DOSSIER DE PRÉSENTATION

HÔTEL PARTICULIER À VENDRE · PARIS 8E

29 rue de Saint-Pétersbourg

Un immeuble entier en pierre de taille, du sous-sol aux combles, au cœur du quartier de l'Europe — avec son changement de destination en hôtel, accordé.

5 000 000 €	331 m²	Hôtel
PRIX NET VENDEUR HONORAIRES 6 % HT EN SUS	SURFACE UTILE MESURÉE PAR GÉOMÈTRE	DESTINATION CHANGEMENT ACCORDÉ

Accord d'urbanisme obtenu — changement de destination en hôtel : l'immeuble s'exploite à l'année, sans plafond de nuitées.

SEPTEMBRE 2026 · DOCUMENT CONFIDENTIEL



Un hôtel particulier entier, à destination d'hôtel

Entre la place de Clichy et la gare Saint-Lazare, un petit immeuble en pierre de taille se vend en totalité : quatre niveaux sur rue, deux niveaux de sous-sol, 331 m² utiles mesurés par géomètre. Son changement de destination en hôtel est accordé.

CE QUI FAIT LA RARETÉ DE L'ACTIF

- **Un immeuble à soi.** De la cave aux combles, l'ensemble se cède d'un seul tenant : hall, escalier et sous-sols servent l'exploitation.
- **La destination hôtel est acquise.** À Paris, c'est l'étape la plus longue et la plus incertaine d'un projet hôtelier ; elle est franchie. L'immeuble s'exploite à l'année, sans plafond de nuitées.
- **Une façade signature.** Pierre de taille, trophées sculptés, mascaron et fronton, garde-corps en fonte, porte d'entrée à double vantail.
- **Des volumes de réception.** Plus de 3,20 m sous plafond dans les pièces, du rez-de-chaussée au 2e étage (jusqu'à 3,66 m) ; parquet point de Hongrie, moulures, cheminée.
- **Des étages traversants.** Des pièces sur rue et sur l'arrière à chaque étage, desservies par un escalier tournant ; combles équipés de climatisation.
- **Des plateaux libres.** Les pièces sont vides, prêtes à être aménagées.

EN BREF

Adresse	29 rue de Saint-Pétersbourg, 75008 Paris
Nature	Immeuble entier — hôtel particulier
Niveaux	2 sous-sols · RDC · 2 étages · combles
Surface utile	331,39 m²
dont rez-de-chaussée, étages et combles	255,41 m²
dont sous-sols	75,98 m²
Destination	Hôtel
Prix net vendeur	5 000 000 €

L'ADRESSE

- **Place de Clichy** (métro 2 et 13) à 200 m ; stations **Liège** (13) et **Rome** (2) à 300 m.
- **Gare Saint-Lazare** à 10 minutes à pied : métro 3, 12, 13 et 14 — la ligne 14 relie Orly en direct —, RER E, trains vers la Normandie.
- **Grands Magasins et Opéra** à 15-20 minutes à pied ; Batignolles et Montmartre à 10-15 minutes.
- Le quartier de l'Europe, celui du *Pont de l'Europe* de Caillebotte et de *La Gare Saint-Lazare* de Monet.

