LOCAL COMMERCIAL À TRANSFORMER · MARSEILLE 7e

16 rue de la Croix

191 m² Carrez sur deux niveaux · ancien atelier · entre le Vieux-Port, Saint-Victor et Notre-Dame-de-la-Garde

Deux plateaux à aménager en deux appartements de cinq suites en-suite — 20 couchages, sans changement de destination à solliciter selon l'analyse du vendeur.

OCTOBRE 2026

Un ancien atelier de menuiserie sur deux niveaux, au cœur du 7e arrondissement.

Au fond d'une cour, derrière une porte cochère cintrée, un **local commercial de 191,33 m² Carrez** (certificat de superficie du 25/08/2026) : un **rez-de-chaussée d'environ 99 m²** et un **étage d'environ 92 m²**, lots 12 et 13 de la copropriété.

Le projet : **deux appartements climatisés de cinq chambres en-suite**, dix couchages chacun, exploités en location de courte durée. Destination actuelle « commerce et activités de service », dont l'hébergement touristique est une sous-destination.

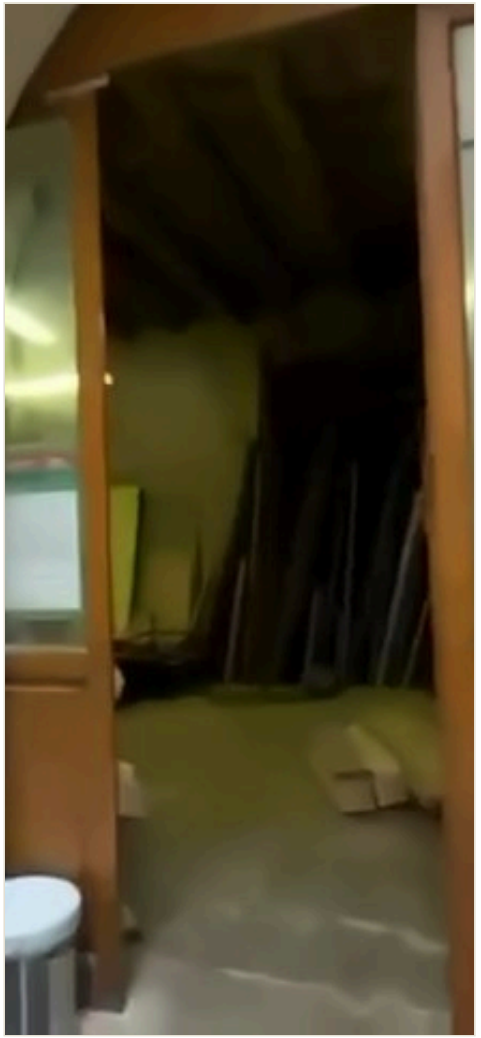
760 000 €
PRIX NET VENDEUR
4 000 € PAR M²

13,3 %
RENTABILITÉ PROJETÉE
TRAVAUX ET HONORAIRES INCLUS

191 m²
CARREZ · DEUX NIVEAUX
LOTS 12 ET 13

EN BREF	16 RUE DE LA CROIX
Situation	**13007 Marseille · Saint-Victor / Vieux-Port**
Nature	**Local commercial (ancien atelier) · lots 12 et 13**
Surfaces	**RDC ≈ 99 m² + étage ≈ 92 m² · 191,33 m² Carrez**
Projet	**2 appartements × 5 suites en-suite · 20 couchages · climatisés**
Diagnostics	**Dossier complet · pas de termites · DPE vierge (local non chauffé)**

Visites et informations — auprès de l'intermédiaire qui vous a transmis ce dossier. Visites vidéo, certificat de superficie, diagnostics, avis de valeur locative et plan d'intention communiqués sur demande.





