

# Rapport investisseur immobilier

## La Garenne-Colombes

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

Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Premium discret, proche Courbevoie/La Défense. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.

Prix appartement ancien

**6 130 €/m<sup>2</sup>**

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

**22.5 €/m<sup>2</sup>/mois**

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

**4.40%**

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

**29 500**

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

**35 000 €/UC**

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

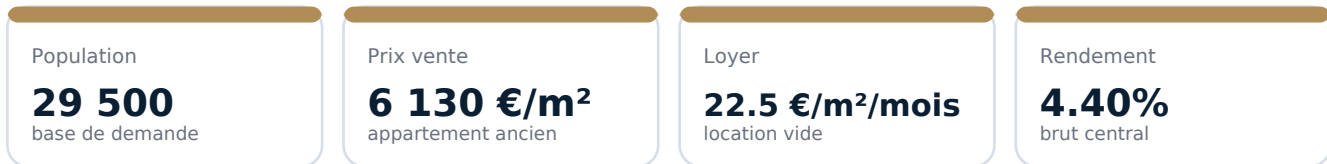
**ÉQUILIBRÉ**

Lecture stratégique

# 1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Premium discret, proche Courbevoie/La Défense.

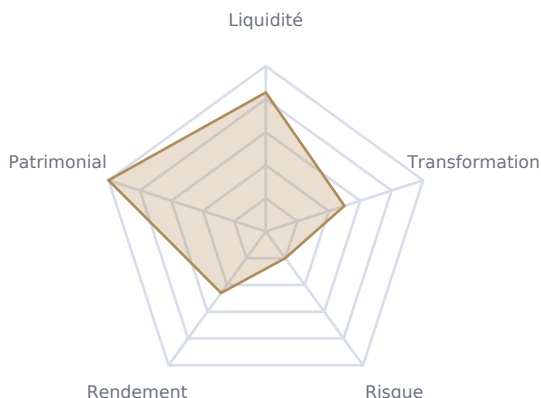
Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Premium discret, proche Courbevoie/La Défense. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.



## Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Premium discret, proche Courbevoie/La Défense.
- Moteur de demande : Transilien L, tram T2 à proximité, accès La Défense.
- Projet / événement structurant : Marché familial de cadres, petite commune rare, report Courbevoie/Neuilly/Colombes.
- Risque principal : rendement faible, sensibilité aux taux, risque de surpayer la rareté.
- Discipline d'achat : ne jamais raisonner à la moyenne ; arbitrer par rue, étage, DPE, copropriété et distance transport.

## Score investisseur /5



Critère	Score	Lecture
<b>Liquidité</b>	4.2	Profondeur de demande achat/location
<b>Patrimonial</b>	5	Qualité d'adresse et solvabilité
<b>Rendement</b>	2.3	Capacité de revenu locatif
<b>Risque</b>	1.0	Risque à contrôler, score haut = plus risqué
<b>Transformation</b>	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
<b>Population</b>	29 500	Bassin de demande résidentielle et locative.
<b>Densité</b>	16 573 hab./km <sup>2</sup>	Pression urbaine et rareté foncière.
<b>Niveau de vie médian</b>	35 000 €/UC	Proxy de solvabilité et budget d'achat.
<b>Taux de pauvreté</b>	8.0%	Indicateur de fragilité sociale et dispersion.
<b>Propriétaires occupants</b>	42.0%	Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial.

### Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour La Garenne-Colombes combine premium discret, proche courbevoie/la défense. 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.

