

KIT PRESSE

Placardistan, l'observatoire des micro-surfaces parisiennes

Une plateforme de veille, de comparaison et d'analyse consacrée aux chambres de bonne et aux petites surfaces disponibles à l'achat à Paris.

Édition août 2026



**RÉSUMÉ**

Comprendre le projet en deux minutes

Ce que c'est

Placardistan rassemble des chambres de bonne et autres micro-surfaces parisiennes à vendre, puis consolide leurs caractéristiques pour aider à identifier les points de vigilance, les travaux à prévoir et les possibilités de financement.

Pourquoi maintenant

À l'heure où se loger à Paris est quasiment impossible pour des revenus modestes, acquérir une petite surface peut devenir une possibilité pour disposer d'un endroit où vivre dans la capitale.

Ce qui est nouveau

Placardistan rapproche les publications correspondant à une même vente, croise leurs informations et analyse les détails pour proposer des informations plus précises que celles des annonces. Localisation, travaux, frais et finançaibilité deviennent comparables au même endroit.

≈ 900

biens distincts
référéncés

8,5 m²

surface au sol médiane

≈ 85 000 €

prix médian observé

13

établissements de
crédit modélisés

Une base mise à jour quotidiennement. Les annonces correspondant à un même bien sont regroupées afin de raisonner sur des biens distincts plutôt que sur des publications multiples.

ANGLE ÉDITORIAL

Au SMIC à Paris, quand louer devient impossible, acheter reste parfois envisageable : le paradoxe des chambres de bonne.



UNE HISTOIRE VÉCUE

De la curiosité à un outil de veille

1 Un divertissement entre amis

Deux amis regardaient et commentaient, pour le plaisir, les micro-biens parisiens parfois insolites. Le ton excessif de certaines descriptions a fait naître le surnom de « placard à balai », puis le nom Placardistan.

2 Un achat réel

L'expérience est devenue concrète lorsqu'ils ont fini par acheter l'un de ces biens.

3 Des difficultés inattendues

Travaux, raccordement en eau, conditions de prêt immobilier et innombrables anicroches les ont conduits à documenter ce segment de marché.

4 Placardistan

Le projet transforme cette expérience en service d'information destiné à limiter les déconvenues.

LE PROBLÈME OBSERVÉ

Des informations décisives sont absentes ou dispersées

- Un même bien peut être présenté de plusieurs manières.
- L'eau, les sanitaires, la douche ou le chauffage sont parfois difficiles à identifier.
- L'état réel et le coût des travaux ne se lisent pas toujours dans le texte.
- Certaines annonces sont ambiguës quant à la possibilité de louer le bien.
- Le financement de très petits biens dépend parfois de règles bancaires spécifiques.

Le point de départ du service

Placardistan ne se contente pas de répertorier des biens. Il cherche à faire apparaître les informations qui auraient été utiles avant une visite, une offre ou une demande de financement.

**AXE DE COMMUNICATION PRINCIPAL**

Acheter ce qui n'est pas toujours louable

Tous les biens suivis sont proposés à la vente, mais certains ne peuvent pas être proposés comme résidence principale à la location.

Des contraintes fortes

Surface réduite, absence d'arrivée d'eau, sanitaires sur palier, configuration atypique, diagnostic énergétique défavorable ou travaux importants peuvent limiter les usages possibles.

Une valeur différente

Ces contraintes peuvent réduire la valeur marchande au mètre carré par rapport à un appartement classique, dans une ville où chaque mètre carré compte.

IDÉE-FORCE

Quand le marché locatif se ferme, l'achat n'est pas toujours hors de portée.

Avec un prix médian observé autour de 85 000 € sur le périmètre suivi en juillet 2026, certains micro-biens peuvent devenir accessibles à des acquéreurs aux revenus modestes, parfois proches du SMIC, avec un apport faible voire nul selon le prix, les frais, les travaux, les charges et la banque sollicitée.

Habiter et louer ne répondent pas aux mêmes règles

Les critères de décence encadrent la mise en location et n'interdisent pas, à eux seuls, au propriétaire d'occuper son bien. Une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, notamment dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, s'impose en revanche également au propriétaire occupant.

Chaque situation dépend des caractéristiques et du statut juridique du local. Placardistan fournit un outil d'information, pas une consultation juridique ou immobilière.

