ACTIF HÔTELIER À CÉDER · PARIS 8e

# 63 rue de Ponthieu

163 m² au 1er étage · Champs-Élysées · un ou deux lots au choix

**Changement de destination vers l'hébergement hôtelier accordé par la Ville de Paris et purgé** — exploitation immédiate, sans limite de nuitées.

**AOÛT 2026**

## Un plateau haussmannien complet à deux pas des Champs-Élysées, livré avec son urbanisme.

163 m² d'un seul tenant au premier étage d'un immeuble haussmannien avec ascenseur, en **double exposition** sur la rue de Ponthieu et sur une cour intérieure arborée. Parquet point de Hongrie, moulures, cheminées de marbre, grande hauteur sous plafond.

Le bien s'exploite **en un seul appartement de 4 suites en-suite** ou **en deux appartements indépendants** à entrées séparées (110,2 m² et 53,1 m²). Les deux découpes ont été étudiées et sont l'une comme l'autre réalisables — l'acquéreur choisit.

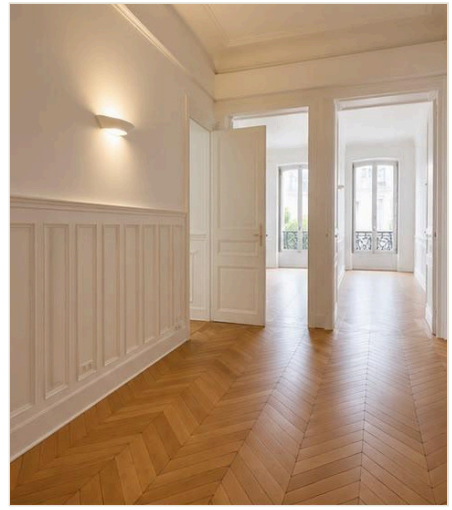
**2 771 000 €**
PRIX NET VENDEUR
17 000 €/M²

**~14,8 %**
RENDEMENT PROJETÉ
FRAIS D'AGENCE INCLUS

**163 m²**
SURFACE
110,2 + 53,1 M²

| EN BREF | 63 RUE DE PONTHIEU |
|---|---|
| Étage | **1er, avec ascenseur** |
| Exposition | **Rue et cour arborée** |
| Configuration A | **4 suites en-suite** |
| Configuration B | **110,2 + 53,1 m²** |
| Destination | **Hébergement hôtelier** |

**Dossier complet en data-room** — photos, plans d'architecte des deux configurations, visite vidéo, chiffres détaillés et attestation de la Ville de Paris : **agence-bnb.com/data-room**. Visite sur place organisée sous 48 h.



Salon et pièces de réception — visite vidéo complète en data-room

LE BIEN

# 163 m² au premier étage, double exposition

Immeuble haussmannien avec ascenseur · 75008 Paris

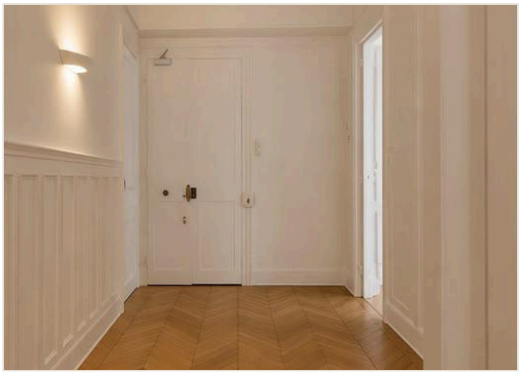
## EMPLACEMENT

- **Champs-Élysées / Faubourg-Saint-Honoré** — l'un des micro-marchés les plus recherchés de Paris, à quelques minutes à pied de l'avenue.
- Rue de Ponthieu **coupée à la circulation de transit** sur cette portion : le calme d'une rue résidentielle au cœur du 8e.
- Copropriété **déjà familière de la courte durée** — de l'hébergement hôtelier est exploité de l'autre côté de la cour.

## LE PLATEAU

- **Premier étage** d'un immeuble haussmannien, ascenseur, parties communes soignées.
- **Double exposition** : façade sur rue au sud, cour intérieure arborée à l'arrière — toutes les pièces principales sont éclairées naturellement.
- **Grande hauteur sous plafond**, moulures et corniches d'origine, cheminées de marbre, parquet point de Hongrie sur l'ensemble du plateau.
- Plateau **libre et dégagé** : aucune contrainte structurelle bloquante pour l'une ou l'autre des deux découpes.
- Possibilité d'implanter la **climatisation** en fond de plateau.

**Urbanisme.** Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier a été accordé par la Ville de Paris et l'autorisation est purgée de tout recours. L'exploitation en courte durée est immédiate et sans limite de nuitées — la première diligence de tout comité d'investissement est déjà réglée.



