LAVIE MAISON

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.

PRÉSENTÉ PAR LAVIE MAISON · 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

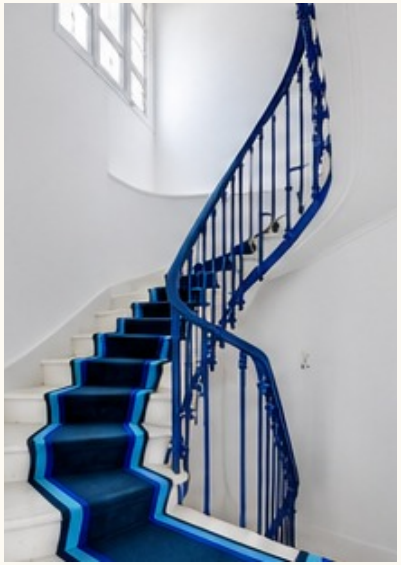
Des volumes d'hôtel particulier, prêts à être aménagés



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



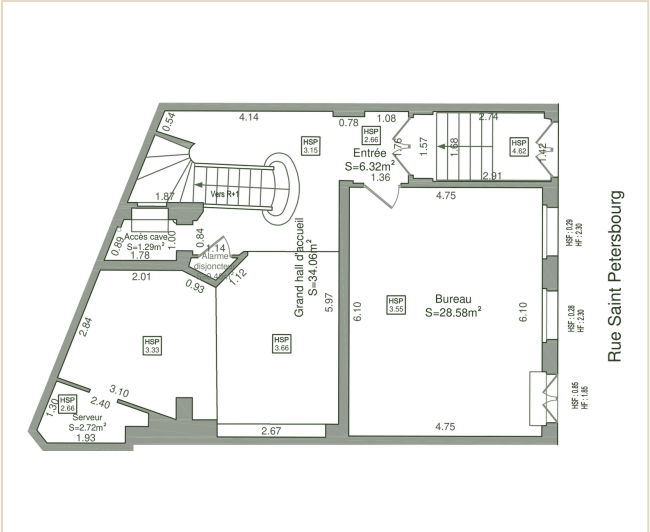
Pièce d'étage, parquet peint



Combles — pièces sous rampants, climatisées

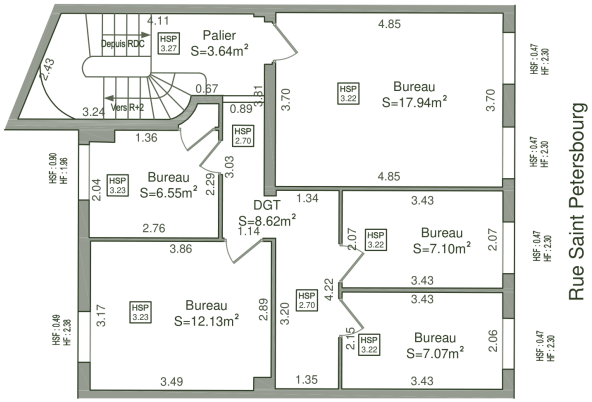
Visuels non contractuels · visite vidéo de 2 min 30, de la rue aux combles, jointe au dossier.