331,39 m²
SURFACE UTILE
CERTIFICAT DE MESURAGE

3,22 à 3,66 m
SOUS PLAFOND DANS LES PIÈCES
DU REZ-DE-CHAUSSÉE AU 2E ÉTAGE

200 m
MÉTRO PLACE DE CLICHY
LIGNES 2 ET 13

10 min
À PIED DE LA
GARE SAINT-LAZARE

EN IMAGES

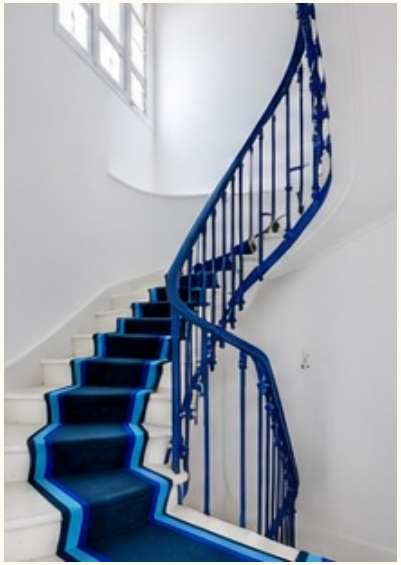
Des volumes d'hôtel particulier, prêts à être aménagés



Pièce de réception sur rue — cheminée, moulures, trois portes-fenêtres



Pièce à deux fenêtres, parquet point de Hongrie



L'escalier tournant, du rez-de-chaussée aux combles



Porte-fenêtre et garde-corps en fonte



Pièce avec rangements intégrés



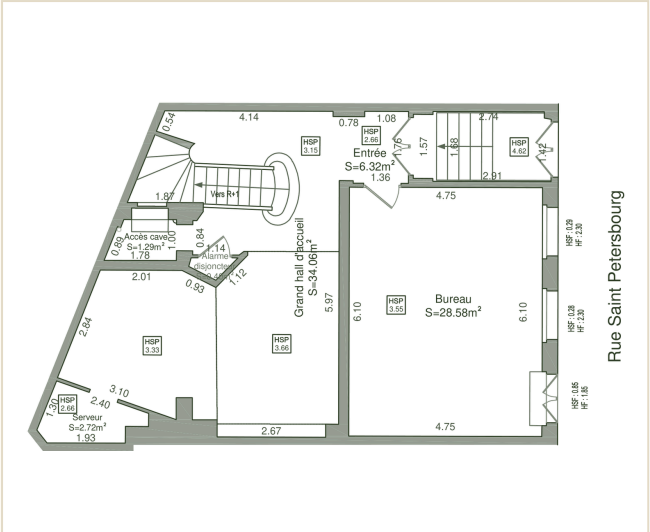
Pièce d'étage, parquet peint



Combles — pièces sous rampants, climatisées

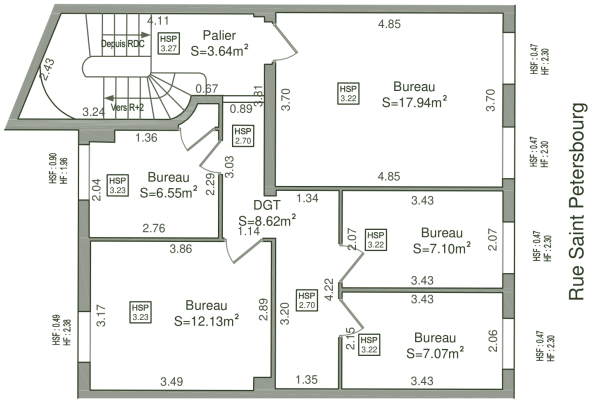
Visuels non contractuels · visite vidéo de 2 min 30, de la rue aux combles, jointe au dossier.

