

Rapport investisseur immobilier

Gennevilliers

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

Marché de rendement et de transformation. Plus accessible, Grand Paris, investissement. Le potentiel existe, mais il dépend fortement du micro-secteur, de la copropriété, du DPE et de la sécurité perçue.

Prix appartement ancien

4 110 €/m²

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

19.5 €/m²/mois

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

5.69%

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

50 200

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

22 500 €/UC

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

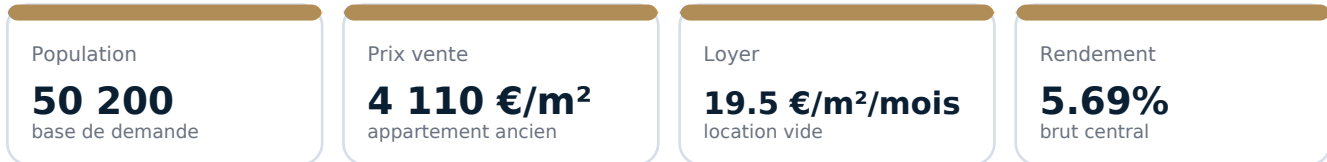
ACHAT SÉLECTIF RENDEMENT

Lecture stratégique

1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Plus accessible, Grand Paris, investissement.

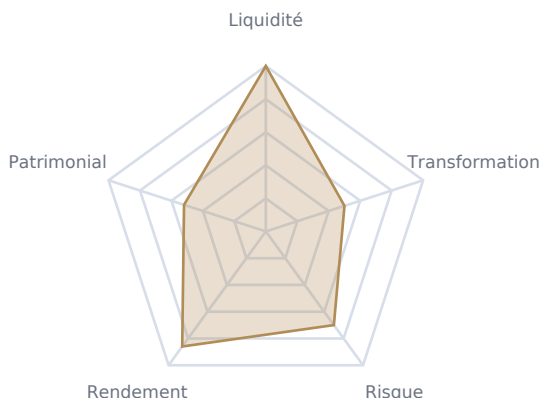
Marché de rendement et de transformation. Plus accessible, Grand Paris, investissement. Le potentiel existe, mais il dépend fortement du micro-secteur, de la copropriété, du DPE et de la sécurité perçue.



Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Plus accessible, Grand Paris, investissement.
- Moteur de demande : Métro 13, tram T1/T2, port, RER C, proximité future dynamique nord-ouest.
- Projet / événement structurant : Marché accessible du 92, transformation urbaine mais forte dispersion de qualité entre quartiers.
- Risque principal : risque principal situé dans la copropriété, le DPE et le micro-emplacement.
- Discipline d'achat : ne jamais raisonner à la moyenne ; arbitrer par rue, étage, DPE, copropriété et distance transport.

Score investisseur /5



| Critère | Score | Lecture |
|-----------------------|-------|--|
| Liquidité | 5 | Profondeur de demande achat/location |
| Patrimonial | 2.6 | Qualité d'adresse et solvabilité |
| Rendement | 4.3 | Capacité de revenu locatif |
| Risque | 3.5 | Risque à contrôler, score haut = plus risqué |
| Transformation | 2.5 | Effet transport/projets urbains |

2. Population, revenus et profil de demande

Objectif : comprendre qui achète, qui loue et quelle solvabilité réelle soutient le marché.

| Indicateur | Valeur | Lecture investisseur |
|--------------------------------|----------------------------|--|
| Population | 50 200 | Bassin de demande résidentielle et locative. |
| Densité | 4 313 hab./km ² | Pression urbaine et rareté foncière. |
| Niveau de vie médian | 22 500 €/UC | Proxy de solvabilité et budget d'achat. |
| Taux de pauvreté | 22.0% | Indicateur de fragilité sociale et dispersion. |
| Propriétaires occupants | 27.0% | Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial. |

Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour Gennevilliers combine plus accessible, grand paris, investissement. La demande locative se concentre sur les logements sans défaut majeur : plan rationnel, bonne luminosité, DPE exploitable, copropriété saine et accès rapide aux transports. Pour l'achat patrimonial, la qualité de rue et d'immeuble pèse souvent plus que la simple surface.

