

Rapport investisseur

Paris 11e arrondissement

Analyse démographique, urbaine et immobilière - vente, location, rendement, risques

Thèse investisseur

Très bon marché investisseur locatif/patrimonial, avec attention au bruit.

Synthèse investisseur - Paris 11e arrondissement

Très bon marché investisseur locatif/patrimonial, avec attention au bruit.

139 983	38 142	9 640 €/m²	29-37 €/m²/mois
Population INSEE 2022	Densité hab./km ²	Prix vente indicatif	Loyer mensuel indicatif
4.11% brut	+4.6%	11e	Mai 2026
Rendement brut central	Évolution annuelle prix	Arrondissement	Date du rapport

Lecture stratégique

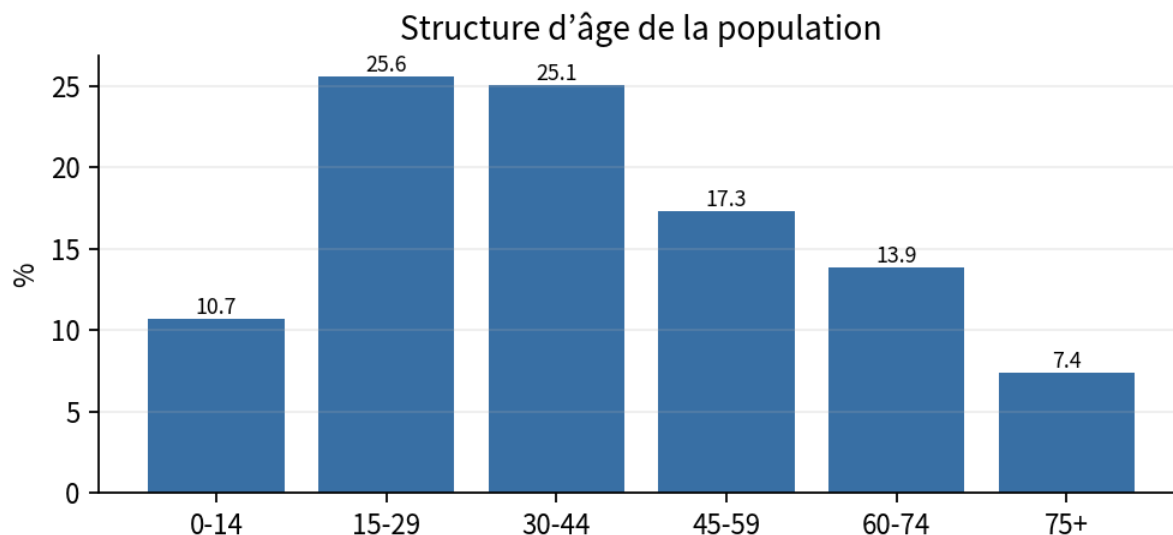
Un des marchés les plus liquides de l'Est parisien, très demandé par jeunes actifs, couples et profils créatifs. Forte profondeur locative et vie de quartier intense.

Le prix de vente retenu pour le rapport est de 9 640 €/m². Prix notarial T4 2025 par arrondissement. Le loyer indicatif de marché encadré retenu pour la modélisation est compris entre 29 et 37 €/m²/mois selon adresse, époque de construction, nombre de pièces, état et statut meublé/non meublé.

Zone équilibrée pour investisseur long terme : viser un actif liquide, rénové, proche transport/commerces, avec rendement brut cohérent.

1. Profil démographique et sociologique

La lecture démographique sert à anticiper la profondeur de demande locative, la liquidité à la revente, la taille optimale des logements et la sensibilité au prix. Dans Paris, la densité et l'âge moyen ne suffisent pas : il faut les croiser avec la fonction réelle du quartier, la présence d'étudiants, de bureaux, d'équipements publics et de flux touristiques.



Indicateur	Valeur	Interprétation investisseur
Population 2022	139 983	Profondeur de bassin résidentiel et locatif.
Densité	38 142 hab./km ²	Mesure la pression urbaine, la rareté et les nuisances potentielles.
15-29 ans	25.6%	Demande potentielle de petites surfaces, meublés, colocations et mobilité.
75 ans ou plus	7.4%	Indice de stabilité résidentielle, transmission, grandes surfaces, ascenseurs et accessibilité.

