

Rapport investisseur immobilier

Les Lilas

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

Thèse investisseur

Petit marché rare et très demandé aux portes de Paris. Bon compromis Est premium, mais rendement plafonné par prix et encadrement : achat sélectif obligatoire.

Synthèse investisseur - Les Lilas

Petit marché rare et très demandé aux portes de Paris. Bon compromis Est premium, mais rendement plafonné par prix et encadrement : achat sélectif obligatoire.

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 23 262 | 6 340 €/m² | 20.4 €/m²/mois | 3.86% brut |
| Population INSEE 2022 | Prix vente T4 2025 | Loyer médian OLAP 2024 | Rendement brut central |
| 28 150 €/UC | 18.0% | 38.4% | -0.6% |
| Niveau de vie médian | Taux de pauvreté | Propriétaires occupants | Évolution prix 1 an |

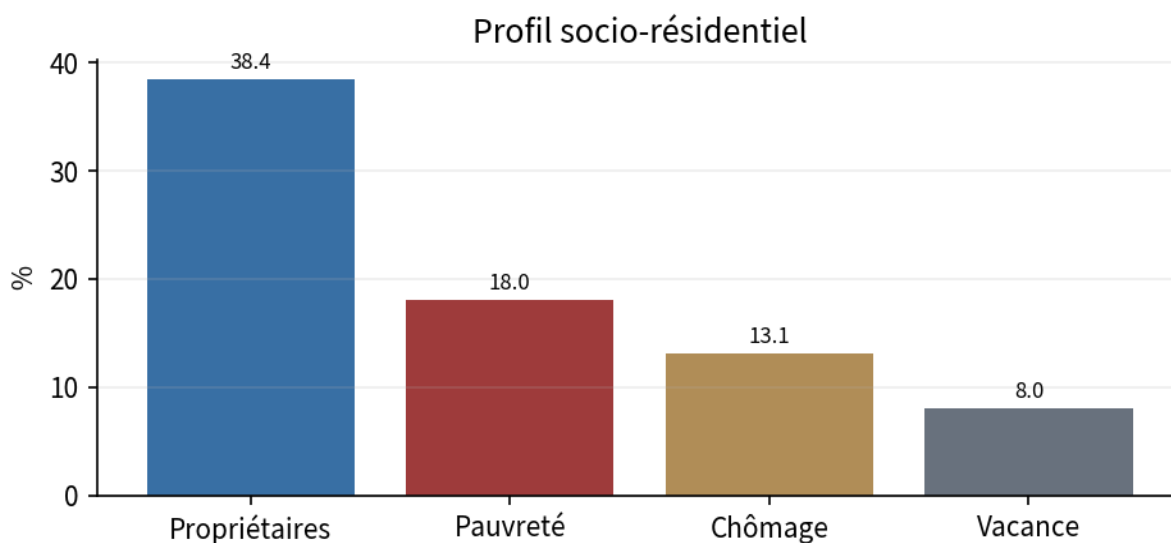
Lecture rapide

Les Lilas est classée dans le lot avec l'angle suivant : Très recherché, proche Paris, rareté. 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 23 262 habitants sur 1.3 km², soit 18 462 hab./km². La croissance annuelle moyenne récente ressort à +0.2%. Le niveau de vie médian de 28 150 €/UC, le taux de pauvreté de 18.0% et le chômage de 13.1% donnent une lecture directe de la solvabilité locative et de la profondeur de marché.



| Indicateur | Valeur | Lecture investisseur |
|-------------------------|-------------|--|
| Population | 23 262 | Bassin de demande résidentielle et locative. |
| Emplois dans la commune | 5 414 | Soutien potentiel à la location cadres / actifs. |
| Taux d'activité | 77.6% | Capacité économique de la population résidente. |
| Niveau de vie médian | 28 150 €/UC | Proxy de solvabilité, mais à croiser avec typologie et quartier. |
| Taux de pauvreté | 18.0% | Plus il est élevé, plus la sélection micro-locale doit être stricte. |