331 m² utiles, du sous-sol aux combles



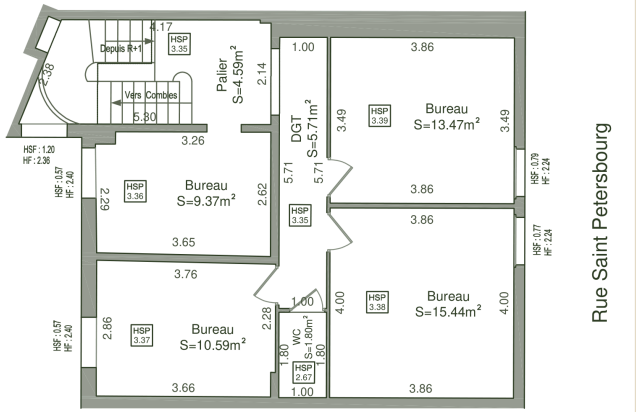
Rez-de-chaussée — 74,93 m²

Hall 34,1 m² · pièce sur rue 28,6 m² · entrée, WC, locaux techniques



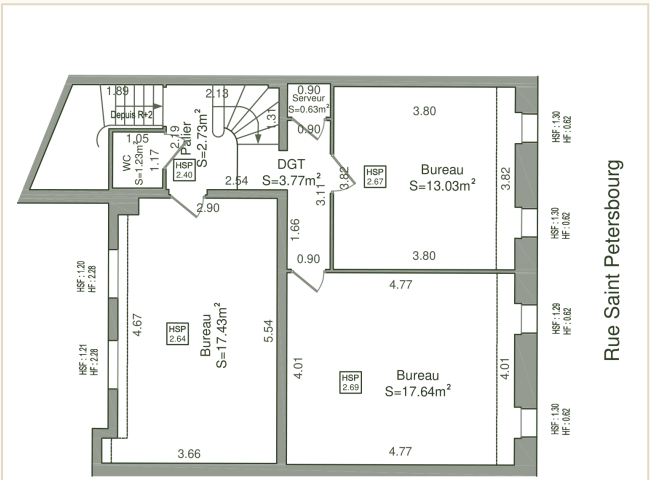
1er étage — 63,05 m²

5 pièces : 17,9 · 12,1 · 7,1 · 7,1 · 6,6 m² · palier, dégagement



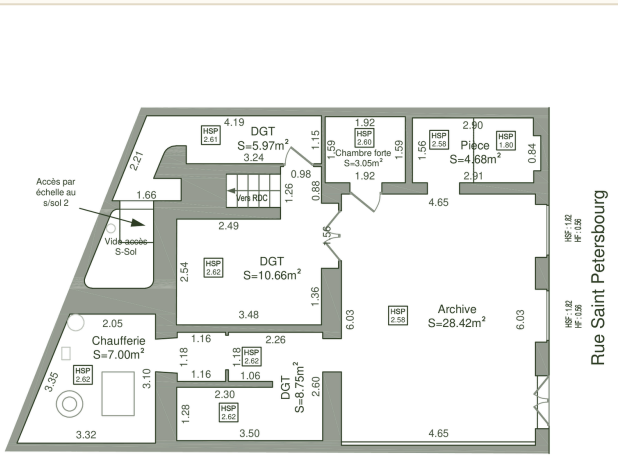
2e étage — 60,97 m²

4 pièces : 15,4 · 13,5 · 10,6 · 9,4 m² · WC, palier, dégagement



Combles — 56,46 m²

3 pièces : 17,6 · 17,4 · 13,0 m² · WC, palier, dégagement



Sous-sol 1 — 68,53 m²

Salle de 28,4 m² · chaufferie · ancienne chambre forte · dégagements

SURFACES PAR NIVEAU

Combles	3 pièces, hauteur 2,64 à 2,69 m	56,46 m²
2e étage	4 pièces	60,97 m²
1er étage	5 pièces	63,05 m²
Rez-de-chaussée	hall et pièce de réception	74,93 m²
Sous-sol 1	services et locaux techniques	68,53 m²
Sous-sol 2	cave	7,45 m²
Surface utile totale		**331,39 m²**

Certificat de mesurage et plans : A.I.R. Aéro-Infra-Réseaux, géomètres, dossier n° 261924 (relevé de juin 2026). Planchers clos et couverts de plus de 1,80 m de hauteur, hors murs, cloisons, escaliers et gaines ; 363,86 m² au sol en les incluant. Plans orientés façade sur rue à droite.

