



LELIEVRE

# ETUDE LOCATIVE



Les Jardins  
de Galleron

## LA RÉSIDENCE

Les Jardins de Galleron  
7 rue Galleron  
75 020 PARIS

## VOTRE INTERLOCUTEUR DÉDIÉ

Christophe PAUL  
LELIEVRE Immobilier  
61 bd Vaugirard 75 015 Paris  
01 45 31 31 56  
[christophe.paul@lelievre-immobilier.com](mailto:christophe.paul@lelievre-immobilier.com)



A close-up photograph of a smiling man and woman sitting at a wooden table. The man is on the left, wearing a grey t-shirt, and the woman is on the right, wearing a light-colored top. They are both looking towards the camera. In the foreground, a white cup of coffee is visible on the right, and a hand with a ring is visible on the left. The background is slightly blurred, showing other people in the background.

# LELIEVRE IMMOBILIER

---

Groupe familial depuis 1947



# QUI SOMMES-NOUS ?

## ■ Groupe familial depuis 1947

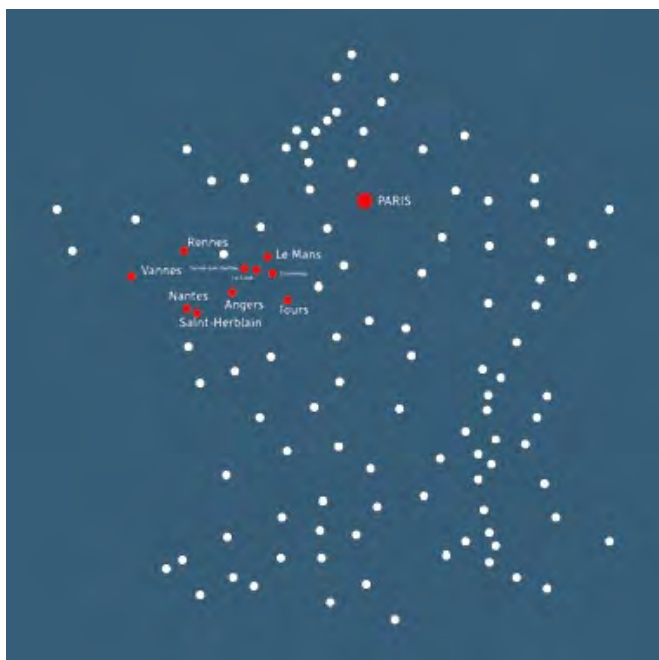
Créé par Henri LELIEVRE, le Groupe LELIEVRE s'est imposé comme un acteur majeur des métiers de l'Immobilier dans le Grand Ouest et la Région Parisienne.

Avec près de 200 collaborateurs et 19 implantations locales (filiales, agences, bureaux), cette expertise permet à LELIEVRE Immobilier de répondre précisément aux attentes de ses clients.

A la tête du groupe depuis 2017, Xavier LELIEVRE, actuel Président, représente la troisième génération à la tête de l'entreprise. S'appuyant sur un management animé par de fortes valeurs humaines, il a pour volonté de poursuivre la stratégie de croissance de ces activités résolument tournées vers le service et la satisfaction du Client.

Les collaborateurs LELIEVRE ont à cœur de porter les valeurs de LELIEVRE Immobilier :

**RESPECT, RESPONSABILITÉ, HONNÊTETÉ, EXEMPLARITÉ, ESPRIT D'ÉQUIPE.**



**19** agences dans le Grand Ouest et Paris

**200** collaborateurs

**85 000 000 €** par an en volume d'affaires Ventes & Locations

**62 000 000 €** par an en volume d'affaires Gestion & Syndic

**900** locations réalisées par an

**400** ventes réalisées par an

## ■ 5 agences à Paris

Des équipes de professionnels de l'Immobilier pour vous accompagner dans tous vos projets :