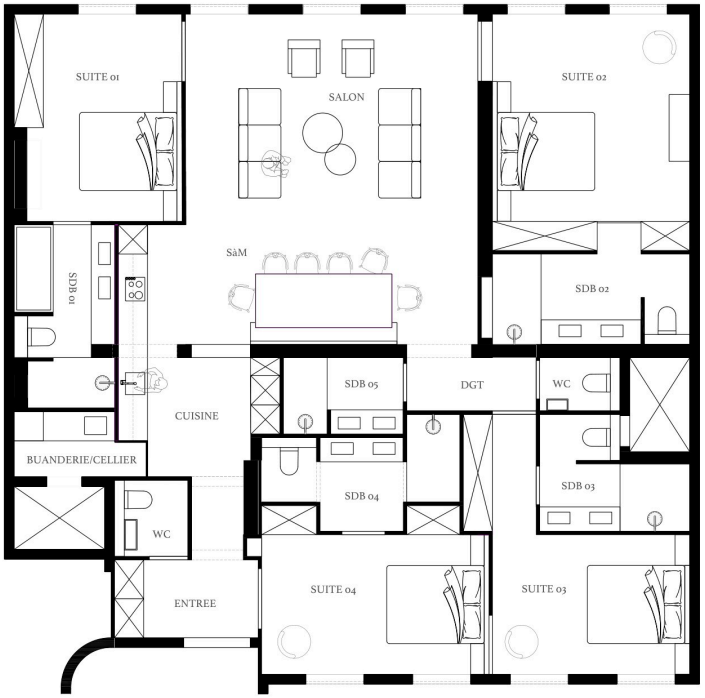
Visite vidéo complète disponible en data-room — agence-bnb.com/data-room

DÉCOUPE

# Un lot ou deux lots — les deux sont faisables

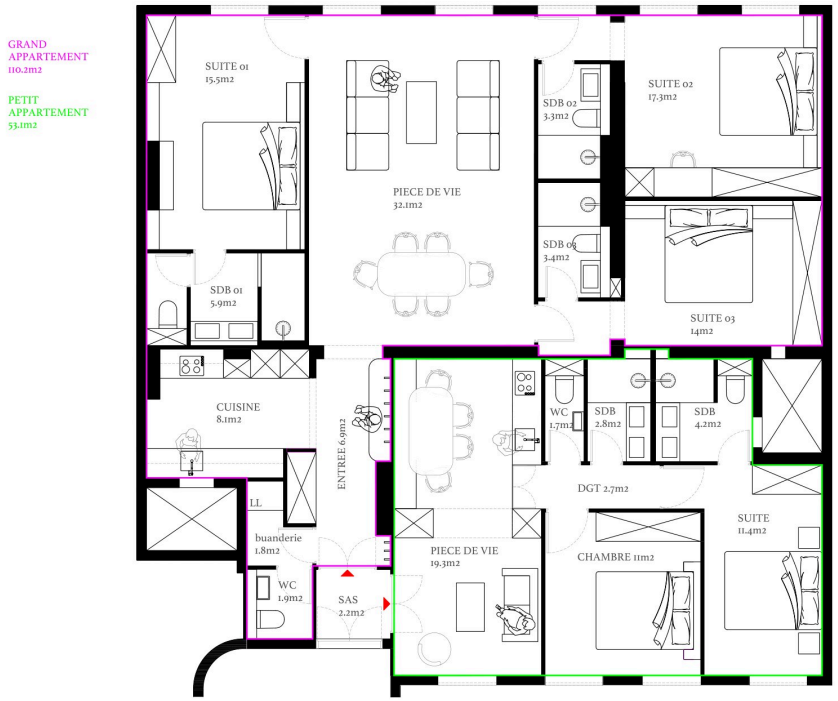
Deux plans d'architecte étudiés sur le même plateau de 163 m²

## CONFIGURATION A — UN SEUL APPARTEMENT




| 163 M² · 4 SUITES EN-SUITE | COUCHAGES |
|---|---|
| 4 suites avec salle de bains privative (SDB 01 à 05) | 8 |
| Salon et salle à manger traversants, cuisine séparée | — |
| Entrée, 2 WC indépendants, buanderie / cellier | — |
| **Format « grand appartement familial » — un seul jeu de clés, une seule annonce** | **8** |

## CONFIGURATION B — DEUX APPARTEMENTS INDÉPENDANTS




| 163,3 M² · 2 ENTRÉES SÉPARÉES | SURFACE |
|---|---|
| **Grand appartement** — 3 suites en-suite, pièce de vie 32,1 m², cuisine, WC, buanderie | **110,2 m²** |
| **Petit appartement** — 2 chambres, 2 salles de bains, pièce de vie 19,3 m², WC (+ SAS 2,2 m²) | **53,1 m²** |
| **Deux annonces, deux flux de revenus, revente possible lot par lot** | **163,3 m²** |