**FONCTIONNEMENT**

Rendre un marché atypique plus lisible

Placardistan transforme une recherche dispersée en outil de lecture du marché : les biens sont affichés sur une carte, comparés, enrichis par des critères avancés et replacés dans des statistiques plus larges.

Caractéristiques

Surface, étage, arrivée d'eau, douche, chauffage, exposition, époque du bâtiment et état général.

Regroupement

Les correspondances identifiées entre plusieurs publications permettent de consolider les informations relatives à un même bien.

Localisation

Les indices disponibles sont rapprochés pour proposer une localisation plus précise et documenter son niveau de fiabilité.

Travaux et coûts

Quand les informations le permettent, la plateforme qualifie les travaux probables et produit une estimation indicative.

Finançabilité

Le simulateur teste si un établissement modélisé pourrait financer le projet selon les revenus et l'apport envisagés.

Marché

Des statistiques quotidiennes et une analyse mensuelle replacent chaque bien dans son arrondissement et son segment.

Recherche

Correspondances

Consolidation

Analyse

Comparaison

Principe éditorial : signaler ce qui est certain, ce qui est estimé et ce qui doit encore être vérifié lors de la visite ou auprès des professionnels concernés.

**REPÈRES DATÉS**

Le marché suivi en six repères

Environ 900 biens référencés en août 2026

Les publications correspondant au même bien sont regroupées afin de limiter l'effet des doublons.

Informations consolidées

Des éléments dispersés sont rapprochés pour constituer une lecture plus complète de chaque propriété.

8,5 m² au sol en médiane

Près de deux biens sur trois sont annoncés à 9 m² ou moins.

Environ 85 000 € en médiane

Ce niveau reflète le périmètre volontairement centré sur les très petites surfaces.

Des critères rarement structurés

Eau, douche, étage, ascenseur, chauffage, état général, exposition ou époque du bâtiment.

13 établissements de crédit modélisés

Une simulation indicative teste différents scénarios selon les revenus et la situation professionnelle.

Lire correctement ces chiffres

La base évolue chaque jour. Les chiffres sont donc arrondis et datés plutôt que présentés comme un inventaire figé. Ils décrivent le périmètre suivi par Placardistan, pas l'intégralité du marché immobilier parisien.

ZONE

Paris en priorité, avec quelques biens limitrophes conservés lorsqu'ils apparaissent dans les recherches.