**VENTE – LOCATION – GESTION LOCATIVE – SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE**



# LA RÉSIDENCE ET SES ATOUTS

Une oasis de tranquillité au cœur du 20<sup>ème</sup>



Les Jardins  
de Galleron

FLEURISTE



LELIEVRE





LELIEVRE

# LE CONFORT AUTHENTIQUE DE LA VIE PARISIENNE

Source : Bunji



Les Jardins  
de Galleron

7 rue Galleron  
75 020 PARIS



Transports en commun	Ecoles	Commerces & Points d'intérêts
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 min de l'arrêt de bus Pyrénées-Bagnolet (lignes 26, 64, 76)</li><li>• 5 min de l'arrêt de tramway Marie de Miribel (ligne t3b)</li><li>• 10 min de la station de métro A. Dumas (ligne 2)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5 min des écoles maternelles / primaires et des collèges</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 min de tous commerces</li><li>• 2 min de lieux mythiques de la vie parisienne (Mama Shelter, La Flèche d'Or)</li><li>• 10 min du cimetière du Père Lachaise</li></ul>



# LA RÉSIDENCE DANS SON ENVIRONNEMENT

---

Contexte socio-économique



LELIEVRE

# CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE : LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE ET PARIS

Source INSEE, RP 2019, exploitations principales

## ■ Données démographiques

### L'ÎLE-DE-FRANCE, la région la plus peuplée de France

Au 1er janvier 2020, la région Île-de-France compte 12,2 millions d'habitants. C'est la région française la plus peuplée. Composée de 8 départements, dont Paris (75), elle représente 19 % de la population de France métropolitaine.

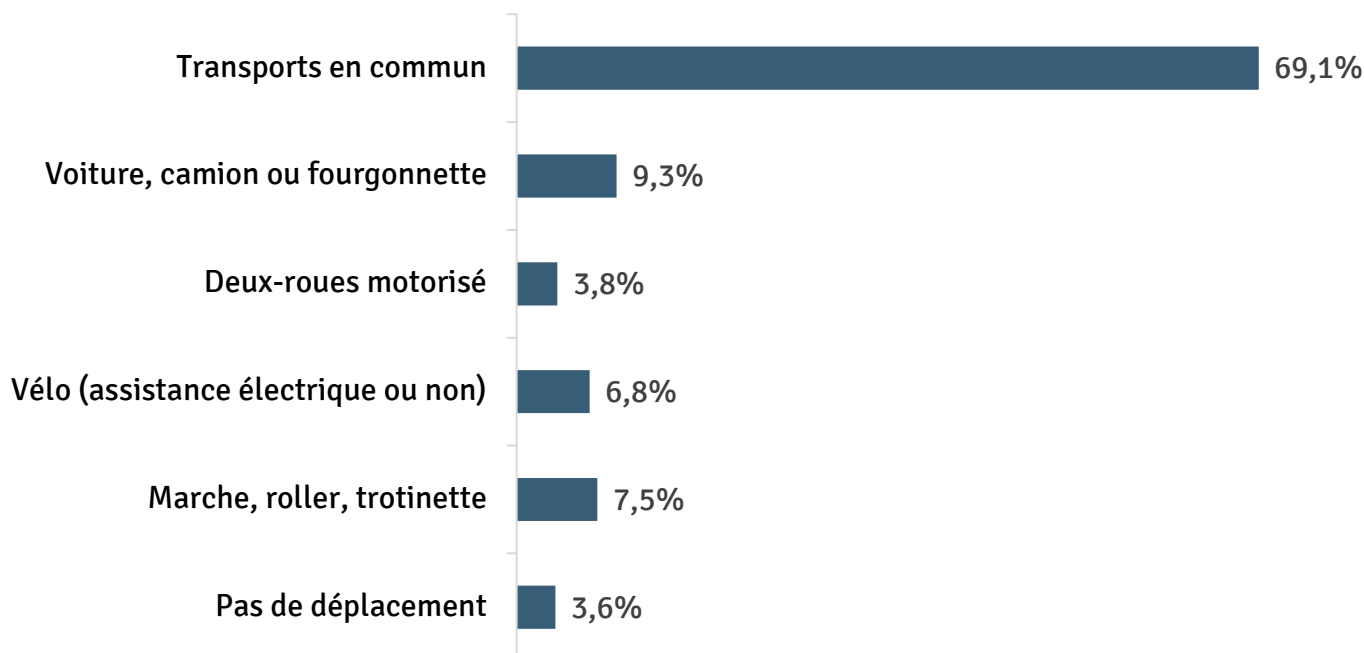


### PARIS, capitale française et européenne

La démographie de Paris est caractérisée par une très forte densité et une population jeune. Quatrième ville de l'Union Européenne, Paris bénéficie d'un rayonnement international. Elle est connectée aux principales grandes métropoles mondiales.