Dix chambres en-suite et un salon d'accueil

Combles
56,5 m²

3 chambres en-suite

- 17,6 m² · rue
- 13,0 m² · rue
- 17,4 m² · arrière

2e étage
61,0 m²

3 chambres en-suite

- 15,4 m² · rue
- 13,5 m² · rue
- 20,0 m² · arrière, 2 pièces réunies

1er étage
63,1 m²

3 chambres en-suite

- 17,9 m² · rue
- 14,2 m² · rue, 2 pièces réunies
- 18,7 m² · arrière, 2 pièces réunies

Rez-de-chaussée
74,9 m²

Accueil et suite de réception

- Salon d'accueil sous verrière 34,1 m²
- Suite « cheminée » 28,6 m² · rue

NIVEAU DE LA RUE

Sous-sols
76,0 m²

Services

- Lingerie
- Bagagerie dans l'ancienne chambre forte
- Locaux techniques
- Cave

10 chambres
EN-SUITE, SUR RUE
OU SUR L'ARRIÈRE

34 m²
SALON D'ACCUEIL
SOUS VERRIÈRE

76 m²
DE SERVICES
EN SOUS-SOL

Programme indicatif établi à partir des plans du géomètre, non contractuel : à confirmer par les études de conception, de structure et de sécurité incendie, et au regard de l'autorisation obtenue.

Pourquoi l'immeuble se prête à l'hôtellerie

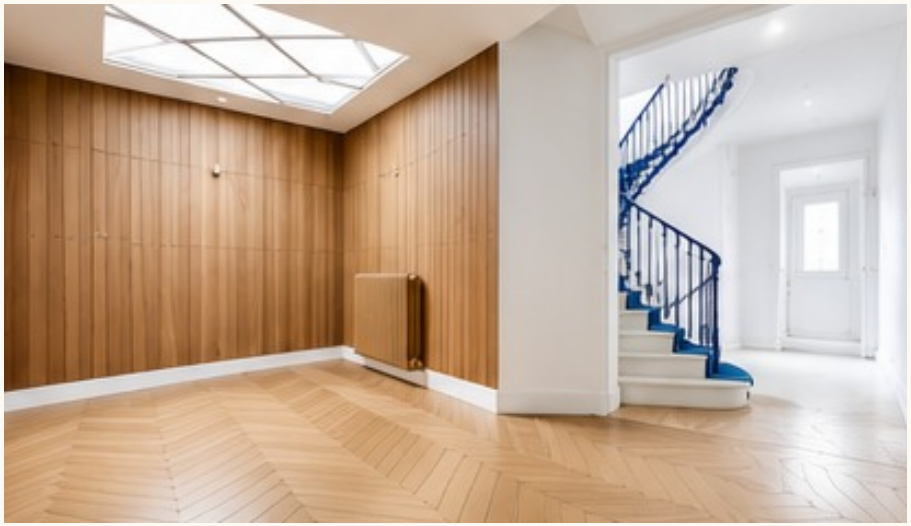
L'autorisation est acquise. À Paris, le changement de destination est l'étape la plus longue et la plus incertaine d'un projet hôtelier. Ici, il est accordé : l'acquéreur commence directement par l'aménagement.

La bonne échelle. Dix chambres sur quatre niveaux, un salon d'accueil et une suite de réception : l'échelle d'une adresse confidentielle, que l'on exploite à l'année.

Ce qui ne se reconstruit pas. Façade sculptée, plus de 3,20 m sous plafond, parquet point de Hongrie, escalier tournant : la matière d'un hôtel particulier fait le prix de la nuit.

EXPLOITATION CLÉ EN MAIN

L'immeuble peut être confié à un opérateur spécialisé en gestion complète — aménagement, distribution sur les plateformes et en direct, tarification dynamique, accueil, ménage, maintenance et reporting — ou exploité en direct par l'acquéreur.



Le hall sous verrière, futur salon d'accueil.