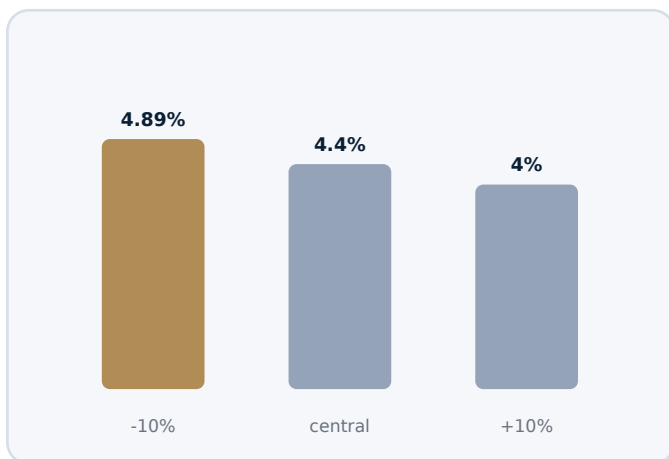
### Segmentation acheteurs / locataires

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

### 3. Marché immobilier : prix, loyers et rendement

Prix standardisé des appartements anciens : 6 130 €/m<sup>2</sup> à fin décembre 2025. Évolution 1 an : +0.2%. Évolution 5 ans : -12.2%. Loyer indicatif retenu : 22.5 €/m<sup>2</sup>/mois. Rendement brut central : 4.40%. Les maisons, biens d'exception et immeubles doivent être retraités séparément.

#### Simulation de rendement brut par prix d'achat



Scénario	Prix €/m <sup>2</sup>	Rendement brut
Achat décoté	5 517 €	4.89%
Prix central	6 130 €	4.40%
Surpaiement 10%	6 743 €	4.00%

#### 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-ville	premium discret	A
Gare La Garenne	liquidité	A-
Champs-Philippe	neuf/récent	B+
Limite Courbevoie	cadres	B

### Typologies à privilégier

- T2 liquides pour locatif premium
- T3/T4 familiaux si plan parfait et rue calme
- Éviter studios surpayés avec DPE dégradé

### Budget indicatif pour 40 / 60 / 80 m<sup>2</sup>

Surface	Prix théorique central	Usage investisseur
40 m <sup>2</sup>	245 200 €	T2 / petit locatif
60 m <sup>2</sup>	367 800 €	T3 / résidence principale
80 m <sup>2</sup>	490 400 €	familial / patrimonial

## 5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

### **Transilien L, tram T2 à proximité, accès La Défense.**

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

### **Marché familial de cadres, petite commune rare, report Courbevoie/Neuilly/Colombes.**

Impact potentiel sur demande et image

## Impact investisseur

Pour La Garenne-Colombes, 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
<b>Forte liquidité acheteurs/locataires Image résidentielle solid...</b>	Rendement compressé Risque de surpaye...
Opportunités	Menaces
<b>Marché familial de cadres, petite commune rare, report Courbevoie/Neuilly/Colombes...</b>	rendement faible, sensibilité aux taux, risque de surpayer la raret...

### Positionnement conseillé

ÉQUILIBRÉ - cible T2/T3 proches transport, bon arbitrage prix/cadre de vie. 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
<b>1. Emplacement</b>	Adresse irréprochable, étage/plan/lumière déterminants
<b>2. Produit</b>	Petites surfaces liquides ou T3/T4 familiaux rares
<b>3. Technique</b>	DPE D ou mieux, ou décote travaux supérieure au coût réel
<b>4. Prix</b>	Éviter les biens moyens au prix premium

### Niveau d'agressivité recommandé

Agressivité faible : marché cher, priorité au prix et à la qualité. Ne pas acheter pour acheter ; attendre le bon vendeur ou le défaut valorisable.

### Conclusion investisseur

La Garenne-Colombes doit être traité comme un marché patrimonial. 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
<b>Démographie</b>	INSEE - dossiers communaux, RP 2022/2023	Chiffres arrondis pour lecture investisseur.
<b>Prix vente</b>	Notaires du Grand Paris - prix standardisés appartements anciens à fin décembre 2025	Prix moyen communal ; maisons et biens rares à retraiter.
<b>Loyers</b>	ANIL carte des loyers 2024, OLAP / observatoires locaux	Loyers d'annonce ou observés, charges comprises selon source.
<b>Réglementation</b>	DRIHL / encadrement des loyers lorsque applicable	Vérifier adresse, année, typologie et complément de loyer.
<b>Transports</b>	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.