

# Rapport investisseur immobilier

## Saint-Denis

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

### **Thèse investisseur**

Marché de rendement et de transformation, le plus spéculatif du lot. Prix bas et Grand Paris puissant, mais risque social, encadrement et sélection micro-locale sont déterminants.

# Synthèse investisseur - Saint-Denis

Marché de rendement et de transformation, le plus spéculatif du lot. Prix bas et Grand Paris puissant, mais risque social, encadrement et sélection micro-locale sont déterminants.

<b>148 907</b>	<b>3 560 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17.2 €/m<sup>2</sup>/mois</b>	<b>5.80% brut</b>
Population INSEE 2022	Prix vente T4 2025	Loyer médian OLAP 2024	Rendement brut central
<b>18 330 €/UC</b>	<b>38.0%</b>	<b>23.6%</b>	<b>-7.8%</b>
Niveau de vie médian	Taux de pauvreté	Propriétaires occupants	Évolution prix 1 an

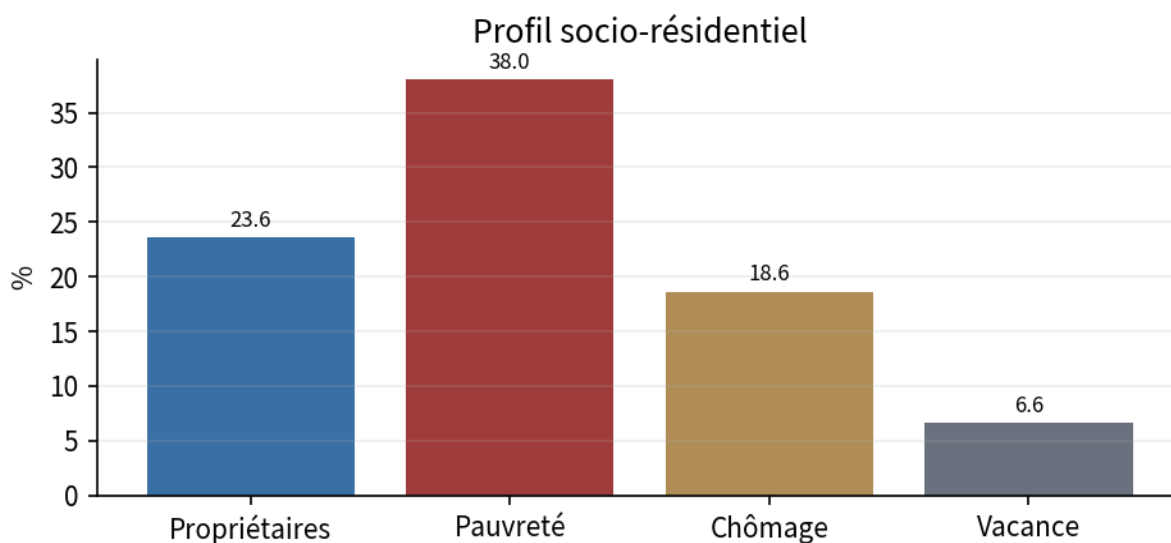
## Lecture rapide

Saint-Denis est classée dans le lot avec l'angle suivant : Volume, prix bas, Grand Paris, 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 148 907 habitants sur 15.8 km<sup>2</sup>, soit 9 442 hab./km<sup>2</sup>. La croissance annuelle moyenne récente ressort à +0.9%. Le niveau de vie médian de 18 330 €/UC, le taux de pauvreté de 38.0% et le chômage de 18.6% donnent une lecture directe de la solvabilité locative et de la profondeur de marché.



Indicateur	Valeur	Lecture investisseur
Population	148 907	Bassin de demande résidentielle et locative.
Emplois dans la commune	96 665	Soutien potentiel à la location cadres / actifs.
Taux d'activité	69.5%	Capacité économique de la population résidente.
Niveau de vie médian	18 330 €/UC	Proxy de solvabilité, mais à croiser avec typologie et quartier.
Taux de pauvreté	38.0%	Plus il est élevé, plus la sélection micro-locale doit être stricte.

