DOSSIER DE PRÉSENTATION

ENSEMBLE EN EXPLOITATION À VENDRE · MARSEILLE 1ER

50 rue Saint-Ferréol

Quatorze appartements exploités en location de courte durée, sur deux étages d'un immeuble du centre-ville de Marseille, entre la Canebière et la Préfecture.

2 200 000 €
PRIX NET VENDEUR
HONORAIRES 5 % HT EN SUS

10,2 %
RENTABILITÉ PROJETÉE
EXPLOITATION DIRECTE

365 300 €
CHIFFRE D'AFFAIRES
DES 12 DERNIERS MOIS

Actif en exploitation — 14 appartements, 76 % d'occupation sur les douze derniers mois. Chiffres issus des comptes de gestion et du logiciel de réservation de l'établissement, non audités.

OCTOBRE 2026 · DOCUMENT CONFIDENTIEL



EN BREF

Adresse	50 rue Saint-Ferréol, 13001 Marseille
Nature	3 lots de copropriété, 14 appartements
Niveaux	1er et 2e étages
Surface annoncée	environ 360 m²
Exploitation	Location meublée de courte durée
Prix, honoraires inclus	2 310 000 € HT

Dossier indicatif établi à partir des documents transmis par le vendeur. Surface juridique, autorisations et périmètre de la cession à confirmer.

Quatorze appartements exploités, au cœur du centre-ville

Aux premier et deuxième étages du 50 rue Saint-Ferréol, trois lots de copropriété sont aménagés en quatorze appartements meublés et équipés, exploités en location de courte durée. L'ensemble se cède en activité.

CE QUE L'ACQUÉREUR REPREND

- **Un ensemble déjà aménagé.** Quatorze appartements meublés et équipés. Les visuels de l'établissement montrent des séjours avec cuisine, climatisation, parquet clair et hautes fenêtres sur rue.
- **Une exploitation en place.** Les quatorze unités sont commercialisées et suivies dans les états de gestion du vendeur, avec un historique 2025 et 2026.
- **Deux niveaux regroupés.** Les lots 5 et 6 occupent le premier étage, le lot 7 le deuxième : l'exploitation tient sur deux paliers d'un même immeuble.
- **Une adresse de centre-ville.** La rue Saint-Ferréol est la grande rue piétonne et commerçante de Marseille, entre la Canebière et la Préfecture, à quelques minutes à pied du Vieux-Port.

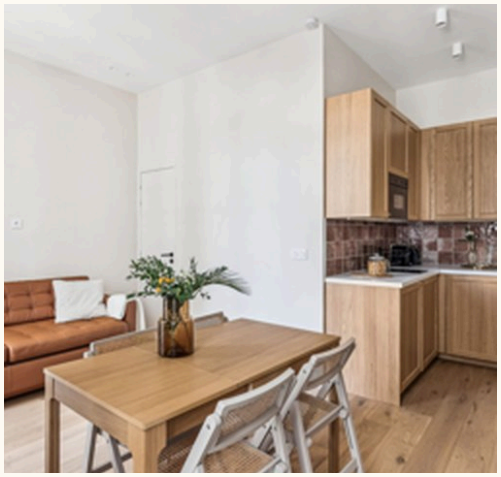
SITUATION FONCIÈRE

Lots de copropriété	5 et 6 (1er étage) · 7 (2e étage)
Référence cadastrale	804 B 0195
Acquisition par le vendeur	2023
Surface annoncée par le vendeur	environ 360 m²
Unités exploitées	14 appartements

Source foncière : attestation notariale de vente du 24 mai 2023. Surface à confirmer par un mesurage Carrez lot par lot.



Séjour sur rue



Coin repas et cuisine équipée



Séjour, porte-fenêtre sur la rue



Séjour et kitchenette

Visuels de l'établissement, septembre 2026, non contractuels.

