



# **GUIDE INVESTISSEUR À ROUBAIX !**

JANVIER - 2025

# SOMMAIRE

---

1- Introduction	p.3
2- Les fondamentaux	p.4
3- Où investir à Roubaix ?	p.5
4- Quelle stratégie choisir ?	p.6
5- Étude de cas à Roubaix	p.7
6- FAQ : Réponses aux questions fréquentes	p.8
7- On en discute autour d'un café ?	p.9



# 1- INTRODUCTION



Découvrez le potentiel d'investissement de Roubaix !

Bienvenue dans notre guide pour investir à Roubaix, une ville en pleine transformation. Que vous soyez investisseur débutant ou aguerri, Roubaix offre un cadre unique pour diversifier votre portefeuille, avec des opportunités immobilières et commerciales prometteuses.

De ses quartiers historiques à ses zones de rénovation urbaine, Roubaix est une ville en mouvement. Profitez des avantages d'un marché immobilier abordable, de projets urbains ambitieux et d'un cadre de vie dynamique avec GRIMONPREZ IMMO.





## 2- CHAPITRE 1 : Les fondamentaux de l'investissement immobilier à Roubaix

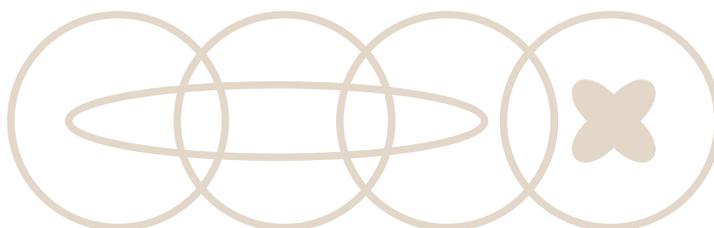
grimonprez  
immo.

### Pourquoi choisir Roubaix ?

1. **Accessibilité** : Située à quelques minutes de Lille et bien connectée aux grandes capitales européennes (Paris, Bruxelles, Londres).
2. **Prix attractifs** : Roubaix offre des biens à des prix bien inférieurs à ceux des grandes métropoles, avec un fort potentiel d'appréciation.
3. **Dynamisme économique** : L'essor des start-ups et du commerce en ligne en fait un centre d'innovation en plein développement.
4. **Réhabilitation urbaine** : Les initiatives comme le programme "Action Cœur de Ville" rénovent les infrastructures et réhabilitent les quartiers historiques.

## 2- Types d'investissements

- **Immeubles locatifs** : Idéal pour un rendement stable.
- **Colocations étudiantes** : Grâce à la présence d'écoles comme l'EDHEC ou l'ENSAIT.
- **Coliving** : Jeune actif , jeune divorcé et jeune personne agée
- **Locatif touristique** : Attirés par La Piscine (musée) ou les festivals locaux, les visiteurs sont nombreux.





## 3- CHAPITRE 2 : Stratégies de localisation : Où investir à Roubaix ?

grimonprez  
immo.

### LES QUARTIERS CLÉS:

1. **Le Centre-ville** : Proximité des commerces et transports, idéal pour les immeubles de rapport.
2. **Les quartiers du Pile et Alma** : Une zone en pleine mutation avec des projets d'aménagement modernes et écoresponsables dans le futur .
3. **Le Parc Barbieux** : Secteur prisé pour des investissements haut de gamme pas rentable .
4. Les quartiers autour de la **gare de roubaix** ( EPEULE , TRICHON ) : Parfait pour la location étudiante ou locatif touristique

# 4- CHAPITRE 3 :

## Quelle stratégie choisir ?

- **Centre-ville :**

Stratégie : Investir dans des immeubles anciens à rénover pour une colocation ou des logements familiaux.

La forte demande locative garantit une rentabilité stable.

- **Les quartiers du Pile et Alma:**

Stratégie : Mettez sur des locaux commerciaux ou des espaces adaptés aux start-ups. Idéal pour diversifier vos revenus en profitant du développement économique.

