Rapport investisseur immobilier

Clichy

Analyse population, marché de vente, loyers, rendement, risques et stratégie

Thèse investisseur

Marché de rattrapage puissant, plus rentable que les communes prime mais socialement plus contrasté. Potentiel intéressant si l’on sélectionne la bonne rue et un prix réellement décoté.

Document investisseur - données publiques consolidées - mai 2026

Synthèse investisseur - Clichy

Marché de rattrapage puissant, plus rentable que les communes prime mais socialement plus contrasté. Potentiel intéressant si l’on sélectionne la bonne rue et un prix réellement décoté.

65 102	**6 100 €/m²**	**20.4 €/m²/mois**	**4.01% brut**
Population INSEE 2022	Prix vente T4 2025	Loyer médian OLAP 2024	Rendement brut central
26 070 €/UC	**22.0%**	**27.8%**	**7.2%**
Niveau de vie médian	Taux de pauvreté	Propriétaires occupants	Évolution prix 1 an

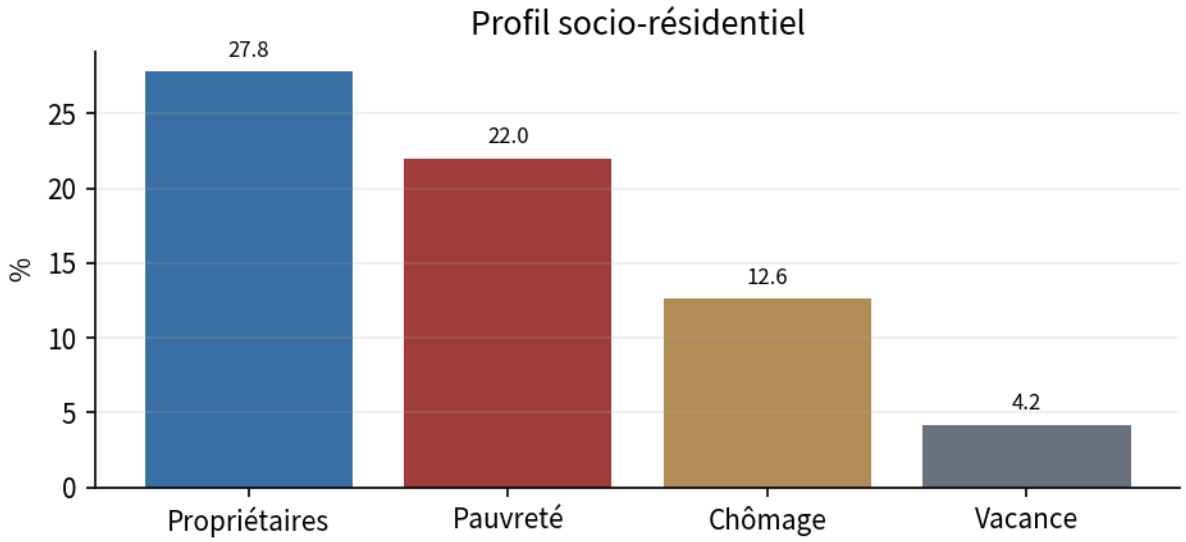
Lecture rapide

Clichy est classée dans le lot avec l’angle suivant : Alternative Paris Nord-Ouest, prix plus accessibles. Le marché doit être lu comme un arbitrage entre prix d’entrée, liquidité, capacité locative réelle, risque de micro-emplacement et potentiel Grand Paris ou patrimonial. Le prix moyen retenu est celui des appartements anciens ; les maisons, biens d’exception et immeubles doivent être retraités séparément.

Marché équilibré : privilégier T2/T3 liquides, proches transports, avec DPE exploitable et prix cohérent avec le loyer encadré ou observé.

1. Population, revenus et profil de demande

La commune compte 65 102 habitants sur 3.1 km², soit 21 137 hab./km². La croissance annuelle moyenne récente ressort à +1.3%. Le niveau de vie médian de 26 070 €/UC, le taux de pauvreté de 22.0% et le chômage de 12.6% donnent une lecture directe de la solvabilité locative et de la profondeur de marché.