2. Derniers événements majeurs et dynamique urbaine

Les événements récents ne doivent pas être lus comme une garantie de hausse des prix. Ils sont utiles pour comprendre la trajectoire d'image, les flux, les nuisances futures, les améliorations d'espace public et le type de demande qui peut se renforcer.

- Hausse annuelle solide des prix notariaux (+4,6%).
- Demande structurelle autour République/Bastille/Oberkampf.
- Pression réglementaire sur meublé touristique et DPE dans l'ancien.

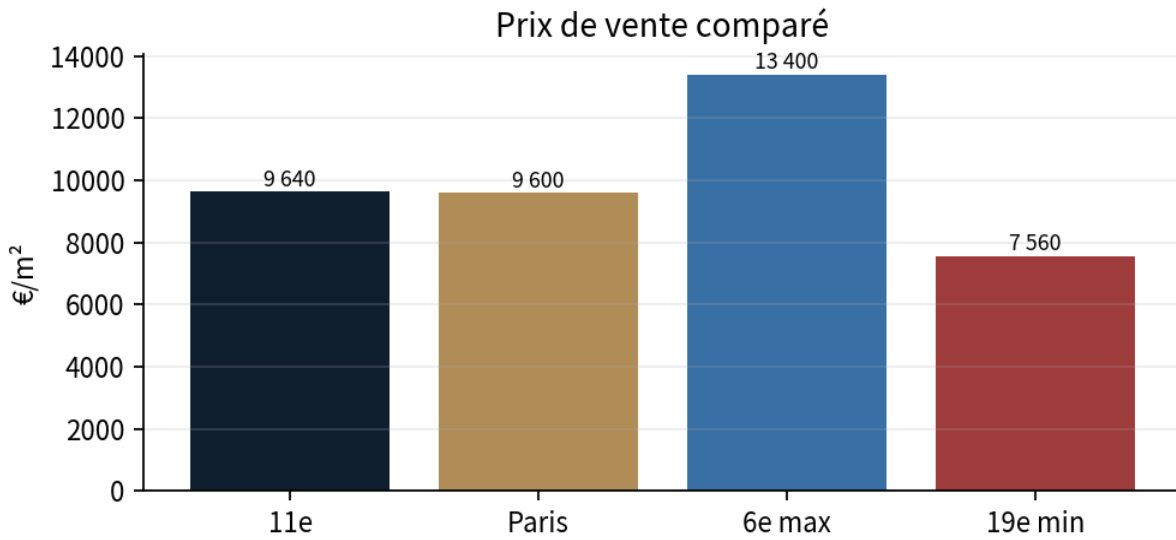
Éléments macro à intégrer dans tous les arrondissements

- Le marché parisien ancien a connu une reprise timide des volumes en 2025 avec environ 28 000 ventes d'appartements et des prix autour de 9 600 €/m².
- Le Grand Paris Express modifie surtout les flux métropolitains : l'effet est indirect intra-muros mais important sur les portes, gares et connexions.
- Le PLU bioclimatique et les règles énergétiques renforcent la valeur des biens rénovés, traversants, lumineux, bien isolés et techniquement sains.
- La location courte durée à Paris reste juridiquement très contrainte : changement d'usage, compensation et destination doivent être vérifiés avant toute hypothèse de rendement touristique.

Impact investisseur

La bonne stratégie consiste à acheter un actif dont la valeur ne dépend pas uniquement d'un effet d'annonce. Le projet urbain est un bonus si le bien est déjà liquide, conforme, bien situé et finançable. L'erreur classique consiste à payer aujourd'hui un potentiel déjà intégré dans le prix, puis à découvrir après achat un DPE faible, une copropriété sous-capitalisée ou une rentabilité plafonnée par l'encadrement des loyers.