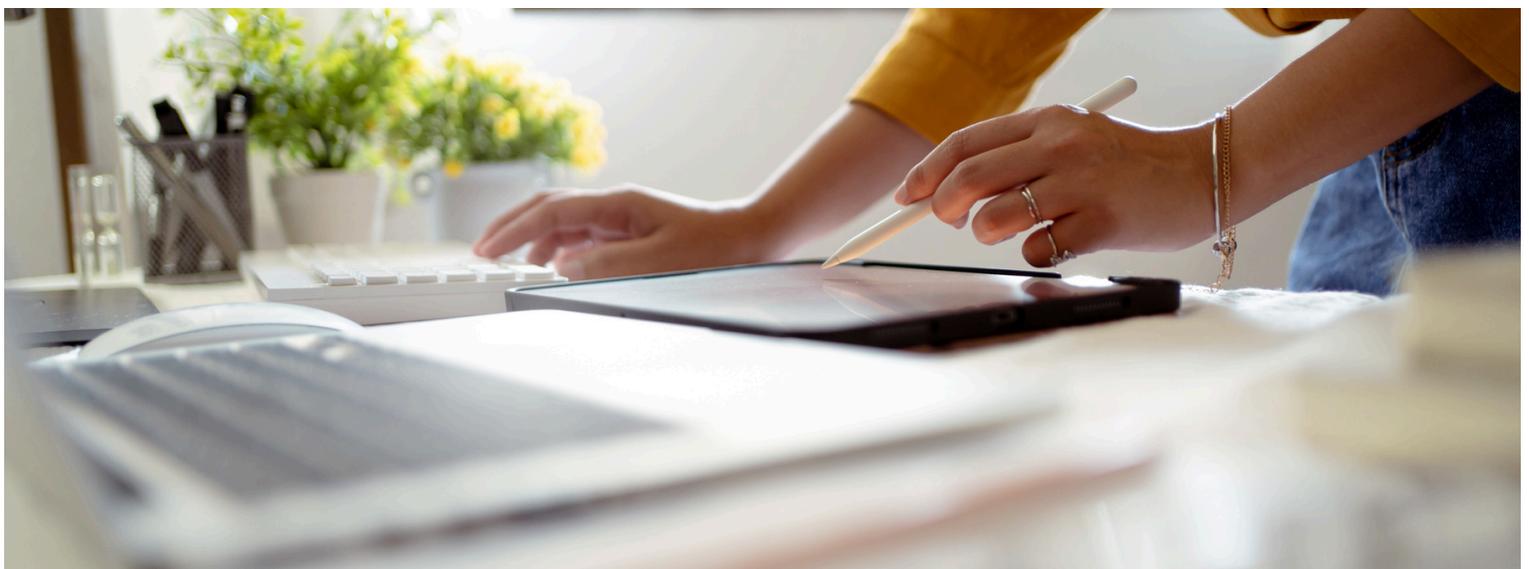
- **Barbieux et Vauban :**

Stratégie : Privilégiez des biens haut de gamme à destination de cadres ou de familles aisées. Une opportunité pour des investissements pérennes avec une forte valorisation.

- **Les quartiers autour de la gare de roubaix:**

Stratégie : Orienté vers les locations touristiques, colocations étudiantes ou des studios. Le dynamisme du campus universitaire assure une demande constante.

grimonprez  
immo.



# 5- Dynamisez votre portefeuille : Étude de cas à Roubaix Centre-Ville



## **Exemple 1 : Achat d'un appartement de 3 pièces à 150 000 €**

**Objectif :** Maximiser la rentabilité brute en adaptant la stratégie de location au marché local.

### **Contexte**

- **Localisation :** Appartement de 3 pièces situé à Roubaix, dans un quartier recherché, bien desservi par les transports et proche des commodités.
- **Etat du bien :** En bon état général, nécessitant des travaux de rafraîchissement pour répondre aux attentes des locataires meublés.
- **Cible locative :** Jeunes actifs et étudiants cherchant un logement prêt à vivre avec des prestations modernes.

grimonprez  
Investissement  
immo.

