



logio.immo — intelligence immobilière

contact@logio.immo

logio.immo

Analyse de zone — Rue de Charonne 75011 Paris

Rayon 300 m · 2 octobre 2026

Rue de Charonne 75011 Paris

TEXTE GÉNÉRÉ PAR IA
SYNTHÈSE DU MARCHÉ

Le prix de marché des appartements est de 10 039 €/m², en hausse de 2.8% vs 2024.
Le rendement locatif brut estimé (appartements, pour 35 m²) est de 3.9%.
Le DPE médian est D, avec 20% de passoires thermiques (F/G).

Appartements

Prix de marché /m²	Fourchette P25-P75	Ventes
10 039 €	9 030 € – 11 148 €	115

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 10 364 €/m² (353 ventes).

Prix estimé pour 35 m² **351 365 €**

Fourchette habituelle : 316 050 € – 390 180 €
10 039 €/m² · 115 ventes de ~35 m² sur 24 mois

Évolution des prix

Année	Prix de marché /m²	Variation	Transactions
2021	10 936 €	—	63
2022	11 108 €	+1.6%	218
2023	10 289 €	-7.4%	178
2024	9 824 €	-4.5%	190
2025	10 097 €	+2.8%	207

Données : Ventes DVF, DGFIP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLogger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 2 octobre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N7

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

DPE médian

D

Passoires (F/G)

20%

DPE analysés

4 751

Distribution par classe

Classe	Nombre	%	
A	1	0.0%	
B	10	0.2%	
C	1 048	22.1%	
D	1 441	30.3%	
E	1 308	27.5%	
F	550	11.6%	
G	393	8.3%	

Estimation locative

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

Loyer estimé appartement 35 m² meublé : ~1 293 €/mois (~36.9 €/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% · ~3.1% net

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 899 €/an.

Basé sur les prix des 2 dernières années.

Analyse comparables

Construction 1800–1947 · 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

98/100

Excellent

Type de commune

Urbain dense

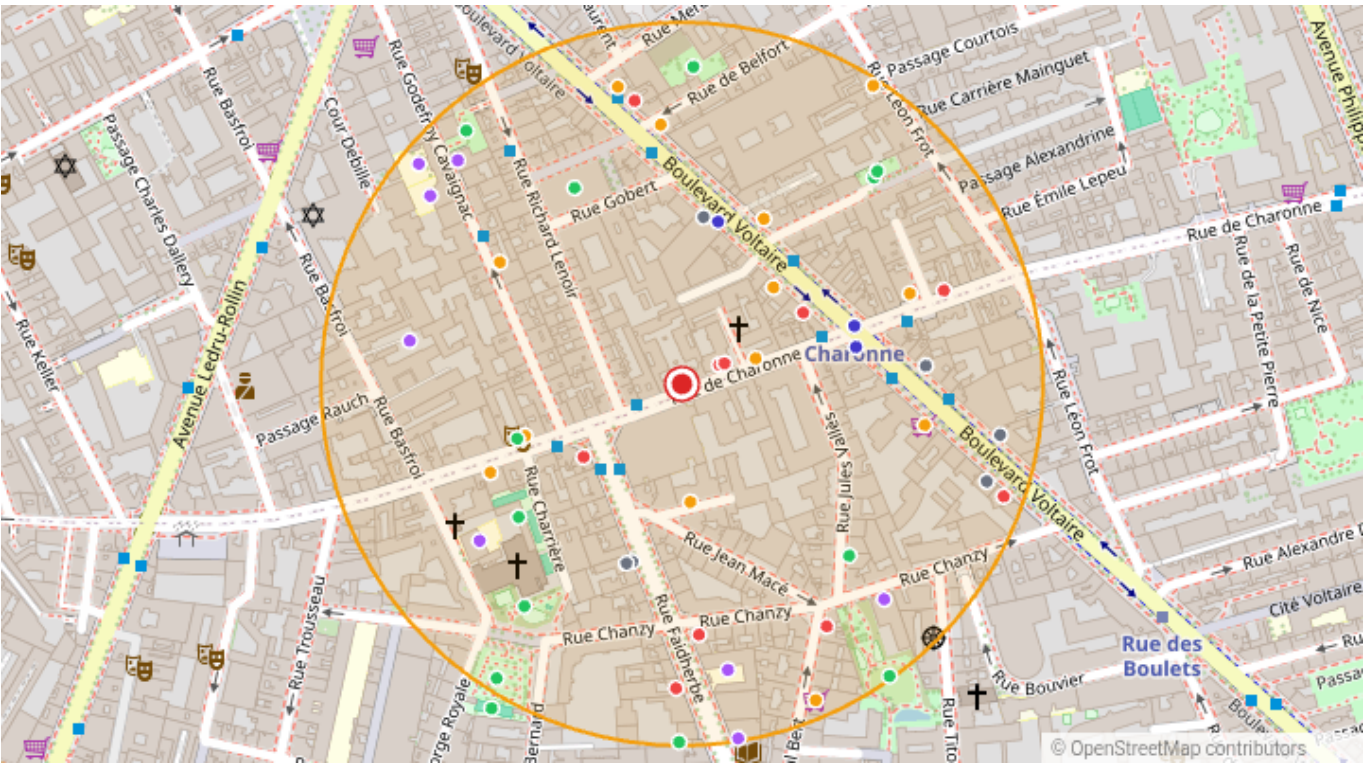
Détail par catégorie

Catégorie	Score	Nombre	Plus proche
Transports	90/100	3	139 m
Commerces	100/100	13	68 m
Éducation	100/100	8	209 m
Santé	100/100	10	38 m
Loisirs	100/100	13	140 m
Services	100/100	6	141 m

Scores par profil

Profil	Score	Appréciation
Famille	99/100	Excellent
Jeune actif	97/100	Excellent
Investisseur	97/100	Excellent

Carte des commodités



Données : Ventes DVF, DGFIP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 2 octobre 2026 · Calculs P2-L3-C2-T2-R2-N7