

Rapport investisseur immobilier

Pantin

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

Thèse investisseur

Marché de mutation avec prix corrigés fortement à 5 ans. Potentiel de rebond si achat décoté, mais risque social, encadrement et hétérogénéité ne doivent pas être sous-estimés.

Synthèse investisseur - Pantin

Marché de mutation avec prix corrigés fortement à 5 ans. Potentiel de rebond si achat décoté, mais risque social, encadrement et hétérogénéité ne doivent pas être sous-estimés.

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 60 954 | 5 440 €/m² | 17.2 €/m²/mois | 3.79% brut |
| Population INSEE 2022 | Prix vente T4 2025 | Loyer médian OLAP 2024 | Rendement brut central |
| 21 820 €/UC | 29.0% | 27.7% | -4.7% |
| Niveau de vie médian | Taux de pauvreté | Propriétaires occupants | Évolution prix 1 an |

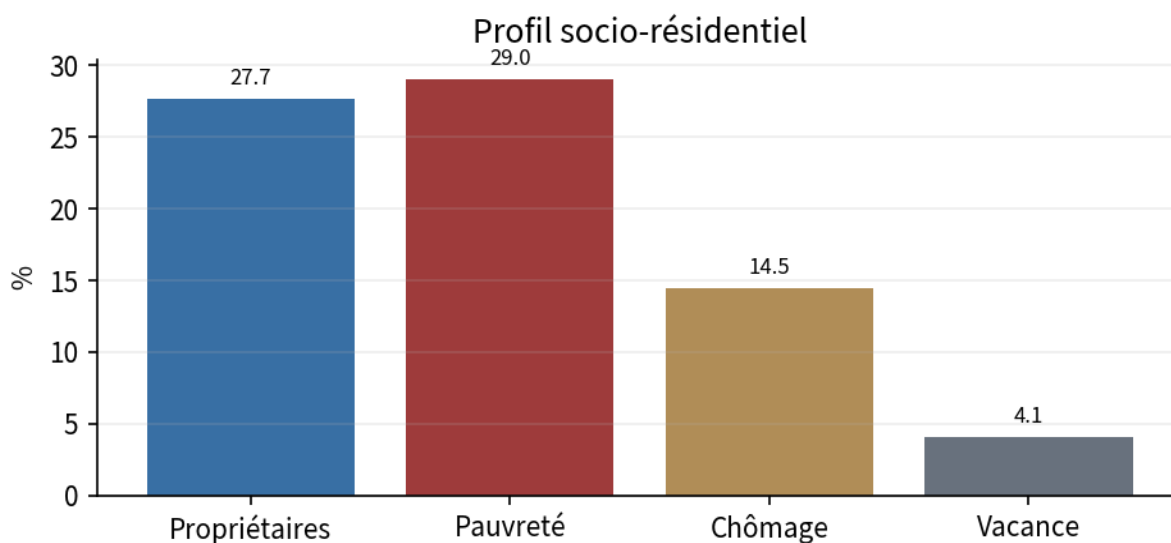
Lecture rapide

Pantin est classée dans le lot avec l'angle suivant : Mutation urbaine, jeunes actifs, investissement. 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.

Approche investisseur actif : potentiel réel, mais uniquement avec due diligence micro-locale, loyer légalement vérifié et prix décoté.

1. Population, revenus et profil de demande

La commune compte 60 954 habitants sur 5.0 km², soit 12 166 hab./km². La croissance annuelle moyenne récente ressort à +1.6%. Le niveau de vie médian de 21 820 €/UC, le taux de pauvreté de 29.0% et le chômage de 14.5% donnent une lecture directe de la solvabilité locative et de la profondeur de marché.



| Indicateur | Valeur | Lecture investisseur |
|-------------------------|-------------|--|
| Population | 60 954 | Bassin de demande résidentielle et locative. |
| Emplois dans la commune | 31 251 | Soutien potentiel à la location cadres / actifs. |
| Taux d'activité | 76.5% | Capacité économique de la population résidente. |
| Niveau de vie médian | 21 820 €/UC | Proxy de solvabilité, mais à croiser avec typologie et quartier. |
| Taux de pauvreté | 29.0% | Plus il est élevé, plus la sélection micro-locale doit être stricte. |

