



# SEINE-SAINT-DENIS DE QUOI ENTREtenir LA FLAMME

*Affecté par de mauvais DPE, le département a perdu une part de ses investisseurs. Mais il a des atouts en réserve, notamment avec les projets prévus pour les JO 2024*

Par LUDOVIC CLERIMA

Agence après agence, le constat est le même : « Tout tourne au ralenti. La hausse des taux bloque certains acquéreurs. Et les vendeurs n'ont pas vu que le marché avait changé en un an. S'ils veulent vendre, il va falloir qu'ils revoient leur prix à la baisse », résume Marie Toni, chez Century 21 Adéquation, à Noisy-le-Grand. Outre la hausse des taux, la place prise par le diagnostic de performance énergétique (DPE) est considérable dans un département où près de 66 % des logements ont été construits avant 1975 et l'adoption des

premières normes de réglementation thermique en France. « Les investisseurs ne sont plus les seuls concernés par ce sujet. Je conseille régulièrement aux propriétaires de logements classés G de faire des travaux pour au moins atteindre la lettre D s'ils souhaitent vendre. Ces biens-là, les acheteurs ne veulent même plus les visiter », constate Lionel Lellouche, chez Stéphane Plaza immobilier, à Pantin.

La Seine-Saint-Denis a toutefois de solides atouts pour attirer les acquéreurs. Au premier chef, les jeux Olympiques de 2024, et leurs infrastructures, qui accueilleront un

quart des compétitions sur le territoire. Le département peut aussi compter sur son réseau de transports, avec le prolongement de certaines lignes de métro dans des villes comme Aubervilliers, Saint-Ouen ou Romainville. Autant d'arguments pour convaincre les investisseurs, qui peuvent encore espérer des rendements bruts proches de 5 à 6 %, même si le cas se fait rare. Dans les villes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), l'encadrement des loyers, parfois couplé au permis de louer, freine la remise en location des biens sur le marché. « Auparavant, 25 % de notre clientèle se composait d'investisseurs. Aujourd'hui, cette proportion a chuté », constate Jean-Christophe Reynaud, chez Guy Hoquet, à Saint-Ouen. Des règles qui peuvent inciter certains bailleurs à mettre leur bien en vente, renflouant ainsi les stocks des agences. De quoi donner plus de choix aux acquéreurs et plus de marge au moment de négocier les prix.

## AUBERVILLIERS Hyperconnectée

Appartements anciens ▶ 2 700 – 6 300 €/m<sup>2</sup>

Avec 5 stations de métro dans la commune, Aubervilliers gagne en visibilité. Les particuliers en quête de maisons anciennes s'orientent vers le fort d'Aubervilliers, où les pavillons se négocient autour de 400 000 €.



▲ La ZAC Canal, à Aubervilliers, dans le prolongement de Paris.



## ROSNY-SOUS-BOIS

## Deux stations de métro de la ligne 11 doivent ouvrir en 2024.



Pour le neuf, c'est près de la nouvelle station Mairie-d'Aubervilliers (ligne 12) qu'il faut se rendre. Les prix s'y situent légèrement au-dessous de 7 000 €/m<sup>2</sup>. « Les biens près de la station Aimé-Césaire n'intéressent pas vraiment les acquéreurs. Il faut dire que le secteur se compose essentiellement de grossistes dans le textile », observe Salim Bennaï, de l'agence Actifs Invest immobilier Orpi. Un désamour qui concentre la demande, et notamment celle des investisseurs, près de la station Quatre-Chemins.

### MONTREUIL Les prix reculent

Appartements anciens ▶ 3 800 - 10 300 €/m<sup>2</sup>

A Montreuil, les prix décrochent enfin, notamment dans le secteur proche de Vincennes. « Les pavillons et les grands appartements qui auparavant coûtaient autour de 9 000 €/m<sup>2</sup> avoisinent aujourd'hui plus souvent les 8 000 €/m<sup>2</sup> », note Fabrice d'Agostini, de l'agence Century 21 Croix-de-Chavaux. La baisse du nombre de transactions a permis aux agences d'augmenter leur stock de biens. « La majorité des vendeurs viennent du monde du spectacle. Ils ont beaucoup souffert de la crise du Covid et sont désormais obligés de vendre », relève Dorothée Le Meur, de l'agence Espaces atypiques Paris Rive droite. Côté Croix-de-Chavaux, le mètre carré est tombé, en moyenne, à environ 7 000 €.