3. Analyse du marché de vente



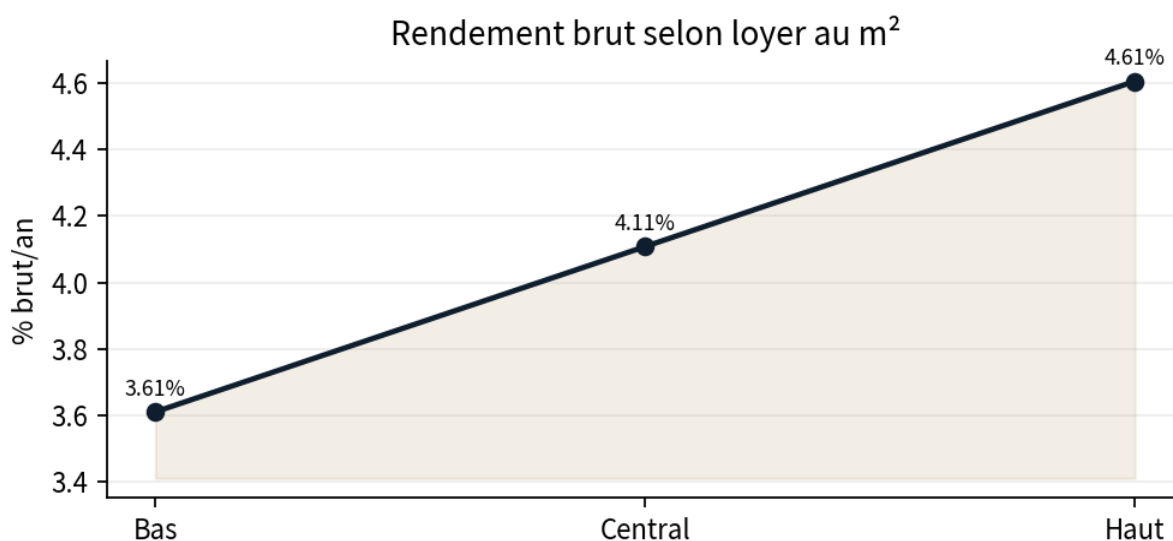
Le prix standardisé retenu ressort à 9 640 €/m², contre environ 9 600 €/m² pour Paris au T4 2025. L'évolution annuelle ressort à +4.6%. La donnée doit être comprise comme une moyenne de marché, non comme un prix d'achat automatique : l'écart réel peut dépasser 20 à 30% selon étage, luminosité, ascenseur, DPE, plan, vue, adresse exacte et qualité de copropriété.

Point d'analyse	Lecture opérationnelle
Prix vs Paris	Au-dessus de Paris
Évolution annuelle	Hausse forte : attention au risque de payer après le mouvement.
Type de bien cible	T1/T2 pour rendement et liquidité ; T3/T4 uniquement si quartier familial, plan efficace et DPE maîtrisé.
Critère éliminatoire	DPE G/F non traitable, copropriété avec gros travaux non provisionnés, étage sombre, nuisance structurelle.

Conclusion vente

Un investisseur ne doit pas raisonner au prix moyen mais au prix corrigé du risque. À Paris, les défauts techniques ou d'usage doivent être convertis en décote immédiate, car l'encadrement des loyers limite la capacité à compenser une mauvaise acquisition par un loyer élevé.

4. Analyse locative, loyers et rendement



Fourchette locative indicative : 29 à 37 €/m²/mois. En scénario central (33.0 €/m²/mois), le rendement brut ressort autour de 4.11% par an. Après charges non récupérables, vacance, assurance, gestion, travaux et fiscalité, un rendement net-net prudent peut être inférieur de 0,8 à 1,4 point selon le bien et la stratégie.

Scénario	Loyer €/m ² /mois	Rendement brut estimé	Usage
Bas	29	3.61%	Bien ancien, défauts, étage faible ou adresse secondaire.
Central	33.0	4.11%	Bien conforme, propre, localisé correctement.
Haut	37	4.61%	Bien rénové, meublé, très bien situé, forte tension locative.

Règles locatives à ne pas ignorer

- Vérifier le loyer de référence DRIHL à l'adresse exacte avant de promettre un rendement.
- Meublé longue durée et bail mobilité sont souvent plus réalistes que courte durée touristique.
- Les logements classés G sont interdits à la location depuis 2025 ; les F seront fortement problématiques à partir de 2028.
- Le complément de loyer est juridiquement fragile s'il ne repose pas sur une caractéristique réellement exceptionnelle.

5. Micro-marchés et zones à cibler

Micro-secteur	Analyse investisseur
Bastille / Richard-Lenoir	Très liquide, prix plus élevés, bonne demande.
Oberkampf / Parmentier	Très locatif, attention vie nocturne.
Charonne / Voltaire	Plus résidentiel, bon compromis long terme.

Méthode de sélection

- Comparer le prix demandé aux ventes DVF récentes de la même rue ou d'une rue vraiment comparable.
- Décoter immédiatement les rez-de-chaussée sombres, premiers étages bruyants, immeubles sans ascenseur pour grandes surfaces et plans à perte.
- Surpondérer les biens traversants, lumineux, avec copropriété saine, charges maîtrisées et travaux énergétiques réalistes.
- Refuser les biens dont la rentabilité dépend d'une hypothèse de location courte durée non sécurisée juridiquement.