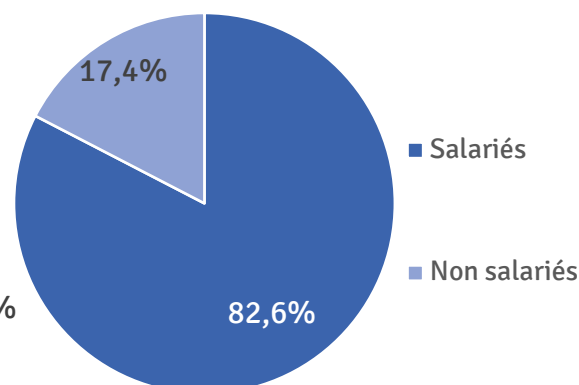
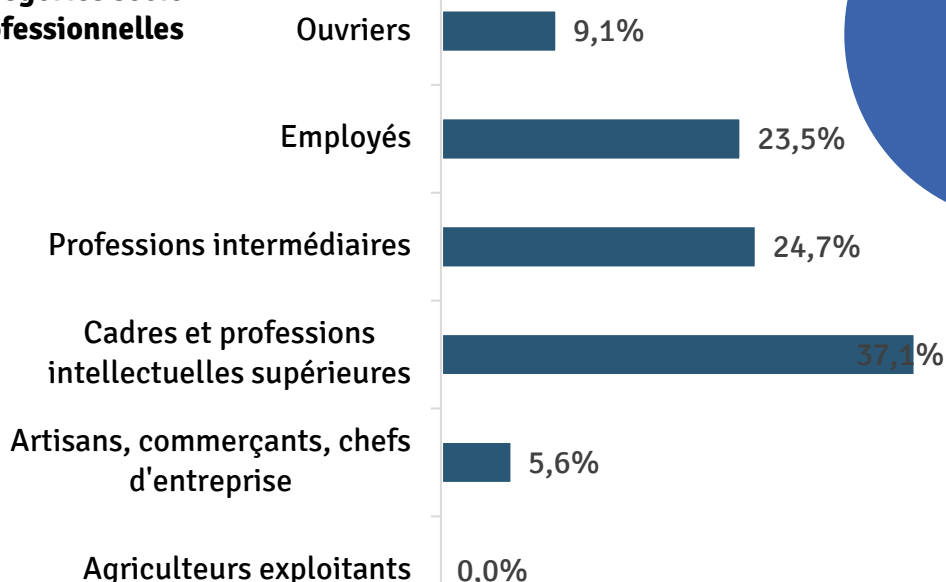
<b>2 145 906</b>	Habitants en 2020
<b>-0,6%</b>	Croissance démographique depuis 2014

## ■ Transports utilisés pour se rendre au travail



## ■ L'emploi à Paris

### Catégories socio-professionnelles



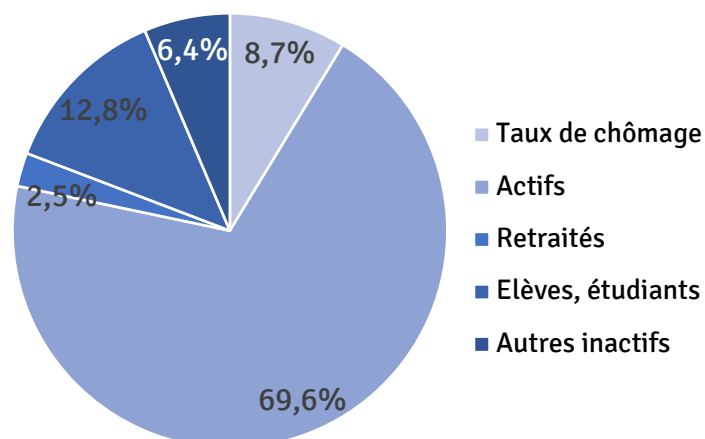
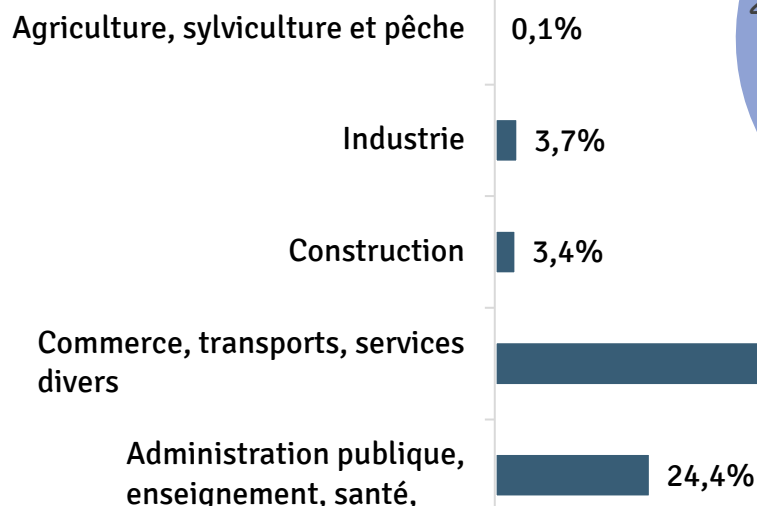
**1 865 785**

