



ADVENIS • BILLON IMMOBILIER • CITYA-BELVIA IMMOBILIER • CITYA IMMOBILIER • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
DAUCHEZ • FONCIA • IMMO DE FRANCE • LOISELET & DAIGREMONT • NEXITY • ORALIA • SERGIC • SQUARE HABITAT

Les errements d'un calcul de prix administratif et technocratique.

Quelques perles d'incohérences relevées dans le choix des paramètres pour le calcul du loyer médian.

Il faut rappeler que le loyer se fabrique à partir de 4 paramètres :

Le zonage (14 zones, 80 quartiers), la typologie, la période de construction, le type de location, nue ou meublée.

1. Incohérences relevées au sein d'un même quartier :

Des infra quartiers complètement hétérogènes

Dans le quartier Clignancourt – zone 9 :

Nous avons pris deux T3 construits avant 1945 ;

- L'un, situé Infra quartier Barbès:
Proche Quartier Goutte d'Or , au **6 rue Dejean, 18^{ème}**

Son loyer actuel est de : 19.2 € / m²

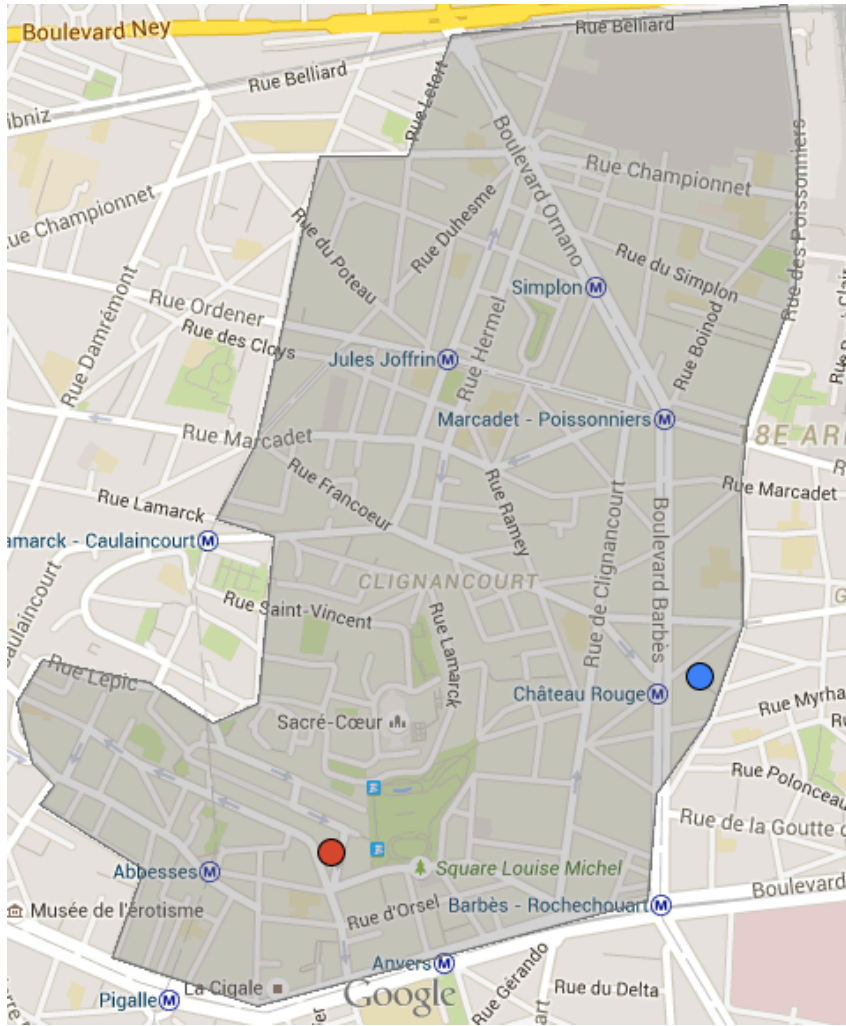
- L'autre, situé Infra quartier Butte Montmartre:
au **11 rue Chappe, 18^{ème}**

Son loyer actuel est de : 33.5 € / m²

Dans le marché actuel la différence de loyer est de 75% correspondant bien aux différences évidentes de qualité de l'environnement.

