NAOUSSA

PAROS

UN HÔTEL AU-DESSUS DU PORT

Face à la mer.
Un hôtel à réinventer.

PRÉSENTATION DU PROJET

PRIX DEMANDÉ

6 000 000 €

SURFACE BÂTIE ANNONCÉE

970 m²

NAOUSSA, PAROS · PHOTO RETOUCHÉE

Découvrir le mini-site Naoussa

13 NOVEMBRE 2026

FROG REAL ESTATE
Opérateur

LA DESTINATION

Paros et Naoussa



VUE DE L'ENSEMBLE · PHOTO RETOUCHÉE







PHOTOGRAPHIES D'AMBIANCE, PAROS

Le port, les ruelles et la mer

Un ensemble sur les hauteurs de Naoussa, avec des vues ouvertes sur le village et la baie.

Le centre à environ 150 m

Le dossier commercial annonce cette proximité avec le centre et le port. Une implantation à explorer pour un projet hôtelier.

Deux bâtiments aux titres distincts

Acquisition conjointe ou séparée annoncée.

LE PROJET

Un ensemble hôtelier à rénover





Deux bâtiments indépendants

Restaurant, réception, espaces communs et piscine existants dans le bâtiment A, selon le dossier.

970 m²

de surface bâtie annoncée

1 300 m²

de terrain au total

2

titres de propriété distincts

17

« rooms » indiquées dans la fiche

CAPACITÉ À CONFIRMER

Nombre de chambres exploitables et répartition entre A et B à vérifier.

LE PÉRIMÈTRE D'ACQUISITION

Deux bâtiments, une acquisition modulable

BÂTIMENT A

4,5 M€

670 m² bâtis

Terrain de 1 000 m²

Hôtel, restaurant, réception et piscine. Rénovation à prévoir.

6 716 €/m²

BÂTIMENT B

1,5 M€

300 m² bâtis

Terrain de 300 m²

Bâtiment indépendant sur trois niveaux en façade, deux à l'arrière.

5 000 €/m²

ENSEMBLE

6 M€

970 m² bâtis

Terrain de 1 300 m²

Deux titres distincts. Vente conjointe ou séparée annoncée.

6 186 €/m²

300 m² Parcelle au-dessus du bâtiment B, détenue par un tiers et exclue de la vente.

Prix demandés hors frais et travaux. Ratios calculés sur les surfaces bâties annoncées, arrondis à l'euro.

L'OPÉRATION

La base d’acquisition et le projet à construire

6,18 M€

Prix demandé + commission acquéreur de 3 %

6 M€ + 180 k€, avant taxes éventuelles sur honoraires, frais d’acquisition et travaux.

Rénovation et repositionnement hôtelier

Piste de travail : renouveler les chambres et les espaces communs, préciser le positionnement et le modèle d’exploitation.

À chiffrer

Travaux, charges, revenus, financement et calendrier.



Piscine · photo retouchée

Projet à l’étude. Acquisition non engagée.

LE MARCHÉ · PAROS · 2025

Une fréquentation hôtelière en progression

969 681

Arrivées par mer et air

+7,3 % par rapport à 2024

190 841

Arrivées dans les hôtels

+11,5 % par rapport à 2024

701 660

Nuitées hôtelières

+9,4 % par rapport à 2024

48,5 %

Occupation des lits

44,3 % en 2024. Mesure ELSTAT des lits en exploitation.

82,5 %

Nuitées de non-résidents

Une clientèle largement internationale.

3,68 nuits

Séjour hôtelier moyen

Calcul : nuitées / arrivées dans les hôtels.

Périmètre hôtelier : commune de Paros, hors Antiparos. Nuitées-personnes, pas nuitées-chambres. Les arrivées de passagers ne sont pas des visiteurs uniques.

ELSTAT · tableaux 2025 définitifs et 2024, tableau 15

Mairie de Paros · 10 février 2026

LE MARCHÉ · CYCLADES · 2025

Un marché hôtelier de 6,46 millions de nuitées

1,96 M
arrivées hôtelières

1 209
hôtels et établissements similaires

65 402
lits hôteliers

+9,4 %
Nuitées à Paros

+2,7 %
Nuitées dans les Cyclades

Évolution 2025 / 2024. Une dynamique locale plus forte, qui ne préjuge pas du résultat du bien.

6,62 Md€

Recettes des voyages internationaux en Égée du Sud, 2025. Cyclades + Dodécanèse. Tous types de séjours, pas le CA des hôtels.

Lecture pour le projet

Étudier un positionnement différencié à Naoussa. Tester la durée de saison, les prix nets et les coûts de personnel avant de fixer la rentabilité.

ELSTAT · calcul sur les 9 unités régionales des Cyclades, tableaux 1 et 15

Banque de Grèce · résultats 2025

LA RENTABILITÉ · CALCUL DE SENSIBILITÉ

Quel résultat annuel pour quel rendement ?

6,18 M€

Base prix + commission

Hors fiscalité, autres frais, travaux et fonds de roulement. Coût complet à établir.

8 M€

Hypothèse illustrative de coût complet

Ce montant sert uniquement à tester les exigences économiques. Ce n'est pas un budget travaux validé.

Ratio annuel visé	Résultat sur 6,18 M€	Résultat sur 8 M€	CA à 30 % de marge*
4 %	247 200 €	320 000 €	1,07 M€
5 %	309 000 €	400 000 €	1,33 M€
6 %	370 800 €	480 000 €	1,60 M€

Résultat = exploitation après charges et réserve de renouvellement, avant dette et impôt. Ratio sur coût, pas rendement des fonds propres ni TRI.

* CA requis sur 8 M€, marge de 30 % purement hypothétique. Aucun rendement observé fiable ni prix moyen hôtelier spécifique à Paros retenu.

À obtenir : comptes 2023–2025, revenus A/B, chambres autorisées, occupation mensuelle, prix nets, charges et chiffrage des travaux.