Indicateur	Valeur	Lecture investisseur
Population	65 102	Bassin de demande résidentielle et locative.
Emplois dans la commune	36 959	Soutien potentiel à la location cadres / actifs.
Taux d'activité	79.6%	Capacité économique de la population résidente.
Niveau de vie médian	26 070 €/UC	Proxy de solvabilité, mais à croiser avec typologie et quartier.
Taux de pauvreté	22.0%	Plus il est élevé, plus la sélection micro-locale doit être stricte.

2. Parc résidentiel, tension et usages

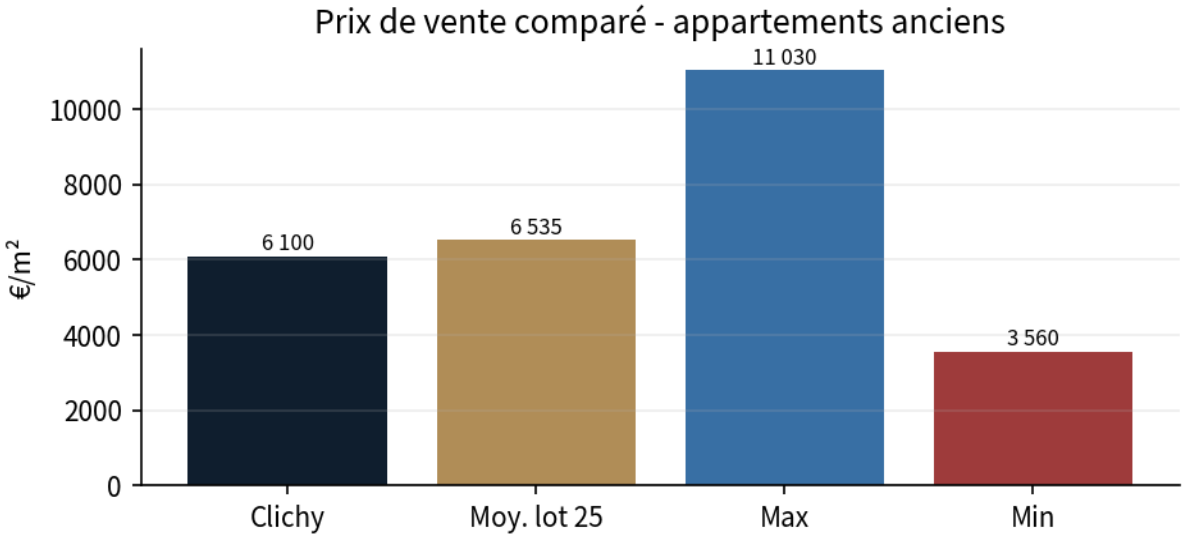
La commune compte 33 117 logements, dont 92.2% de résidences principales, 3.6% de résidences secondaires et 4.2% de logements vacants. Le taux de propriétaires occupants est de 27.8%. Ces indicateurs permettent de distinguer un marché résidentiel profond d'un marché plus spéculatif ou secondaire.

Variable	Signal positif	Signal de vigilance
Résidences principales	92.2%	Un taux élevé confirme l'ancrage résidentiel ; un taux plus bas peut signaler bureaux, pied-à-terre ou vacance.
Vacance	4.2%	Au-dessus de 8 %, il faut vérifier attractivité réelle, état du parc et immeubles spécifiques.
Propriétaires occupants	27.8%	Plus le taux est élevé, plus la logique familiale/patrimoniale est forte.
Ménages	30 544	Base de demande et taille du marché résidentiel.

Implication

La vraie tension locative ne se lit pas uniquement dans la population. Elle dépend de la qualité des transports, de la rotation des actifs, du nombre de logements concurrents, des charges, de la performance énergétique et du niveau de loyer légalement applicable.