Le micro-emplacement compte plus que l'arrondissement. Deux rues distantes de 300 mètres peuvent produire des profils de liquidité, de vacance et de risque totalement différents.

6. Avantages et désavantages

Avantages	Désavantages
Demande locative profonde.	Nuisances nocturnes selon rue.
Bonne liquidité de revente.	Prix montés sur secteurs à la mode.
Rendement relatif encore défendable.	DPE/copropriétés anciennes à traiter.

Lecture critique

Le principal piège est de confondre attractivité de quartier et qualité d'investissement. Un quartier peut être excellent mais un actif mauvais : prix surpayé, DPE bloquant, charges élevées, plan médiocre, copropriété fragile ou absence de liquidité sur la typologie achetée. À l'inverse, un secteur moins prestigieux peut offrir un meilleur couple rendement/risque si l'adresse est saine et le prix réellement décoté.

7. Stratégies d'investissement recommandées

Stratégie	Pertinence	Conditions de réussite
T1/T2 meublé longue durée	Élevée	Adresse très demandée, DPE E minimum idéalement D, mobilier durable, loyer DRIHL vérifié.
Bail mobilité	Moyenne à élevée	Cible cadres, étudiants, missions temporaires ; conformité documentaire stricte.
T3 familial	Variable	Uniquement si quartier familial, ascenseur/plan/lumière et écoles/transports solides.
Achat avec travaux	Élevée si décote	Chiffrage travaux avant offre, gain DPE, plan optimisé, copropriété sans bombe financière.
Courte durée touristique	Faible sans autorisation	À exclure sauf changement d'usage/compensation/destination parfaitement sécurisés.

Allocation type

Pour un investisseur immobilier rationnel, la priorité doit être : 1) liquidité de revente, 2) conformité locative, 3) qualité technique, 4) rendement réaliste, 5) potentiel de revalorisation. Inverser cet ordre conduit souvent à acheter un actif séduisant sur papier mais fragile en exploitation.

8. Risques, due diligence et points de négociation

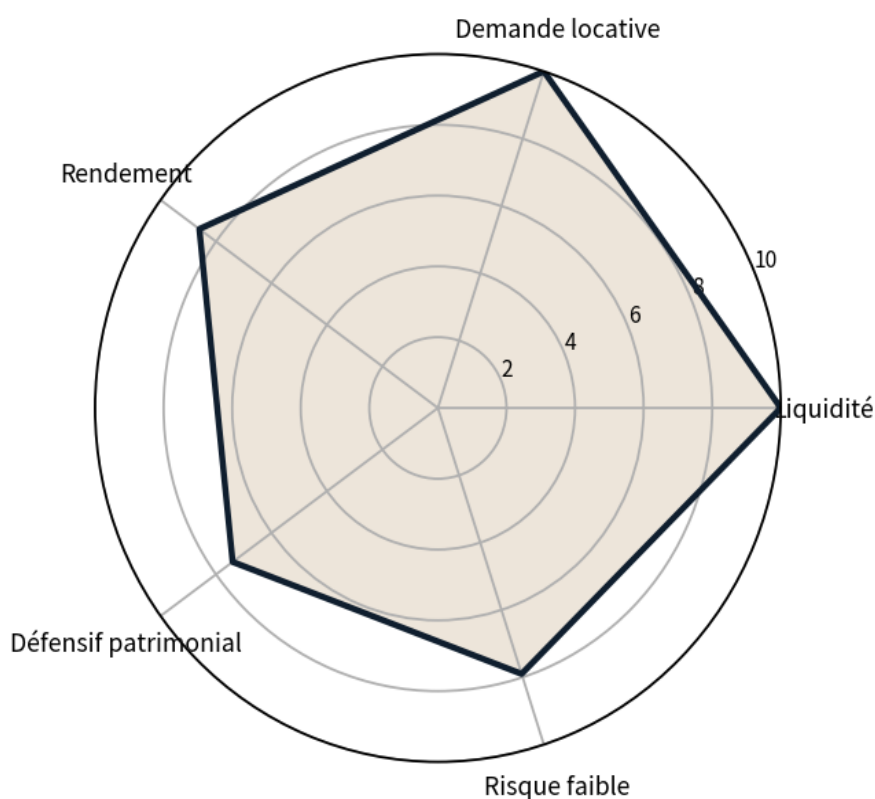
Risque	Pourquoi c'est critique	Action avant offre
DPE F/G	Interdiction ou durcissement locatif, décote future.	Audit énergétique, devis, scénario de gain réel.
Copropriété	Travaux toiture/façade/ascenseur peuvent détruire le rendement.	PV AG 3 ans, carnet entretien, fonds travaux, impayés.
Encadrement loyers	Plafonne le revenu, réduit la marge d'erreur.	Simulation DRIHL à l'adresse exacte.
Nuisances	Impact direct sur vacance, prix de sortie, contentieux locataire.	Visites à plusieurs horaires, bruit, commerce, voisinage.
Prix au m ² moyen	Peut masquer un actif surpayé.	Comparer DVF, étage, plan, DPE, ascenseur, vue.

