

SEO Insights

Main keyword	investissement locatif paris
SERP insights	https://app.frase.io/doc/preview/14c5cb7a994d4741ae7d3181ce6558d1
SEO Page title	Investissement locatif à Paris : Survol du 13e arrondissement
Meta description	Le 13e arrondissement combine architecture moderne et ruelles d'autrefois. Déterminez le potentiel de votre investissement grâce à notre guide.
URL slug	Redirection 301 de l'URL : https://blog.parisattitude.com/fr/13eme-arrondissement vers : investissement-locatif-13e-arrondissement-paris
Category	
Length (words)	1448
Comments	https://blog.parisattitude.com/fr/le-guide-de-paris

[Investissement locatif à Paris : Survol du 13e arrondissement](#)

[Investissement locatif dans le 13e arrondissement parisien : les données récentes](#)

[Les notions clés](#)

[Les tendances immobilières près du Triangle de Choisy](#)

[La rentabilité d'un bien dans le 13e](#)

[Les données actualisées](#)

[Paris 13 : les quartiers où investir](#)

[Le quartier de la Gare](#)

[Le quartier de la Maison-Blanche](#)

[Croulebarbe](#)

[La Salpêtrière](#)

[Les produits disponibles pour investir](#)

[Investir dans le 13e : les atouts](#)

[Un secteur qui attire les entreprises et les étudiants](#)

[L'engouement des familles](#)

[Culture et commerces au service des habitants](#)

[Les points de vigilance](#)

Investissement locatif à Paris : Survol du 13e arrondissement

Au sud-est de la capitale, le 13e se positionne comme un quartier cosmopolite et dynamique qui offre des opportunités intéressantes pour investir. Pour optimiser votre placement immobilier dans cet ancien faubourg ouvrier, choisir un type de bien et un mode de location ne suffit pas. Vous devez également connaître les prix du marché et savoir à quoi vous attendre en matière de loyer et de réglementation.

Les experts Paris Attitude ont élaboré pour vous ce guide complet. Profitez de leur synthèse pour **préparer sereinement votre investissement locatif dans le 13e arrondissement**.

Investissement locatif dans le 13e arrondissement parisien : les données récentes

Objectifs, rendement et budget : faisons le point sur les notions à maîtriser.

Les notions clés

Tout d'abord, **définissez ce que vous cherchez à obtenir avec ce placement**. Cette réflexion vous permet notamment d'affiner votre projet et la rentabilité attendue. Vous souhaitez par exemple :

- percevoir un complément de ressources ;
- développer vos actifs et les diversifier ;
- atténuer votre imposition grâce à un dispositif de défiscalisation.

Ensuite, évaluez **la partie chiffrée du projet en établissant** :

- le [mode de financement](#) ;
- votre apport personnel ;
- votre capacité d'emprunt ;
- le rendement de l'investissement.

À noter : le budget global et la rentabilité sont affectés par des éléments variables, comme les caractéristiques du bien, le coût du mètre carré ou le montant des loyers.

Les tendances immobilières près du Triangle de Choisy

Le 13e arrondissement s'étend sur 7,2 km² entre le 12e et le 14e arrondissement. **On y recense 177 833 habitants et 106 833 logements**. Plus de 8 habitations sur 10 sont des

résidences principales et 27 % d'entre elles sont occupées par leur propriétaire. L'ancienneté d'emménagement moyenne est de 13,8 ans, ce qui témoigne de la stabilité et de l'attachement des résidents à leur quartier.

Si l'on se penche sur les chiffres, les courbes montrent que les prix du secteur ont baissé de 6 % en un an. En cause, le durcissement des conditions de crédit et la crispation du marché immobilier. En revanche, la tendance globale sur une plus longue période reste positive. En effet, **un bien acheté il y a 10 ans affiche aujourd'hui une plus-value de 10 %**.

La rentabilité d'un bien dans le 13e

Comment savoir si votre opération est économiquement intéressante ? En calculant son **rendement**. Pour cela, vous devez :

- [déterminer la valeur locative du bien](#) et estimer le loyer annuel théorique ;
- diviser ce loyer annuel par le montant de l'acquisition.

En investissant dans le 13e, vous pouvez atteindre une **rentabilité de 4 à 5 %** alors que la moyenne parisienne se situe entre 2 et 3 %.

Les données actualisées

En décembre 2023, on observe les niveaux de prix suivants :

- 8 699 €/m² en moyenne pour les appartements ;
- 9 899 €/m² environ pour les maisons.