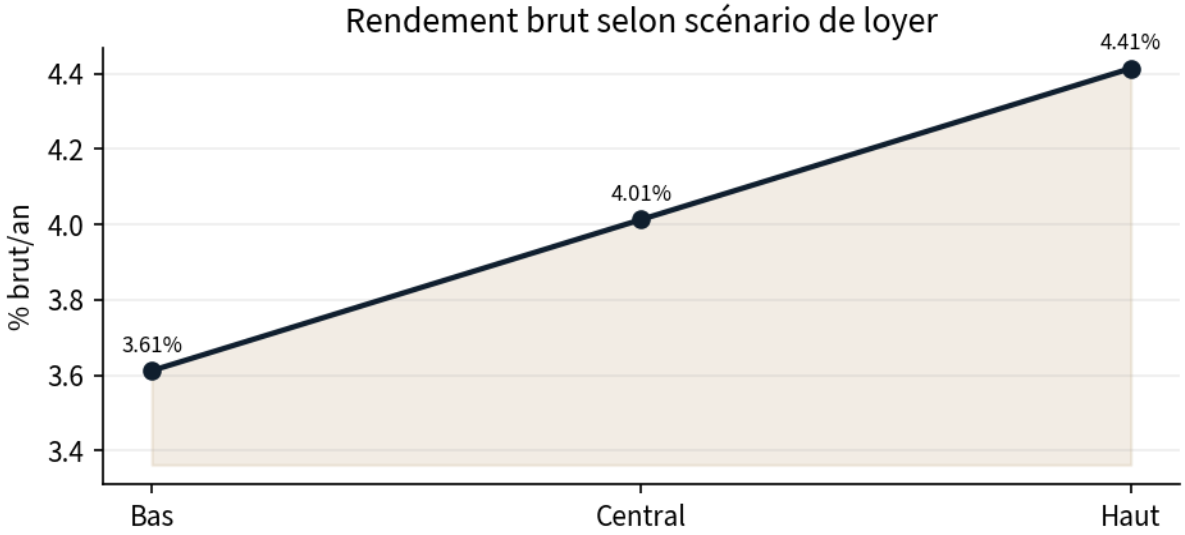
3. Marché de vente : prix, cycle et pouvoir de négociation



Prix standardisé appartements anciens : 6 100 €/m². Évolution sur 1 an : +7.2%. Évolution sur 5 ans : -11.2%. La moyenne du lot de 25 villes ressort à environ 6 535 €/m², avec un écart extrême entre 3 560 €/m² et 11 030 €/m². Le prix moyen est une base, pas un verdict : l'offre doit être recalculée à partir de l'adresse, l'étage, l'ascenseur, le DPE, les charges, le plan et les travaux votés.

Cas de marché	Lecture opérationnelle
Hausse annuelle forte	Ne pas courir après le mouvement ; exiger une marge de sécurité ou une qualité rare.
Baisse annuelle	Fenêtre de négociation possible, mais vérifier qu'elle ne reflète pas un défaut structurel.
Baisse à 5 ans	Peut créer du rattrapage, sauf si le quartier ou la typologie a perdu en attractivité.
Prix élevé	Convient à une logique patrimoniale, pas à un pur rendement.
Prix bas	Peut améliorer le rendement, mais augmente souvent le risque de rue, copropriété et solvabilité.

4. Marché locatif, loyer et rendement



Loyer médian de référence OLAP : 20.4 €/m²/mois hors charges. En scénario central, le rendement brut théorique ressort à 4.01% par an. Ce rendement est brut : il ne retire ni frais de notaire, ni vacance, ni gestion, ni taxe foncière, ni charges non récupérables, ni travaux, ni fiscalité. La rentabilité exploitable est donc mécaniquement inférieure.

Règle locale : Non, hors encadrement DRIHL local spécifique.

Surface	Loyer mensuel central	Revenu annuel brut	Lecture
25 m²	510 € / mois	6 120 €	Studio/T1 : liquidité élevée, DPE critique.
40 m²	816 € / mois	9 792 €	T2 : meilleur compromis liquidité/rendement.
65 m²	1 326 € / mois	15 912 €	T3 : cible familiale, rendement plus faible mais stabilité.

Point dur

Le rendement ne doit jamais être calculé sur un loyer espéré non conforme. Si la commune est soumise à l'encadrement des loyers, ou si un encadrement indirect de marché existe, le business plan doit rester conservateur. Les logements G sont interdits à la location depuis 2025 ; les F deviennent un risque majeur à partir de 2028.

5. Micro-marchés à cibler ou éviter

Secteur	Analyse investisseur
Centre / Mairie	Demande forte, commerces, prix déjà remontés.
Porte de Clichy	Très connecté, flux et bruit à auditer.
Bac d’Asnières / Seine	Potentiel résidentiel, vérifier copropriétés.
Victor Hugo	Plus résidentiel, bonne liquidité si proche transport.