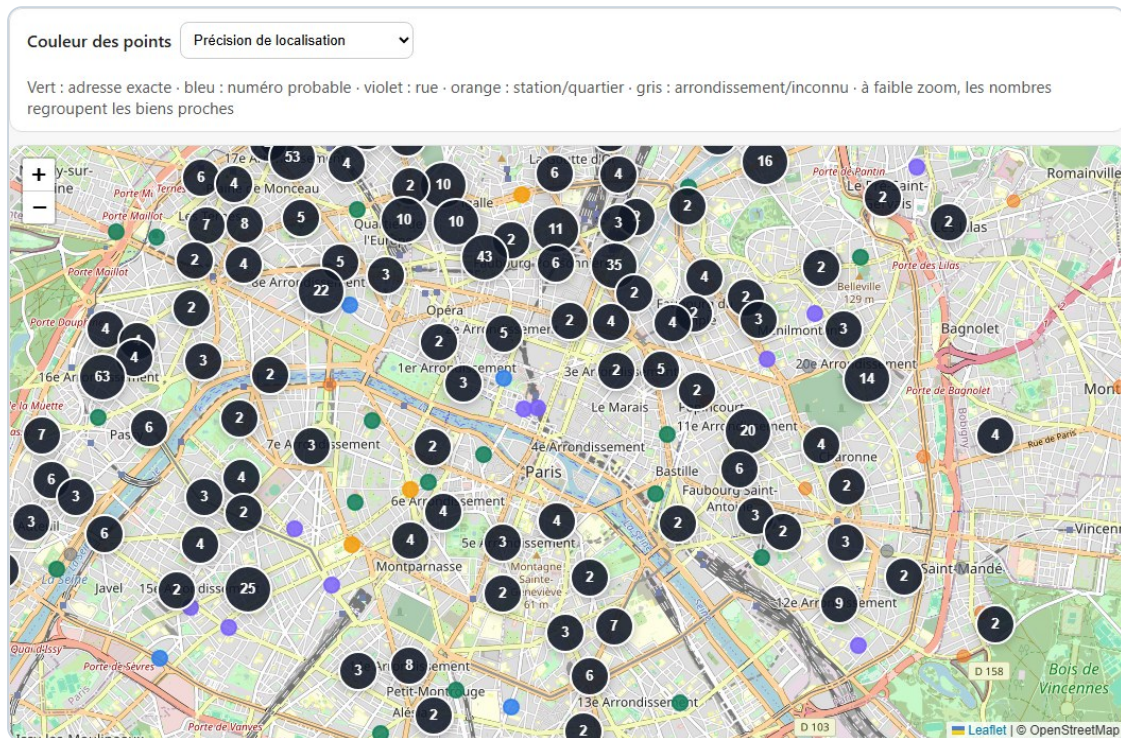
FRÉQUENCE

Mise à jour quotidienne des biens et production mensuelle d'un édito et d'une analyse de marché.



VUE D'ENSEMBLE

Explorer puis comparer



Carte des biens référencés, à partir des données du 9 juillet 2026.

CBD-000043 95 000 € ✓ 11,23 m ² ✓ en vente métro Notre-Dame de Lorette, Paris 9e ✓ Arrondissement, Paris, Île-de-France,...	CBD-000067 79 000 € ✓ 9,15 m ² ✓ en vente 71, Avenue Kléber, Chaillot, Paris ✓ 16e Arrondissement, Paris, Île-de-...	CBD-000235 26 000 € ✓ 2,6 m ² ✓ en vente 14, Rue de Romainville, Quartier ✓ d'Amérique, Paris 19e Arrondissement,...
► Détails Voir le bien	► Détails Voir le bien	► Détails Voir le bien
CBD-000240 95 000 € ✓ 10,0 m ² ✓ en vente Rue de la Convention, Quartier Saint- ✓ Lambert, Paris 15e Arrondissement,...	CBD-000105 89 900 € ✓ 8,3 m ² ✓ en vente Faidherbe — Chaligny, Rue du ✓ Faubourg Saint-Antoine, Quartier...	CBD-000101 100 000 € ✓ 14,0 m ² ✓ en vente Place Gambetta, Quartier du Père- ✓ Lachaise, Paris 20e Arrondissement,...
► Détails Voir le bien	► Détails Voir le bien	► Détails Voir le bien

Exemple de résultats présentés sous forme de fiches synthétiques : prix, surface, localisation, statut et accès à l'analyse détaillée.



EXEMPLE RÉEL

Plus d'informations sur un même bien

Bien CBD-000130

Les données de cette fiche proviennent de différentes sources publiques. Les liens ci-dessous ont été identifiés comme correspondant à ce bien à partir de ces informations.

Ce bien est en vente sur : [Bien'ici](#) · [Leboncoin](#) · [SeLoger](#)

▼ Informations principales

Prix	95 000 €
Surface	13,85 m ²
Surface Carrez	9,85 m ²
Arrondissement / commune	Paris 11e arrondissement
Localisation	Avenue Philippe Auguste, 75011 Paris
Précision	Rue, sans numéro exact
Disponibilité	en vente

▼ Champs d'analyse

Champ	Valeur	Source
Surface totale	13,85 m ²	✓
Surface Carrez	9,85 m ²	✓
Eau	Oui	🏠
Douche	Oui	🏠
WC	sur palier	✓
Chauffage	électrique	🏠
Charges / an	588 €	🏠
État général	À rafraîchir	🏠
Étage du bien	6	✓
Ascenseur	non	🏠
Fenêtre	velux	🏠
Vue / vis-à-vis	dégagée sans vis-à-vis	🏠
Exposition	Sud-Ouest	🏠
DPE	G	🏠
Travaux de remise en état	rafraîchissement peinture, remise en état plancher, suppression placard	🏠
Coût travaux estimé	1 500 - 4 000 €	🏠

Ce que montre la fiche

- Surface totale et surface Carrez distinguées
- Localisation consolidée
- Eau et douche présentes
- WC sur le palier
- Chauffage électrique
- Étage et ascenseur
- Exposition et DPE
- Travaux probables et coût estimé

Les pictogrammes distinguent les informations issues de traitements automatisés et les données vérifiées manuellement.



