

204 boulevard Saint-Germain

37,50 m² Carrez · deux pièces sur cour · une suite hôtelière de quatre couchages · Saint-Germain-des-Prés

Changement de destination vers l'hébergement hôtelier obtenu — autorisation non encore purgée : les délais de recours et de retrait restent à vérifier en diligence. Reprise par substitution dans la promesse authentique du 26 juin 2026.

SEPTEMBRE 2026

Une suite palace de quatre couchages au cœur de Saint-Germain-des-Prés, livrée avec sa promesse et son urbanisme.

Lot 26 de l'immeuble : **deux pièces sur cour de 37,50 m² Carrez** au 2^e étage du bâtiment B, ancien local tertiaire vacant depuis le 1^{er} décembre 2025. Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier a été obtenu ; le lot est sous **promesse authentique du 26 juin 2026**, que l'investisseur reprend par substitution.

Le programme — **225 k€ de travaux et de mobilier**, huit mois de chantier — crée une suite au standard palace : salon, chambre king-size, kitchenette, climatisation. Exploitation confiée à **Lavie Maison** : 114 120 € HT de revenu net propriétaire par an.



Façade : projection architecturale non contractuelle · intérieurs : visuels d'intention de la suite après travaux, non contractuels

530 000 €

PRIX HONORAIRES INCLUS
14 133 €/M²

10,71 %

YIELD ON COST
BP LAVIE MAISON

114 120 €

REVENU NET PROPRIÉTAIRE
HT / AN

EN BREF

204 BOULEVARD SAINT-GERMAIN

Surface	37,50 m² Carrez
Situation	Bâtiment B · 2 ^e étage · gauche du palier
Programme	Suite hôtelière · 4 couchages
Destination	Hébergement hôtelier — obtenu
Exploitant	Lavie Maison · gestion 15 % HT

Dossier complet en data-room — chiffres, BP Lavie Maison mois par mois, financement et diligences : agence-bnb.com/data-room. Visite sous 48 h.

Un petit actif tertiaire dans une micro-localisation patrimoniale

Lot 26 · bâtiment B · 2^e étage · 75007 Paris

EMPLACEMENT

- **Boulevard Saint-Germain**, au cœur de Saint-Germain-des-Prés — l'adresse rive gauche la plus demandée par la clientèle internationale à fort pouvoir d'achat.
- Cafés historiques, galeries, maisons de couture et grands musées à pied ; **saisonnalité faible** et demande douze mois par an.
- Le lot donne **sur cour intérieure** : le calme d'un cœur d'îlot à quelques mètres du boulevard.

LE LOT

- **Deux pièces de 37,50 m² Carrez** au 2^e étage du bâtiment B, à gauche du palier ; belles hauteurs, deux grandes fenêtres sur cour, parquet continu.
- Ancien local tertiaire, **vacant depuis le 1^{er} décembre 2025** — pas d'occupant à reloger, chantier immédiat après l'acte.
- **WC privatifs régularisés**, fibre ; cloisonnement partiel et sanitaires existants à reprendre dans le programme.
- Diagnostics : DPE D (236) · GES B.

ÉCONOMIE D'ACQUISITION

Prix net vendeur	505 000 €
13 467 €/m²	
+ Honoraires acquéreur	25 000 €
Prix honoraires inclus	530 000 €
14 133 €/m² · décote de 5,8 % sur le prix de présentation public de 562,5 k€	
+ Honoraires d'intermédiation	150 000 € HT
substitution dans la promesse authentique du 26 juin 2026 — convention séparée, montant distinct du prix, des frais d'acte et des travaux	
Ticket d'entrée hors frais d'acte et travaux	680 000 €



État existant avant travaux — pièce principale, profondeur et cloison, fenêtres sur cour

Urbanisme. Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier a été **obtenu** pour le scénario présenté — c'est la diligence qui fait la valeur de l'opération. L'autorisation n'est pas présentée comme purgée : délais de recours et de retrait, régime de l'usage et, le cas échéant, autorisation distincte requise, restent à contrôler par l'acquéreur avant la substitution.

Une suite palace calibrée pour quatre couchages

225 k€ de travaux et de mobilier · 6 000 €/m² · huit mois de chantier

PROGRAMME DE TRAVAUX — ALLOCATION INDICATIVE

Curage, cloisons, réseaux (MEP)	60 000 €
Salle d'eau, plomberie, sanitaires	35 000 €
Menuiseries, sols, peinture	35 000 €
FF&E — mobilier, linge, équipements hôteliers	35 000 €
Électricité, éclairage, climatisation, acoustique	28 000 €
Kitchenette, minibar, électroménager	22 000 €
Honoraires techniques et aléas	10 000 €
Enveloppe tout compris — 6 000 €/m²	225 000 €

SÉQUENCEMENT CIBLE — 8 MOIS

M1 · Conception et études	M1
M2-M3 · Curage et lots techniques	M2-M3
M4-M6 · Second œuvre et menuiseries	M4-M6
M7 · FF&E et décoration	M7
M8 · Essais et mise en exploitation par Lavie Maison	M8

Lecture technique. Belles hauteurs, deux grandes fenêtres sur cour, parquet continu, cloisonnement partiel et sanitaires existants : le budget de 6 000 €/m² autorise une reprise complète des réseaux, des performances acoustiques et du niveau de finition attendu d'une suite palace. Portage financier retenu : décaissement linéaire des travaux sur huit mois.

