ACTIF EN EXPLOITATION À CÉDER · PARIS 20e

83 rue de Ménilmontant

145 m² Carrez en rez-de-chaussée sur patio · 5 unités indépendantes · métro Ménilmontant

Plateau de cinq logements meublés, exploité en courte durée depuis octobre 2024 — un actif rénové, équipé, en activité, avec des revenus constatés.

OCTOBRE 2026

Cinq logements indépendants autour d'un patio, déjà exploités, réunis dans un seul lot.

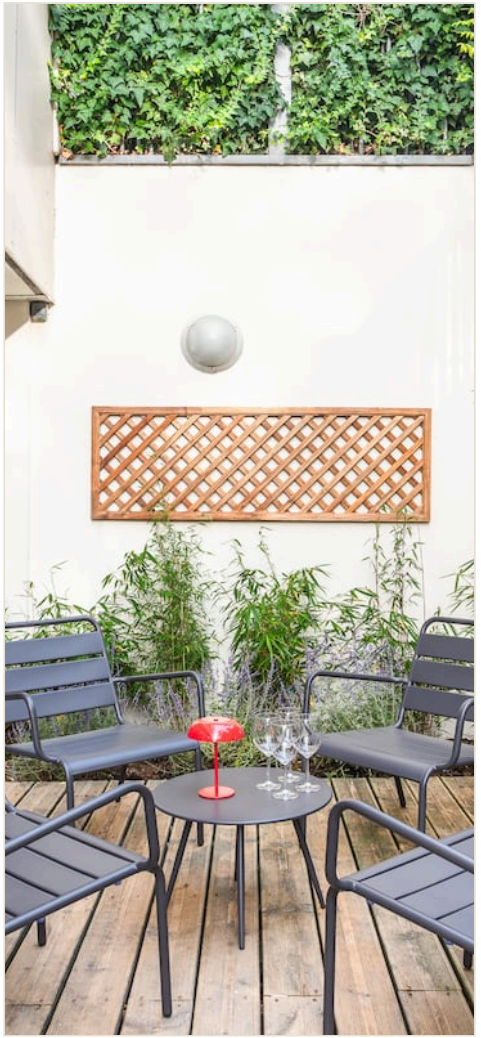
Au rez-de-chaussée d'un immeuble calme du 20e arrondissement, un **plateau de 145 m² Carrez** divisé en **trois studios et deux deux-pièces**, chacun avec sa kitchenette, sa salle d'eau et son WC, autour d'un espace commun avec cuisine ouverte et d'un **patio privatif**.

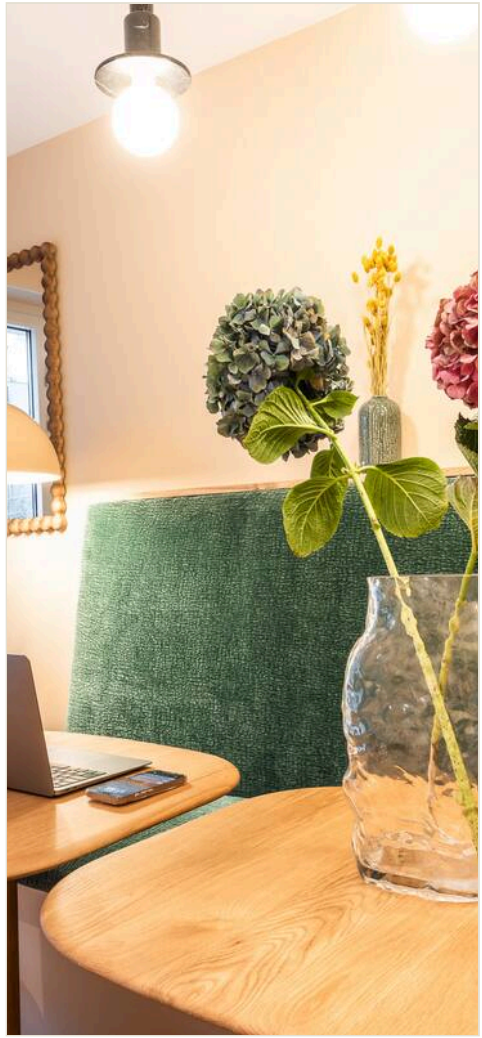
Le bien est **exploité en meublé de tourisme**, en six annonces : l'ensemble pour 14 voyageurs, ou chaque unité séparément. Déclaration préalable obtenue selon les déclarations du vendeur, justificatifs sur demande.

