

93 | D'après le baromètre de Meilleurs Agents, l'envolée des prix se poursuit dans le département, atteignant +3,7% en un an. Les villes limitrophes de Paris ont toujours la cote mais les plus éloignées de la capitale tirent aussi leur épingle du jeu.

« Dans certains secteurs, la hausse va encore s'amplifier »



Aubervilliers, hier. La commune reste la seule ville de Seine-Saint-Denis limitrophe de Paris à afficher des prix moyens en dessous de 4 000 € du mètre carré.

HÉLÈNE HAUS

LES CONFINEMENTS successifs n'ont pas inversé la tendance, bien au contraire. Sur les trois derniers mois, les prix de l'immobilier ont encore augmenté en Seine-Saint-Denis. Avec un montant moyen de 4 248 € le mètre carré, le département affiche une hausse de 1,1% au dernier trimestre. Cette tendance confirme une augmentation plus globale sur l'année : +3,7%, quand les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne gagnent 2,9% et 3,3%. Sur trois ans, la Seine-Saint-Denis présente même une hausse record sur la région égale à celle de Paris : +13,8%.

Un marché qui ne surprend pas Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents. « Le département de la Seine-Saint-Denis reste le moins cher du Grand Paris. Ces dernières années, des villes comme Montreuil, Pantin, Les Lilas ou Saint-Ouen ont connu un phénomène de rattrapage par rapport aux prix de la capitale. Même s'il leur reste encore de la marge pour augmenter, cela va s'étioler dans certains endroits. Dans

le Bas Montreuil, les bonnes affaires sont finies depuis longtemps ! À Saint-Ouen, aussi. » Dans cette dernière commune, où vient d'être prolongée la ligne 14 du métro, les prix ont progressé de 45,3% en cinq ans. Même s'ils ont encore augmenté de 7,4% en un an, la hausse ralentit quelque peu.

Entre 8 000 et 9 000 € le mètre carré dans le Bas Montreuil

« Dans les villes qui connaissent l'arrivée de nouvelles lignes de transport, l'augmentation se fait surtout quelques années avant leur inauguration. Elles attirent d'abord les investisseurs, qui attendent que les travaux démarrent pour se lancer, puis les particuliers à l'approche de leur mise en fonction », détaille Laure de Bisschop, responsable d'une vingtaine de chasseurs en Ile-de-France chez Mon Chasseur immo, une entreprise qui recherche des biens pour des investisseurs et des particuliers.

Ces cinq dernières années, la hausse des prix sur certaines communes a creusé des écarts importants entre les villes, avec des tarifs pouvant pres-

que tripler, selon les endroits. Le prix moyen des appartements atteint ainsi 6 926 € le mètre carré à Montreuil, contre 2 188 € le mètre carré à Clichy-sous-Bois, la moins chère de Seine-Saint-Denis. « Et encore dans le Bas Montreuil, près de la Croix-de-Chavaux, cela varie entre 8 000 et 9 000 € du mètre carré. Il y a un effet report par rapport à Vincennes (Val-de-Marne) située juste à côté » rappelle Laure de Bisschop.

Le prix moyen des maisons grimpe à 7 188 € le mètre carré au Pré-Saint-Gervais contre 2 554 € le mètre carré à Stains. Au Pré, une maison de 156 m² carrés avec jardin, située rue Emile-Zola, vient ainsi d'être vendue 1,1 million d'euros.

Le cas à part d'Aubervilliers

« Dans certains secteurs, la hausse va encore s'amplifier. À Romainville par exemple, qui va bénéficier de l'extension de la ligne 11 prévue en 2023 », souligne Laure de Bisschop. « Il y a une vraie dynamique au niveau de Romainville et de Rosny-sous-Bois », confirme Barbara Castillo Rico. En un an, les prix des appartements y ont pro-



Des villes comme Montreuil, Pantin, Les Lilas ou Saint-Ouen ont connu un phénomène de rattrapage par rapport aux prix de la capitale

