

# Rapport investisseur immobilier

## Vitry-sur-Seine

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

Marché de rendement et de transformation. Grand Paris, prix accessibles, fort potentiel long terme. Le potentiel existe, mais il dépend fortement du micro-secteur, de la copropriété, du DPE et de la sécurité perçue.

Prix appartement ancien

**3 940 €/m<sup>2</sup>**

Notaires Grand Paris, fin déc. 2025

Loyer indicatif

**19.0 €/m<sup>2</sup>/mois**

ANIL/OLAP 2024, charges comprises

Rendement brut indicatif

**5.79%**

hors frais, vacance, fiscalité et charges

Population

**96 200**

INSEE RP, arrondi

Niveau de vie médian

**22 500 €/UC**

INSEE, ordre de grandeur communal

Verdict investisseur

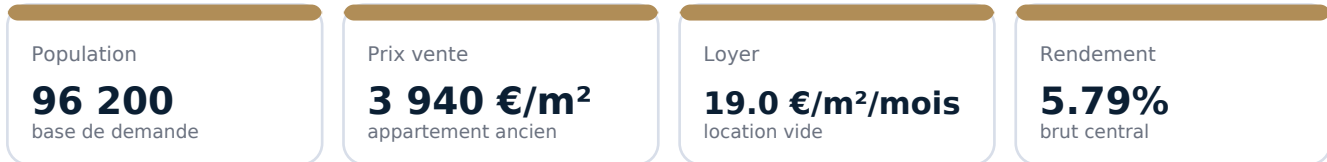
**ACHAT SÉLECTIF RENDEMENT**

Lecture stratégique

# 1. Synthèse investisseur

Angle de recherche : Grand Paris, prix accessibles, fort potentiel long terme.

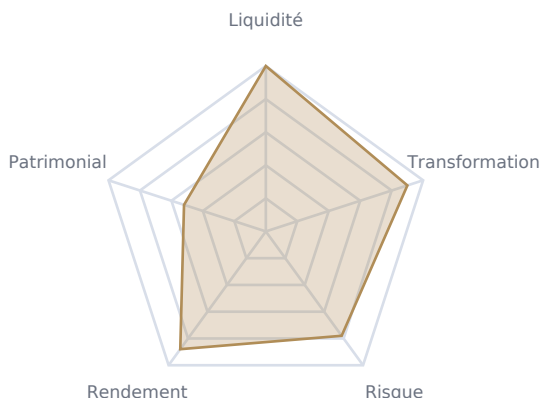
Marché de rendement et de transformation. Grand Paris, prix accessibles, fort potentiel long terme. Le potentiel existe, mais il dépend fortement du micro-secteur, de la copropriété, du DPE et de la sécurité perçue.



## Lecture stratégique rapide

- Positionnement : Grand Paris, prix accessibles, fort potentiel long terme.
- Moteur de demande : RER C, tram T9, future ligne 15 Sud avec plusieurs secteurs proches.
- Projet / événement structurant : Mutation Seine-Amont, Grand Paris, ZAC et requalification : potentiel réel mais sélectivité maximale.
- Risque principal : risque social et dispersion micro-quartiers élevés.
- Discipline d'achat : ne jamais raisonner à la moyenne ; arbitrer par rue, étage, DPE, copropriété et distance transport.

## Score investisseur /5



Critère	Score	Lecture
<b>Liquidité</b>	5	Profondeur de demande achat/location
<b>Patrimonial</b>	2.6	Qualité d'adresse et solvabilité
<b>Rendement</b>	4.4	Capacité de revenu locatif
<b>Risque</b>	3.9	Risque à contrôler, score haut = plus risqué
<b>Transformation</b>	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
<b>Population</b>	96 200	Bassin de demande résidentielle et locative.
<b>Densité</b>	8 243 hab./km <sup>2</sup>	Pression urbaine et rareté foncière.
<b>Niveau de vie médian</b>	22 500 €/UC	Proxy de solvabilité et budget d'achat.
<b>Taux de pauvreté</b>	25.0%	Indicateur de fragilité sociale et dispersion.
<b>Propriétaires occupants</b>	31.0%	Plus il est élevé, plus le marché est patrimonial.

### Profil type de demande

Le profil le plus intéressant pour Vitry-sur-Seine combine grand paris, prix accessibles, fort potentiel long terme. 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.

