

Rapport investisseur immobilier

Ivry-sur-Seine

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

Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Proche Paris, investissement, mutation urbaine. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.

Prix appartement ancien

4 790 €/m²

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

21.0 €/m²/mois

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

5.26%

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

64 700

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

25 000 €/UC

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

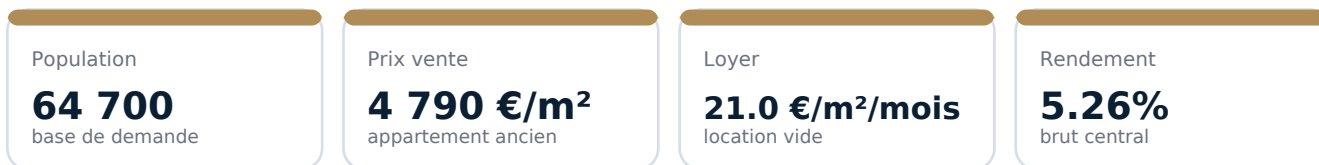
ACHAT SÉLECTIF RENDEMENT

Lecture stratégique

1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Proche Paris, investissement, mutation urbaine.

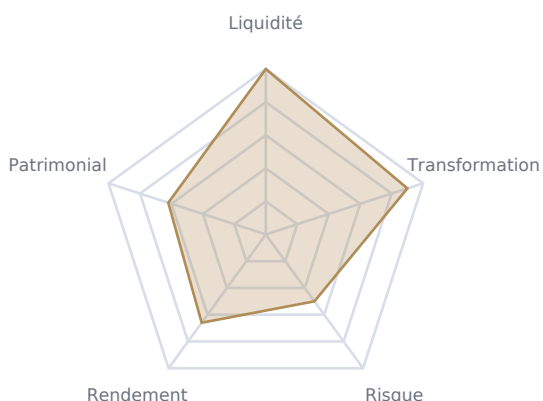
Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Proche Paris, investissement, mutation urbaine. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.



Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Proche Paris, investissement, mutation urbaine.
- Moteur de demande : Métro 7, RER C, tram T9, proximité Paris 13e.
- Projet / événement structurant : Ivry Confluences, Seine-Amont, report Paris 13e : potentiel fort mais hétérogène.
- 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	3.1	Qualité d'adresse et solvabilité
Rendement	3.3	Capacité de revenu locatif
Risque	2.5	Risque à contrôler, score haut = plus risqué
Transformation	4.5	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	64 700	Bassin de demande résidentielle et locative.
Densité	10 607 hab./km ²	Pression urbaine et rareté foncière.
Niveau de vie médian	25 000 €/UC	Proxy de solvabilité et budget d'achat.
Taux de pauvreté	20.0%	Indicateur de fragilité sociale et dispersion.
Propriétaires occupants	29.0%	Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial.

Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour Ivry-sur-Seine combine proche paris, investissement, mutation urbaine. 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.

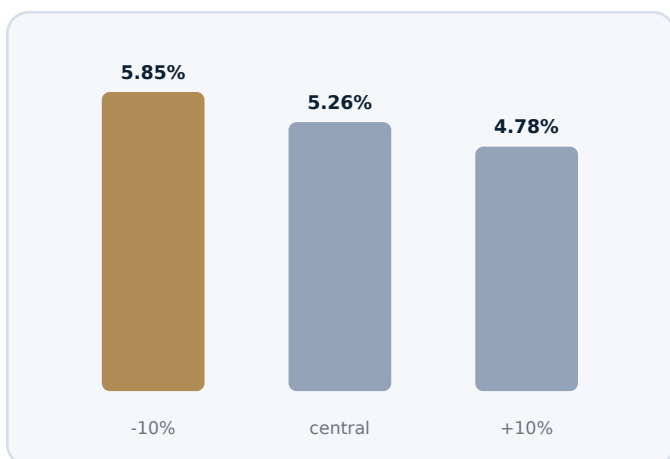
Segmentation acheteurs / locataires

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 : 4 790 €/m² à fin décembre 2025. Évolution 1 an : +1.5%. Évolution 5 ans : -10.4%. Loyer indicatif retenu : 21.0 €/m²/mois. Rendement brut central : 5.26%. 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	4 311 €	5.85%
Prix central	4 790 €	5.26%
Surpaiement 10%	5 269 €	4.78%

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
Centre / métro	liquidité	A
Ivry-Port	mutation long terme	A-
Petit-Ivry	proche Paris	B+
Coteau	meilleure résidentialité	B

Typologies à privilégier

- T2/T3 standard, proches transports et commerces
- T3 familial avec balcon/parking si prix discipliné
- Petits immeubles bien tenus plutôt que copropriétés complexes

Budget indicatif pour 40 / 60 / 80 m²

Surface	Prix théorique central	Usage investisseur
40 m ²	191 600 €	T2 / petit locatif
60 m ²	287 400 €	T3 / résidence principale
80 m ²	383 200 €	familial / patrimonial

5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

Métro 7, RER C, tram T9, proximité Paris 13e.

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

Ivry Confluences, Seine-Amont, report Paris 13e : potentiel fort mais hétérogène.

Impact potentiel sur demande et image

Impact investisseur

Pour Ivry-sur-Seine, 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
Bon compromis prix/cadre Demande familiale ou actif...	Rendement moyen Concurrence entre communes voisine...
Opportunités	Menaces
Ivry Confluences, Seine-Amont, report Paris 13e : potentiel fort mais hétérogène...	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	Proche transport et commerces, 10 min à pied maximum
2. Produit	T2/T3 standards faciles à relouer/revendre
3. Technique	Copropriété sans gros impayés ni travaux non provisionnés
4. Prix	Prix sous médiane si DPE, étage ou plan imparfait

Niveau d'agressivité recommandé

Agressivité équilibrée : accepter de payer le bon emplacement, mais négocier tous les défauts objectivables.

Conclusion investisseur

Ivry-sur-Seine doit être traité comme un marché résidentiel équilibré. 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.