Accès par la cour et porte cochère cintrée · atelier du rez-de-chaussée (≈ 99 m²)

LE BIEN

Deux plateaux libres, un projet de dix suites

191 m² Carrez sur deux niveaux · 13007 Marseille

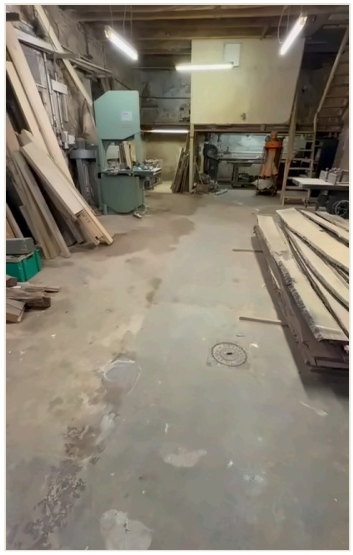
EMPLACEMENT

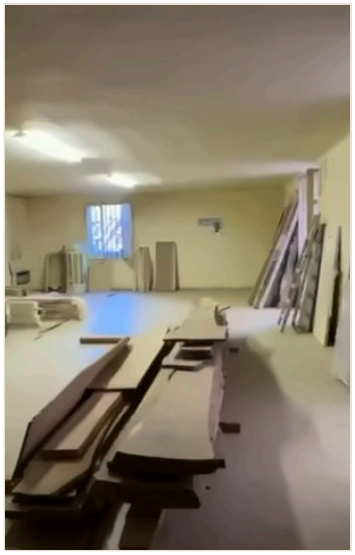
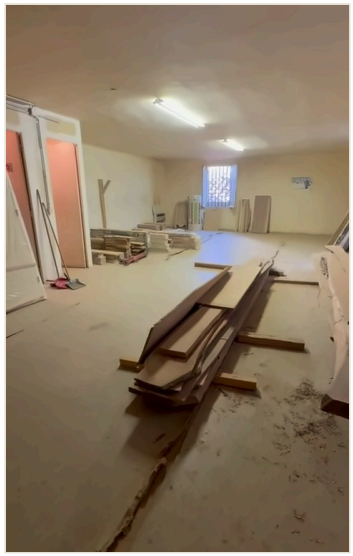
- **Marseille 7e**, entre le Vieux-Port, le quartier de Saint-Victor et Notre-Dame-de-la-Garde : l'un des secteurs les plus recherchés de la ville, à pied du port et des plages du Pharo.
- Rue calme, local en fond de cour : **pas de vis-à-vis direct sur la rue**, accès par une porte cochère cintrée.
- Quartier à forte demande touristique toute l'année, à proximité immédiate de l'abbaye Saint-Victor, du Palais du Pharo et des restaurants du port.

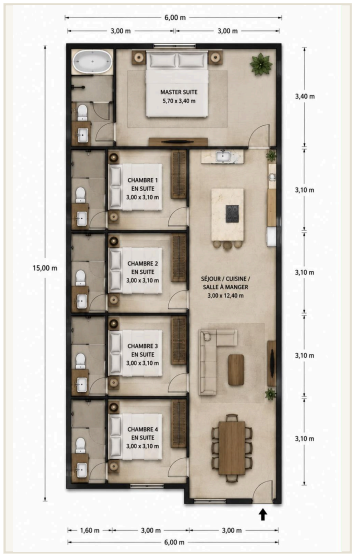
LE LOCAL

- **Rez-de-chaussée ≈ 99 m²** : ancien atelier de menuiserie, volume libre, belle hauteur sous plafond, ouvertures sur la cour.
- **Étage ≈ 92 m²** : deux pièces d'environ 64 m² et 25 m², fenêtres sur plusieurs façades, desservies par un escalier intérieur.
- **191,33 m² Carrez** au total (certificat de superficie du 25/08/2026), lots 12 et 13 de la copropriété.
- **Plan d'intention** : chaque niveau aménagé en **cinq chambres en-suite** avec espace commun, soit deux appartements climatisés de dix couchages, exploitables ensemble ou séparément.
- Diagnostics complets : amiante limitée aux conduits extérieurs des WC (non dégradés), pas de termites, DPE vierge (local non chauffé).