Nombre d'emplois dans la zone

**28 790 €**

Revenu médian à Paris

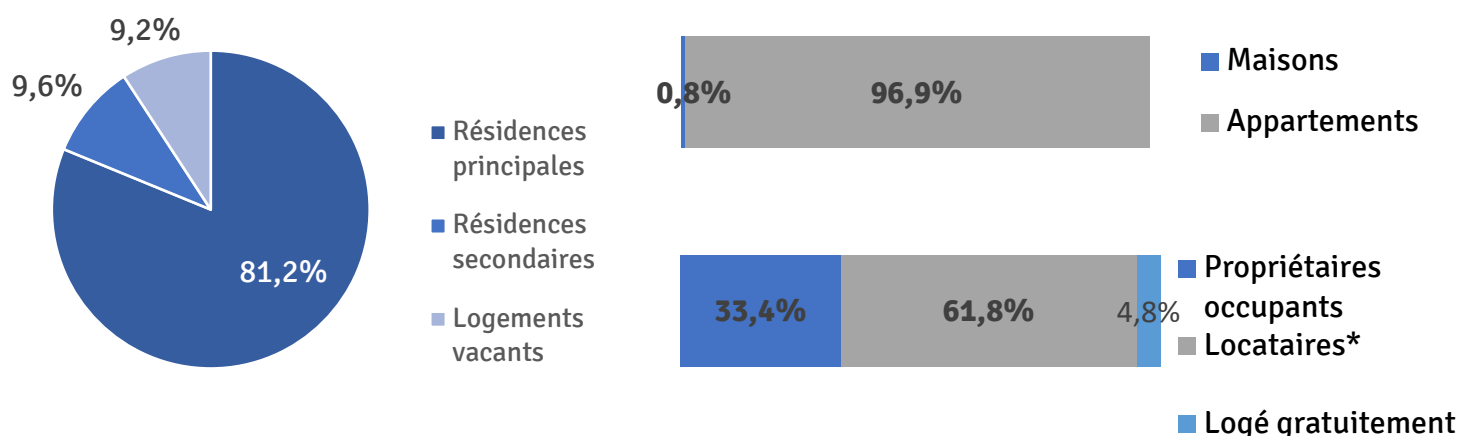
### Secteurs d'activité





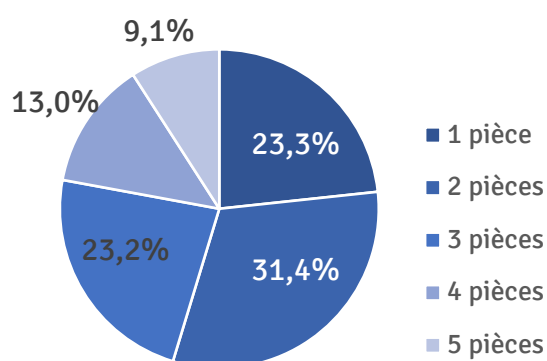
## ■ Le logement à Paris

Premier parc dans la capitale, le parc locatif privé se transforme. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements loués vides a diminué de 7,9 % alors que celui de meublés a progressé de 17,4 %.