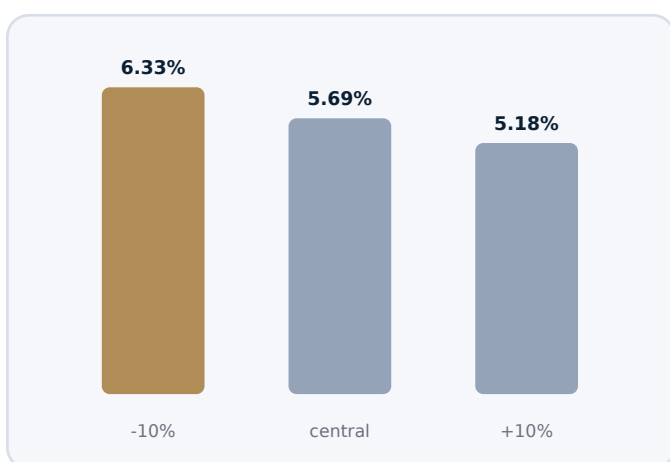
Segmentation acheteurs / locataires

| Segment | Probabilité | Ce qu'il cherche |
|------------------------|-------------|--|
| Cadres / actifs | Élevée | Transport fiable, temps de trajet, immeuble propre |
| Familles | Moyenne | Écoles, calme, T3/T4, espaces verts |
| Investisseurs | Moyenne | Rendement, vacance faible, DPE maîtrisable |
| Primo-accédants | Variable | Ticket d'entrée et mensualité soutenable |

3. Marché immobilier : prix, loyers et rendement

Prix standardisé des appartements anciens : 4 110 €/m² à fin décembre 2025. Évolution 1 an : 0.0%. Évolution 5 ans : -5.3%. Loyer indicatif retenu : 19.5 €/m²/mois. Rendement brut central : 5.69%. Les maisons, biens d'exception et immeubles doivent être retraités séparément.

Simulation de rendement brut par prix d'achat



| Scénario | Prix €/m ² | Rendement brut |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| Achat décoté | 3 699 € | 6.33% |
| Prix central | 4 110 € | 5.69% |
| Surpaiement 10% | 4 521 € | 5.18% |

Lecture critique du prix moyen

- Un prix communal ne suffit jamais : deux rues peuvent avoir un écart supérieur à 10-20% selon transport, calme, standing et copropriété.
- Le rendement brut ne tient pas compte des charges, de la taxe foncière, de la vacance, des travaux, de l'encadrement éventuel des loyers ni de la fiscalité.
- Dans un marché cher, le vrai risque est le bien moyen payé comme un bien premium ; dans un marché accessible, le vrai risque est la mauvaise adresse difficile à revendre.

4. Micro-secteurs, typologies et stratégie de ciblage

Le bon investissement se décide dans un périmètre de quelques rues, pas à l'échelle de la commune.

| Micro-secteur | Lecture investisseur | Priorité |
|-------------------|----------------------|----------|
| Gabriel Péri | métro et locatif | A |
| Les Agnettes | transformation | A- |
| Village | plus résidentiel | B+ |
| Port / industriel | prudence | B |

Typologies à privilégier

- T2/T3 proches transport pour rendement et liquidité
- Petites surfaces propres uniquement si copropriété saine
- Éviter grands ensembles faibles sans décote très importante

Budget indicatif pour 40 / 60 / 80 m²

| Surface | Prix théorique central | Usage investisseur |
|-------------------|------------------------|---------------------------|
| 40 m ² | 164 400 € | T2 / petit locatif |
| 60 m ² | 246 600 € | T3 / résidence principale |
| 80 m ² | 328 800 € | familial / patrimonial |

5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

Métro 13, tram T1/T2, port, RER C, proximité future dynamique nord-ouest.