Avec l'encadrement des loyers, le loyer médian qui doit s'appliquer à ces deux baux T3 est de : 20.2 € / m².

Soit une possible augmentation pour l'un et une réduction lourde pour l'autre de 39 %.



2. Incohérences entre les périodes de construction

- Etude d'un bail localisé au **25 rue Descartes, 75005** - Zone : 4 - Quartier : Saint-Victor - Année de construction : 1990
- Nombre de pièce : 2
- Loyer actuel du bail : 30,00€ / m²

Selon l'époque de construction	1971-1990	> 1990
Loyer majoré	24,72€/m ²	30,12€/m ²

Si l'on retient la tranche de la période 1971-1990, le loyer chute de 21%

Si l'on retient la tranche >1990, le loyer peut augmenter !!



- Etude d'un autre bail au **103 Av du Général Leclerc, 75014 PARIS** - Zone : 10- Quartier : Petit-Montrouge- Année de construction : 1970
 - Nombre de pièce : 2
- Loyer actuel : 36,70€ / m²

Selon l'époque de construction	1946-1970	> 1970
Loyer majoré	23,80€/m ²	26,90€/m ²

Différentiel de loyer de 11% selon que la période de construction est rattachée à l'une ou l'autre des tranches !

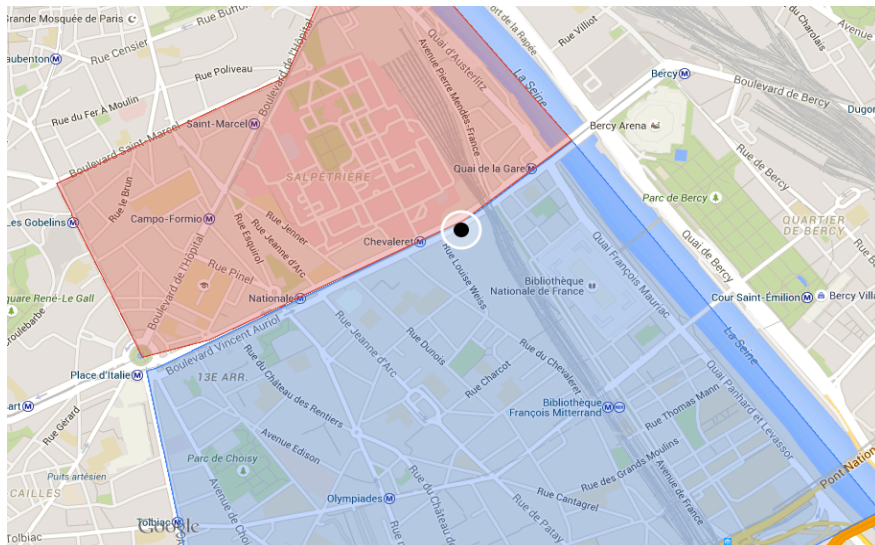


3. Incohérences en limite des zones

- Etude d'un bail au **49, Bd Vincent Auriol, 75013** - Limite de la zone 10 & 13 (N° pairs zone 10, N° impairs zone 13) - Année de construction : 1971-1990
- Nombre de pièce : 3
- Loyer actuel : 25,40€ / m²

	Zone 10	Zone 13
Loyer majoré	25,20€/m ²	18,24€/m ²

Différentiel de loyer de 28% entre les 2 cotés d'une rue pour un même logement T3 !



- Etude d'un autre bail au **30 Avenue Parmentier, 75013, PARIS** Limite de la zone 10 & 11 (Si numéro > 24: zone 10) (Si numéro <= 24: Zone 11) - Année de construction : 1946-1970
- Nombre de pièce : 2
- Loyer actuel : 30,00€ / m²

	Zone 10	Zone 11
Loyer majoré	23,76€/m ²	27,7€/m ²

Différentiel de loyer de 14% pour 2 numéros attenants l'un de l'autre.