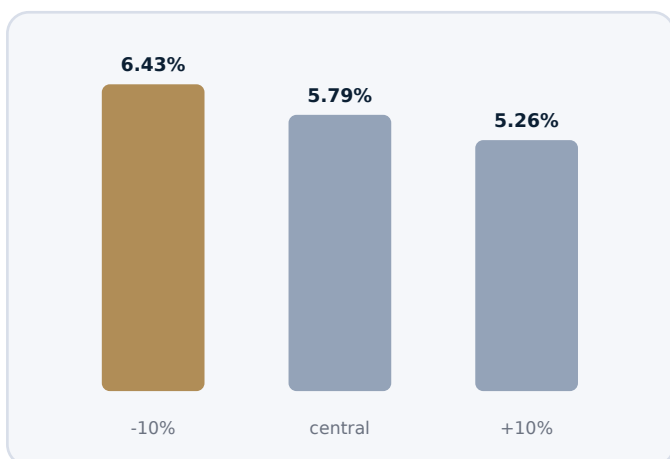
### Segmentation acheteurs / locataires

Segment	Probabilité	Ce qu'il cherche
<b>Cadres / actifs</b>	Élevée	Transport fiable, temps de trajet, immeuble propre
<b>Familles</b>	Moyenne	Écoles, calme, T3/T4, espaces verts
<b>Investisseurs</b>	Moyenne	Rendement, vacance faible, DPE maîtrisable
<b>Primo-accédants</b>	Variable	Ticket d'entrée et mensualité soutenable

### 3. Marché immobilier : prix, loyers et rendement

Prix standardisé des appartements anciens : 3 940 €/m<sup>2</sup> à fin décembre 2025. Évolution 1 an : +1.7%. Évolution 5 ans : -3.0%. Loyer indicatif retenu : 19.0 €/m<sup>2</sup>/mois. Rendement brut central : 5.79%. Les maisons, biens d'exception et immeubles doivent être retraités séparément.

#### Simulation de rendement brut par prix d'achat



Scénario	Prix €/m <sup>2</sup>	Rendement brut
Achat décoté	3 546 €	6.43%
Prix central	3 940 €	5.79%
Surpaiement 10%	4 334 €	5.26%

#### 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
Centre / tram T9	flux	A
Vitry-sur-Seine RER C	locatif	A-
Seine-Amont	mutation	B+
Coteau	résidentiel plus qualitatif	B

### Typologies à privilégier

- T2/T3 proches transport pour rendement et liquidité
- Petites surfaces propres uniquement si copropriété saine
- Éviter grands ensembles faibles sans décote très importante

### Budget indicatif pour 40 / 60 / 80 m<sup>2</sup>

Surface	Prix théorique central	Usage investisseur
40 m <sup>2</sup>	157 600 €	T2 / petit locatif
60 m <sup>2</sup>	236 400 €	T3 / résidence principale
80 m <sup>2</sup>	315 200 €	familial / patrimonial

## 5. Transports, projets urbains et événements structurants

Accessibilité structurante

**RER C, tram T9, future ligne 15 Sud avec plusieurs secteurs proches.**

Transport actuel ou à proximité

Projet / événement majeur

**Mutation Seine-Amont, Grand Paris, ZAC et requalification : potentiel réel mais sélectivité maximale.**

Impact potentiel sur demande et image

### Impact investisseur

Pour Vitry-sur-Seine, 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
<b>Prix d'entrée plus accessible</b> <b>Rendement brut meilleu...</b>	Hétérogénéité forte par quartier Risque social ou copropriét...
Opportunités	Menaces
<b>Mutation Seine-Amont, Grand Paris, ZAC et            requalification : potentiel réel mais sélectivité maximale...</b>	risque social et dispersion micro-quartiers élevés Hausse des charges et coûts travau...

### Positionnement conseillé

ACHAT SÉLECTIF RENDEMENT - intéressant si immeuble sain, DPE maîtrisable et loyer réaliste. 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
<b>1. Emplacement</b>	T2/T3 proches gare ou métro, pas d'adresse enclavée
<b>2. Produit</b>	Copropriété saine, charges lisibles, travaux votés connus
<b>3. Technique</b>	DPE E maximum avec budget travaux réaliste
<b>4. Prix</b>	Décote minimale exigée si quartier faible ou immeuble daté

### Niveau d'agressivité recommandé

Agressivité moyenne à forte si le bien est proche transport et sain techniquement. La décote doit compenser quartier, DPE, charges et horizon de revente.

### Conclusion investisseur

Vitry-sur-Seine doit être traité comme un marché de rendement/transformation. 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
<b>Démographie</b>	INSEE - dossiers communaux, RP 2022/2023	Chiffres arrondis pour lecture investisseur.
<b>Prix vente</b>	Notaires du Grand Paris - prix standardisés appartements anciens à fin décembre 2025	Prix moyen communal ; maisons et biens rares à retraiter.
<b>Loyers</b>	ANIL carte des loyers 2024, OLAP / observatoires locaux	Loyers d'annonce ou observés, charges comprises selon source.
<b>Réglementation</b>	DRIHL / encadrement des loyers lorsque applicable	Vérifier adresse, année, typologie et complément de loyer.
<b>Transports</b>	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.