Mise en situation : voici l'exemple chiffré d'un bien mis en vente à fin 2023 et de deux types de location (meublé ou nue).

	Caractéristiques
Type de bien	Studio construit en 1900
Superficie	21 m ²
Localisation	Rue de la Vistule
DPE	E
Prix de vente	205 000 €

Dans cet exemple, le bailleur décide de louer au loyer de référence majoré.

	Choix 1 : location nue	Choix 2 : location meublée
Loyer de référence majoré	30,5 €/m ²	34,5 €/m ²
Mensualité de loyer	640 €	724 €
Loyer annuel (sans complément de loyer)	7 680 €	8 688 €
Rentabilité brute (Loyer / Prix d'achat)	3,75 %	4,24 %

Privilégier la location meublée accroît la rentabilité, mais nécessite quelques [équipements obligatoires](#). Il est également possible d'augmenter le rendement en appliquant un complément de loyer. Il faut toutefois que les caractéristiques du bien le justifient (une vue exceptionnelle par exemple) et que le logement ne soit pas une [passoire thermique](#).

Paris 13 : les quartiers où investir

Zoom sur les 4 zones du 13e arrondissement, leurs centres d'intérêt et le budget à prévoir.

Le quartier de la Gare

Il est délimité par la Seine, les boulevards Massena et Auriol, et l'avenue de Choisy. Ce secteur, autrefois populaire, abrite désormais la Bibliothèque François-Mitterrand ainsi que les universités Paris VII et Tolbiac.

On y trouve aussi le plus gros incubateur de start-ups en France, la station F, au cœur de la Halle Freyssinet. Enfin, c'est là que vit la plus grande communauté asiatique de Paris, au sein du Triangle de Choisy.

Vous pouvez y bénéficier **des prix les plus bas** de tout l'arrondissement :

- un **budget moyen de 8 283 €/m²** ;
- 8 738 €/m² vers la rue Jeanne d'Arc ;
- entre 6 500 € et 7 000 €/m² près de la station F.

Le quartier de la Maison-Blanche

Cette zone dynamique est un mélange réussi entre l'intimité des ruelles pavées (Butte-aux-Cailles, Cité Florale) et la rigueur des constructions de l'avenue d'Italie. Le secteur accueille des restaurants, des bars et de nombreuses boutiques. Et place d'Italie, le centre commercial Italie 2 propose 56 000 m² dédiés au shopping et aux loisirs.

Comme dans le quartier de la Gare, **le prix moyen du mètre carré est inférieur à 9 000 €**, avec :

- des biens aux alentours de 9 800 €/m² vers la rue de la Butte-aux-Cailles ou le parc Brassai ;
- des produits à environ 7 500 €/m² vers l'avenue de Choisy ou la porte d'Italie.

Croulebarbe

Ce secteur abrite le château de la Reine Blanche et la manufacture des Gobelins, musée consacré à l'art de la tapisserie. Le square René-Le-Gall et sa roseraie sont très appréciés des habitants. Non loin de là, la tour Albert fut le premier gratte-ciel de Paris destiné à l'habitation.

Les investisseurs sont confrontés ici aux **prix les plus élevés du 13e** :

- **le mètre carré se négocie autour de 9 584 € en moyenne** ;
- les rues proches du 5e, très prisées, dépassent le seuil des 10 000 € et affichent un budget moyen compris entre 10 600 €/m² et 11 200 €/m² ;
- les logements les plus accessibles sont à dénicher vers le boulevard Auguste Blanqui ou la place d'Italie (entre 8 700 € et 9 000 €/m²).

La Salpêtrière

On trouve dans cette zone l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et la gare d'Austerlitz. Elle accueille également la Cité de la Mode et du Design, un centre culturel qui réunit dans un même lieu des expositions, des restaurants et des clubs.

