ACTIF EN EXPLOITATION À CÉDER · PARIS 17e

3 rue Guersant

Paris 17e — Ternes / Porte Maillot · 76 m² Carrez · 4 appartements réunis · 10 couchages

Autorisation d'urbanisme accordée par la mairie — exploitation courte durée en cours, reprise clé en main avec l'historique complet de revenus.

AOÛT 2026

Quatre appartements dans le même immeuble, gestion mutualisée.

Quatre appartements réunis dans le même immeuble (2 × 2, 1 × 4 et 1 × 2 couchages), entre les Ternes et la Porte Maillot — Palais des Congrès à quelques minutes à pied — exploités en courte durée avec leur **historique complet de revenus**.

Un seul actif, quatre unités : ménage, maintenance et accueil mutualisés. Reprise **clé en main**, revenus dès le premier jour.

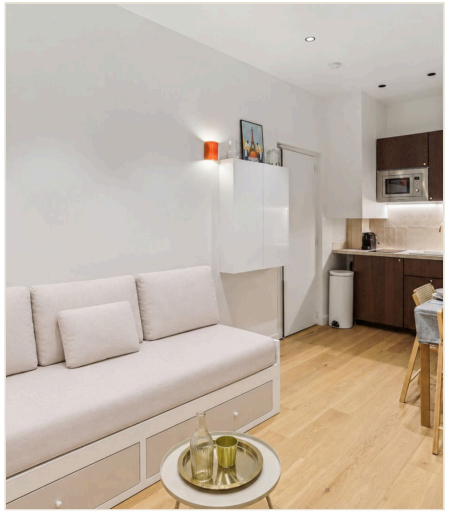
10,0 %
RENDEMENT NET
CONSTATÉ 12 MOIS

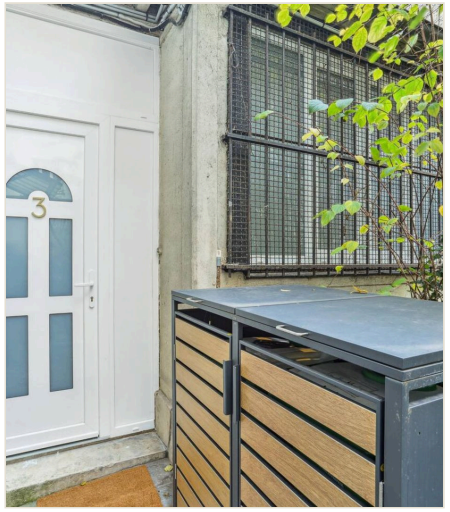
1 185 000 €
PRIX NET VENDEUR
FRAIS D'AGENCE 5,5 % HT EN SUS

125,3 k€
REVENUS NETS / AN
JUIL. 2025 – JUIN 2026

EN BREF	3 RUE GUERSANT
Quartier	**Ternes / Porte Maillot (75017)**
Configuration	**76 m² Carrez · 4 appartements · 10 couchages**
Exploitation	**Courte durée, en cours**
Urbanisme	**Autorisation accordée**
Reprise	**Clé en main**

Dossier complet en data-room — photos, chiffres détaillés et attestation mairie : **agence-bnb.com/data-room**. Visite sur place organisée sous 48 h.





3 rue Guersant — l'intégralité des photos est en data-room

LES CHIFFRES

10,0 % de rendement net constaté

Revenus réels des 12 derniers mois · frais d'agence inclus dans le calcul

REVENUS 12 DERNIERS MOIS — JUIL. 2025 À JUIN 2026

Net propriétaire constaté	**98 188 €**
+ Frais de conciergerie économisés (exploitation directe)	**22 598 €**
+ Frais de ménage, moitié (refacturés aux voyageurs)	**15 954 €**
– Charges courantes (150 €/m²/an : électricité, eau, copropriété)	**– 11 420 €**
Revenus nets annuels — base de valorisation	**125 320 €**

ACQUISITION

Prix net vendeur	**1 185 000 €**
+ Frais d'agence (5,5 % HT)	**65 175 €**
Total acquisition	**1 250 175 €**
Rendement — revenus nets / total acquisition	**10,0 %**

Méthode. Base : revenus nets réellement constatés sur les 12 derniers mois (juil. 2025 – juin 2026) en exploitation directe — net propriétaire constaté, plus les frais de conciergerie (nuls en direct), plus la moitié des frais de ménage (refacturés aux voyageurs). Les charges courantes (150 €/m²/an : électricité, eau, copropriété) sont déduites et les frais d'agence intégrés au dénominateur. Les frais de notaire ne le sont pas.

Un historique, pas une promesse.

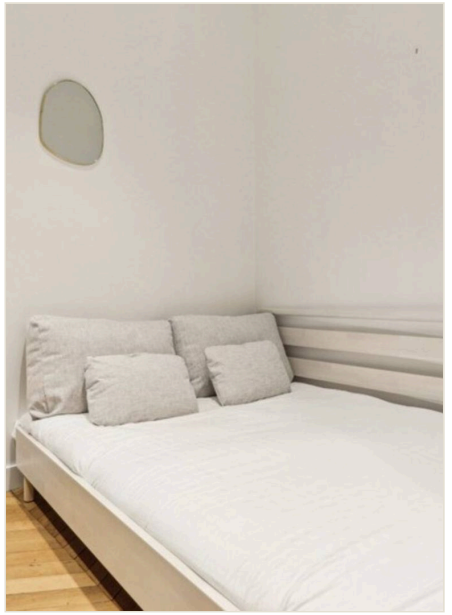
Les revenus sont constatés, pas projetés : l'actif est exploité aujourd'hui, réservations et calendriers à l'appui, et se transmet avec son historique complet.

