

ATELIER ALYA

DOSSIER D'INVESTISSEMENT

15 rue Sainte-Anastase

75003 Paris — Le Marais · Hébergement hôtelier — Airbnb

CHANGEMENT DE DESTINATION · BUREAUX → HÔTEL

18,8 %

RENDEMENT EBE / PRIX

207 269 €

EBE ANNUEL

6

COUCHAGES

117 m²

SURFACE

LE MARAIS, 75003

Le bien en images

01



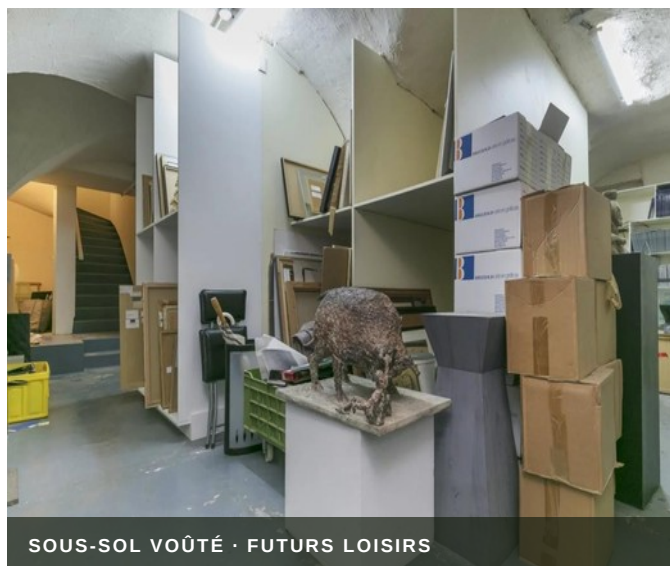
PLATEAU RDC · POUTRES APPARENTES



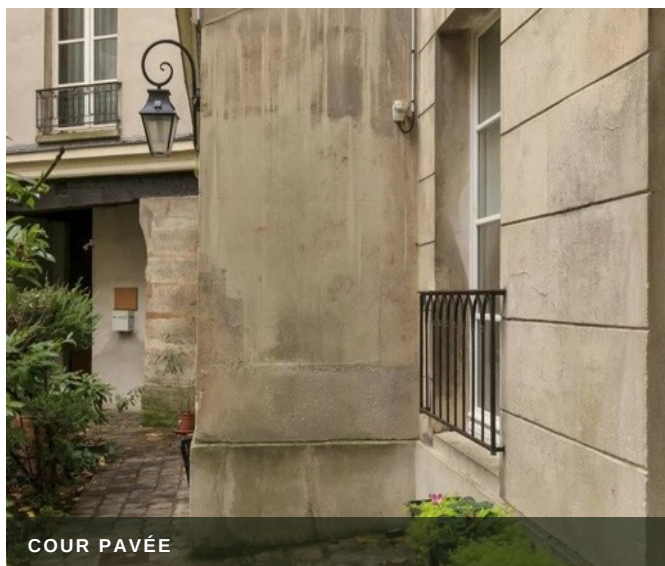
BUREAUX LUMINEUX



SALLE DE RÉCEPTION



SOUS-SOL VOÛTÉ · FUTURS LOISIRS



COUR PAVÉE



JARDIN PRIVATIF

SURFACE TOTALE

117 m²

COUCHAGES

6

CHAMBRES

2

NIVEAUX

R+SS

Programme

Rez-de-chaussée (~50 m²)	Entrée · cuisine · salle d'eau · Chambre 1 (8,1 m²) · Chambre 2 (6,7 m²) · Séjour (16,6 m²)
Sous-sol (~67 m²)	Salle de sport (16,4 m²) · Salle de jeux (22,8 m²) · Salle TV / cinéma (25,0 m²) · Rangement
État actuel	Local commercial — ancienne galerie d'art
Destination projetée	Hébergement hôtelier — Airbnb

Le projet

Destination projetée	Hébergement hôtelier — Airbnb (changement de destination bureaux → hôtelier)
Capacité	6 personnes · 2 chambres + séjour · sous-sol loisirs (sport, jeux, TV)
Travaux d'aménagement	234 000 € (2 000 €/m² HT)
Loyer (valeur locative)	6 300 €/mois — charges comprises (copro, eau, électricité, internet)
Exploitation	En place — reprise clé en main possible

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

234 000 €

LOYER ANNUEL

75 600 €

PRIX DE REVENTE PROPOSÉ

1 100 000 €

Exploitation & rentabilité

Chiffre d'affaires HT (3 429 €/m²)	401 232 €
– Frais de plateforme (OTA, 15 %)	– 60 185 €
– Conciergerie (12,5 % HT)	– 50 154 €
Marge brute	290 893 €
– Loyer (charges comprises)	– 75 600 €
– Remplacements FF&E (2 %)	– 8 025 €
EBE (résultat d'exploitation)	207 269 €

CHIFFRE D'AFFAIRES HT

401 232 €

MARGE BRUTE (% CA)

72 %

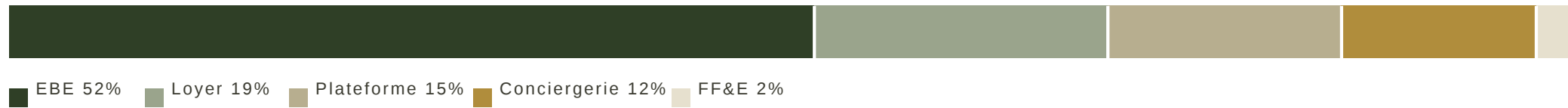
EBE ANNUEL

207 269 €

MARGE EBE (% CA)

52 %

Répartition du chiffre d'affaires HT



Valorisation

Chiffre d'affaires HT 401 232 €

EBE annuel 207 269 €

Travaux d'aménagement (2 000 €/m²) 234 000 €

Prix de revente proposé (fonds) 1 100 000 €

Rendement acquéreur (EBE / prix) 18,8 %

RENDEMENT EBE / PRIX

18,8 %

PRIX DE REVENTE PROPOSÉ

1 100 000 €

Hypothèses & méthodologie

Revenu	Basé sur un bien similaire rue Portefoin (extrait mai–juin 2026, annualisé) : 2 858 €/m², +20 %.
Ramp-up	Bien exploité depuis peu — projection 12 mois sur le run-rate des 2 derniers mois.
Coûts	Plateforme 15 % · conciergerie 12,5 % · FF&E 2 % du CA.
Aménagement	234 000 € (2 000 €/m² HT).
Valorisation	Prix de revente du fonds proposé à 1 100 000 €.
Surface	117 m² (RDC ~50 m² + sous-sol ~67 m²).

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

Plan & environnement

État existant — RDC + coupe

