

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 1er (69001), Rhône, Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants* à Lyon 1er : **487 978 (grande ville)**

Photos

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