10,2 % de rentabilité projetée, en exploitation directe

10,2 %	365 300 €	76 %	3 859
RENTABILITÉ PROJETÉE EBE / PRIX HONORAIRES INCLUS	CHIFFRE D'AFFAIRES CONSTATÉ OCTOBRE 2025 À SEPTEMBRE 2026	TAUX D'OCCUPATION SUR LES 12 DERNIERS MOIS	NUITÉES VENDUES SUR LES 12 DERNIERS MOIS

EXPLOITATION CONSTATÉE · 14 APPARTEMENTS

INDICATEUR	JANV. À OCT. 2025	JANV. À JUIL. 2026
Chiffre d'affaires ménage facturé aux voyageurs inclus	**331 929 €**	**214 534 €**
dont chiffre d'affaires hébergement	**267 254 €**	**173 863 €**
Taux d'occupation	**80 %**	**76 %**
Nuitées louées	**3 412**	**2 259**

TENDANCE

- **365 300 €** de chiffre d'affaires sur les douze derniers mois, hors taxe de séjour, contre environ 356 000 € un an plus tôt.
- Occupation de **93 % en avril, 91 % en juin et 95 % en juillet** 2026.
- Une saison haute d'avril à octobre ; une **basse saison de novembre à mars**, où se trouve la marge de progression.

RENTABILITÉ PROJETÉE · EXPLOITATION DIRECTE · ANNÉE PLEINE

Chiffre d'affaires projeté 12 derniers mois (365 300 €) + 20 % : tarification et commercialisation optimisées	**438 360 €**
Commissions des plateformes 15 % du chiffre d'affaires	– 65 754 €
Ménage et linge 19 % du chiffre d'affaires, part facturée aux voyageurs	– 83 288 €
Charges courantes 150 €/m²/an × 360 m² : électricité, eau, copropriété	– 54 000 €
EBE annuel, avant dette et impôts	235 318 €
Rentabilité projetée — EBE / 2 310 000 €	10,2 %

Méthode. Projection en année pleine, et non un historique constaté. Elle suppose une exploitation directe par l'acquéreur, sans salaire d'accueil ou d'exploitation ni honoraires de gestion, par un exploitant non assujetti à la TVA. Le résultat est rapporté au prix honoraires inclus, hors frais de notaire. Une gestion déléguée à 15 % ramènerait la rentabilité à environ 7,8 %.

Sources : comptes de gestion du vendeur d'octobre 2025, reporting de juillet 2026 et logiciel de réservation de l'établissement (octobre 2025 à septembre 2026), non audités. Chiffre d'affaires toutes taxes comprises, hors taxe de séjour. La hausse de 20 % du chiffre d'affaires est une hypothèse, non un engagement ; les charges réelles du vendeur sont à obtenir en due diligence.

CONDITIONS DE LA VENTE

2 200 000 € net vendeur

Prix net vendeur	**2 200 000 €**
Honoraires d'agence 5 % HT du prix net vendeur, à la charge de l'acquéreur	**110 000 € HT**
Prix de vente, honoraires inclus	**2 310 000 € HT**

Soit 2 332 000 € TTC, honoraires de 132 000 € TTC compris (6 % TTC du prix net vendeur). Frais de notaire en sus.

En résumé

Quatorze appartements en exploitation, sur deux étages d'un immeuble du centre-ville de Marseille, entre la Canebière et la Préfecture, cédés en activité.

Un chiffre d'affaires constaté de 365 300 € sur les douze derniers mois, 76 % d'occupation : 10,2 % de rentabilité projetée en exploitation directe.

VISITES ET INFORMATIONS

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

À CONFIRMER EN DUE DILIGENCE

- **Périmètre de la cession** : murs seuls, ou murs avec fonds, mobilier et contrats d'exploitation.
- **Surfaces** : état de surface opposable et métrages Carrez lot par lot.
- **Urbanisme** : autorisations, destination des lots et conformité de l'exploitation.
- **Copropriété** : titre complet, état descriptif de division et règlement à jour.
- **Charges** : diagnostics, charges de copropriété, taxe foncière, contrats liés à l'exploitation.
- **Comptes** : bilan 2025 définitif et réalisé 2026 actualisé.







Document non contractuel établi sur la base des pièces transmises par le vendeur ; surface annoncée non mesurée ; données d'exploitation non auditées ; visuels non contractuels. Ne constitue pas une offre.