

Analyse de zone — 97 Rue de Charonne 75011 Paris

Rayon 1.0 km · 28 août 2026

Synthèse exécutive

97 Rue de Charonne 75011 Paris

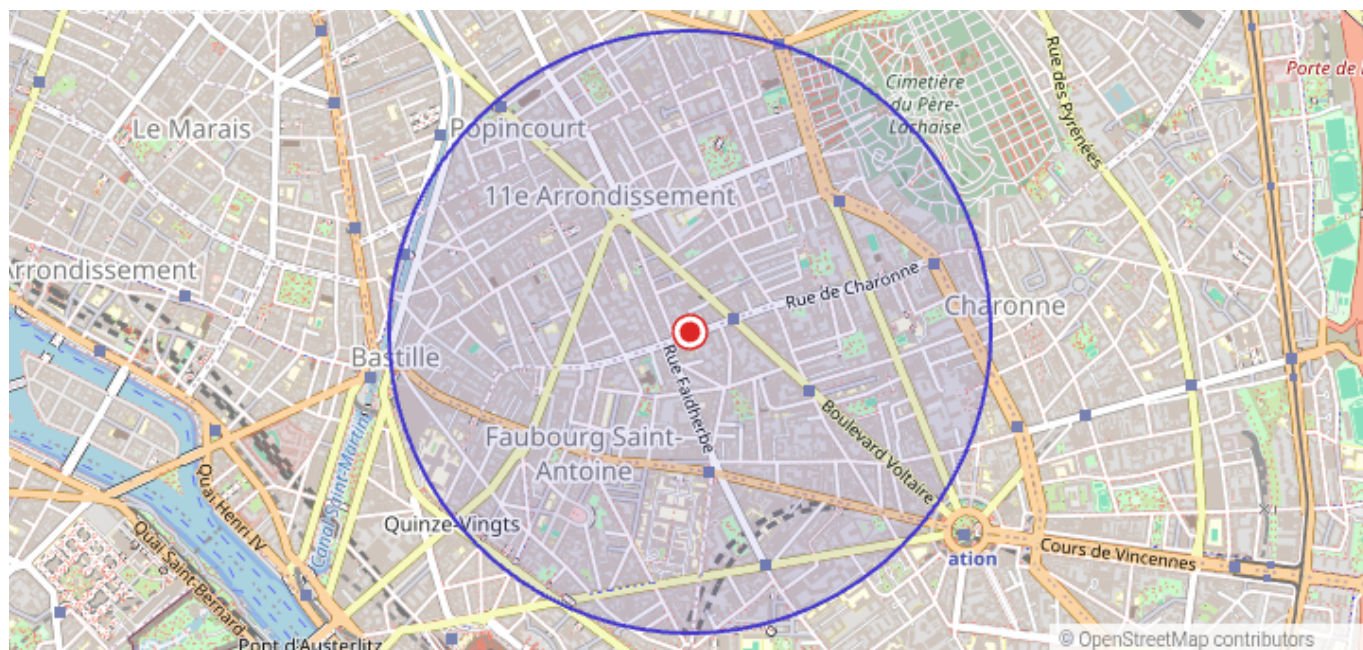
Rayon 1.0 km | 28 août 2026 | 1 835 transactions analysées

TEXTES GÉNÉRÉS PAR IA LE BIEN

L'appartement de 55 m² est situé au 97 rue de Charonne, dans un immeuble de 268 logements construit en 1928. L'Ancien couvent des Bénédictines du Bon-Secours, monument historique, se trouve à 40 m du bien. Le diagnostic de performance énergétique classe ce logement en catégorie E avec une consommation de 308 kWh/m²/an, attesté le 21 mai 2026. L'estimation de prix s'établit à 548 460 €, soit 9 972 €/m², dans une fourchette comprise entre 483 890 € et 605 990 €, et le loyer mensuel estimé pour une location meublée est de 1 849 €, le plafond légal applicable étant fixé à 1 980 €/mois.

SYNTHÈSE DU MARCHÉ

Dans le secteur de la Rue de Charonne à Paris 75011, les appartements se vendent autour de 9 972 €/m² en moyenne sur les 24 derniers mois, avec la plupart des transactions comprises entre 8 798 et 11 018 €/m² : les prix restent homogènes d'un bien à l'autre, ce qui indique un marché régulier et prévisible. Cette évaluation s'appuie sur un nombre conséquent de 546 transactions, ce qui en garantit la solidité. Sur les quatre dernières années, le prix médian a suivi une tendance baissière globale, passant d'environ 10 959 €/m² en 2021 à 9 730 €/m² en 2024, représentant une correction progressive du marché ; les données de 2025 restent partielles et ne permettent pas de conclure sur une stabilisation à ce stade.



En bref

Le prix de marché des appartements est de 9 972 €/m², en hausse de 2.8% vs 2024.

Le rendement locatif brut estimé (appartements, pour 55 m²) est de 3.5%.

Le DPE médian est D, avec 18% de passoires thermiques (F/G).

Appartements

Prix de marché /m²	Fourchette P25-P75	Ventes
9 972 €	8 798 € – 11 018 €	546

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 10 351 €/m² (1 835 ventes).

Prix estimé pour 55 m² **548 460 €**

Fourchette habituelle : 483 890 € – 605 990 €
9 972 €/m² · 546 ventes de ~55 m² sur 24 mois

Évolution des prix

Année	Prix de marché /m²	Variation	Transactions
2021	10 959 €	—	380
2022	10 942 €	=	1062
2023	10 116 €	-7.5%	872
2024	9 730 €	-3.8%	865
2025	10 000 €	+2.8%	946

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

DPE médian

D

Passoires (F/G)

18%

DPE analysés

45 792

Distribution par classe

Classe	Nombre	%	
A	30	0.1%	
B	427	0.9%	
C	9 686	21.2%	
D	15 292	33.4%	
E	12 278	26.8%	
F	4 851	10.6%	
G	3 228	7.0%	

Estimation locative

Bâtiment de l'adresse : construit en 1928 · 268 logements · DPE E (308 kWh/m²/an)

Diagnostic n° 2675E1363898S — rapport officiel ADEME

Loyer estimé appartement 55 m² meublé : ~1 849 €/mois (~33.6 €/m²)

Source : ANIL (SeLogger, leboncoin) (2026)

Encadrement des loyers (plafond légal)

Appartement · 2 pièces · non meublé

Plafond légal

1 738 €/mois

31.6 €/m²

Loyer de référence

1 447 €/mois

26.3 €/m²

Loyer de marché estimé

1 621 €/mois

29.5 €/m²

Plafond meublé

36.0 €/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 55 m²)

Appartement — brut

3.5%

~2.5% net

Appartement — brut meublé

4.0% · ~2.9% net

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 1 397 €/an.

Basé sur les prix des 2 dernières années.

Analyse comparables

Classes DPE : D, E, F · Fiabilité : Fiable

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

BIENS COMPARABLES (119 transactions)

10 417 €/m²

médiane · 9 455–11 555 €/m²

ENSEMBLE DE LA ZONE (2269 transactions)

10 543 €/m²

Données : Transactions officielles (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 28 août 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N4

Commodités et contexte

Score global

100/100

Excellent

Type de commune

Urbain dense

Détail par catégorie

Catégorie	Score	Nombre	Plus proche
Transports	100/100	24	139 m
Commerces	100/100	102	68 m
Éducation	100/100	57	225 m
Santé	100/100	92	38 m
Loisirs	100/100	31	140 m
Services	100/100	25	151 m

Scores par profil

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

Carte des commodités