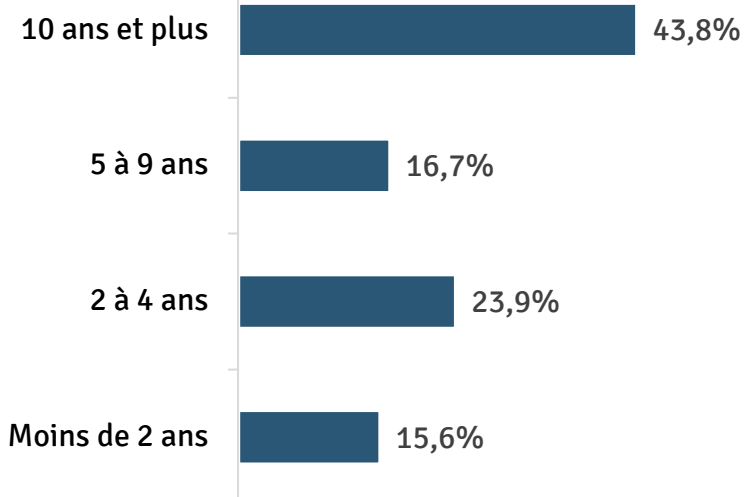


<b>1 393 800</b>	Nombre de logements
<b>50,2 %</b>	Part des logements construits avant 1946
<b>44,2 %</b>	Ménages locataires du parc privé (2019)

### Nombre de pièces de la résidence principale (2020)

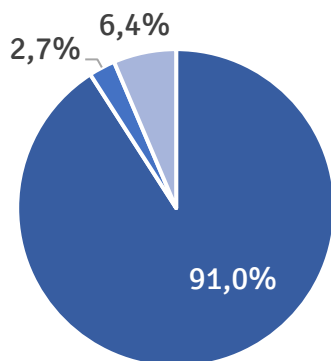


### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (2020)

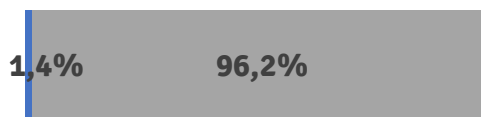


\* dont 17,8% d'un logement HLM loué vide

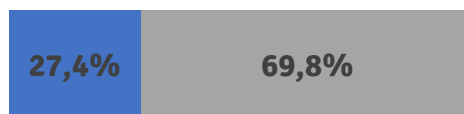
## ■ Le logement dans le 20<sup>ème</sup>



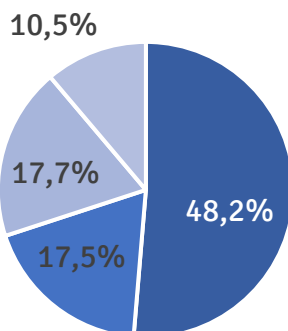
- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



- Maisons
- Appartements
- Propriétaires occupants
- Locataires



## Ménages selon leur composition



- Personne seule
- Couple sans enfant
- Couple avec enfants
- Famille monoparentale