331 m² utiles, du sous-sol aux combles



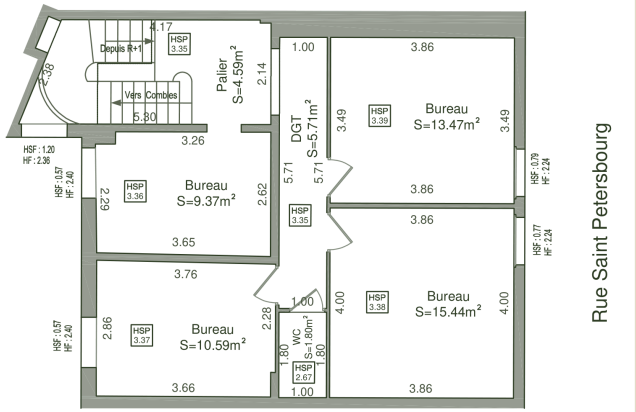
Rez-de-chaussée — 74,93 m²

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



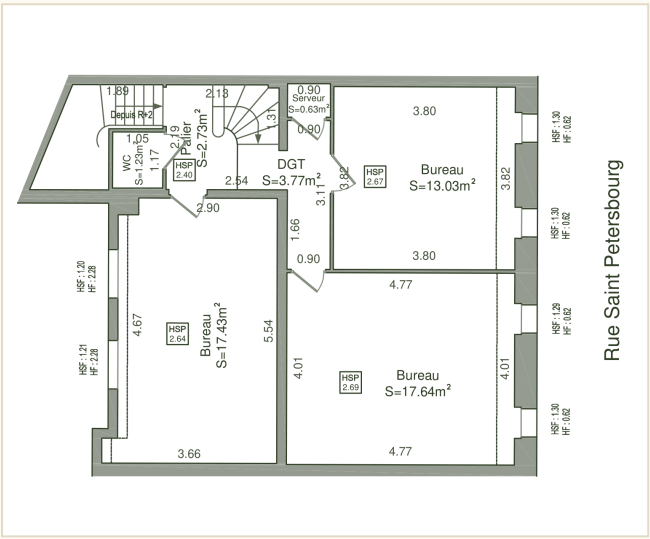
1er étage — 63,05 m²

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



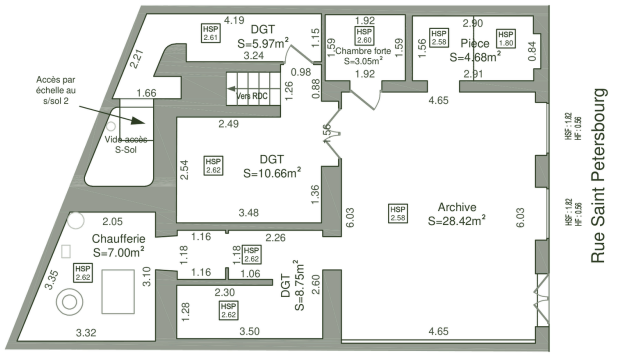
2e étage — 60,97 m²

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 par Lavie Maison 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

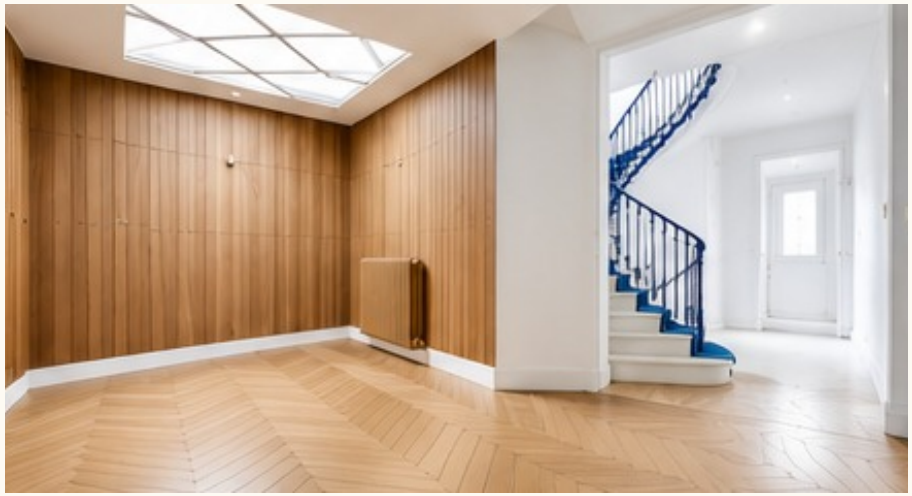
L'autorisation est acquise. À Paris, le changement de destination est l'étape la plus longue et la plus incertaine d'un projet hôtelier. Ici, il est accordé : l'acquéreur commence directement par l'aménagement.

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

Lavie Maison peut concevoir l'aménagement, puis exploiter l'immeuble en gestion complète : distribution sur les plateformes et en direct, tarification dynamique, accueil, ménage, maintenance et reporting. L'acquéreur peut aussi exploiter en direct.



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 Lavie Maison 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 : standards d'exploitation de Lavie Maison. 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 de Lavie Maison 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.

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.

Qui présente le dossier

Lavie Maison exploite près d'une centaine d'appartements en location courte durée à Paris, Bordeaux et Nice, au standard hôtelier : distribution, accueil, ménage, maintenance et reporting.

La société a été fondée par **Jacques Lavie**, cofondateur de **BnbLord** — leader de la conciergerie courte durée en France et au Portugal, devenu **GuestReady**, leader européen du secteur avec plus de 10 000 logements en exploitation.

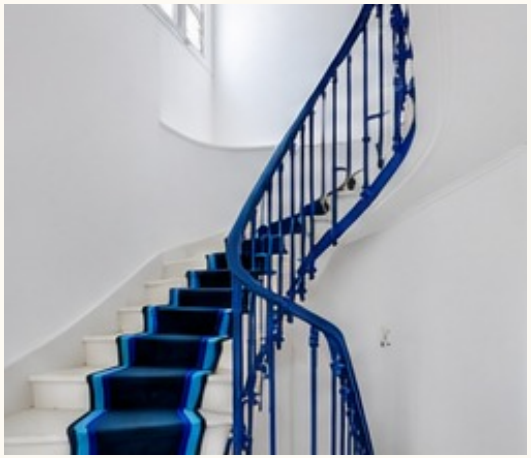
CONTACT

Jacques Lavie

Président, Lavie Maison
laviejacques@gmail.com







LAVIE MAISON, SASU au capital de 2 500 € — RCS Paris 877 555 334 — siège : 18 rue de l'Échiquier, 75010 Paris. Carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce — Gestion immobilière » n° CPI 7501 2024 000 000 340, délivrée par la CCI Paris Île-de-France ; transaction sans détention de fonds. Garantie financière de 110 000 € : ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex. Document non contractuel établi sur la base des pièces transmises ; surfaces issues du certificat de mesurage du géomètre ; visuels et programme d'aménagement non contractuels.