2. Parc résidentiel, tension et usages

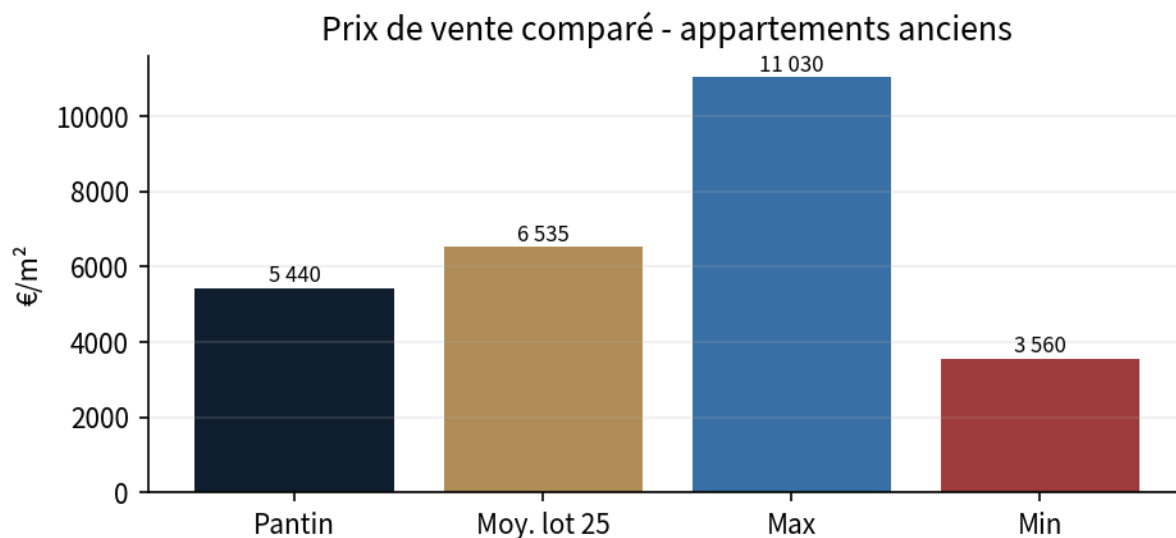
La commune compte 28 312 logements, dont 93.1% de résidences principales, 2.8% de résidences secondaires et 4.1% de logements vacants. Le taux de propriétaires occupants est de 27.7%. Ces indicateurs permettent de distinguer un marché résidentiel profond d'un marché plus spéculatif ou secondaire.

| Variable | Signal positif | Signal de vigilance |
|-------------------------|----------------|---|
| Résidences principales | 93.1% | Un taux élevé confirme l'ancrage résidentiel ; un taux plus bas peut signaler bureaux, pied-à-terre ou vacance. |
| Vacance | 4.1% | Au-dessus de 8 %, il faut vérifier attractivité réelle, état du parc et immeubles spécifiques. |
| Propriétaires occupants | 27.7% | Plus le taux est élevé, plus la logique familiale/patrimoniale est forte. |
| Ménages | 26 355 | 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.

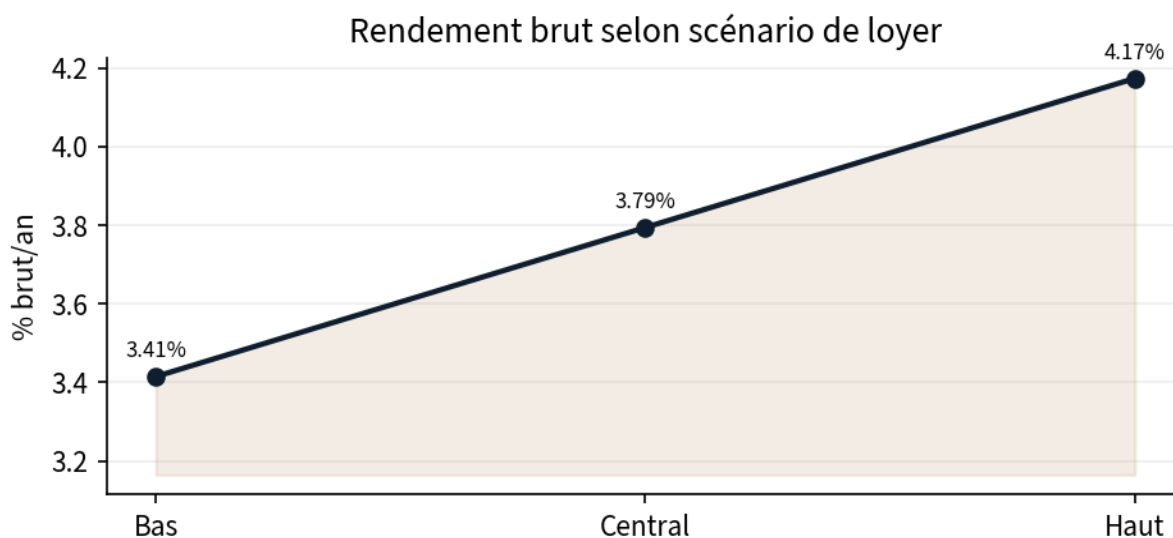
3. Marché de vente : prix, cycle et pouvoir de négociation