### PANTIN Les maisons ont la cote

Appartements anciens ▶ 3 700 - 9 100 €/m<sup>2</sup>

Dans le triangle d'or de la ville entre le canal, l'avenue Jean-Lolive et l'église de Pantin, les biens se vendent toujours à prix haut. « Un T3 de 62 m<sup>2</sup> rue Etienne-Marcel, en plein centre, se négocie autour de 500 000 € », confie Lionel Lellouche, chez Stéphane Plaza Immobilier.

Le secteur des Quatre-Chemins, qui jouxte Aubervilliers, reste le plus abordable, à 4 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Mais ce sont les maisons que cherchent désespérément les acheteurs. Une villa de 100 m<sup>2</sup> avec un jardin de 50 m<sup>2</sup> se vend 850 000 €. Les plus convoités dépassent le million d'euros.

### ROSNY-SOUS-BOIS Encore de belles perspectives

Appartements anciens ▶ 2 600 - 6 000 €/m<sup>2</sup>

Marché de report de celles et ceux qui ne peuvent plus s'offrir de maisons dans le haut Montreuil, Rosny-sous-Bois offre encore de belles perspectives. Comme cette maison de 80 m<sup>2</sup> en centre-ville, avec un jardin de 350 m<sup>2</sup>, vendue 459 000 €. « Il faut être rapide, car ce type de bien, très demandé, part vite », prévient Christophe Ribeiro, directeur d'une agence ERA. La hausse des prix près des secteurs Boissière et Bois-Perrier, où deux stations de la ligne 11 doivent ouvrir en 2024, s'est enfin calmée, portant ici le mètre carré à 3 800 € en moyenne.

## “Les acquéreurs visent ici les maisons bon marché”

ÉLODIE FRÉMONT, DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

### Comment se porte le marché immobilier en Seine-Saint-Denis ?

Il reste stable, avec une hausse des prix de 0,2 % sur le département, malgré une petite baisse du volume des ventes. Les acquéreurs sont toujours attirés par les maisons bon marché du département, comme

## SPÉCIAL IMMOBILIER ▶ ÎLE-DE-FRANCE

### SAINT-DENIS Le hub du nord francilien

Appartements anciens ▶ 2 500 - 6 300 €/m<sup>2</sup>

A Saint-Denis aussi, les acquéreurs misent sur les transports en commun. Beaucoup visent le quartier de la future gare Saint-Denis-Pleyel et ses connexions à venir en 2024 (lignes 14, 15, 16, 17 du Grand Paris Express). « On sent un regain d'intérêt pour ce quartier, longtemps délaissé, non sans effet sur les prix. Le centre-ville demeure toutefois le secteur le plus recherché. Certaines stars y ont même déjà déposé leurs valises », signale Michel Lecat, de Saint-Denis Immobilier. Les tarifs atteignent les 6 500 €/m<sup>2</sup> dans ce secteur. Pour trouver moins cher, autour de 2 500 €/m<sup>2</sup>, il faut se rendre au sud de la ville.

### SAINT-OUEN Toujours attractif

Appartements anciens ▶ 4 600 - 8 900 €/m<sup>2</sup>

Si le marché se contracte à Saint-Ouen, il n'est pas près de s'effondrer. « Le quartier des Pucelles attire encore une clientèle d'artistes ou de couples en télétravail », indique Jean-Christophe Reynaud, chez Guy Hoquet. L'hypercentre, proche du métro Garibaldi, reste le quartier le plus prisé, même si celui de la mairie de Saint-Ouen, avec sa nouvelle station de métro de la ligne 14, lui fait désormais concurrence. Un T3 de 59 m<sup>2</sup> avec balcon dans le vieux Saint-Ouen se vend ainsi 300 000 €. Les maisons ouvrières, rares sur le marché, s'arrachent encore à prix d'or, entre 500 000 € et 1 million d'euros. ■

au Blanc-Mesnil, un peu plus éloigné de Paris, où leur prix médian est de 358 400 €.

### A quoi attribuez-vous ce dynamisme ?

On ressent encore les effets du télétravail sur le marché. Certaines personnes conservent un pied-à-terre dans les communes proches de Paris où les loyers sont encadrés et possèdent, à côté, une maison à la campagne. On voit aussi beaucoup d'investisseurs qui veulent profiter des jeux Olympiques pour mettre leur bien en location saisonnière, et qui sont prêts pour l'occasion à y effectuer des travaux de rénovation énergétique.