**Prix d'achat :** 150 000 €

### **Travaux de rénovation :**

- Peinture et décoration : 5 000 €
- Mise à niveau de la cuisine et salle de bain : 4 000 €
- Aménagement et mobilier pour location meublée : 5 000 €

**Total travaux :** 14 000 €

### **Charges mensuelles :**

- **Charges de copropriété et entretien :** 150 €

### **Investissement total**

- **150 000 € (achat) + 14 000 € (travaux) = 164 000 €**

### **Stratégie locative**

**Option 1 :** Location nue (loyer mensuel : 750 €)

**Option 2 :** Location meublée classique (loyer mensuel : 950 €)

**Option 3 :** Location saisonnière ou touristique (revenu mensuel estimé : 1 250 €).

# 5- Suite



## Calcul de la rentabilité

### Option 1 : Location nue

- Revenu locatif brut annuel :  $750 \text{ €} \times 12 = 9\,000 \text{ €}$
- Rentabilité brute annuelle :  $9\,000 \text{ €} / 164\,000 \text{ €} = 5,49 \%$

### Option 2 : Location meublée classique

- Revenu locatif brut annuel :  $950 \text{ €} \times 12 = 11\,400 \text{ €}$
- Rentabilité brute annuelle :  $11\,400 \text{ €} / 164\,000 \text{ €} = 6,95 \%$

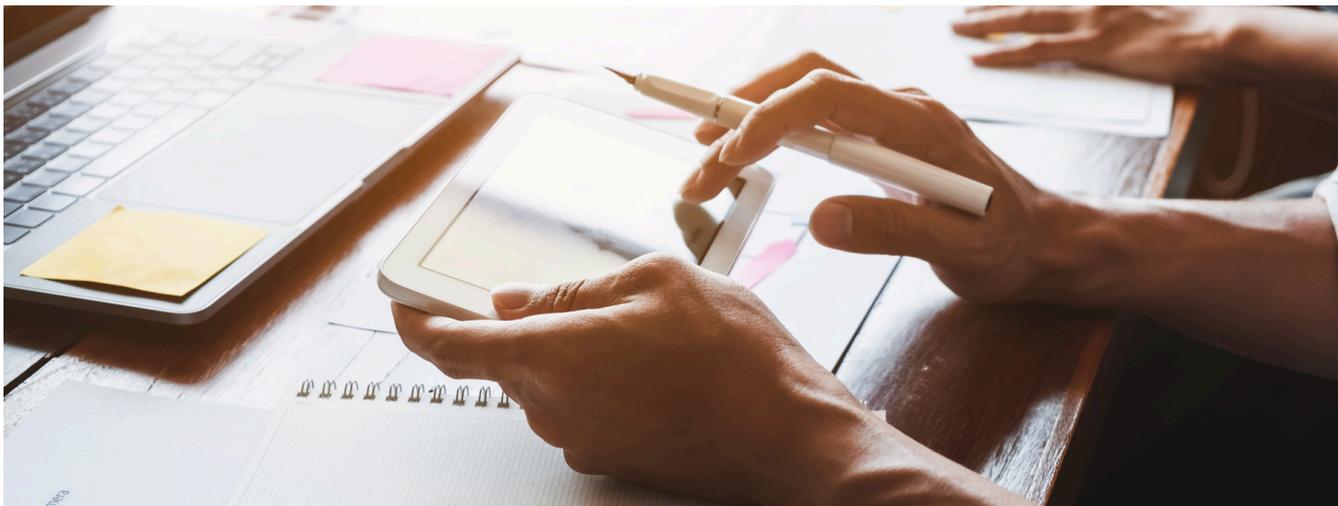
### Option 3 : Location touristique

- Hypothèse : Taux d'occupation moyen de **80 %** avec un revenu mensuel moyen de 1 250 €.
- Revenu locatif brut annuel :  $1\,250 \text{ €} \times 12 = 15\,000 \text{ €}$
- Rentabilité brute annuelle :  $15\,000 \text{ €} / 164\,000 \text{ €} = \mathbf{9,15 \%$

## Stratégie locative

1. **Location nue** : Rentabilité moindre (5,49 %), peu adaptée pour maximiser la rentabilité sur ce secteur mais moins coûteux
2. **Location meublée classique** : Option plus avantageuse, avec une rentabilité améliorée (6,95 %). Elle offre une demande locative stable grâce à une cible de jeunes actifs ou étudiants.
3. **Location touristique** : Stratégie la plus rentable (9,15 %) si le taux d'occupation est maîtrisé. Cette option nécessite :
  - Une gestion active ou la délégation à une conciergerie.
  - Un positionnement haut de gamme pour attirer des touristes ou voyageurs professionnels.

# 5- Dynamisez votre portefeuille : Étude de cas à Roubaix Centre-Ville



## Exemple 2 : Immeuble de rapport de 4 appartements à 400 000 € avec travaux de rénovation

**Objectif :** Atteindre une rentabilité brute de **10 %** ou plus grâce à la location meublée, tout en modernisant le bien pour attirer des locataires.