Alors que le budget moyen est de 9 256 €/m², il varie selon les rues :

	Prix du mètre carré
Fourchette basse (passage Valet, rue Esquirol)	Autour de 8 500 €
Fourchette haute (boulevard Saint-Marcel, avenue des Gobelins)	De 10 060 € à 10 270 €

Les produits disponibles pour investir

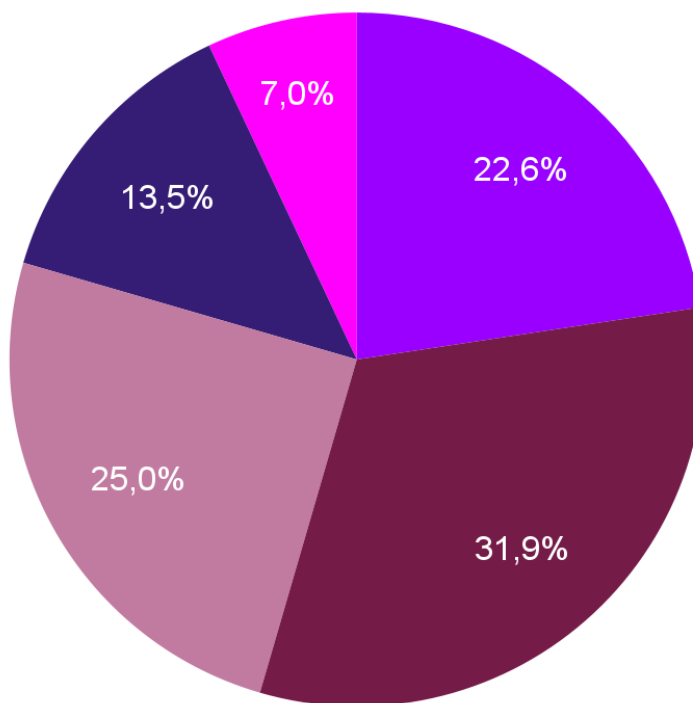
Autrefois agricole, puis ouvrier, le 13e arrondissement a été totalement réaménagé au cours de grandes transformations :

- entre 1850 et 1870, par le baron Haussmann, pour Croulebarbe et la Salpêtrière ;

- durant la seconde partie du 20e siècle, pour les quartiers de la Gare et de la Maison Blanche.

Les constructions, **essentiellement des appartements**, datent pour la plupart de ces deux époques. **Les petites surfaces restent prédominantes**, comme le montre le diagramme suivant :

- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces et plus



Investir dans le 13e : les atouts

Vitalité économique, attractivité, profils variés des locataires, vie agréable : le 13e ne manque pas d'intérêts.

Un secteur qui attire les entreprises et les étudiants

Entre le studio F et les différents centres universitaires, le sud de l'arrondissement possède un bassin d'emplois et des campus dynamiques. **Les cadres, chefs d'entreprises, et étudiants** sont à la recherche de biens dans le quartier de la Gare ou de la Maison-Blanche.

L'offre étant plus faible que la demande, **la tension locative est élevée** et le taux d'occupation du logement optimal.

Orientez votre stratégie pour obtenir le meilleur rendement. Pour cela :

- louez un [studio meublé](#) à un étudiant ;
- dédiez un 2 ou 3 pièces à la [location aux entreprises](#) pour cibler une clientèle corporate.

L'engouement des familles

Le 13e arrondissement offre plusieurs visages et c'est ce qui le rend si attirant. Cosmopolite, résidentiel et familial, **il plaît autant aux jeunes cadres qu'aux familles**. Ces dernières apprécient également le grand nombre d'écoles, de collèges et de lycées ainsi que la présence d'espaces verts et d'équipements sportifs.

Culture et commerces au service des habitants

Même s'il est tourné vers l'innovation, le 13e arrondissement n'en reste pas moins chaleureux. Les amateurs d'art aiment sa grande variété culturelle. Les épicuriens profitent des **nombreux commerces de bouche** et des restaurants où l'on déguste une cuisine internationale.

De plus, **un réseau dense de transports** permet de se déplacer d'un quartier à l'autre, mais aussi de relier les centres d'intérêt de la Capitale.

Les points de vigilance

Certains éléments peuvent affecter votre investissement dans le 13e. Retrouvez notre synthèse dans le tableau ci-dessous :

Impact sur le cadre de vie du locataire	Impact sur la rentabilité du bien
Nombre limité d'espaces verts Circulation difficile en voiture Classe énergétique trop faible	Encadrement des loyers Impossibilité d'augmenter le loyer si DPE F ou G Travaux de rénovation à prévoir pour continuer à louer un logement mal classé

Vous êtes intéressé par la location meublée ? Nous pouvons vous aider à **trouver le locataire idéal** et assurer la [gestion locative](#) du bien dans le **respect de la réglementation**.

Découvrez notre prochain article, Investissement locatif à Paris : Vue à 360° du 14e arrondissement.

Sources :

Statistiques :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-75113>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75113>

Prix immobiliers — chiffres de décembre 2023 :

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/paris-13eme-arrondissement-75013/>

Loyer de référence :

<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>