

Hôtel bureau de 100 chambres, Lyon (69001)

Annonce **C1332686** postée le **13/novembre/2025**

Description de l'activité

Rhône - Lyon (69001) : A vendre en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), un hôtel neuf de 100 chambres sur plus de 2 851 m2 de surface plancher, avec restaurant intégré de 370 m2, aux portes de Lyon.

Livraison prévue t2 2026, avec la possibilité d'exploitation directe dès la réception.

Un produit combinant rentabilité prévisionnelle, durabilité environnementale et qualité architecturale.

Fiche technique :

- Surface totale : 2 851 m2.
- Nombre de chambres : 100 (en moyenne 15 m2/chambre).
- Restaurant : 370 m2.
- Label environnemental : PASSIVHAUS.
- Bâtiment à énergie positive prix au m2 : ? 4 384 €/m2.
- Livraison prévue : 2ème trimestre 2026.

Performance économique :

- Chiffre d'affaires prévisionnel annuel : 4,5 à 5,5 M€.
- EBE potentiel : de 1,0 à 1,2 M€.
- Rentabilité opérationnelle brute : de 8 % à 9,5 %.
- Roi estimé : de 7 à 8 ans.
- Selon le scénario d'exploitation, valorisation post-livraison : de 14 à 15 M€ (selon marque et positionnement).
- Possibilité de partenariat ou affiliation avec une enseigne internationale sur demande.
- Un actif écologique d'avant-garde certifié PASSIVHAUS.
- Le projet hôtelier s'inscrit dans les nouvelles exigences ESG : Bâtiment à énergie positive réduction des charges ; jusqu'à -80 % par rapport à un hôtel standard panneaux solaires, géothermie et ventilation double flux smart building ; contrôle intelligent de la consommation.
- Emplacement stratégique - métropole lyonnaise.
- Un positionnement optimal pour la clientèle affaires et loisirs : 2ème métropole économique française (1,4 m d'habitants), marché hôtelier dynamique (taux d'occupation moyen : 74 %), zone mixte tertiaire et résidentielle. Accès immédiat par des autoroutes, aéroport Saint-Exupéry et TGV.
- Clientèles cibles : Affaires (70%), tourisme (30%), long séjour corporate.
- Profils investisseurs ciblés : Groupes hôteliers et exploitants indépendants.
- Prise en main directe à la livraison, sans travaux. Family offices et investisseurs institutionnels.
- Exploitation directe ou mise en gestion sous marque. Fonds spécialisés hôteliers.
- Actif neuf, conforme ESG, à forte valorisation long terme.

Avantages compétitifs :

- Hôtel neuf – zéro CAPEX initial.
- Exploitation flexible (indépendante ou sous enseigne).
- Certification passivhaus – valeur verte et pérennité.
- Rendement d'exploitation supérieur à la moyenne du marché lyonnais.

Calendrier de livraison :

- 2024 - 2025 : Avancement chantier + suivi VEFA t2.
- 2026 : Livraison clé en main.
- Dès la livraison : Démarrage, exploitation et recettes.

Prix de vente de 12 500 000 € net vendeur.

Nombre de chambres : **100**

Surface commerciale : 2 851 m²

Surface totale : 2 851 m²

La société est affiliée à un réseau
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Prix de cession : **12 500 000 €**

Localisation

Localisation : **Lyon 9ème (69009), Rhône, Auvergne-Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants* à Lyon 9ème : **487 978 (grande ville)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.