2. Parc résidentiel, tension et usages

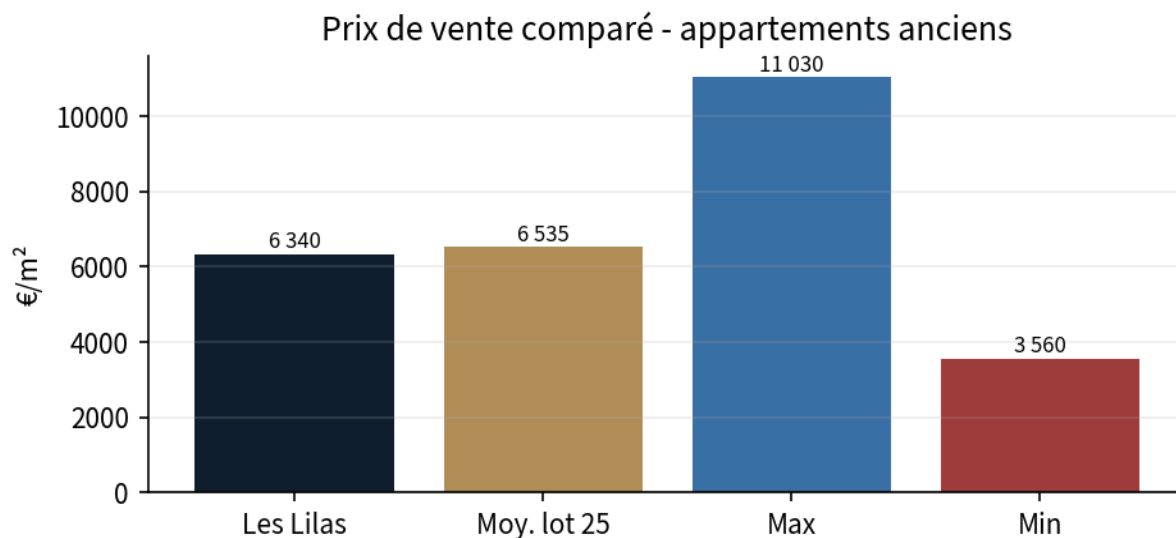
La commune compte 11 911 logements, dont 90.1% de résidences principales, 1.9% de résidences secondaires et 8.0% de logements vacants. Le taux de propriétaires occupants est de 38.4%. Ces indicateurs permettent de distinguer un marché résidentiel profond d'un marché plus spéculatif ou secondaire.

| Variable | Signal positif | Signal de vigilance |
|-------------------------|----------------|---|
| Résidences principales | 90.1% | Un taux élevé confirme l'ancrage résidentiel ; un taux plus bas peut signaler bureaux, pied-à-terre ou vacance. |
| Vacance | 8.0% | Au-dessus de 8 %, il faut vérifier attractivité réelle, état du parc et immeubles spécifiques. |
| Propriétaires occupants | 38.4% | Plus le taux est élevé, plus la logique familiale/patrimoniale est forte. |
| Ménages | 10 735 | 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.

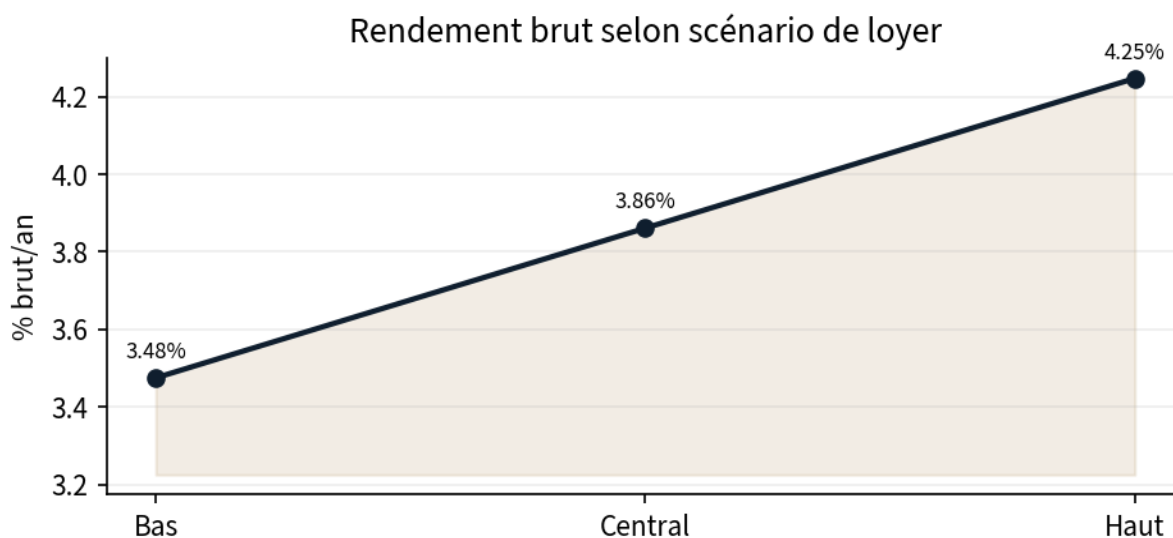
3. Marché de vente : prix, cycle et pouvoir de négociation