ÉCONOMIE DE L'OPÉRATION

# ~14,8 % de rendement projeté

Frais d'agence inclus dans le calcul · charges déduites

## REVENUS PROJETÉS — ANNÉE PLEINE

| | |
|---|---|
| Revenus nets de frais de plateforme et de conciergerie<br>2 800 €/m²/an × 163 m² | **456 400 €** |
| – Charges courantes<br>150 €/m²/an : copropriété, électricité, eau | **– 24 450 €** |
| **Revenus nets annuels — base de valorisation** | **431 950 €** |

## ACQUISITION

| | |
|---|---|
| Prix net vendeur<br>17 000 €/m² × 163 m² | **2 771 000 €** |
| + Frais d'agence (5,5 % HT) | **152 405 €** |
| **Total acquisition** | **2 923 405 €** |
| **Rendement projeté — revenus nets / total acquisition** | **~14,8 %** |

**Méthode.** Les revenus sont exprimés **nets des commissions de plateforme et des frais de conciergerie** : c'est ce qui reste au propriétaire. Les charges courantes sont déduites et les frais d'agence intégrés au dénominateur. Les frais de notaire ne le sont pas.

Le bien n'étant pas encore exploité, ces chiffres sont une **projection Agence BnB en année pleine** et non un historique constaté. Ils s'appuient sur les performances observées sur notre parc parisien à positionnement comparable.

## Pourquoi ce rendement tient dans le 8e.

**L'urbanisme est purgé.** Sans limite de 120 nuitées, l'actif se loue toute l'année — c'est le seul facteur qui sépare un rendement de 6 % d'un rendement à deux chiffres sur ce marché.

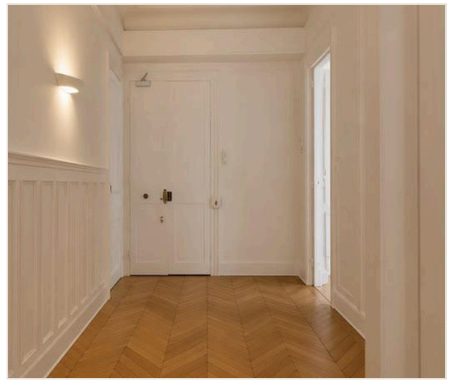
**La découpe fait le revenu.** Quatre suites en-suite, ou cinq chambres réparties sur deux lots : la recette au m² d'un plateau de cette taille vient du nombre de couchages qualitatifs, pas de la surface.

**L'emplacement porte le prix moyen.** Champs-Élysées, clientèle affaires et loisirs toute l'année, faible saisonnalité comparée au reste de Paris.

**431 950 €**
REVENUS NETS PROJETÉS / AN

**2 923 405 €**
TOTAL ACQUISITION HONORAIRES INCLUS

**Exploitation clé en main.** Agence BnB peut reprendre l'exploitation du bien en gestion complète — ameublement, mise en ligne, tarification dynamique, ménage et accueil voyageurs — ou vous laisser opérer en direct. Les deux formules sont ouvertes.



## Nous exploitons les actifs que nous présentons — le rendement, nous le constatons.

Agence BnB acquiert des locaux parisiens, obtient leur changement de destination vers l'hébergement hôtelier, les aménage et les exploite. Ce que nous vous présentons n'est pas une fiche d'annonce : c'est un actif dont nous savons ce qu'il produit, ligne par ligne, parce que nous opérons les mêmes à quelques rues d'ici.

Agence BnB a été fondée par **Jacques Lavie**, co-fondateur de **BnbLord** — plus grosse conciergerie Airbnb de France, revendue en 2019 à **GuestReady**, leader européen de la gestion locative courte durée.

**Conditions.** Prix net vendeur de 2 771 000 €, honoraires d'agence de 5,5 % HT en sus, soit 2 923 405 € au total hors frais de notaire. Visite sur place organisée sous 48 h, dossier juridique et attestation de la Ville de Paris communiqués sur demande.

### ÉGALEMENT DISPONIBLES EN DATA-ROOM

| | |
|---|---|
| **11 rue du Perche** — 75003, 275 m², 4 appartements, urbanisme purgé | **4,40 M€ · 9 %** |
| **8-10 rue Bertin Poirée** — 75001, 223 m², 2 micro-hôtels de 4 suites | **1,4 / 1,6 M€** |
| **Portefeuille en exploitation** — 5 adresses, Paris & Bordeaux, historique complet | **8,5 à 9 % net** |

### PROCHAINE ÉTAPE

Le dossier complet — photos haute définition, plans d'architecte des deux configurations, visite vidéo, chiffres détaillés et attestation de la Ville de Paris — est accessible directement :

**agence-bnb.com/data-room**

Visite sur place organisée sous 48 h. Si le calibre ne correspond pas à vos clients, dites-nous le ticket et le rendement visés : nous prévenons au prochain actif.

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