Matrice de décision

- Offre agressive si DPE faible mais travaux faisables et prix décoté.
- Offre au prix seulement si bien rare, sans défaut, très liquide et conforme à la stratégie.
- Abandon immédiat si copropriété fragile + DPE mauvais + absence de décote.
- Ne jamais intégrer de loyer non conforme dans le business plan.

9. Score investisseur et décision

Score investisseur



Critère	Score /10	Lecture
Liquidité	10	Capacité à revendre rapidement sans forte décote.
Demande locative	10	Profondeur du bassin de locataires solvables.
Rendement	8.6	Capacité à produire un revenu cohérent avec le prix.
Défensif patrimonial	7.4	Résistance du capital sur cycle long.
Risque faible	7.9	Qualité du couple risque / complexité opérationnelle.

Décision recommandée

Zone équilibrée pour investisseur long terme : viser un actif liquide, rénové, proche transport/commerces, avec rendement brut cohérent.

10. Conclusion opérationnelle

Paris 11e arrondissement doit être abordé comme un marché à analyser au niveau de l'adresse et non seulement au niveau de l'arrondissement. Le niveau de prix de 9 640 €/m² et le rendement brut central estimé à 4.11% imposent une discipline d'achat forte : acheter trop cher détruit l'équation dès le premier jour.

L'investisseur doit privilégier les biens qui cochent simultanément : demande locative évidente, DPE exploitable, copropriété saine, plan efficace, absence de nuisance structurelle et prix d'achat compatible avec l'encadrement des loyers. L'objectif n'est pas de trouver un arrondissement parfait, mais un actif imparfait acheté au bon prix ou un actif rare acheté sans défaut caché.

Position finale

Très bon marché investisseur locatif/patrimonial, avec attention au bruit.

Sources et limites

- INSEE - Dossiers complets des communes COM-75101 à COM-75120, parution 05/05/2026 : population RP2022, structure d'âge, logements, emploi, salaires.
- Notaires du Grand Paris / ADSN-BIEN - Dossier de presse marché résidentiel ancien, 4e trimestre 2025, publié le 26/02/2026 : prix standardisés des appartements anciens par arrondissement et évolutions annuelles.
- DRIHL Île-de-France - Arrêté 2025 et carte officielle de l'encadrement des loyers à Paris : loyers de référence, minorés et majorés par secteur, époque de construction, nombre de pièces et statut meublé/non meublé.
- Ville de Paris - Grands projets 2025, projets d'aménagement, PLU bioclimatique, meublés touristiques et réglementation d'usage.
- Grand Paris Express / Société des grands projets - calendrier et bénéfices du réseau : ligne 14 en service, lignes 15/16/17/18 entre 2026 et 2031 selon tronçons.
- Service-Public.fr - règles 2025 sur location touristique et performance énergétique : interdiction progressive des logements G puis F puis E selon calendrier légal.
- Paris.fr, SEMAPA, Espaces Ferroviaires, Tour Triangle - fiches projets Paris Rive Gauche, Les Messageries, Tour Triangle, Adidas Arena et opérations d'aménagement ciblées.

Limites méthodologiques

Les prix moyens ne remplacent pas une expertise à l'adresse. Les loyers sont présentés comme fourchettes indicatives compatibles avec la lecture du marché et l'encadrement ; ils doivent être vérifiés sur le simulateur DRIHL officiel pour chaque bien. Les rendements sont bruts et ne constituent ni conseil fiscal ni recommandation d'investissement personnalisée.

Mention Notaires : Source ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris. Les valeurs sont des prix standardisés d'appartements anciens au 4e trimestre 2025.