

Immobilier : Aubervilliers, une ville en transition

Avec des prix attractifs pour la petite couronne francilienne, la ville intéresse investisseurs et primo-accédants. Si certains quartiers sont délaissés par ces derniers, la mue urbaine de la commune de Seine-Saint-Denis devrait renforcer son attractivité dans les années à venir.

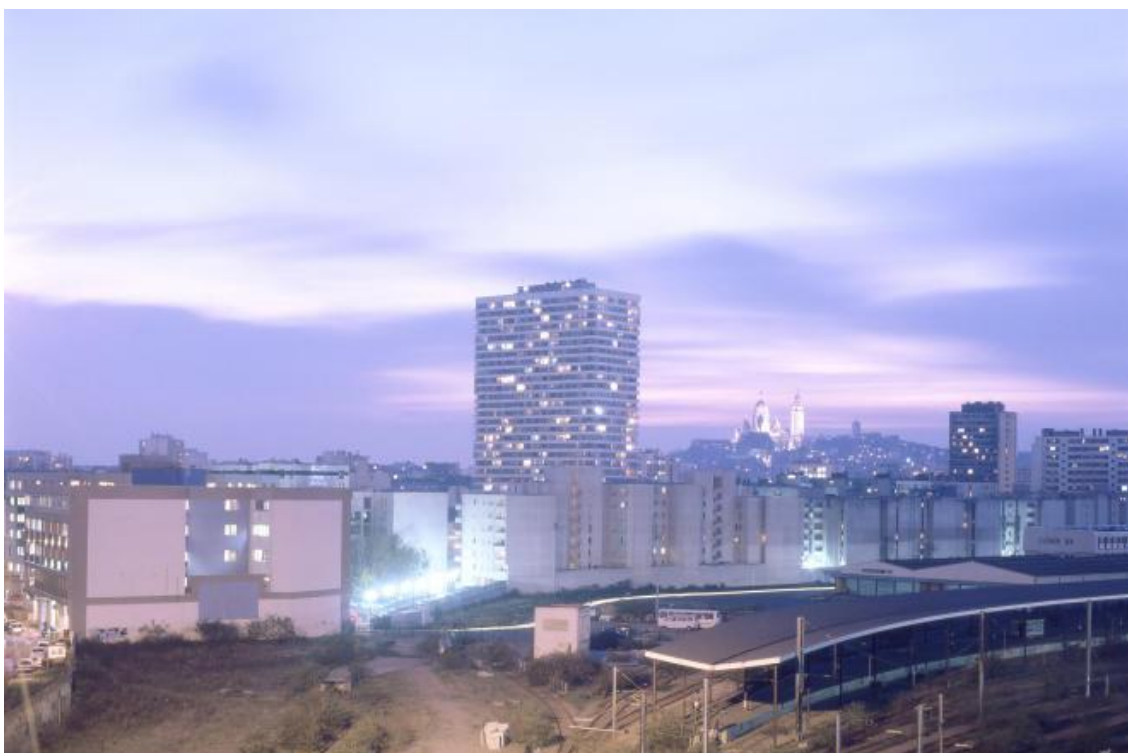


Image numérique, Paris, Porte d'Aubervilliers, de nuit, vue générale immeubles éclairés, Montmartre au loin, voies ferrées au 1er plan, nuages ARNAUD MEYER / PHOTONONSTOP

Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) est-elle en passe de devenir le nouveau Montreuil ? A voir les quelques réhabilitations d'usines ou d'entrepôts transformés en lofts avec terrasse et la fulgurante hausse des prix dans la commune ces cinq dernières années (+ 25,4 % selon les données de Meilleursagents), la question mérite d'être posée.

« C'est sur cette typologie de biens que les artistes ou les CSP ++ ont un coup de coeur. Ils font des travaux et participent ainsi à la gentrification de la ville », constate Dorothée Le Meur, directrice de l'agence [Espaces atypiques Paris](#) Rive droite. Des opérations spectaculaires, qui restent toutefois peu nombreuses.

Comme partout en France, le marché immobilier d'Aubervilliers s'assagit après un an et demi d'effervescence : « On a atteint une sorte de plafond sur les prix de l'ancien à 5 000 euros le mètre carré », confie Ludovic Mahé, notaire dans la ville. Un seuil au-delà duquel les acquéreurs ne se risquent pas.

