



Votre nom et votre titre

VOTRE AGENCE
01 23 45 67 89
vous@votre-agence.fr
votre-site.fr



Analyse de zone — 97 Rue de Charonne 75011 Paris

Rayon 300 m · 2 septembre 2026

Appartements

Prix de marché /m²	Fourchette P25-P75	Ventes
10 019 €	9 045 € – 11 142 €	116

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 10 380 €/m² (356 ventes).

Prix estimé pour 35 m² **350 665 €**

Fourchette habituelle : 316 575 € – 389 970 €
10 019 €/m² · 116 ventes de ~35 m² sur 24 mois

Évolution des prix

Année	Prix de marché /m²	Variation	Transactions
2021	10 936 €	—	71
2022	11 108 €	+1.6%	218
2023	10 289 €	-7.4%	178
2024	9 824 €	-4.5%	190
2025	10 097 €	+2.8%	207

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

DPE médian

D

Passoires (F/G)

20%

DPE analysés

4 719

Distribution par classe

Classe	Nombre	%	
A	1	0.0%	
B	10	0.2%	
C	1 044	22.1%	
D	1 431	30.3%	
E	1 293	27.4%	
F	547	11.6%	
G	393	8.3%	

Estimation locative

Bâtiment de l'adresse : construit en 1928 · 268 logements · DPE C (168 kWh/m²/an)

Diagnostic n° 2675E1908827N — rapport officiel ADEME

Loyer estimé appartement 35 m² : ~1 134 €/mois (~32.4 €/m²)

Source : ANIL (SeLogger, leboncoin) (2026)

Encadrement des loyers (plafond légal)

Appartement · 1 pièce · non meublé

Plafond légal

1 281 €/mois

36.6 €/m²

Loyer de référence

1 068 €/mois

30.5 €/m²

Loyer de marché estimé

1 134 €/mois

32.4 €/m²

Plafond meublé

41.8 €/m²

Le loyer de marché reste sous le plafond, quelle que soit l'époque de construction.

Plafond de l'époque <1946 — bâtiment construit en 1928 (cadastre).

Arrêté préfectoral 2025 · Roquette (secteur 11). Loyer de référence majoré (plafond légal opposable). Non officiel — seul l'arrêté fait foi.

Un complément de loyer peut légalement porter le loyer au-dessus du plafond, pour des caractéristiques exceptionnelles (vue, terrasse, hauteur sous plafond) non déjà reflétées dans le loyer de référence, rares dans le secteur et mentionnées au bail. Contestable par le locataire dans les trois mois.

Rendement locatif estimé (pour 35 m²)

Appartement — brut

3.9%

~2.7% net

Appartement — brut meublé

4.4% · ~3.2% net

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 896 €/an.

Basé sur les prix des 2 dernières années.

Données : Transactions officielles (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLogger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025

Rapport du 2 septembre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N4

Analyse comparables

Classes DPE : B, C, D · Fiabilité : Fiable

Ventes de bâtiments dont la parcelle cadastrale confirme les critères demandés.

BIENS COMPARABLES (36 transactions)

10 854 €/m²

médiane · 9 000–12 436 €/m²

ENSEMBLE DE LA ZONE (445 transactions)

10 571 €/m²

Biens comparables : +3% vs. l'ensemble de la zone

Commodités et contexte

Score global

94/100

Excellent

Type de commune

Urbain dense

Détail par catégorie

Catégorie	Score	Nombre	Plus proche
Transports	90/100	3	139 m
Commerces	100/100	13	68 m
Éducation	90/100	4	225 m
Santé	100/100	10	38 m
Loisirs	90/100	4	140 m
Services	100/100	6	141 m

Scores par profil

Profil	Score	Appréciation
Famille	95/100	Excellent
Jeune actif	94/100	Excellent
Investisseur	94/100	Excellent

Carte des commodités

