

Rapport investisseur immobilier

Saint-Maur-des-Fossés

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

Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Très familial, maisons, cadre de vie, pouvoir d'achat. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.

Prix appartement ancien

5 220 €/m²

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

20.5 €/m²/mois

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

4.71%

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

75 600

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

30 500 €/UC

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

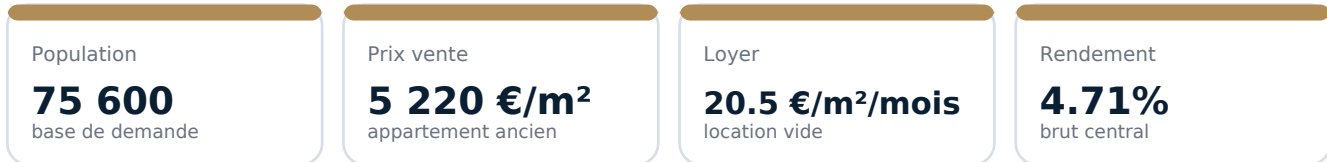
ÉQUILIBRÉ

Lecture stratégique

1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Très familial, maisons, cadre de vie, pouvoir d'achat.

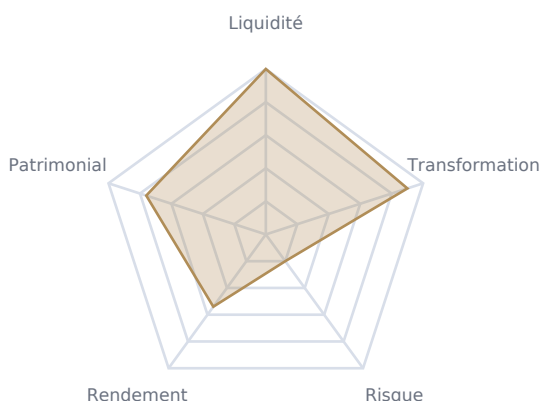
Marché d'équilibre entre résidence principale et investissement. Très familial, maisons, cadre de vie, pouvoir d'achat. Stratégie recommandée : viser les biens très liquides proches transport, avec décote justifiée ou potentiel d'amélioration.



Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Très familial, maisons, cadre de vie, pouvoir d'achat.
- Moteur de demande : RER A, future ligne 15 Sud Saint-Maur-Créteil à proximité.
- Projet / événement structurant : Rareté résidentielle, bords de Marne, demande maison/appartement familial très défensive.
- 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	5	Profondeur de demande achat/location
Patrimonial	3.8	Qualité d'adresse et solvabilité
Rendement	2.7	Capacité de revenu locatif
Risque	1.0	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	75 600	Bassin de demande résidentielle et locative.
Densité	6 720 hab./km ²	Pression urbaine et rareté foncière.
Niveau de vie médian	30 500 €/UC	Proxy de solvabilité et budget d'achat.
Taux de pauvreté	8.0%	Indicateur de fragilité sociale et dispersion.
Propriétaires occupants	56.0%	Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial.

Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour Saint-Maur-des-Fossés combine très familial, maisons, cadre de vie, pouvoir d'achat. 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.

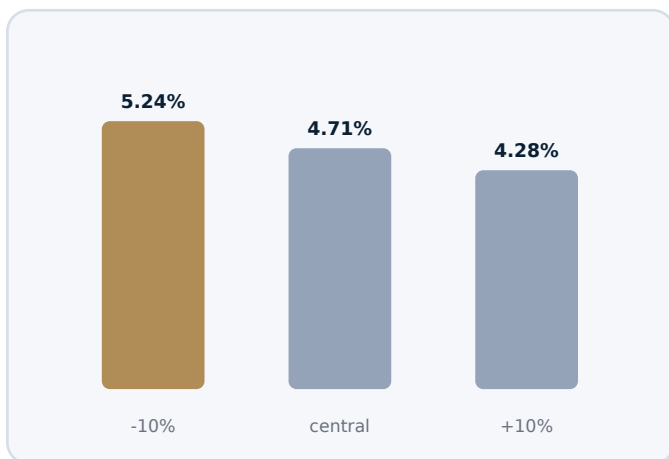
Segmentation acheteurs / locataires

Segment	Probabilité	Ce qu'il cherche
Cadres / actifs	Élevée	Transport fiable, temps de trajet, immeuble propre
Familles	Élevée	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 : 5 220 €/m² à fin décembre 2025. Évolution 1 an : +1.0%. Évolution 5 ans : -9.3%. Loyer indicatif retenu : 20.5 €/m²/mois. Rendement brut central : 4.71%. 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	4 698 €	5.24%
Prix central	5 220 €	4.71%
Surpaiement 10%	5 742 €	4.28%

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
La Varenne	premium	A
Vieux Saint-Maur	patrimonial	A-
Adamville	central	B+
Le Parc / Champignol	familial	B

Typologies à privilégier

- Maisons familiales ou biens rares avec qualité d'adresse
- T3/T4 patrimoniaux proches centre/gare
- Éviter les produits atypiques sans comparables

Budget indicatif pour 40 / 60 / 80 m²

Surface	Prix théorique central	Usage investisseur
40 m ²	208 800 €	T2 / petit locatif
60 m ²	313 200 €	T3 / résidence principale
80 m ²	417 600 €	familial / patrimonial

5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

RER A, future ligne 15 Sud Saint-Maur-Créteil à proximité.

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

Rareté résidentielle, bords de Marne, demande maison/appartement familial très défensive.

Impact potentiel sur demande et image

Impact investisseur

Pour Saint-Maur-des-Fossés, 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
Rareté résidentielle, bords de Marne, demande maison/appartement familial très défensive...	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

Saint-Maur-des-Fossés 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.