Méthode de sélection

- Comparer systématiquement le prix à des ventes DVF récentes de la même rue ou de rues réellement comparables.
- Décoter les biens sombres, bruyants, mal distribués, en rez-de-chaussée ou sans ascenseur lorsque la typologie l’exige.
- Surpondérer les actifs proches transport, commerces, écoles, avec copropriété saine et travaux énergétiques maîtrisables.
- Ne jamais acheter uniquement parce que la ville est “en potentiel” : le potentiel doit déjà se traduire par une liquidité locative et une sortie revente crédibles.

6. Événements majeurs, projets urbains et transports

Contexte mobilité : Métro 13/14 proches, RER/Transilien Clichy-Levallois, proximité 17e.

- Effet nord-ouest parisien et proximité Batignolles/Saint-Ouen.
- Croissance démographique et parc locatif important.
- Hausse annuelle forte : attention à ne pas acheter après la revalorisation.

Lecture investisseur

Un projet urbain ou de transport est un accélérateur, pas une garantie. L’effet positif est maximal lorsque le bien est déjà exploitable, proche d’un vrai nœud de transport et acheté sans payer d’avance toute la revalorisation future. L’effet négatif possible doit aussi être traité : chantiers, bruit, densification, charges de copropriété et fiscalité locale.

7. Avantages, désavantages et risques

Avantages	Désavantages / vigilances
Prix encore accessibles pour 92 proche Paris.	Pauvreté et chômage plus élevés.
Rendement brut supérieur aux villes prime.	Forte hétérogénéité rue par rue.
Population en croissance et forte demande locative.	Hausse récente peut réduire la marge de sécurité.

Risque	Impact	Action avant offre
DPE F/G	Risque légal, vacance, décote future.	Audit énergétique + devis avant offre.
Copropriété	Travaux lourds peuvent absorber plusieurs années de rendement.	PV AG 3 ans, fonds travaux, impayés, carnet entretien.
Micro-emplacement	Deux rues peuvent produire deux marchés opposés.	Visites à heures différentes, bruit, sécurité, flux.
Loyer surévalué	Business plan artificiellement rentable.	Simulation légale + annonces comparables + prudence.
Charges/fiscalité	Compression du net-net.	Taxe foncière, charges non récupérables, travaux récurrents.