Prix standardisé appartements anciens : 5 440 €/m². Évolution sur 1 an : -4.7%. Évolution sur 5 ans : -17.3%. 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 : 17.2 €/m²/mois hors charges. En scénario central, le rendement brut théorique ressort à 3.79% 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 | 430 € / mois | 5 160 € | Studio/T1 : liquidité élevée, DPE critique. |
| 40 m ² | 688 € / mois | 8 256 € | T2 : meilleur compromis liquidité/rendement. |
| 65 m ² | 1 118 € / mois | 13 416 € | 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 |
|------------------|--|
| Église de Pantin | Métro, centralité, demande locative. |
| Canal / Ourcq | Image créative, potentiel, attention prix déjà marketés. |
| Quatre-Chemins | Plus risqué, rendement théorique, sélection stricte. |
| Pantin RER | Connexion utile, vérifier environnement immédiat. |

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 5, RER E, Canal de l'Ourcq, proximité Paris 19e.

- Canal de l'Ourcq et polarités créatives renforcent l'image de Pantin.
- RER E et métro 5 structurent les zones les plus liquides.
- Baisse importante à 5 ans : opportunités possibles mais sélection stricte.

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 |
|--|--|
| Prix corrigé et potentiel de rattrapage. | Encadrement des loyers. |
| Métro/RER et canal attractifs. | Pauvreté élevée et risque micro-local. |
| Demande jeunes actifs. | Prix en baisse forte, signal à analyser. |

| 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

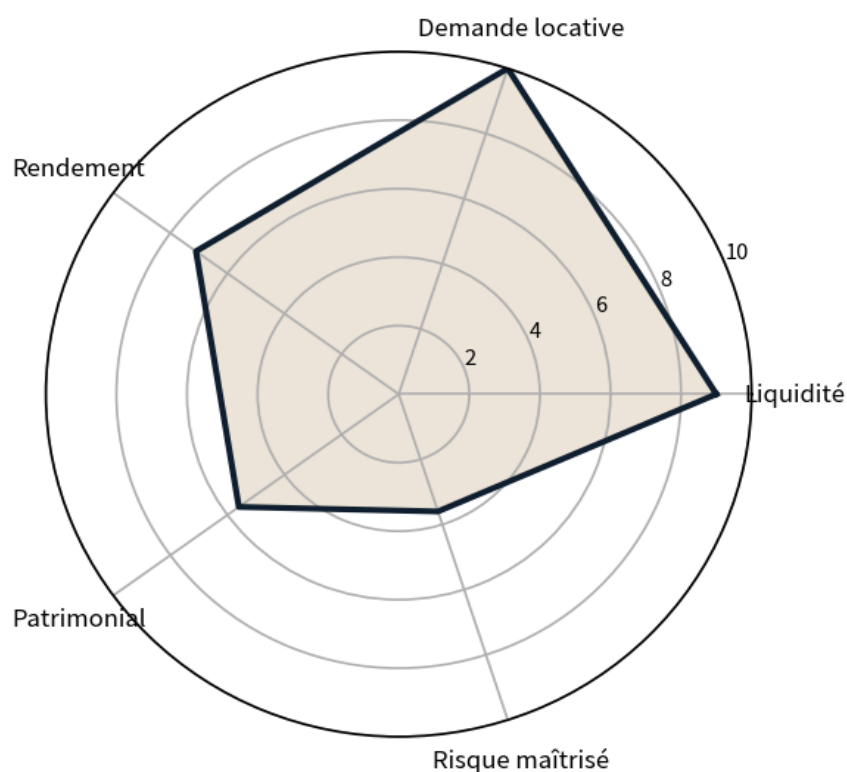
| Stratégie | Pertinence | Conditions de réussite |
|---|-------------------------------------|---|
| T1/T2 meublé longue durée | Élevée si proche transport | DPE E minimum idéalement D, mobilier durable, loyer réaliste. |
| T2/T3 résidence principale future revente | Élevée dans marchés cadres/familles | 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 | 9.0 | Capacité à revendre sans forte décote. |
| Demande locative | 10 | Profondeur de locataires solvables. |
| Rendement | 7.1 | Niveau de revenu locatif par rapport au prix. |
| Patrimonial | 5.6 | Qualité de conservation du capital. |
| Risque maîtrisé | 3.6 | Complexité opérationnelle et risque social/réglementaire. |

Verdict

Approche investisseur actif : potentiel réel, mais uniquement avec due diligence micro-locale, loyer légalement vérifié et prix décoté.

10. Conclusion opérationnelle

Pantin n'est pas un achat automatique : c'est un marché à filtrer. Au prix moyen de 5 440 €/m² et avec un loyer médian de 17.2 €/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.

Marché de mutation avec prix corrigés fortement à 5 ans. Potentiel de rebond si achat décoté, mais risque social, encadrement et hétérogénéité ne doivent pas être sous-estimés.

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 93055 ; 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.