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

Marché accessible du 92, transformation urbaine mais forte dispersion de qualité entre quartiers.

Impact potentiel sur demande et image

Impact investisseur

Pour Gennevilliers, l'effet transport/projet doit être traité comme un accélérateur de liquidité, pas comme une garantie automatique de hausse. Les zones déjà chères intègrent souvent une partie de la prime ; les zones en transformation exigent un horizon plus long et une décote de risque. La bonne lecture consiste à acheter avant la normalisation perçue, mais jamais en ignorant la qualité d'immeuble.

Risques à diligenter avant offre

- DPE et trajectoire réglementaire : interdiction progressive de location des passoires énergétiques.
- Charges, travaux votés, impayés et procédures de copropriété.
- Nuisances : bruit routier/ferroviaire, rez-de-chaussée exposé, commerce sous logement.
- Encadrement des loyers dans les communes concernées et soutenabilité du loyer cible.
- Liquidité de revente : comparer avec ventes DVF et annonces réellement vendables.

6. Avantages, désavantages et risques

Synthèse critique : ne pas confondre ville recherchée et opération rentable.

| Avantages | Désavantages |
|--|---|
| Prix d'entrée plus accessible Rendement brut meilleu... | Hétérogénéité forte par quartier Risque social ou copropriét... |
| Opportunités | Menaces |
| Marché accessible du 92, transformation urbaine mais forte dispersion de qualité entre quartiers... | risque principal situé dans la copropriété, le DPE et le micro-emplacement... |

Positionnement conseillé

ACHAT SÉLECTIF RENDEMENT - intéressant si immeuble sain, DPE maîtrisable et loyer réaliste. La priorité doit être donnée à la protection du capital : acheter sous le prix du défaut identifié ou acheter cher uniquement si le bien est objectivement supérieur au marché.

7. Stratégie d'achat recommandée

Plan d'action investisseur : filtrer fort, négocier proprement, sécuriser la sortie.

| Filtre | Exigence |
|-----------------------|--|
| 1. Emplacement | T2/T3 proches gare ou métro, pas d'adresse enclavée |
| 2. Produit | Copropriété saine, charges lisibles, travaux votés connus |
| 3. Technique | DPE E maximum avec budget travaux réaliste |
| 4. Prix | Décote minimale exigée si quartier faible ou immeuble daté |

Niveau d'agressivité recommandé

Agressivité moyenne à forte si le bien est proche transport et sain techniquement. La décote doit compenser quartier, DPE, charges et horizon de revente.

Conclusion investisseur

Gennevilliers doit être traité comme un marché de rendement/transformation. Le bon dossier est celui qui combine demande prouvée, défauts maîtrisables, loyer réaliste et sortie de revente lisible. L'erreur serait d'appliquer une moyenne communale sans audit terrain.

8. Sources et méthode

Méthodologie appliquée de manière homogène sur les 50 communes.

| Bloc | Source utilisée | Limite à retenir |
|-----------------------|--|---|
| Démographie | INSEE - dossiers communaux, RP 2022/2023 | Chiffres arrondis pour lecture investisseur. |
| Prix vente | Notaires du Grand Paris - prix standardisés appartements anciens à fin décembre 2025 | Prix moyen communal ; maisons et biens rares à retraiter. |
| Loyers | ANIL carte des loyers 2024, OLAP / observatoires locaux | Loyers d'annonce ou observés, charges comprises selon source. |
| Réglementation | DRIHL / encadrement des loyers lorsque applicable | Vérifier adresse, année, typologie et complément de loyer. |
| Transports | Société des grands projets / Grand Paris Express / Île-de-France Mobilités | Calendriers susceptibles d'évoluer. |

Avertissement

Ce rapport est un outil d'aide à la décision. Il ne constitue ni une expertise immobilière, ni une estimation notariale, ni un conseil fiscal ou juridique. Toute offre doit être précédée d'une étude DVF, d'une analyse de copropriété, d'une vérification urbanistique, d'un contrôle DPE et d'une simulation financière complète.