---

## 2. Parc résidentiel, tension et usages

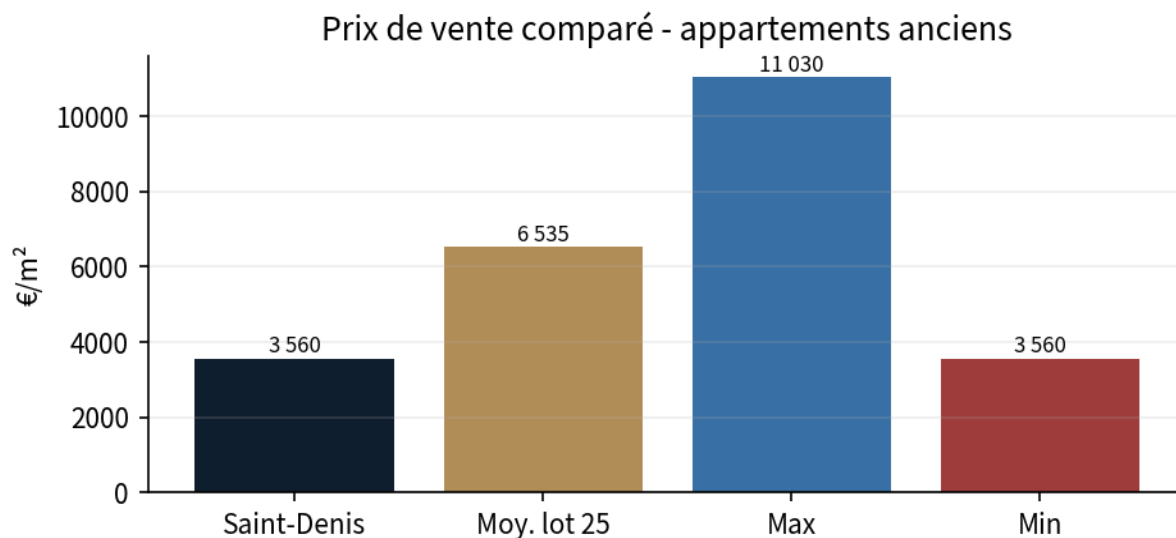
La commune compte 64 113 logements, dont 92.1% de résidences principales, 1.3% de résidences secondaires et 6.6% de logements vacants. Le taux de propriétaires occupants est de 23.6%. Ces indicateurs permettent de distinguer un marché résidentiel profond d'un marché plus spéculatif ou secondaire.

Variable	Signal positif	Signal de vigilance
Résidences principales	92.1%	Un taux élevé confirme l'ancrage résidentiel ; un taux plus bas peut signaler bureaux, pied-à-terre ou vacance.
Vacance	6.6%	Au-dessus de 8 %, il faut vérifier attractivité réelle, état du parc et immeubles spécifiques.
Propriétaires occupants	23.6%	Plus le taux est élevé, plus la logique familiale/patrimoniale est forte.
Ménages	59 039	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.

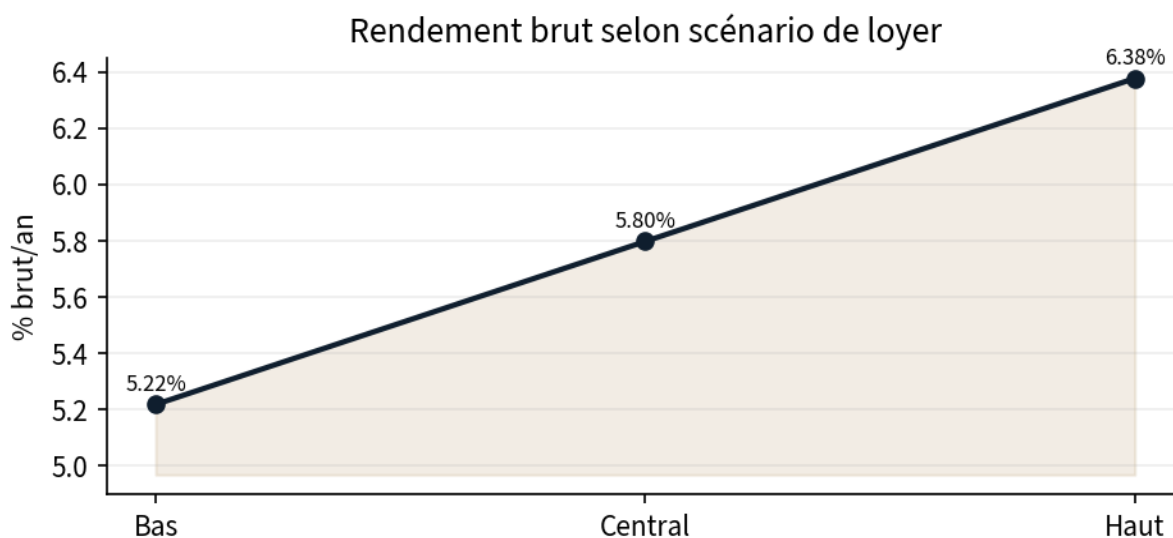
### 3. Marché de vente : prix, cycle et pouvoir de négociation



Prix standardisé appartements anciens : 3 560 €/m<sup>2</sup>. Évolution sur 1 an : -7.8%. Évolution sur 5 ans : -12.0%. La moyenne du lot de 25 villes ressort à environ 6 535 €/m<sup>2</sup>, avec un écart extrême entre 3 560 €/m<sup>2</sup> et 11 030 €/m<sup>2</sup>. 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 ruine, copropriété et solvabilité.