**192 120**

Habitants dans les 20<sup>ème</sup>

**-0,3 %**

Croissance démographique depuis 2014





# ÉTUDE LOCATIVE PERSONNALISÉE

---

Notre proposition sur-mesure

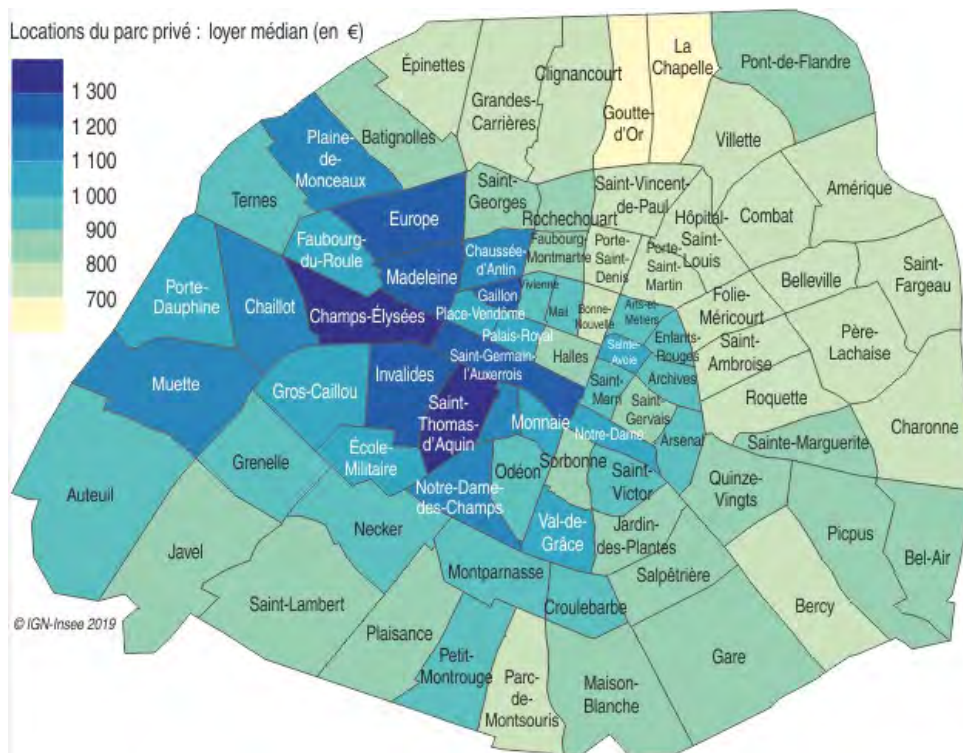


Les Jardins  
de Galléron



LELIEVRE

## ■ Loyer médian des logements loués vides du parc privé parisien par quartier administratif


22 € /m<sup>2</sup>

Loyer moyen hors charges - location vide

25 € /m<sup>2</sup>

Loyer moyen hors charges - location meublée

## ■ Locations réalisées sur les 12 derniers mois à Paris

Étude réalisée le 15/11/2023

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Loyer du 1 <sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 selon l'encadrement des loyers loi ALUR	27,80€ le m <sup>2</sup> majoré soit 695€	25,40€ le m <sup>2</sup> majoré soit 1016€	22€ le m <sup>2</sup> majoré soit 1320€	19,90€ le m <sup>2</sup> majoré soit 1592€	19,90€ le m <sup>2</sup> majoré soit 1990€
Nombre de loyers analysés	Selon la loi ALUR	Selon la loi ALUR	Selon la loi ALUR	Selon la loi ALUR	Selon la loi ALUR
Surface moyenne	25	40	60	80	100





Les Jardins  
de Galleron

							Logement VIDE			
Lot	Type	Étage	Surface hab. (m²)	Exposition *	Terrasse (m²)	Jardin (m²)	Loyer de référence Loi ALUR HC	Complément de loyer	Charges mensuelles	Loyer mensuel CC
0.1	T2	0	50,90	SO	/	32,6 6	1089 €	232 €	127 €	<b>1448€</b>
0.2	T3	0	62,54	NO	/	27,8 1	1200 €	177 €	156 €	<b>1533 €</b>
0.3	T2	0	37,14	SE	/	19,8 8	794 €	141 €	93 €	<b>1028 €</b>
0.4	T2	0	41,66	NE	/	32,0 9	891 €	228 €	104 €	<b>1223 €</b>
1.1	T3	1	67,88	SO	/	/	1303 €		170 €	<b>1473 €</b>
1.2	T3	1	60,07	NE	/	/	1153 €		150 €	<b>1303 €</b>
1.3	T3	1	70,53	SO	19,63	/	1354 €	125 €	176 €	<b>1655 €</b>
1.4	T4	1	84,20	NO	29,46	/	1481 €	172 €	210 €	<b>1863 €</b>
2.1	T3	2	67,89	SO	/	/	1303 €		170 €	<b>1473 €</b>
2.2	T3	2	60,02	NE	/	/	1152 €		150 €	<b>1302 €</b>
2.3	T3	2	64,26	SO	8,03 + 13,68	/	1233 €	241 €	160 €	<b>1634 €</b>
3.1	T4	3	99,69	SO	6,37 + 17,49	/	1754 €	139 €	249 €	<b>2142 €</b>



Les Jardins  
de Galleron

							Logement VIDE			
Lot	Type	Étage	Surface hab. (m <sup>2</sup> )	Exposition *	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Jardin (m <sup>2</sup> )	Loyer majoré Loi ALUR HC	Complément de loyer	Charges mensuelles	Loyer mensuel CC
0.1	T2	0	50,90	SO	/	32,66	1308 €	279 €	127 €	<b>1714 €</b>
0.2	T3	0	62,54	NO	/	27,81	1438 €	213 €	156 €	<b>1807 €</b>
0.3	T2	0	37,14	SE	/	19,88	954 €	170 €	93 €	<b>1217 €</b>
0.4	T2	0	41,66	NE	/	32,09	1070 €	274 €	104 €	<b>1448 €</b>
1.1	T3	1	67,88	SO	/	/	1561 €		170 €	<b>1731 €</b>
1.2	T3	1	60,07	NE	/	/	1381 €		150 €	<b>1531 €</b>
1.3	T3	1	70,53	SO	19,63	/	1622 €	150 €	176 €	<b>1948 €</b>
1.4	T4	1	84,20	NO	29,46	/	1776 €	207 €	210 €	<b>2193 €</b>
2.1	T3	2	67,89	SO	/	/	1561 €		170 €	<b>1731 €</b>
2.2	T3	2	60,02	NE	/	/	1380 €		150 €	<b>1530 €</b>
2.3	T3	2	64,26	SO	8,03 + 13,68	/	1477 €	166 €	160 €	<b>1803 €</b>
3.1	T4	3	99,69	SO	6,37 + 17,49	/	2103 €	167 €	249 €	<b>2519 €</b>