### Contexte

- **Localisation :** Immeuble de rapport situé à Roubaix, en centre-ville, avec un accès facile aux transports et commodités.
- **Etat du bien :** L'immeuble nécessite une modernisation pour maximiser son attractivité sur le marché locatif.
- **Cible locative :** Étudiants, jeunes actifs et professionnels recherchant des logements meublés pratiques et modernes.

### Investissement

- **Prix d'achat :** 400 000 €

#### Travaux de rénovation :

- Modernisation des cuisines et salles de bains : 25 000 €
- Peinture et rafraîchissement général : 10 000 €
- Mobilier et équipements pour location meublée : 15 000 €
- Total travaux : 50 000 €

#### Charges mensuelles :

- Charges communes, entretien, et assurances : 500 €

#### **Investissement total :**

400 000 € (achat) + 50 000 € (travaux) = **450 000 €**

### Stratégie locative

- Tous les appartements sont proposés en location meublée pour maximiser les loyers et répondre à la forte demande sur ce segment.
- Les loyers meublés seront positionnés à un tarif compétitif, soit 1 000 € par appartement.

# 5- Suite



grimonprez  
immo.

## Calcul de la rentabilité

### Revenu locatif brut annuel

- 1 000 € (loyer par appartement) x 4 (appartements) x 12 mois = **48 000 €**

### Investissement total

- 450 000 € (achat + travaux)

### Rentabilité brute annuelle

- 48 000 € / 450 000 € = **10,67 %**

## Analyse et recommandations

1. **Attractivité locative** : La location meublée à Roubaix, surtout en centre-ville, attire une large clientèle, notamment les étudiants des écoles supérieures et les professionnels en mobilité.
2. **Rentabilité cible atteinte** : Avec une rentabilité brute de 10,67 %, cette opération dépasse légèrement l'objectif initial de 10 %.

## Stratégie locative

### 1. Augmentation des revenus locatifs :

- Intégrer des services premium comme le Wi-Fi ou la conciergerie peut justifier une augmentation des loyers à 1 050 € par appartement, ce qui porterait le revenu brut annuel à 50 400 € et la rentabilité à 11,2 %.

### 2. Réduction des charges :

- Négocier les contrats d'entretien ou opter pour des équipements économes en énergie pour réduire les coûts de fonctionnement.

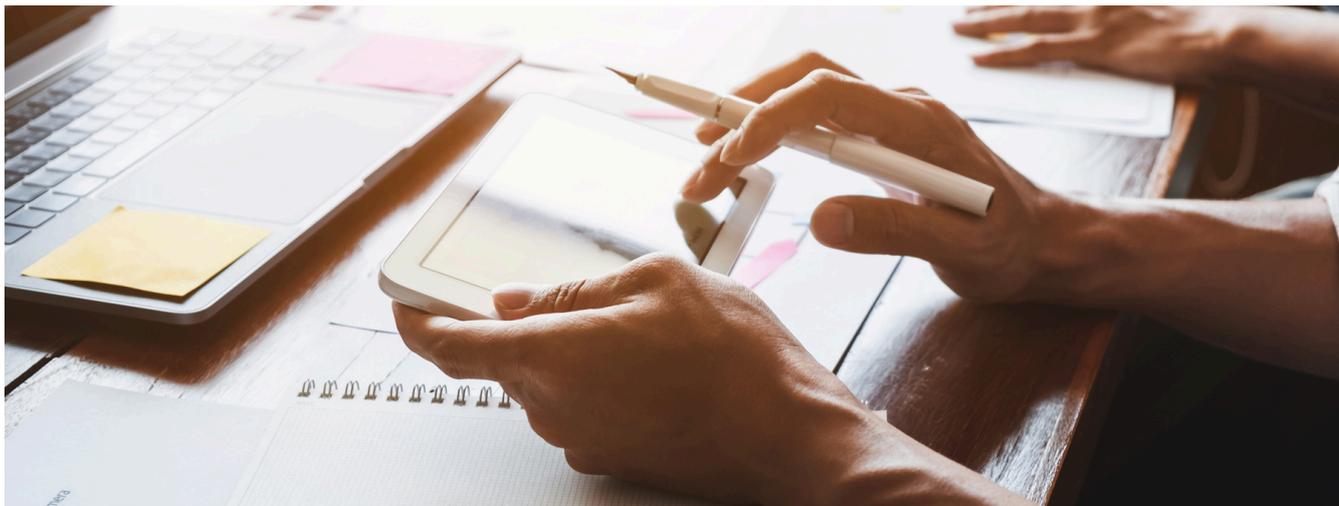
### 3. Fiscalité :

- Profiter du statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) pour bénéficier d'avantages fiscaux tels que l'amortissement des travaux et du mobilier, réduisant ainsi l'impact des impôts sur les revenus locatifs.