UNE LECTURE LOCALE

Comparer les caractéristiques par arrondissement

Statistiques

Arrondissement / commune

Paris 10e arrondissement ▼

Quartier / localisation

Ex. Belleville, Trocadéro, Ga

Filtrer

67 biens pris en compte.

Valeurs numériques

Champ	Nombre	Min	Moyenne	Max
Prix	67	35 000 €	75 966 €	100 000 €
Surface totale	67	2,7 m ²	9,09 m ²	13,96 m ²
Surface Carrez	37	3,74 m ²	7,83 m ²	11,14 m ²
Étage	47	1	5,53	7
Étage max	30	3	5,7	7
Charges / an	35	120 €	419 €	1 636 €
Taxe foncière	8	32 €	113 €	280 €
Travaux estimés	21	1 500 €	2 286 €	8 000 €

Eau

Valeur	Biens	%
Oui	52	77,6 %
Inconnu	9	13,4 %
Non mais possible	5	7,5 %
Non	1	1,5 %

Exemple de statistiques portant sur les biens référencés dans le 10e arrondissement.

Des repères mis à jour quotidiennement. Prix, surfaces, étages, travaux estimés, eau, chauffage et autres critères permettent de lire les particularités locales et de replacer un bien dans son environnement de marché.



DU BIEN AU PROJET INDIVIDUEL

Tester un scénario de financement

▼ Finançabilité bancaire

Simulation indicative, sans valeur d'accord bancaire. Durée souhaitée saisie : 25 ans. Les mensualités estimées utilisent un taux de base indicatif de 3,70 % et une assurance indicative de 0,30 % par an. Si une banque limite davantage la durée, sa durée maximale est utilisée. Ces taux ne correspondent pas nécessairement aux taux réellement appliqués actuellement. Les informations saisies ne sont pas sauvegardées sur le serveur.

► Modifier mon profil de financement

Profil utilisé : 1 450 € de revenus mensuels nets · 0 € de crédits existants · 3 000 € d'apport · 25 ans · CDI hors période d'essai

4 banques susceptibles de financer ce projet. Coût total indicatif : 85 320 € dont frais de notaire estimés 6 320 €.

Banques susceptibles de financer

Banque Populaire

mensualité estimée 435 € · taux d'endettement 30,0 % · prêt 82 320 € · conditions à confirmer auprès de la banque

CIC

mensualité estimée 435 € · taux d'endettement 30,0 % · prêt 82 320 € · apport recommandé non atteint (8 532 € recommandé) ; conditions à confirmer auprès de la banque

Crédit Agricole

mensualité estimée 435 € · taux d'endettement 30,0 % · prêt 82 320 € · apport recommandé non atteint (8 532 € recommandé) ; conditions à confirmer auprès de la banque

Crédit Mutuel

mensualité estimée 435 € · taux d'endettement 30,0 % · prêt 82 320 € · conditions à confirmer auprès de la banque

Banques à risque de refus

BNP Paribas

apport insuffisant (6 320 € requis)

Boursobank

montant du prêt trop faible (82 320 € < 100 000 €)

Caisse d'Épargne

apport insuffisant (6 320 € requis)

Fortuneo

apport insuffisant (8 532 € requis)

Hello bank!

apport insuffisant (8 532 € requis)

La Banque Postale

apport insuffisant (8 532 € requis)

LCL

apport insuffisant (6 320 € requis)

Monabanq

apport insuffisant (17 064 € requis)

Société Générale

apport insuffisant (6 320 € requis)

Le résultat compare le projet aux règles modélisées de treize établissements de crédit.

Simulation présentée : profil fictif avec 1 450 € de revenus mensuels nets, aucun crédit existant, 3 000 € d'apport, un CDI hors période d'essai et un emprunt sur 25 ans. Le profil reste dans le navigateur.

La simulation est informative, sans valeur d'accord bancaire. Les estimations sont issues de traitements automatisés et manuels, fondés sur des recherches et expériences personnelles ; elles ne peuvent pas être garanties.



SIX PISTES ÉDITORIALES

Des sujets au croisement du logement, des données et de la vie parisienne

Immobilier parisien

Les chambres de bonne comme marché à part : prix, rareté, contraintes et habitabilité.

