	
Financement — dette senior (70 %)	3 428 425 €
Fonds propres (30 %)	1 469 325 €

PRIX D'ACQUISITION

4 262 500 €

PRIX DE REVIENT

4 897 750 €

FONDS PROPRES (30 %)

1 469 325 €

PRIX DE REVIENT / M²

17 810 €/m²

Exploitation & rentabilité

Chiffre d'affaires HT (2 813 €/m²)	773 575 €
– Frais de plateforme (OTA, 15 %)	– 116 036 €
– Conciergerie (12,5 % HT)	– 96 697 €
– Charges (200 €/m²)	– 55 000 €
– Remplacements FF&E (2 %)	– 15 472 €
EBE (résultat d'exploitation)	490 370 €
– Intérêts d'emprunt (4 %)	– 137 137 €
Revenus nets	353 233 €

RENDEMENT BRUT · CA / ACQUISITION

18,1 %

RENDEMENT ANNUEL (EXPLOITATION)

10,0 %

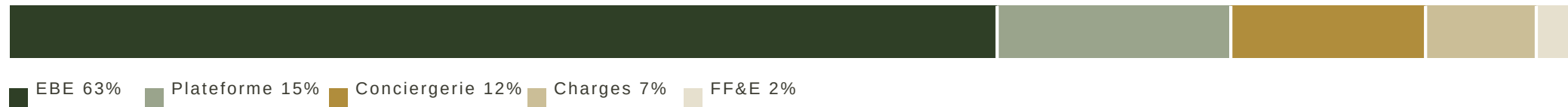
RENDEMENT NET / ACQUISITION

8,3 %

RENDEMENT DES FONDS PROPRES

24 %

Répartition du chiffre d'affaires HT



Hypothèses & méthodologie

Revenu	2 813 €/m² HT — location meublée courte durée, occupation 85 %.
Coûts	Plateforme 15 % · conciergerie 12,5 % · charges 200 €/m² · FF&E 2 % du CA.
Acquisition	15 500 €/m² · travaux 2 000 €/m² · notaire 2 %.
Financement	Dettes 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.

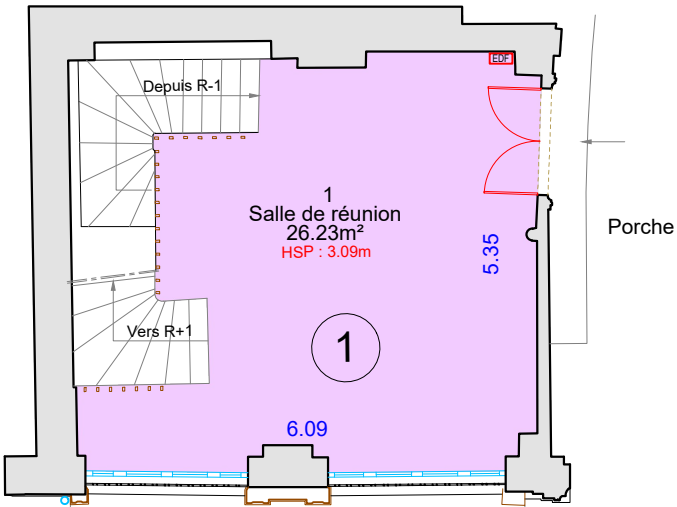
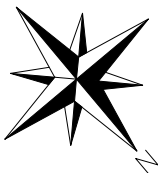
Plans du bien