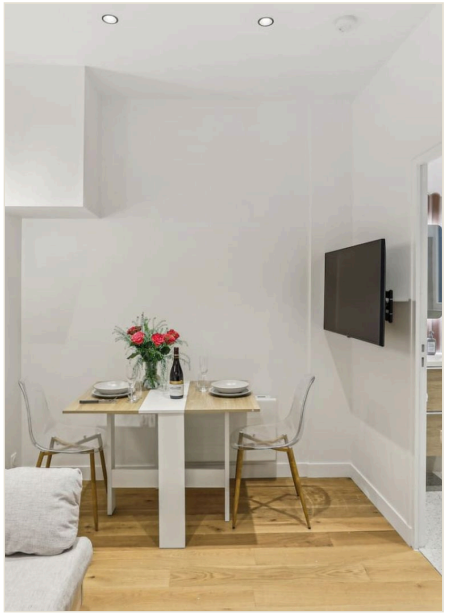
L'urbanisme est réglé. L'autorisation accordée par la mairie sécurise l'exploitation en courte durée — la première diligence de tout comité est déjà faite.

La reprise est clé en main. Annonces, tarification dynamique, ménage et accueil : tout est en place et transférable — ou Agence BnB reste opérateur pour votre compte.

125 320 €
REVENUS NETS CONSTATÉS / AN

1 250 175 €
TOTAL ACQUISITION HONORAIRES INCLUS

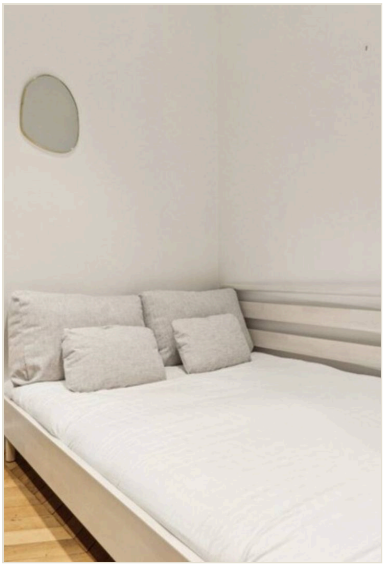
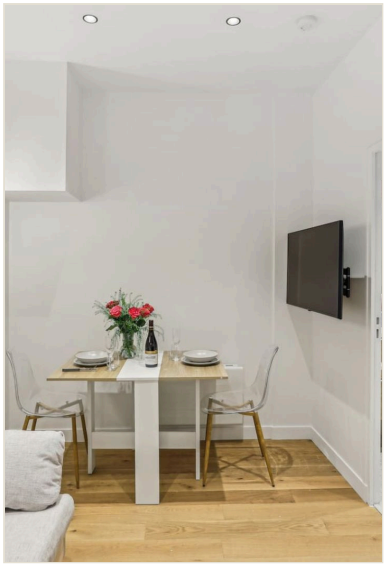


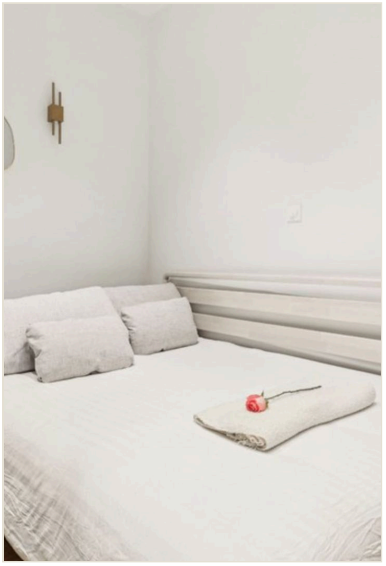


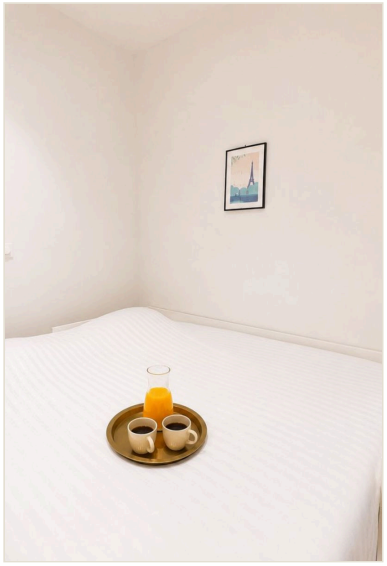
VISITE & CONTACT

Le bien, tel qu'il se loue aujourd'hui

Photos de l'exploitation en cours · visite sur place sous 48 h





Photos des annonces en ligne — l'intégralité est consultable en data-room : agence-bnb.com/data-room

PROCHAINE ÉTAPE

Dossier complet — photos haute définition, chiffres détaillés, attestation mairie — en accès direct :

agence-bnb.com/data-room

Visite sur place organisée sous 48 h. Historique de réservations et relevés communiqués sur demande.

Jacques Lavie
Agence BnB
laviejacques@gmail.com
agence-bnb.com

ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

6 rue Cochin — Quartier Latin, bord de Seine (75005), ≈ 110 m² · 3 appartements · 19 couchages · 6 chambres	**2 720 000 € · 8,5 %**
4 impasse Guéménée — Le Marais / Bastille (75004), 67 m² carrez + cour 24,5 m² · 2 appartements · 11 couchages · 3 chambres	**1 395 000 € · 8,5 %**
61 rue Minvielle — Jardin Public / Chartrons (Bordeaux), 149 m² carrez · 6 appartements · 20 couchages	**975 000 € · 9,0 %**
4 rue Froissart — Le Marais (75003), 38 m² · 6 couchages · 2 chambres	**785 000 € · 8,5 %**
11 rue du Perche · 8-10 rue Bertin Poirée — actifs hôteliers avec urbanisme purgé, à aménager	**1,4 à 4,40 M€**