Aujourd'hui, les négociations vont bon train et les vendeurs sont contraints de revoir à la baisse leurs attentes s'ils veulent



conclure la transaction : « C'est difficile de leur expliquer que la conjoncture a changé. Que même si leurs voisins ont vendu un bien similaire à 5 000 euros/m² en début d'année, eux ne pourront pas en tirer plus de 4 000 à 4 500 euros/m² », se lamente Julie Rivet, responsable de l'agence ORPI Actifs Invest Immobilier.

Rentabilité brute trop belle

La moyenne des prix dans la commune est estimée à 4 368 euros/m² pour les appartements et à 3 764 euros/m² pour les maisons, selon les données de Meilleursagents. Les disparités de prix entre quartiers sont considérables : « Au niveau de la mairie ou dans le quartier Front populaire, les prix sont au plus haut, à 4 500 euros/m², voire plus. Mais près du métro Quatre-Chemins, on oscille entre 3 000 et 4 000 euros/m² au maximum. Ce quartier connaît beaucoup de problèmes, avec le camp de toxicomanes près de la porte de la Villette. On a du mal à vendre dans ce secteur. La plupart des clients ont peur. Quant à la partie pavillonnaire du fort d'Aubervilliers, même si elle est plus calme, elle est très éloignée des transports en commun et des commerces. Le mètre carré moyen y oscille entre 3 000 et 3 500 euros », confie Julie Rivet.

S'ajoute pour les acheteurs en copropriété l'état de l'immeuble. Surtout s'ils comptent louer à un moment ou à un autre leur logement. « On va avoir un vrai problème avec le diagnostic de performance énergétique [DPE] dans la commune », s'inquiète Ludovic Mahé. « Les prix sont bas à Aubervilliers, mais beaucoup de copropriétés vont avoir besoin de lourds investissements pour être aux normes sur le plan énergétique. Or, les propriétaires qui y vivent n'ont pas les moyens de faire ces travaux et des biens risquent de sortir du parc locatif », ajoute-t-il.

Pour l'instant, les investisseurs sont toujours très actifs dans la commune. Rien ne semble les arrêter, ni l'encadrement des loyers (en vigueur dans la ville depuis le 1^{er} juin 2021) ni le permis de louer, instauré le 1^{er} janvier 2019 dans le secteur centre-ville Marcreux, sur l'avenue Jean-Jaurès, puis en 2020 près des Quatre-Chemins. La rentabilité brute est trop belle : « Aubervilliers a toujours été une terre d'investisseurs. La rentabilité moyenne tourne autour des 6 % brut », observe Julie Rivet.

Un avenir « à la Pantin »

Même constat dans l'immobilier neuf, où le mètre carré moyen est encore sous les 7 000 euros. Les acquéreurs qui souhaitent s'installer dans un bien récent y trouvent leur compte. « Sur les 300 logements neufs construits presque tous les ans dans la ville, une bonne partie d'entre eux sont éligibles à la TVA à 5,5 %. Cela permet d'avoir un prix au mètre carré dans le neuf entre 4 000 euros/m² et 5 800 euros/m², parking compris », précise Joris Delapierre, directeur régional IDF pour Nexity.

L'envolée des prix se poursuit toutefois dans l'ex-bastion communiste (+ 3,5 % sur un an) et certains, comme Matthieu Boniak, directeur commercial Paris Métropole, prédisent déjà un avenir « à la Pantin » à la commune dans les années à venir. Les transformations urbaines n'ont pas fini de bouleverser le paysage.

En 2030, Aubervilliers sera traversée par deux nouvelles stations de la ligne 15 du Grand Paris. Des travaux sont aussi entrepris depuis décembre 2021 pour réaménager la zone du fort d'Aubervilliers. Ils visent à réaliser d'ici à 2030 près de 1 800 logements familiaux, 37 000 mètres carrés de bureaux, des équipements scolaires et de petite enfance ou encore un centre nautique.

Un pari sur l'avenir



Prix moyen
pour un appartement

4 368 €/m²



Prix moyen
pour une maison

3 764 €/m²



Evolution des prix
sur un an

+3,5 %



Prix des loyers
(deux-pièces)

20 €/m²



Rentabilité
moyenne
(deux-pièces)

5,6 %



INFOGRAPHIE LE MONDE

SOURCE : MEILLEURSAGENTS

INFOGRAPHIE LE MONDE