Un EBE projeté de 539 000 € par an, soit 8,1 % du coût total

300 €	353 €	85 %	10 chambres
REVPAR TTC RETENU PAR CHAMBRE ET PAR NUIT	PRIX MOYEN PAR NUIT POSITIONNEMENT HAUT DE GAMME	TAUX D'OCCUPATION RETENU	PROGRAMME INDICATIF

COMPTE D'EXPLOITATION PROJETÉ · ANNÉE PLEINE · 10 CHAMBRES

Chiffre d'affaires hébergement TTC RevPAR 300 € × 365 jours × 10 chambres	1 095 000 €
Chiffre d'affaires HT TVA hôtellerie 10 %	995 455 €
Commissions des plateformes 15 % du chiffre d'affaires HT	– 149 318 €
Gestion hôtelière déléguée 15 % après commissions	– 126 920 €
Vacance résiduelle 5 %	– 35 961 €
Ménage, linge et consommables 87,50 € par départ, un départ tous les 3,5 jours	– 77 563 €
Charges d'exploitation 200 €/m²/an : eau, énergie, taxe foncière, internet, assurance	– 66 278 €
EBE annuel, avant dette et impôts	**539 415 €**

COÛT TOTAL DU PROJET

Prix de vente, honoraires inclus 5 000 000 € net vendeur + 6 % HT	5 300 000 €
Travaux et ameublement 3 250 €/m² HT × 331 m²	1 077 017 €
Frais de notaire et de montage 4,5 % du prix et des travaux	286 966 €
Coût total	6 663 983 €
Rendement brut — EBE / coût total	8,1 %

SENSIBILITÉ AU REVPAR · 10 CHAMBRES

RevPAR TTC	221 €	260 €	300 €
EBE annuel	359 491 €	448 314 €	539 415 €
Rendement brut	5,4 %	6,7 %	8,1 %

221 € : niveau des hôtels 3 et 4 étoiles du quartier · 300 € : hypothèse retenue.

Projection en année pleine, non contractuelle. RevPAR retenu : 300 € TTC, soit un prix moyen de 353 € par nuit à 85 % d'occupation — hypothèse d'un positionnement haut de gamme, propre à un hôtel particulier de dix chambres. Pour mémoire, les 21 hôtels 3 et 4 étoiles situés dans un rayon de 450 m affichent un prix moyen de 260 € par nuit (données Booking du 28/09/2026). Autres paramètres : ceux du compte d'exploitation ci-dessus. Non retenus : la vente en direct (sans commission de plateforme) et l'exploitation en propre (sans gestion déléguée).

CONDITIONS DE LA VENTE

5 000 000 € net vendeur

Prix net vendeur	**5 000 000 €**
Honoraires d'agence 6 % HT du prix net vendeur, à la charge de l'acquéreur	**300 000 € HT**
Prix de vente, honoraires inclus	**5 300 000 € HT**

Soit 5 360 000 € TTC, honoraires de 360 000 € TTC compris (7,2 % TTC du prix net vendeur). Frais de notaire en sus.

En résumé

Un hôtel particulier entier en pierre de taille, du sous-sol aux combles : 331 m² utiles mesurés par géomètre, au cœur du quartier de l'Europe.

La destination hôtel est acquise : un programme indicatif de dix chambres en-suite et un salon d'accueil, exploitable à l'année, sans plafond de nuitées.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Visites** sur rendez-vous ; **visite vidéo** de 2 min 30, de la rue aux combles, jointe au dossier.
- **Dossier technique** : certificat de mesurage et plans de géomètre des six niveaux et de la façade.
- **Urbanisme** : autorisation communiquée sur demande.
- **Exploitation** : modèle détaillé et hypothèses du compte d'exploitation communiqués sur demande.

VISITES ET INFORMATIONS

Auprès de l'intermédiaire qui vous a transmis ce dossier.







Document non contractuel établi sur la base des pièces transmises ; surfaces issues du certificat de mesurage du géomètre ; visuels, programme d'aménagement et projection d'exploitation non contractuels.