1 650 000 €	11,0 %	145 m²
PRIX NET VENDEUR	RENDEMENT SUR REVENUS DÉCLARÉS HONORAIRES INCLUS	CARREZ · REZ-DE-CHAUSSÉE 5 UNITÉS

EN BREF	83 RUE DE MÉNILMONTANT
Situation	**75020 Paris · Ménilmontant / Belleville**
Transports	**Métro Ménilmontant (ligne 2) à 5 min à pied**
Niveau	**Rez-de-chaussée, ouvert sur un patio privatif**
Configuration	**3 studios + 2 deux-pièces · espace commun · 14 couchages**
Exploitation actuelle	**Meublé de tourisme depuis octobre 2024 · 6 annonces**

Visites et informations — auprès de l'intermédiaire qui vous a transmis ce dossier. Photos, chiffres détaillés, relevés d'exploitation et justificatifs d'urbanisme communiqués sur demande.





Patio privatif · espace commun, banquette et coin travail

LE BIEN

Un plateau rénové par un architecte, découpé en cinq unités

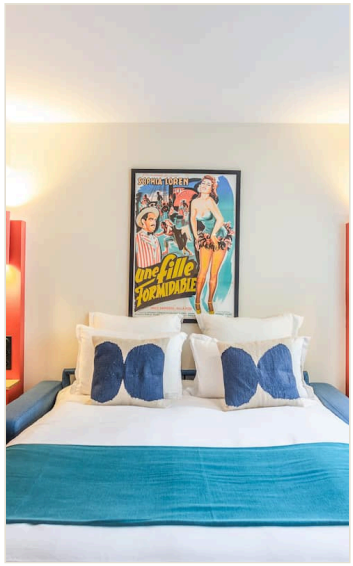
145 m² Carrez en rez-de-chaussée sur patio · 75020 Paris

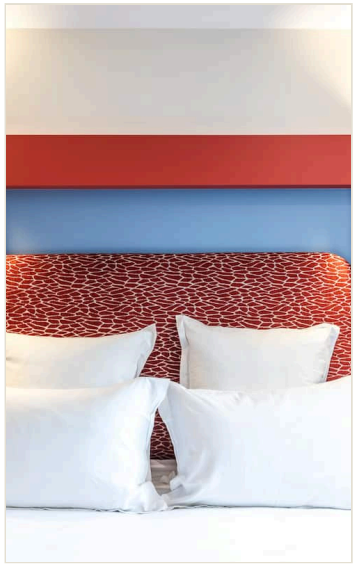
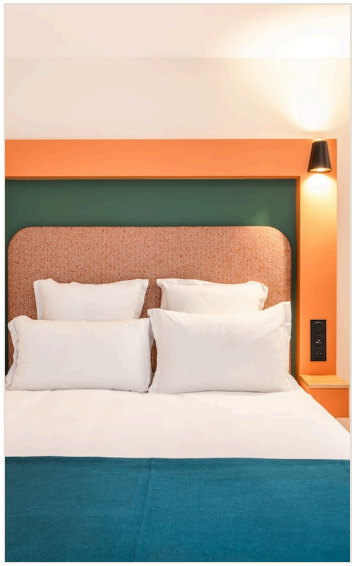
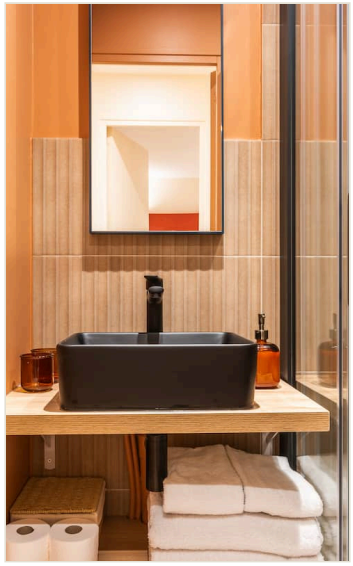
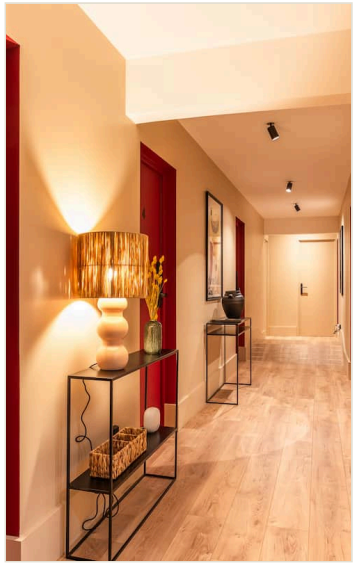
EMPLACEMENT

- **Ménilmontant / Belleville**, dans le 20e arrondissement : un quartier vivant de l'est parisien, bars, restaurants et commerces au pied de l'immeuble.
- Métro **Ménilmontant (ligne 2)** à 5 minutes à pied : Père-Lachaise, Belleville, Pigalle et l'Étoile en direct ; lignes de bus en face.
- À proximité du **cimetière du Père-Lachaise**, du parc de Belleville et de la rue Oberkampf.