Quiet luxury : marbre Calacatta Viola, noyer foncé, laiton champagne.

Deux ambiances à géométrie conservée — un **salon hôtelier** avec bar et cheminée, une **zone nuit** avec lit king-size, tête de lit monumentale en marbre, kitchenette d'hospitality et minibar. Quatre couchages : couples, familles et séjours d'affaires premium.

Moteurs de performance : adresse iconique, grande suite de 37,50 m², décoration photogénique sur les plateformes premium, climatisation, ménage quotidien, tarification saisonnière, exploitation douze mois par an.



Salon palace · chambre d'hôtel de luxe — visuels d'intention non contractuels

114 120 € nets HT pour le propriétaire, 103 280 € de NOI

Projection en année pleine, régime stabilisé · septembre 2026 · gestion Lavie Maison 15 % HT

DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU REVENU NET PROPRIÉTAIRE

Chiffre d'affaires hébergement TTC	181 534 €
313 nuitées × 580 € TTC en moyenne · occupation 85,8 %	
– Commissions de plateforme (16,95 %)	– 30 771 €
50 % Airbnb à 15,5 % · 50 % Booking à 18,4 %	
– TVA à 10 %	– 16 503 €
– Gestion Lavie Maison, 15 % HT	– 20 140 €
assiette du mandat : CA HT net des commissions de plateforme, soit 134 260 €	
Revenu net propriétaire HT	114 120 €
3 043 €/m²/an	

COMPTE D'EXPLOITATION PROPRIÉTAIRE

– Taxe foncière (budget retenu)	– 1 200 €
– Charges de copropriété (budget retenu)	– 2 400 €
– Électricité et chauffage (150 €/mois) · eau (30 €/mois) · internet (40 €/mois)	– 2 640 €
– Assurance PNO / exploitation	– 600 €
– Entretien et réserve FF&E (provision annuelle)	– 3 000 €
– CFE (provision)	– 1 000 €
NOI stabilisé — avant dette et fiscalité	103 280 €
Yield on cost — NOI / coût économique de 964 445 €	10,71 %

Méthode Lavie Maison. Prix moyens et saisonnalité calibrés sur le décile supérieur du parc Lavie Maison pour un quatre couchages à Saint-Germain-des-Prés ; 50 % des réservations via Airbnb, 50 % via Booking. Les frais de ménage sont facturés aux voyageurs et neutres dans le BP. La commission de gestion est calculée comme dans le mandat : 15 % HT du chiffre d'affaires HT après déduction des frais de plateforme. Le bien n'étant pas encore exploité, il s'agit d'une projection en année pleine et non d'un historique constaté.

580 €	85,8 %	3 043 €
PRIX MOYEN PAR NUIT TTC	OCCUPATION 313 NUITÉES / AN	NET HT PAR M² ET PAR AN

SAISONNALITÉ — MOIS PAR MOIS

MOIS	ADR TTC	NUITÉES	OCCUPATION	CA TTC	NET HT
Janvier	413 €	24	77,4 %	9 912 €	6 231 €
Février	413 €	23	82,1 %	9 499 €	5 971 €
Mars	523 €	26	83,9 %	13 598 €	8 548 €
Avril	574 €	27	90,0 %	15 498 €	9 743 €
Mai	600 €	28	90,3 %	16 800 €	10 561 €
Juin	776 €	28	93,3 %	21 728 €	13 660 €
Juillet	742 €	28	90,3 %	20 776 €	13 060 €
Août	494 €	26	83,9 %	12 844 €	8 074 €
Septembre	695 €	27	90,0 %	18 765 €	11 796 €
Octobre	632 €	27	87,1 %	17 064 €	10 728 €
Novembre	475 €	24	80,0 %	11 400 €	7 167 €
Décembre	546 €	25	80,6 %	13 650 €	8 581 €
Année pleine	580 €	313	85,8 %	181 534 €	114 120 €

Trois saisons. Basse (janvier, février, août, novembre) : 6 861 € nets HT par mois en moyenne · intermédiaire (mars, avril, mai, décembre) : 9 358 € · haute (juin, juillet, septembre, octobre) : 12 311 €. Le revenu net mensuel varie de 6,0 k€ à 13,7 k€.

