

4 rue Froissart

Paris 3^e — Le Marais · 38 m² · 6 couchages · 2 chambres

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

AOÛT 2026

Le ticket d'entrée du portefeuille, au cœur du Marais.

Appartement de 38 m², 6 couchages sur 2 chambres, entre le Carreau du Temple et la place des Vosges, exploité en courte durée avec son **historique complet de revenus**.

Le plus petit ticket du portefeuille — et le même dossier que les grands : urbanisme accordé, historique constaté, reprise **clé en main**.

8,5 %

RENDEMENT NET
CONSTATÉ 12 MOIS

785 000 €

PRIX NET VENDEUR
FRAIS D'AGENCE 5,5 % HT EN
SUS

70,6 k€

REVENUS NETS / AN
JUIL. 2025 – JUIN 2026

EN BREF

4 RUE FROISSART

Quartier	Le Marais (75003)
Configuration	38 m ² · 6 couchages · 2 chambres
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.



4 rue Froissart — l'intégralité des photos est en data-room

8,5 % 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	57 773 €
+ Frais de conciergerie économisés (exploitation directe)	12 237 €
+ Frais de ménage, moitié (refacturés aux voyageurs)	6 277 €
– Charges courantes (150 €/m²/an : électricité, eau, copropriété)	– 5 730 €
Revenus nets annuels — base de valorisation	70 558 €

ACQUISITION

Prix net vendeur	785 000 €
+ Frais d'agence (5,5 % HT)	43 175 €
Total acquisition	828 175 €
Rendement — revenus nets / total acquisition	8,5 %

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.

70 558 €

REVENUS NETS
CONSTATÉS / AN

828 175 €

TOTAL ACQUISITION
HONORAIRES INCLUS



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
jacques@lavie.maison
agence-bnb.com

ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

6 rue Cochin — Quartier Latin, bord de Seine (75005), 3 appartements · 19 couchages · 6 chambres	2 720 000 € · 8,5 %
3 rue Guersant — Ternes / Porte Maillot (75017), 4 appartements · 10 couchages	1 185 000 € · 10,0 %
4 impasse Guéménée — Le Marais / Bastille (75004), 2 appartements · 11 couchages · 3 chambres	1 395 000 € · 8,5 %
61 rue Minvielle — Jardin Public / Chartrons (Bordeaux), 6 appartements · 20 couchages	975 000 € · 9,0 %
11 rue du Perche · 15 rue Sainte-Anastase · 8-10 rue Bertin Poirée — actifs hôteliers avec urbanisme purgé, à aménager	1,05 à 4,40 M€