**En conclusion**, l'immeuble de rapport en location meublée permet d'atteindre une excellente rentabilité, particulièrement en centre-ville. En intégrant des services ou en optimisant les charges, il est possible d'améliorer davantage les performances financières de l'investissement.



# 5- Dynamisez votre portefeuille : Étude de cas à Roubaix Centre-Ville



## **Exemple 3 : Immeuble mixte avec commerces et appartements à 500 000 €**

**Objectif :** Atteindre une rentabilité brute de 10 % ou plus en combinant des revenus locatifs commerciaux et résidentiels, avec des appartements en location meublée.

### **Contexte**

- Localisation : Roubaix, dans un quartier dynamique, proche des commerces et des transports, idéal pour attirer entreprises locales et jeunes actifs.
- **Composition du bien :**
  - **2 commerces au rez-de-chaussée** : Sources stables de revenus grâce à des baux commerciaux solides.
  - **2 appartements à l'étage** : Optimisés pour une location meublée, attirant une clientèle mobile (jeunes actifs ou familles).
- **Etat du bien** : Nécessite des travaux de modernisation pour les appartements et un léger rafraîchissement pour les espaces commerciaux.

### **Investissement**

**Prix d'achat :** 500 000 €

#### **Travaux de rénovation :**

- Réaménagement des appartements (peinture, modernisation des cuisines et salles de bains) : 30 000 €
- Rafraîchissement des commerces : 20 000 €
- **Total travaux :** 50 000 €

#### **Charges mensuelles :**

Charges communes et entretien : 700 €

#### **Investissement total :**

500 000 € (achat) + 50 000 € (travaux) = 550 000 €

# 5- Suite

- **Commerces** : Loués à de petites entreprises locales ayant des besoins stables et des projets à long terme.
- **Appartements** : Proposés en location meublée pour maximiser les revenus locatifs. Ils sont positionnés à **1 200 € par mois chacun**, tarif compétitif pour des logements modernes et meublés.

## Calcul de la rentabilité

### Revenu locatif brut annuel

- **Commerces** : 1 500 € x 2 commerces x 12 mois = 36 000 €
- **Appartements** : 1 200 € x 2 appartements x 12 mois = 28 800 €
- **Revenu total annuel** : 36 000 € + 28 800 € = **64 800 €**

Investissement total

- **550 000 € (achat + travaux)**

### Rentabilité brute annuelle

- **64 800 € / 550 000 € = 11,78 %**

## Analyse et recommandations

### 1. Diversification des revenus :

- Les commerces assurent une **source stable** de revenus grâce aux baux commerciaux.
- Les appartements en location meublée permettent de **maximiser la rentabilité** et de s'adresser à un segment locatif à forte demande.

### 2. Rentabilité cible atteinte :

- Avec une rentabilité brute de **11,78 %**, cet investissement dépasse l'objectif initial de 10 %.

## Stratégie locative

### 1. Augmentation des loyers :

- Positionner les loyers des commerces à **1 600 € par mois** si la demande le permet, augmentant ainsi les revenus à **38 400 € pour les commerces** et le **total annuel à 67 200 €**. La rentabilité brute atteindrait alors **12,22 %**.

### 2. Réduction des charges :

- Installer des équipements écoénergétiques pour diminuer les coûts des charges communes.