LE PLATEAU

- **Cinq unités indépendantes** — trois studios et deux deux-pièces — desservies par un couloir commun, portes numérotées.
- Chaque unité : **lit queen size 160 × 200**, kitchenette (plaque, évier, réfrigérateur, micro-ondes, cafetière), **salle d'eau avec douche et WC**, télévision, wifi, espace repas ou travail. Les deux deux-pièces disposent d'un canapé convertible.
- **Espace commun** avec cuisine ouverte, grande table et banquette, ouvert sur le patio.
- **Patio privatif** planté et meublé, en rez-de-chaussée : un extérieur rare dans Paris.
- **Rénovation et décoration d'architecte** : couleurs, affiches, têtes de lit sur mesure, literie haut de gamme. Immeuble calme et sécurisé.




Trois des cinq unités · salle d'eau · couloir de distribution · espace commun et coin repas sur le patio

Urbanisme. Le lot est désigné « local commercial » au règlement de copropriété. Le vendeur déclare avoir obtenu la déclaration préalable permettant son exploitation en hébergement de courte durée ; un numéro d'enregistrement est affiché sur les annonces. L'autorisation, sa sous-destination exacte et son caractère définitif sont à vérifier sur pièces : les justificatifs sont communiqués sur demande.

83 RUE DE MÉNILMONTANT

PARIS 20e · MÉNILMONTANT / BELLEVILLE

ÉCONOMIE DE L'OPÉRATION

11,0 % sur les revenus déclarés

Honoraires inclus · charges de copropriété, taxe foncière et électricité déduites · sans travaux

INVESTISSEMENT

Prix net vendeur 11 379 € par m² Carrez	**1 650 000 €**
+ Honoraires d'agence 5 % HT, à la charge de l'acquéreur · 82 500 € HT, montant TTC	**99 000 €**
+ Travaux Aucun : bien rénové, meublé, équipé et exploité — reprise clé en main	**0 €**
Prix de revient, honoraires inclus	**1 749 000 €**

EXPLOITATION CONSTATÉE — DÉCLARATION DU VENDEUR, 12 MOIS

Revenus locatifs nets de frais de plateforme Déclarés par le vendeur · relevés communiqués sur demande	**198 867 €**
– Charges de copropriété	**– 5 230 €**
– Taxe foncière	**– 1 304 €**
– Électricité 67 € par mois	**– 804 €**
Résultat avant ménage, linge et gestion	**191 529 €**
Rendement — résultat / prix de revient	**11,0 %**

Méthode. Le rendement rapporte le résultat au prix de revient complet, honoraires inclus. Les frais de notaire ne sont pas inclus. Ménage, linge, eau, internet et assurance ne sont pas renseignés par le vendeur : en gestion déléguée à 15 % des revenus nets, le résultat ressort à environ 161 700 €, soit 9,2 %.

Ces chiffres sont **déclarés par le vendeur et non audités** ; ils ne sont pas une projection. Chiffres indicatifs, sous réserve de due diligence — ne constitue pas une offre.

Un actif déjà en revenus, sans travaux à engager.

Déjà exploité. Le plateau est rénové, meublé et en activité depuis deux ans : l'acquéreur reprend des revenus constatés, et non un projet à monter.

Six annonces, deux modes de remplissage. L'ensemble se loue à des groupes et familles jusqu'à 14 voyageurs, ou unité par unité : le planning s'optimise selon la demande.

Un seul lot. Un acte, une copropriété, cinq logements : la mutualisation du linge, du ménage et de l'accueil d'un petit hôtel, avec la souplesse de la location meublée.

191 529 €
RÉSULTAT AVANT MÉNAGE, LINGE ET GESTION

1 749 000 €
PRIX DE REVIENT HONORAIRES INCLUS

Exploitation clé en main. L'exploitation peut être confiée en gestion complète à un opérateur spécialisé — mise en ligne, tarification dynamique, ménage et accueil voyageurs — ou menée en direct par l'acquéreur. Les deux formules sont ouvertes.



Le patio privatif, vu depuis l'espace commun