

Rapport investisseur immobilier

Le Kremlin-Bicêtre

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

Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Proche Paris 13e, métro, investissement. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.

Prix appartement ancien

5 520 €/m²

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

22.8 €/m²/mois

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

4.96%

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

24 300

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

25 500 €/UC

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

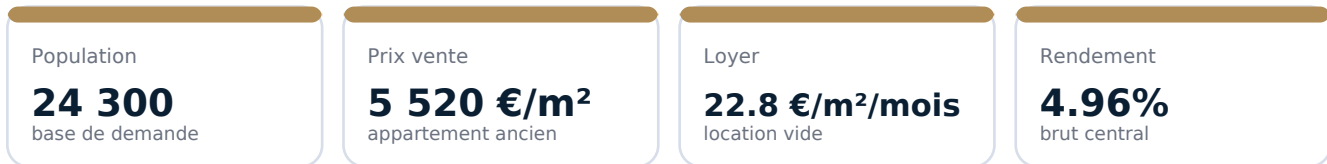
ÉQUILIBRÉ

Lecture stratégique

1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Proche Paris 13e, métro, investissement.

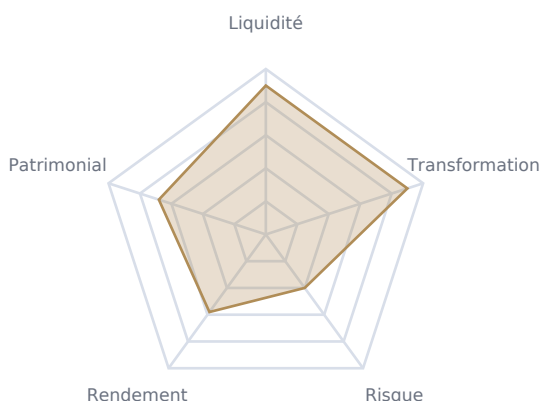
Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Proche Paris 13e, métro, investissement.
Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.



Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Proche Paris 13e, métro, investissement.
- Moteur de demande : Métro 7, proximité ligne 14 à Villejuif et Paris 13e.
- Projet / événement structurant : Effet de débordement Paris 13e/Villejuif, demande locative étudiante, hospitalière et actifs.
- 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 | 4.5 | Profondeur de demande achat/location |
| Patrimonial | 3.4 | Qualité d'adresse et solvabilité |
| Rendement | 2.9 | Capacité de revenu locatif |
| Risque | 2.0 | 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 | 24 300 | Bassin de demande résidentielle et locative. |
| Densité | 15 779 hab./km ² | Pression urbaine et rareté foncière. |
| Niveau de vie médian | 25 500 €/UC | Proxy de solvabilité et budget d'achat. |
| Taux de pauvreté | 16.0% | Indicateur de fragilité sociale et dispersion. |
| Propriétaires occupants | 28.0% | Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial. |

Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour Le Kremlin-Bicêtre combine proche paris 13e, métro, 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.

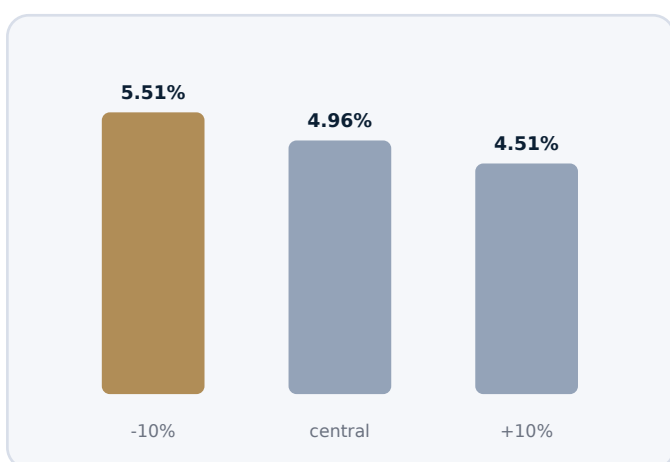
Segmentation acheteurs / locataires

| 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 : 5 520 €/m² à fin décembre 2025. Évolution 1 an : -4.7%. Évolution 5 ans : -5.8%. Loyer indicatif retenu : 22.8 €/m²/mois. Rendement brut central : 4.96%. 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 | 4 968 € | 5.51% |
| Prix central | 5 520 € | 4.96% |
| Surpaiement 10% | 6 072 € | 4.51% |

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 |
|-----------------------|----------------------|----------|
| Métro Kremlin-Bicêtre | locatif | A |
| Limite Paris 13e | prime | A- |
| Fort / Villejuif | potentiel | B+ |
| Centre-ville | commerces | 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 | 220 800 € | T2 / petit locatif |
| 60 m ² | 331 200 € | T3 / résidence principale |
| 80 m ² | 441 600 € | familial / patrimonial |

5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

Métro 7, proximité ligne 14 à Villejuif et Paris 13e.

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

Effet de débordement Paris 13e/Villejuif, demande locative étudiante, hospitalière et actifs.

Impact potentiel sur demande et image

Impact investisseur

Pour Le Kremlin-Bicêtre, 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 |
| Effet de débordement Paris 13e/Villejuif, demande locative étudiante, hospitalière et actifs... | risque principal situé dans la copropriété, le DPE et le micro-emplacement... |

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 |
|-----------------------|---|
| 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

Le Kremlin-Bicêtre 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.