### 3. Fiscalité :

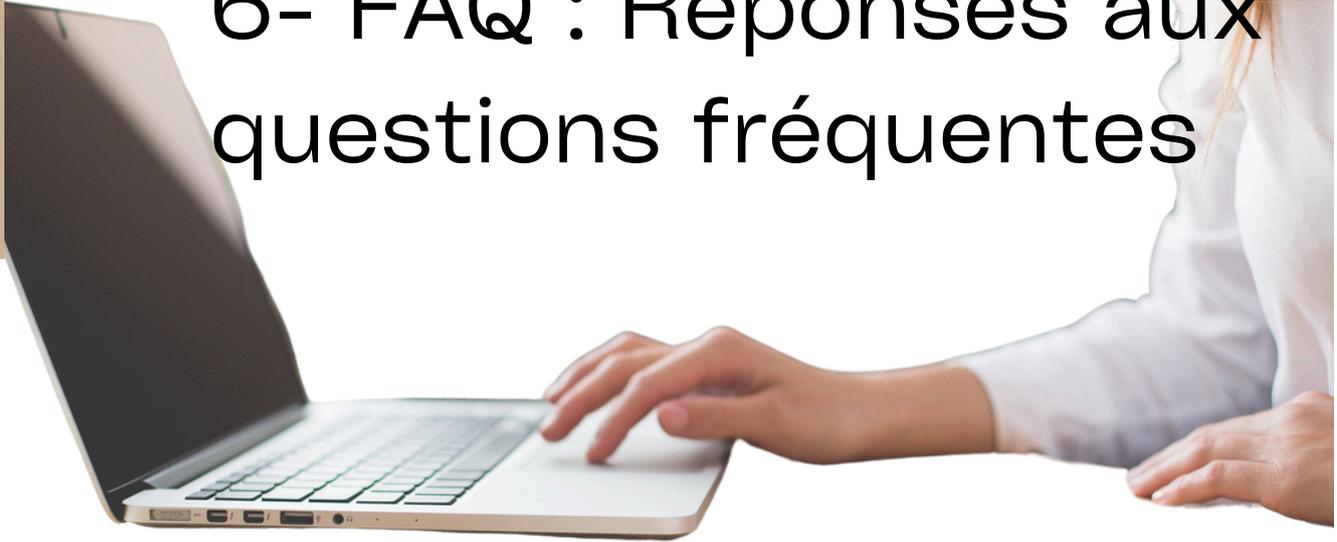
- Optimiser la fiscalité avec le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) pour les appartements et utiliser le régime fiscal avantageux des baux commerciaux pour les revenus des commerces.

### 4. Renouvellement des baux commerciaux :

- Insérer des clauses d'indexation des loyers pour augmenter automatiquement les revenus locatifs au fil des années.

**Conclusion** : Cet immeuble mixte offre une combinaison idéale de revenus stables et maximisés. En optimisant les loyers et les charges, vous pourriez atteindre une rentabilité encore plus élevée tout en diversifiant vos risques grâce à un portefeuille locatif équilibré.

# 6- FAQ : Réponses aux questions fréquentes



- **Pourquoi investir à Roubaix ?**

Pour des prix abordables et un fort potentiel de croissance.

- **Quels sont les risques ?**

Risques de vacance locative dans certains quartiers, nécessitant une analyse précise du marché

- **Quels types de biens choisir ?**

Privilégiez les logements à rénover pour maximiser les plus-values.

## **Quels sont les quartiers les plus attractifs pour l'investissement ?**

Plusieurs quartiers de Roubaix présentent un fort potentiel d'investissement

## **Quelles sont les perspectives du marché immobilier à Roubaix ?**

Roubaix bénéficie d'une dynamique de redéveloppement urbain et d'une attractivité croissante, ce qui laisse présager une valorisation continue de l'immobilier dans les années à venir.

## **Quelles sont les perspectives de plus-value à long terme ?**

Avec les projets de développement urbain en cours et l'attractivité croissante de la ville, Roubaix offre des perspectives de plus-value intéressantes pour les investisseurs à long terme

## **Quels sont les avantages de la proximité avec Lille ?**

La proximité avec Lille offre à Roubaix un accès facilité aux infrastructures, aux emplois et aux services de la métropole, tout en bénéficiant de prix immobiliers plus abordables.

En somme, Roubaix présente des atouts considérables pour les investisseurs immobiliers, notamment grâce à sa population jeune, sa forte demande locative et ses projets de développement urbain.

# 7- ON EN DISCUTE AUTOUR D'UN CAFÉ ?

**JANVIER - 2025**

**grimonprez**  
**immo.**

**ACHAT - VENTE - LOCATION - INVESTISSEMENT**

**07 62 71 54 86**

@GRIMONPREZ.IMMO

WWW.GRIMONPREZ.IMMO

---