## 4. Marché locatif, loyer et rendement



Loyer médian de référence OLAP : 17.2 €/m<sup>2</sup>/mois hors charges. En scénario central, le rendement brut théorique ressort à 5.80% 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 de Plaine Commune soumise à encadrement des loyers.

Surface	Loyer mensuel central	Revenu annuel brut	Lecture
25 m <sup>2</sup>	430 € / mois	5 160 €	Studio/T1 : liquidité élevée, DPE critique.
40 m <sup>2</sup>	688 € / mois	8 256 €	T2 : meilleur compromis liquidité/rendement.
65 m <sup>2</sup>	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
Pleyel	Très Grand Paris, potentiel élevé, prix déjà narrativisé.
Basilique / Centre	Historique, transport, mais environnement à auditer rue par rue.
Stade de France	Bureaux/événements, locatif, nuisance à contrôler.
Plaine Saint-Denis	Transformation urbaine, mais copropriété et sécurité à vérifier.

### 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 13/14, RER B/D, tramways, hub Saint-Denis Pleyel, futures lignes 16/17.

- Saint-Denis Pleyel devient un hub majeur du Grand Paris Express.
- Héritage olympique 2024 : village, équipements, transformation urbaine.
- Futures lignes 16/17 renforcent l'accessibilité, mais calendrier et micro-local restent critiques.

### 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 d'entrée très bas.	Pauvreté et chômage très élevés.
Grand Paris et emplois importants.	Encadrement des loyers.
Rendement brut théorique élevé.	Risque opérationnel et micro-local majeur.

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

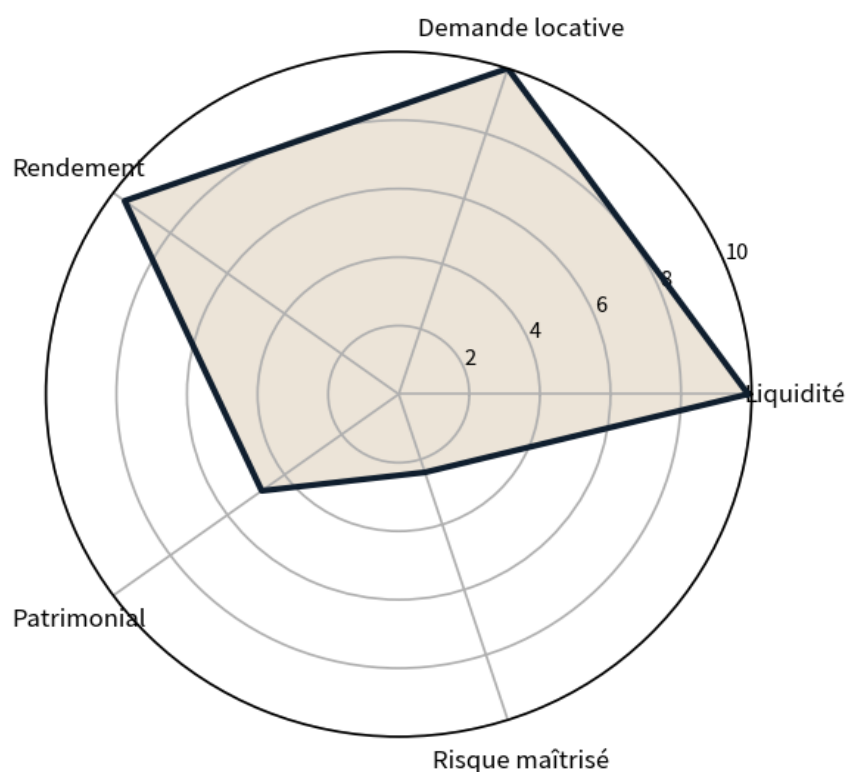
Stratégie	Pertinence	Conditions de réussite
T1/T2 meublé longue durée	Élevée si proche transport	DPE E minimum idéalement D, mobilier durable, loyer réaliste.
T2/T3 résidence principale future revente	Élevée dans marchés cadres/familles	Plan efficace, copropriété saine, étage, luminosité, école/transport.
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	9.9	Capacité à revendre sans forte décote.
Demande locative	10	Profondeur de locataires solvables.
Rendement	9.6	Niveau de revenu locatif par rapport au prix.
Patrimonial	4.8	Qualité de conservation du capital.
Risque maîtrisé	2.4	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

Saint-Denis n'est pas un achat automatique : c'est un marché à filtrer. Au prix moyen de 3 560 €/m<sup>2</sup> et avec un loyer médian de 17.2 €/m<sup>2</sup>/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 rendement et de transformation, le plus spéculatif du lot. Prix bas et Grand Paris puissant, mais risque social, encadrement et sélection micro-locale sont déterminants.

---

# 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 93066 ; 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.