Les Jardins  
de Galléron

## Logement MEUBLE

Lot	Type	Étage	Surface hab. (m <sup>2</sup> )	Exposition *	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Jardin (m <sup>2</sup> )	Loyer de référence Loi ALUR HC	Complément de loyer	Charges mensuelles	Loyer mensuel CC
0.1	T2	0	50,90	SO	/	32,66	1231 €	263 €	127 €	<b>1621 €</b>
0.2	T3	0	62,54	NO	/	27,81	1357 €	201 €	156 €	<b>1714 €</b>
0.3	T2	0	37,14	SE	/	19,88	898 €	160 €	93 €	<b>1151 €</b>
0.4	T2	0	41,66	NE	/	32,09	1008 €	258 €	104 €	<b>1370 €</b>
1.1	T3	1	67,88	SO	/	/	1472 €		170 €	<b>1642 €</b>
1.2	T3	1	60,07	NE	/	/	1303 €		150 €	<b>1453 €</b>
1.3	T3	1	70,53	SO	19,6 3	/	1530 €	142 €	176 €	<b>1848 €</b>
1.4	T4	1	84,20	NO	29,4 6	/	1675 €	195 €	210 €	<b>2080 €</b>
2.1	T3	2	67,89	SO	/	/	1473 €		170 €	<b>1643 €</b>
2.2	T3	2	60,02	NE	/	/	1302 €		150 €	<b>1452 €</b>
2.3	T3	2	64,26	SO	8,03 + 13,6 8	/	1394 €	157 €	160 €	<b>1711 €</b>
3.1	T4	3	99,69	SO	6,37 + 17,4 9	/	1983 €	158 €	249 €	<b>2390 €</b>

\* NO=nord-ouest, SE=sud-est, NE=nord-est



Les Jardins  
de Galleron

							Logement MEUBLE			
Lot	Type	Étage	Surface hab. (m <sup>2</sup> )	Exposition*	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Jardin (m <sup>2</sup> )	Loyer majoré Loi ALUR HC	Complément de loyer	Charges mensuelles	Loyer mensuel
0.1	T2	0	50,90	SO	/	32,66	1476 €	315 €	127 €	<b>1918 €</b>
0.2	T3	0	62,54	NO	/	27,81	1626 €	241 €	156 €	<b>2023 €</b>
0.3	T2	0	37,14	SE	/	19,88	1077 €	192 €	93 €	<b>1362 €</b>
0.4	T2	0	41,66	NE	/	32,09	1208 €	310 €	104 €	<b>1622 €</b>
1.1	T3	1	67,88	SO	/	/	1764 €		170 €	<b>1934 €</b>
1.2	T3	1	60,07	NE	/	/	1561 €		150 €	<b>1711 €</b>
1.3	T3	1	70,53	SO	19,63	/	1833 €	170 €	176 €	<b>2179 €</b>
1.4	T4	1	84,20	NO	29,46	/	2012 €	234 €	210 €	<b>2456 €</b>
2.1	T3	2	67,89	SO	/	/	1765 €		170 €	<b>1935 €</b>
2.2	T3	2	60,02	NE	/	/	1560 €		150 €	<b>1710 €</b>
2.3	T3	2	64,26	SO	8,03 + 13,68	/	1670 €	188 €	160 €	<b>2018 €</b>
3.1	T4	3	99,69	SO	6,37 + 17,49	/	2382 €	190 €	249 €	<b>2821 €</b>



**94%** de taux de satisfaction générale.  
Quoi de mieux que l'avis de nos clients pour vous aider à choisir ?

---

Cliquez et découvrez leurs témoignages :

[LELIEVRE Immobilier](#)



LELIEVRE