Urbanisme. Le bien est un local commercial dont la destination actuelle est « commerce et activités de service » ; l'hébergement touristique en est une sous-destination. Selon l'analyse du vendeur, **aucun changement de destination n'est à solliciter** pour l'exploiter en courte durée. Cette analyse est à confirmer en due diligence ; les justificatifs sont communiqués sur demande.





Atelier du rez-de-chaussée · escalier · étage, pièces 1 (≈ 64 m²) et 2 (≈ 25 m²) · plan d'intention d'un niveau en cinq suites (non contractuel). Photos : captures de la visite vidéo de septembre 2026.

16 RUE DE LA CROIX

MARSEILLE 7e · SAINT-VICTOR / VIEUX-PORT

ÉCONOMIE DE L'OPÉRATION

13,3 % projetés, travaux inclus

Honoraires inclus · travaux et ameublement provisionnés · exploitation en année pleine après travaux

INVESTISSEMENT

Prix net vendeur 190 m² × 4 000 € par m²	**760 000 €**
+ Honoraires d'agence 5,5 % HT, à la charge de l'acquéreur · 50 160 € TTC	**41 800 €**
Prix d'acquisition, honoraires inclus **hors frais de notaire**	**801 800 €**
+ Travaux et ameublement Deux appartements de cinq suites · provision 2 000 € TTC par m², à affiner sur devis	**382 000 €**
Prix de revient	**1 183 800 €**

EXPLOITATION PROJETÉE — ANNÉE PLEINE, DEUX APPARTEMENTS DE CINQ SUITES

Chiffre d'affaires Avis de valeur locative Croceo du 19/08/2026, scénario médian : 400 € la nuit × 75 % d'occupation × 2 lots	**219 000 €**
– Commissions de plateforme 15 %	**– 32 850 €**
– Charges courantes 150 € par m² et par an : électricité, eau, copropriété	**– 28 650 €**
EBE (résultat d'exploitation)	**157 500 €**
Rentabilité projetée — EBE / prix de revient, travaux inclus	**13,3 %**
Rendement sur le seul prix d'acquisition — EBE / 801 800 €	**19,6 %**

Méthode. Avis de valeur locative Croceo (agence de location saisonnière à Marseille, CPI 1310 2023 000 000 027) établi pour le vendeur sur un appartement de 100 m², cinq suites, dix couchages, climatisé : 350 / 400 / 450 € la nuit à 80 / 75 / 70 % d'occupation, soit 102 200 / 109 500 / 114 975 € par appartement et par an, ×2 niveaux. Selon le scénario, la rentabilité projetée va de 12,3 % à 14,1 %. Une conciergerie rémunérée 15 % HT la ramènerait à environ 11 %.

Bien non encore exploité : **projection en année pleine après travaux**, et non un historique constaté. Chiffres indicatifs, sous réserve de due diligence — ne constitue pas une offre.

Deux appartements de dix couchages, dans un secteur qui manque de grandes capacités.

Un produit rare. Les groupes et familles cherchant dix couchages climatisés à pied du Vieux-Port trouvent peu d'offre : le tarif retenu (400 € la nuit par appartement) correspond au scénario médian d'un professionnel local.

Deux lots, deux modes. Les deux niveaux se louent ensemble (20 couchages) ou séparément, et peuvent être cédés ou exploités indépendamment.

Pas d'autorisation à obtenir. La sous-destination hébergement touristique est comprise dans la destination actuelle du local, selon l'analyse du vendeur — à confirmer en due diligence.

157 500 €
EBE PROJETÉ
ANNÉE PLEINE

1 183 800 €
PRIX DE REVIENT
TRAVAUX ET HONORAIRES INCLUS

Exploitation clé en main. L'aménagement puis l'exploitation peuvent être confiés à un opérateur spécialisé — mise en ligne, tarification dynamique, ménage et accueil voyageurs — ou menés en direct par l'acquéreur. Les deux formules sont ouvertes.



L'atelier du rez-de-chaussée, capture de la visite vidéo