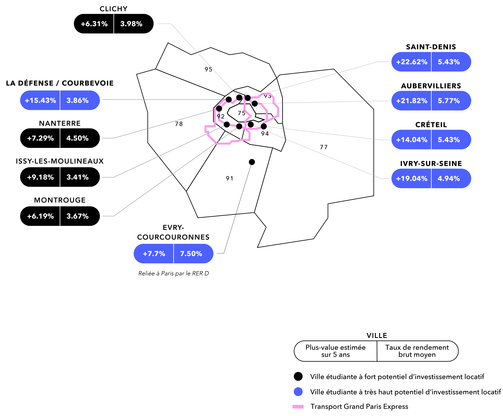
GRAND PARIS EXPRESS : 10 VILLES ÉTUDIANTES OÙ INVESTIR

ETUDE MASTEOS NOVEMBRE 2021



LE TOP 5 ANALYSÉ

N°4 SAINT-DENIS

+22.62% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	131K €	160K €
50M²	219K €	267K €
80M²	351K €	428K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

LA PLUS PROMETTEUSE

Située juste au dessus du 18e arrondissement de Paris, Saint-Denis accueille de plus en plus d'étudiants et prépare de nombreux projets urbains (bureaux, commerces, centre de conférence,...) qui vont continuer de booster sa popularité. Avec des prix accessibles, mais plus pour longtemps, elle s'annonce comme la ville la plus prometteuse du Grand Paris Express. Le(s) quartier(s) à investir ? **Saint-Denis-Pleyel**, qui accueillera la future super gare emblématique du Grand Paris Express ou encore le **centre-ville** pour les amateurs de belles pierres et d'immeubles haussmanniens.

26 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

5.43% RENDEMENT BRUT ACTUEL

219 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

N°2 AUBERVILLIERS

+21.82% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	124K €	150K €
50M²	206K €	249K €
80M²	335K €	405K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

UNE VILLE DE PLUS EN PLUS ATTRACTIVE

Limitrophe de Paris, Aubervilliers attire de plus en plus d'investisseurs.

Le(s) quartier(s) à investir ? Le **centre-ville**, commerçant et accueillant de nombreux bureaux, prochainement desservi par le prolongement de la ligne 12 avec l'ouverture de la station Marie d'Aubervilliers. **Fort d'Aubervilliers**, éco-quartier bientôt desservi par le Grand Paris Express.

7 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

5.77% RENDEMENT BRUT ACTUEL

206 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

N°3 IVRY-SUR-SEINE

+19.04% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	165K €	196K €
50M²	275K €	328K €
80M²	441K €	524K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

CELLE QUI EN PROFITE MÊME SANS NOUVELLE STATION

Aux portes de Paris, Ivry-sur-Seine est déjà désservie par la ligne 7 et le RER C. Prochainement encerclée par les lignes du Grand Paris, la ville va profiter d'une spéctaculaire prise de valeur estimée à 19% sur 5 ans.

Le(s) quartier(s) à investir ? Ceux proches des stations **Marie d'Ivry** et **Pierre et Marie Curie**.

12 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

4.94% RENDEMENT BRUT ACTUEL

275 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

N°4 LA DÉFENSE / COURBEVOIE

+15.43% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	224K €	258K €
50M²	374K €	430K €
80M²	598K €	688K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

LA PLUS PRISÉE

À proximité immédiate de la Défense, premier quartier d'affaires européen comprenant également de nombreuses écoles, Courbevoie est une ville à l'économie florissante. Bordée par la Seine et située à 2km de Paris, sa plus-value est estimée à +15.43% d'ici 5 ans. Le(s) quartier(s) à investir ? **Bécon-les-Bruyères**, quartier déjà prisé situé à 5 min de Paris qui comptera une nouvelle gare du Grand Paris Express, **Faubourg de l'Arche** dont la population est jeune et active, ou encore le quartier **Charras** proche de la gare et du centre-ville.

18 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

3.86% RENDEMENT BRUT ACTUEL

374 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

N°5 CRÉTEIL

+14.04% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	118K €	135K €
50M²	197K €	225K €
80M²	316K €	360K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

UNE VILLE VERTE ET INNOVANTE

À 14km de Paris, Créteil est une ville verte qui compte de nombreux monuments historiques. Avec la mise en place de nombreux projets écologiques, elle attire une population recherchant une meilleure qualité de vie.
Le(s) quartier(s) à investir ? **Créteil l'Échat**, proche des facultés de Droit et de Médecine et bientôt désservi par la ligne 15 du Grand Paris Express.

21 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

5.43% RENDEMENT BRUT ACTUEL

197 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

LA PLUS RENTABLE

À 26kms au sud de Paris, Evry est l'une des villes les plus jeunes de France avec une population étudiante très présente. Avec son joli 7.50% de rendement, Evry est une ville intéressante pour une stratégie d'investissement portée sur le rendement. Le(s) quartier(s) à investir ? Le **centre-ville** proche de la gare et du centre-ville.

19 UNIVERSITÉS / ÉCOLES

7.50% RENDEMENT BRUT ACTUEL

118 000€ COÛT MOYEN D'UN APPARTEMENT DE 50M²

BONUS BONUS BONUS BONUS BONUS

EVRY COURCOURONNES

+7.7% de prise de valeur dans 5 ans grâce au Grand Paris Express

	2021	2026 (est.)
30M²	70K €	75K €
50M²	118K €	126K €
80M²	189K €	202K €

Estimation de plus-value en 2026 selon les chiffres de Lokimo

BONUS BONUS BONUS BONUS BONUS

TAUX DE RENDEMENT

Exprimé en pourcentage, c'est le ratio du loyer annuel sur le prix du bien. Il permet de mesurer la performance attendue d'un investissement immobilier. Ce rendement peut être calculé « brut » ou « net ». L'étude des villes repose sur l'analyse des données recueillies sur le site meilleursagents.com et grandparisamenagement.fr (novembre 2021) par les data-scientist Masteos.

PLUS-VALUE ESTIMÉE DANS 5 ANS

Exprimé en pourcentage, c'est un indicateur qui illustre l'augmentation de valeur d'un bien immobilier sans que celui-ci n'ait subit de transformation. Cette donnée est fournie par lokimo.ai

Masteos