BARBARA CASTILLO RICO,
RESPONSABLE
DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES
CHEZ MEILLEURS AGENTS

LES PRIX PAR COMMUNE

	Appartements dans l'ancien		Maisons	
	Prix au m ²	Évolution à 1 mois	Évolution à 1 an	Prix au m ²
Aubervilliers	3 973 €	+ 0,1 %	+ 4,2 %	3 395 €
Aulnay-sous-Bois	3 197 €	+ 0,3 %	- 0,2 %	2 965 €
Bagnolet	6 143 €	0 %	+ 6,5 %	5 478 €
Bobigny	3 125 €	+ 0,2 %	+ 0,9 %	2 861 €
Bondy	3 056 €	+ 0,1 %	+ 5,5 %	2 910 €
Clichy-sous-Bois	2 188 €	0 %	+ 6,9 %	2 694 €
Drancy	3 313 €	+ 0,1 %	+ 3,5 %	2 915 €
Épinay-sur-Seine	2 664 €	+ 0,2 %	+ 2,5 %	2 913 €
Gagny	3 211 €	+ 0,3 %	- 0,3 %	3 182 €
La Courneuve	2 936 €	+ 0,1 %	+ 3,8 %	3 180 €
Le Blanc-Mesnil	3 242 €	+ 0,2 %	+ 2,0 %	3 016 €
Le Bourget	3 092 €	+ 0,1 %	+ 3,4 %	3 188 €
Le Pré-Saint-Gervais	6 482 €	0 %	+ 6,1 %	7 188 €
Le Raincy	4 012 €	+ 0,2 %	+ 1,5 %	4 203 €
Les Lilas	7 251 €	0 %	+ 6 %	6 813 €
Les Pavillons-sous-Bois	3 047 €	+ 0,1 %	+ 5,7 %	3 140 €
Livry-Gargan	2 975 €	+ 0,1 %	+ 3,3 %	2 861 €
Montfermeil	2 849 €	+ 0,1 %	+ 5,6 %	2 590 €
Montreuil	6 926 €	+ 0,1 %	+ 3,4 %	5 774 €
Neuilly-Plaisance	3 992 €	+ 0,1 %	+ 3,5 %	3 787 €
Neuilly-sur-Marne	3 281 €	+ 0,1 %	+ 4,1 %	3 420 €
Noisy-le-Grand	3 990 €	+ 0,2 %	+ 1,3 %	3 760 €
Noisy-le-Sec	3 550 €	+ 0,1 %	+ 3,8 %	3 672 €
Pantin	6 654 €	- 0,1 %	+ 9,8 %	5 766 €
Pierrefitte-sur-Seine	2 542 €	+ 0,2 %	+ 1,5 %	2 580 €
Romainville	5 434 €	0 %	+ 7,9 %	4 865 €
Rosny-sous-Bois	3 874 €	+ 0,1 %	+ 3,3 %	4 042 €
Saint-Denis	4 280 €	+ 0,1 %	+ 5 %	3 093 €
Saint-Ouen	6 663 €	0 %	+ 7,4 %	6 108 €
Sevran	2 696 €	+ 0,1 %	+ 3,3 %	2 598 €
Stains	2 505 €	+ 0,1 %	+ 3,7 %	2 554 €
Tremblay-en-France	2 830 €	+ 0,1 %	+ 5 %	2 674 €
Villemomble	3 694 €	+ 0,2 %	+ 2,6 %	3 724 €
Villepinte	2 997 €	0 %	+ 6,1 %	2 580 €

LES PRIX ET LES ÉVOLUTIONS SONT CALCULÉS PAR MEILLEURS AGENTS EN FONCTION DES VENTES RÉALISÉES ET DES REMONTÉES APRÈS DE LA PLATE-FORME. SOURCE : MEILLEURS AGENTS. LP/PHOTOGRAPHIE

gressé de 7,9% et 10,4%. Dans les villes limitrophes de Paris, seule Aubervilliers affiche encore un prix au mètre carré inférieur à 4 000 €, là où Saint-Denis commence à s'envoler, atteignant désormais 4 280 €. « Aubervilliers reste un marché à part. De nouvelles lignes de transports sont prévues, la ville est bien située, mais elle n'a pas bénéficié de grandes restructurations comme dans d'autres communes », pointe Barbara Castillo Rico.

« Les investisseurs hésitent à acheter dans le parc ancien, car il y a pas mal de copropriétés qui ont été mal entre-

tenues dans le passé et dont les charges sont aujourd'hui élevées. Et les particuliers qui nous contactent pour s'installer en Seine-Saint-Denis ont encore du mal à s'y projeter. »

Les villes plus éloignées de la capitale tirent aussi leur épingle du jeu. « De nombreux particuliers recherchant des maisons se tournent vers Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Le Raincy ou encore Villemomble, qui restent abordables », pointe Laure de Bisschop. À Livry-Gargan, le prix moyen des maisons (2 861 € le mètre carré) a ainsi progressé de 2,9% en un an. ■