964 445 € de coût économique, 10,71 % de yield on cost

Structure de dette illustrative · DSCR 1,73x · une baisse de 20 % du revenu conserve un DSCR de 1,35x

EMPLOIS

Prix net vendeur	505 000 €
+ Honoraires acquéreur	25 000 €
+ Honoraires d'intermédiation (substitution)	150 000 € HT
+ Frais d'acquisition estimés (acte, droits, hypothèque)	39 000 €
+ Travaux et FF&E	225 000 €
+ Portage financier estimé — 8 mois	20 445 €
Coût économique total	964 445 €
25 719 €/m² · hors TVA sur les honoraires d'intermédiation	

STRUCTURE ILLUSTRATIVE — NON ENGAGÉE

Dette bancaire — 67,6 % du coût économique	651 556 €
4,50 % hors assurance · amortissable sur 15 ans · mensualité 4 984 € · service annuel 59 808 €	
Fonds propres — 32,4 %	312 889 €
les honoraires d'intermédiation sont financés en fonds propres	
Cash-flow annuel après service de la dette	43 472 €

SENSIBILITÉ AU REVENU NET PROPRIÉTAIRE

SCÉNARIO	REVENU NET HT	NOI	DSCR	CASH-FLOW
– 20 %	91 296 €	80 456 €	1,35x	20 648 €
– 10 %	102 708 €	91 868 €	1,54x	32 060 €
Base — BP Lavie Maison	114 120 €	103 280 €	1,73x	43 472 €
+ 10 %	125 532 €	114 692 €	1,92x	54 884 €
+ 20 %	136 944 €	126 104 €	2,11x	66 296 €

70 648 €

REVENU NET HT
AU DSCR 1,00X

≈ 53 %

OCCUPATION AU POINT MORT
À PRIX MOYEN CONSTANT

Pourquoi ce rendement tient dans le 7^e.

L'urbanisme est obtenu. Sans la limite des 120 nuitées, la suite se loue toute l'année : c'est ce qui sépare un rendement résidentiel de 3 % d'un yield on cost à deux chiffres sur ce marché.

Le produit fait le prix moyen. Une seule grande suite de quatre couchages au standard palace capte un prix par nuit que trois studios ne feraient pas — à charges et ménage moindres.

La couverture reste supérieure à 1,25x avec une baisse d'environ 25 % du revenu net par rapport au BP.

TVA. Les honoraires d'intermédiation sont exprimés hors taxes ; la TVA de 30 000 € est récupérable dans le cadre d'une exploitation para-hôtelière soumise à TVA. Si elle ne l'était pas, le coût cash atteindrait 994 445 €. Financement illustratif : ni offre, ni engagement.

1,73x

DSCR
STABILISÉ

13,9 %

CASH-ON-CASH
SUR 312 889 €

31,1 k€

PRINCIPAL REMBOURSÉ
EN ANNÉE 1

Une opération structurée, avec des étapes de finalisation identifiées

Le dossier permet une décision rapide sans masquer les contrôles qui restent à mener

ÉLÉMENTS DU DOSSIER

- Promesse authentique du **26 juin 2026**, reprise par substitution.
- **Changement de destination obtenu** pour le scénario présenté.
- Étude d'usage et dossier de diligences constitués par le structureur de l'opération.
- Programme de travaux de **225 k€** et calendrier cible de huit mois.
- **Business plan Lavie Maison** de septembre 2026, mois par mois.

DILIGENCES À FINALISER

- Confirmer la **faculté de substitution** et les accords requis au titre de la promesse.
- Vérifier les délais de recours et de retrait, et les formalités de **purge** de l'autorisation.
- Confirmer le régime de l'usage et toute autorisation distincte éventuellement requise.
- Valider copropriété, ERP, sécurité incendie, accessibilité et programme technique.
- Obtenir devis, financement et validation fiscale, notamment sur la TVA des honoraires.

Nous exploitons les actifs que nous présentons — le rendement, nous le constatons.

Agence BnB a été fondée par **Jacques Lavie**, co-fondateur de **BnbLord** — plus grosse conciergerie Airbnb de France, revendue en 2019 à **GuestReady**, leader européen de la gestion locative courte durée. **Lavie Maison**, la conciergerie qui exploitera la suite, gère une quarantaine d'appartements et de suites à Paris, Bordeaux et Nice ; son business plan repose sur les prix et les taux d'occupation qu'elle constate sur son propre parc.

CONDITIONS

Prix net vendeur de **505 000 €**, honoraires acquéreur de **25 000 €**, soit 530 000 € honoraires inclus. Honoraires d'intermédiation de **150 000 € HT** au titre de la substitution dans la promesse, réglés en fonds propres et fixés par convention séparée. Frais d'acte et travaux en sus.

PROCHAINE ÉTAPE

Valider le principe d'investissement, lancer l'audit de la promesse et de l'autorisation, puis contractualiser la substitution. Le dossier complet est accessible directement :

agence-bnb.com/data-room

Visite sur place organisée sous 48 h. Si le calibre ne correspond pas à vos clients, dites-nous le ticket et le rendement visés : nous prévenons au prochain actif.

Jacques Lavie

Agence BnB · Lavie Maison
jacques@lavie.maison
agence-bnb.com

ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

63 rue de Ponthieu — 75008, 163 m², un ou deux lots, urbanisme purgé	2,84 M€ · ~14,4 %
8-10 rue Bertin Poirée — 75001, 223 m², 2 micro-hôtels de 4 suites	1,4 / 1,6 M€
10b rue de Capri — 75012, 33 m² + sous-sol, boutique transformée, en exploitation	369 k€ · 9,5 %
Portefeuille en exploitation — 5 adresses, Paris & Bordeaux, historique complet	8,5 à 10 % net



Projection architecturale non contractuelle