Vie urbaine

Ce que les micro-surfaces racontent de Paris, de ses toits et de l'accès au logement.

Accès à Paris

Une micro-surface peut-elle offrir un point d'entrée pour travailler, étudier ou développer un projet ?

Données et transparence

Comment la consolidation et l'analyse rendent un marché plus lisible.

Achat atypique

Les problèmes concrets découverts en achetant quelques mètres carrés sous les toits.

Accession modeste

Quand des biens inéligibles au marché locatif deviennent une porte d'entrée vers la propriété.

QUESTION ÉDITORIALE

Et si, à Paris, acheter devenait parfois plus accessible que louer ?

L'angle propre à Placardistan

Placardistan ne présente pas les micro-surfaces comme une solution générale à la crise du logement. Il documente un segment paradoxal : des biens contraints, souvent écartés du marché locatif classique, mais dont le prix peut ouvrir des scénarios d'achat inattendus.



ÉLÉMENTS ÉDITORIAUX

Présenter Placardistan

En une phrase

Placardistan aide à repérer, comparer et analyser les chambres de bonne et micro-surfaces parisiennes à partir de caractéristiques factuelles consolidées et enrichies.

En un paragraphe

Né d'une curiosité pour les petites surfaces parisiennes, Placardistan est devenu un outil de veille spécialisé qui consolide et enrichit les informations disponibles sur les chambres de bonne et micro-biens à Paris. En août 2026, la base suit environ 900 biens référencés. Sur le périmètre observé en juillet 2026, la surface au sol médiane est d'environ 8,5 m² et le prix médian d'environ 85 000 €. La plateforme documente ainsi un marché singulier : des biens souvent difficiles à louer, parfois moins chers au mètre carré qu'un appartement classique, mais potentiellement accessibles à l'achat pour des profils modestes, selon le prix du bien, les frais annexes et les conditions de financement.

Présentation prête à reprendre

Placardistan inaugure le 1er septembre 2026 une plateforme consacrée aux chambres de bonne et aux micro-surfaces disponibles à l'achat à Paris. Le site aide à identifier les caractéristiques techniques des biens, les travaux à prévoir, les frais annexes et leurs possibilités indicatives de financement. En août 2026, Placardistan référence environ 900 biens. Sur le périmètre observé en juillet 2026, la surface au sol médiane est d'environ 8,5 m² et le prix médian proche de 85 000 €. Le projet met ainsi en lumière un segment singulier du marché parisien : des biens souvent inéligibles à la location, mais susceptibles de rendre l'accession à un logement envisageable pour des personnes aux revenus modestes.

ACCROCHE PROPOSÉE

Au SMIC à Paris, quand louer devient impossible, acheter reste parfois envisageable : le paradoxe des chambres de bonne.



CONTACT ET PRÉCAUTIONS

À propos du projet

Site	placardistan.com
Création du projet	mai 2026
Lancement public	1er septembre 2026
Zone	Paris ; quelques biens limitrophes peuvent apparaître.
Biens suivis	Environ 900 biens référencés en août 2026
Contact presse	presse@placardistan.com
Éditeur	VS inno

D'où viennent les informations ?

Placardistan consolide des caractéristiques factuelles issues de recherches immobilières, produit ses propres analyses et indique les plateformes sur lesquelles un bien correspondant a été identifié. Les annonces et leurs contenus restent accessibles sur les sites de leurs éditeurs respectifs.

Placardistan est-il une agence ?

Non. C'est un outil d'information, de veille et de comparaison. Le site ne vend pas les biens et n'intervient pas dans les transactions.

Les estimations sont-elles garanties ?

Non. Elles sont indicatives, issues de traitements automatisés et manuels, et doivent être vérifiées avant toute décision.

Peut-on habiter un bien non louable ?

Les critères de décence locative ne l'interdisent pas à eux seuls, mais une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux s'impose aussi au propriétaire occupant.

Dans quelles conditions louer ?

Les règles de décence imposent notamment des seuils de surface ou de volume et des équipements. Des modalités spécifiques peuvent exister hors résidence principale.

Précisions importantes. Placardistan n'est ni une agence immobilière, ni un mandataire, ni un intermédiaire de transaction. Les données et estimations peuvent contenir des erreurs, retards ou approximations. La simulation financière est indicative et sans valeur d'accord bancaire.