Prix standardisé appartements anciens : 6 340 €/m². Évolution sur 1 an : -0.6%. Évolution sur 5 ans : -8.6%. 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 3.86% 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 : Oui - commune d'Est Ensemble soumise à encadrement des loyers.

| Surface | Loyer mensuel central | Revenu annuel brut | Lecture |
|-------------------|-----------------------|--------------------|---|
| 25 m ² | 510 € / mois | 6 120 € | Studio/T1 : liquidité élevée, DPE critique. |
| 40 m ² | 816 € / mois | 9 792 € | T2 : meilleur compromis liquidité/rendement. |
| 65 m ² | 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 |
|-----------------|---|
| Mairie / Métro | Prime local, très liquide, prix élevés. |
| Romain Rolland | Plus résidentiel, bon pour T2/T3. |
| Porte des Lilas | Connexion Paris, vérifier nuisances. |
| Secteurs hauts | Cadre plus calme, attention distance métro. |

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 11, proximité Paris 19e/20e.

- Ligne 11 renforcée vers l'Est, améliorant l'accessibilité régionale.
- Effet de rareté d'une petite commune proche Paris.
- Encadrement des loyers Est Ensemble à intégrer dans toute simulation.

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 |
|---|--|
| Très proche Paris. | Encadrement des loyers. |
| Commune petite et rare. | Prix élevé par rapport aux fondamentaux sociaux. |
| Loyer médian élevé pour le secteur Est. | Marché étroit, peu d'opportunités. |

| 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

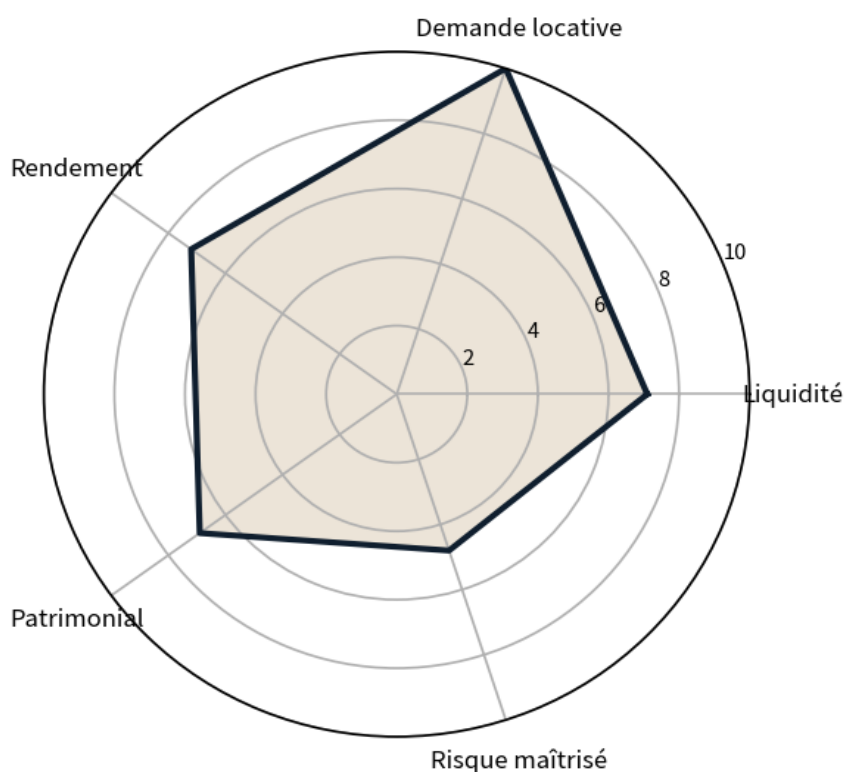
| Stratégie | Pertinence | Conditions de réussite |
|---|-------------------------------------|---|
| T1/T2 meublé longue durée | Élevée si proche transport | DPE E minimum idéalement D, mobilier durable, loyer réaliste. |
| T2/T3 résidence principale future revente | Élevée dans marchés cadres/familles | 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

Score investisseur



| Critère | Score /10 | Interprétation |
|------------------|-----------|---|
| Liquidité | 7.1 | Capacité à revendre sans forte décote. |
| Demande locative | 10 | Profondeur de locataires solvables. |
| Rendement | 7.2 | Niveau de revenu locatif par rapport au prix. |
| Patrimonial | 6.9 | Qualité de conservation du capital. |
| Risque maîtrisé | 4.8 | 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

Les Lilas n'est pas un achat automatique : c'est un marché à filtrer. Au prix moyen de 6 340 €/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.

Petit marché rare et très demandé aux portes de Paris. Bon compromis Est premium, mais rendement plafonné par prix et encadrement : achat sélectif obligatoire.

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 93045 ; 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.