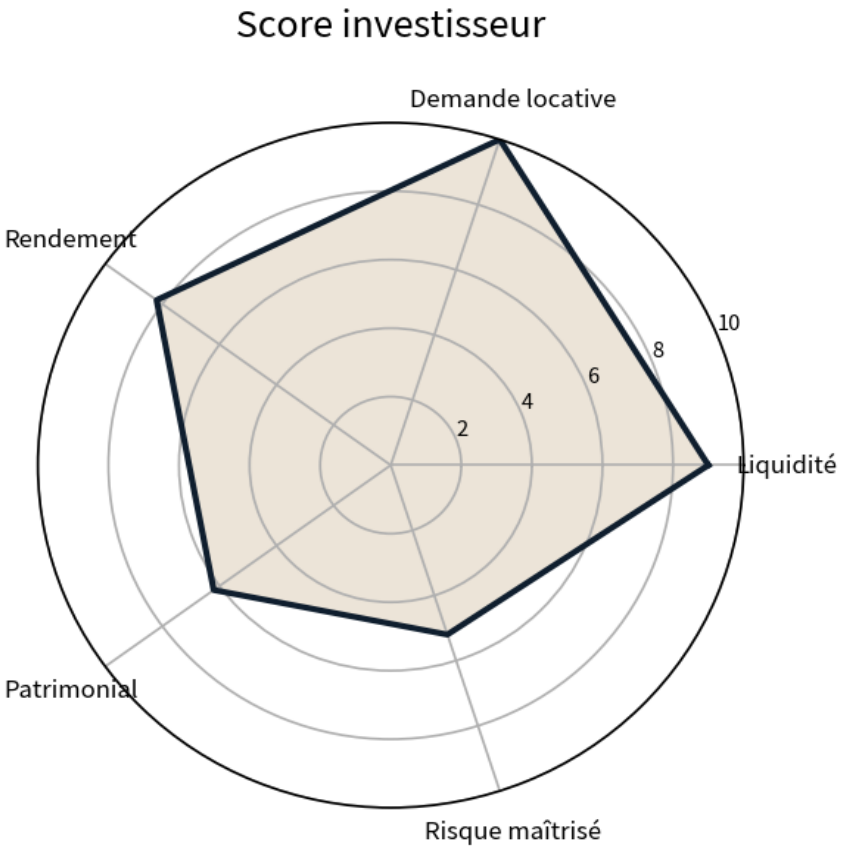
8. Stratégie d’achat recommandée

Stratégie	Pertinence	Conditions de réussite
T1/T2 meublé longue durée	Élevée si proche transport	DPE E minimum idéalement D, mobilier durable, loyer réaliste.
T2/T3 résidence principale future revente	Élevée dans marchés cadres/familles	Plan efficace, copropriété saine, étage, luminosité, école/transport.
Achat avec travaux	Élevée si décote réelle	Chiffrage travaux, gain DPE, absence de bombe copropriété.
Bail mobilité	Pertinent zones cadres/étudiants	Justificatif locataire, conformité, rotation gérée.
Courte durée touristique	À exclure sauf cadre légal sécurisé	Usage, règlement copropriété, autorisations et fiscalité à vérifier.

Prix maximum logique

Le bon prix n’est pas le prix moyen de la commune. C’est le prix qui permet encore une sortie propre après frais, travaux, vacance et contraintes de loyer. Pour un investisseur, un actif moyen acheté au prix moyen est souvent une erreur : il faut soit un actif supérieur au prix juste, soit un actif imparfait acheté avec une décote suffisante.

9. Score investisseur et verdict



Critère	Score /10	Interprétation
Liquidité	9.0	Capacité à revendre sans forte décote.
Demande locative	10	Profondeur de locataires solvables.
Rendement	8.2	Niveau de revenu locatif par rapport au prix.
Patrimonial	6.2	Qualité de conservation du capital.
Risque maîtrisé	5.2	Complexité opérationnelle et risque social/réglementaire.

Verdict

Marché équilibré : privilégier T2/T3 liquides, proches transports, avec DPE exploitable et prix cohérent avec le loyer encadré ou observé.

10. Conclusion opérationnelle

Clichy n’est pas un achat automatique : c’est un marché à filtrer. Au prix moyen de 6 100 €/m² et avec un loyer médian de 20.4 €/m²/mois, la discipline d’achat est centrale. La décision doit être prise à l’échelle de l’adresse, pas à l’échelle de la commune.

La priorité doit être : 1) transport réellement utile, 2) demande locative solvable, 3) DPE exploitable, 4) copropriété saine, 5) prix compatible avec un rendement conservateur, 6) sortie revente crédible. Toute hypothèse de hausse future doit être traitée comme un bonus, jamais comme la condition de rentabilité.

Marché de rattrapage puissant, plus rentable que les communes prime mais socialement plus contrasté. Potentiel intéressant si l’on sélectionne la bonne rue et un prix réellement décoté.

Sources et limites

• INSEE - Comparateur de territoires et dossiers complets communaux, données RP 2022 / Filosofi 2023 / emploi, page consultée en mai 2026.

• Notaires du Grand Paris / ADSN-BIEN - prix standardisés des appartements anciens au T4 2025, par commune, publiés dans le dossier marché résidentiel ancien.

• Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne / Observatoires-des-loyers.org - loyers médians 2024 du parc locatif privé, hors charges.

• DRIHL Île-de-France - encadrement des loyers applicable à Paris, Est Ensemble et Plaine Commune lorsque la commune est concernée.

• Société des grands projets / Grand Paris Express - calendrier des lignes 15, 16, 17, 18 et gares structurantes.

• Ville de Paris, communes, intercommunalités et sources publiques locales - projets urbains, équipements, mobilités et contexte territorial.

• DVF / logique de comparables : à utiliser en due diligence finale à l'adresse exacte avant offre.

Pages utiles : INSEE commune 92024 ; Notaires du Grand Paris T4 2025 ; Observatoires des loyers 2024 ; Grand Paris Express ; DRIHL si encadrement applicable.

Limite : ce rapport ne remplace pas une estimation notariale, une expertise technique, une simulation fiscale ou une vérification juridique à l'adresse. Il sert à cadrer la décision investisseur et à préparer une due diligence stricte.