État existant — RDC · sous-sol · R+1

EPARGNE FONCIERE
Bâtiment N° 2165

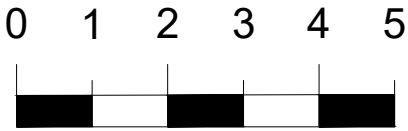
11 rue du Perche
75003 PARIS

PLAN DES INTERIEURS
REZ-DE-CHAUSSEE



Rue du Perche

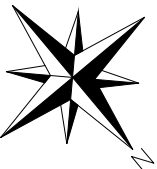
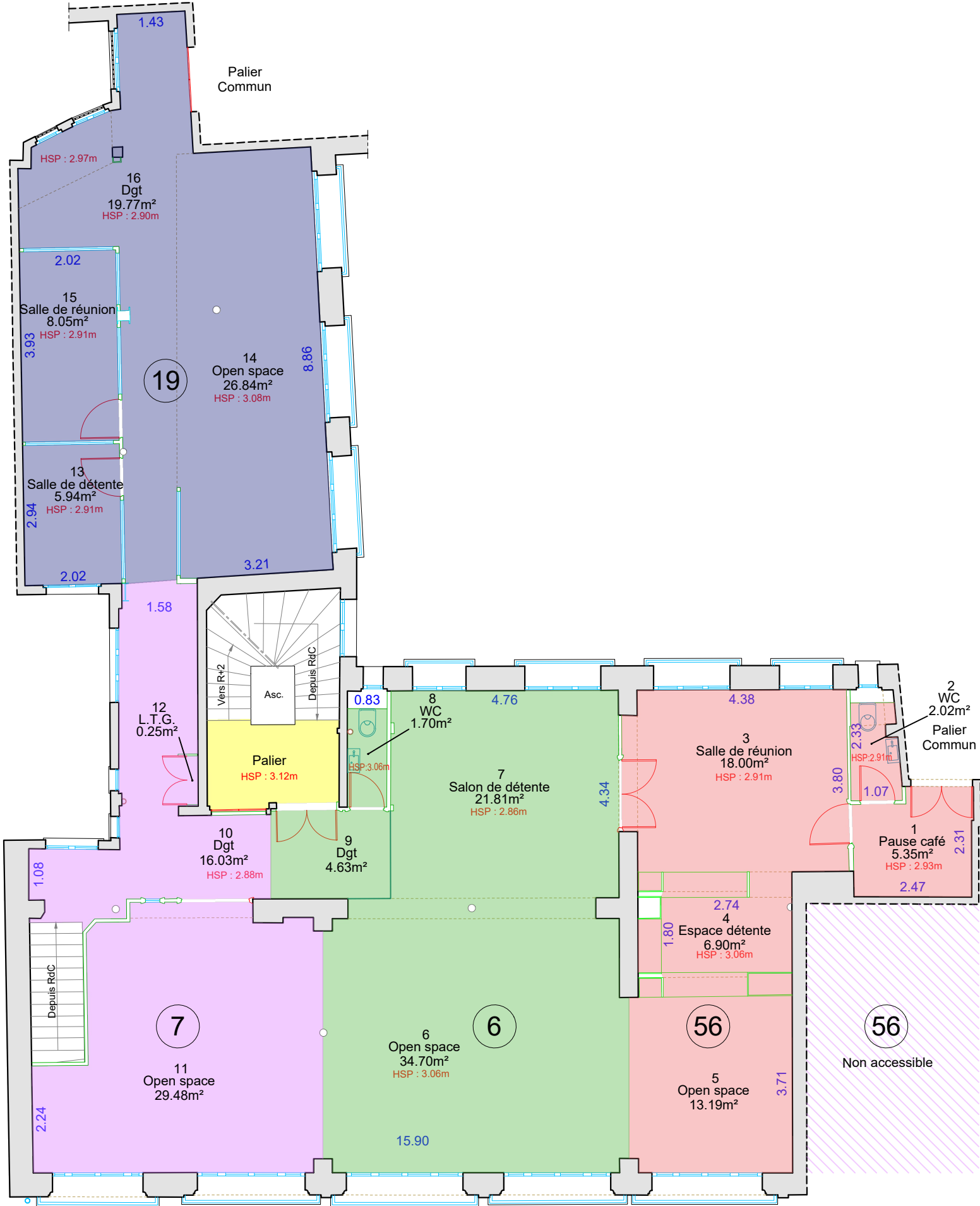
SURFACES CARREZ



EPARGNE FONCIERE
Bâtiment N° 2165

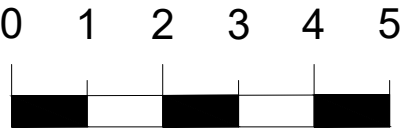
11 rue du Perche
75003 PARIS

PLAN DES INTERIEURS
1er ETAGE



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



Rue du Perche

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 mesurés.
- 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