

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 janvier 2021

Focus - Franchir le périphérique permet d'acquérir à des prix sensiblement moins élevés que dans la Capitale

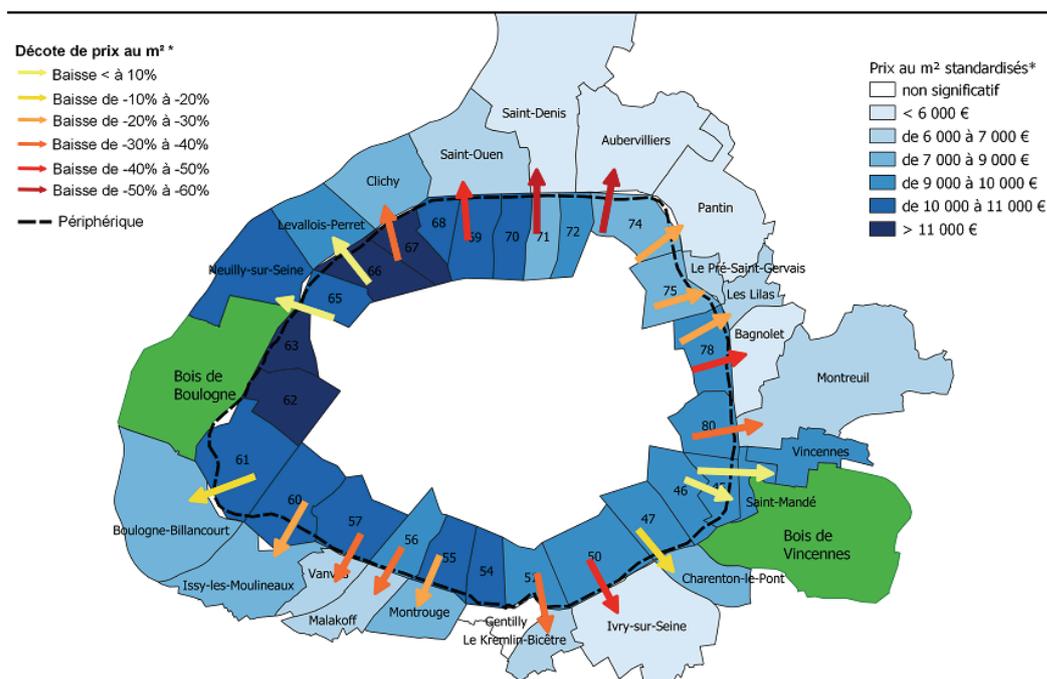
Au 3^e trimestre 2020, le prix des appartements atteint plus de 10 000 € le m² au global dans les quartiers internes à Paris en bordure du périphérique, alors qu'il est de 7 000 € le m² dans l'ensemble des communes situées de l'autre côté du périphérique. Cette décote de 30% est restée la même en 2019 et 2020. La baisse de l'activité liée à la crise sanitaire reste pour le moment sans effet sur les phénomènes de valorisation qui s'inscrivent dans des dynamiques de long terme. Les prix baissent toujours lorsque l'on franchit le périphérique mais avec une très grande hétérogénéité de situations.

Comme nous l'avions déjà observé il y a trois ans (focus de septembre 2017), **aucune commune attenante à Paris n'est aussi chère que le quartier qu'elle jouxte.**

Cependant, à Neuilly-sur-Seine (10 870 €/m² au 3^e trimestre 2020) les prix sont pratiquement aussi élevés qu'à *Ternes*, le quartier attenant (10 920 €/m²). A l'opposé, à Aubervilliers et Saint-Denis, les prix des appartements (environ 3 900 €/m²) sont 57% moins élevés que dans le quartier parisien voisin de *La Chapelle* (9 070 €/m²).

Entre ces deux extrêmes, **on peut distinguer plusieurs situations**, héritage des politiques urbaines ou d'aménagement du passé, de la spécialisation économique de certains territoires ou de la géographie urbaine.

Quelle décote de prix en passant le périphérique ?



* Les prix au m² standardisés des appartements anciens et les décotes de prix au m² sont calculés au 3^e trimestre 2020

Au sud, au nord et nord-est, les prix des communes limitrophes de Paris sont encore nettement inférieurs aux prix des quartiers périphériques de la Capitale.

Ce constat vaut pour toute la Seine-Saint-Denis, où les politiques du logement ont longtemps privilégié le logement social. Aux Lilas, la commune limitrophe de Paris la plus chère du département, le prix au m² (6 530 €) reste inférieur de 28% à celui du quartier *Saint-Fargeau* dans le 20^e arrondissement. Passer des quartiers limitrophes de Paris à Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers ou Saint-Denis permet de réduire le coût d'acquisition de respectivement 40%, 43%, 55% et 57%¹.

Mais **cette décote se retrouve aussi au sud de la Capitale**, dans le Val-de-Marne à Ivry-sur-Seine (-42%) ou au Kremlin-Bicêtre (-34%) et dans les Hauts-de-Seine, de Montrouge à Issy-les-Moulineaux (-28%) en passant par Vanves (-33%). Si Montrouge sort peu à peu du lot avec une hausse des prix annuelle de 12% qui permet d'atteindre 7 900 € le m² au 3^e trimestre 2020, les prix y sont encore 26% en-deçà de ceux du *Petit Montrouge* (10 680 €/m²), quartier attenant du 14^e arrondissement.

Au sud-est et à l'ouest de Paris, autour des bois de Boulogne et de Vincennes qui apportent un élément d'attractivité supplémentaire, **se trouvent deux zones regroupant des communes aux prix plus proches des quartiers parisiens avoisinants.**

Au sud-est, les décotes de prix lorsque l'on passe le périphérique avoisinent 7% à Vincennes et Saint-Mandé, 15% à Charenton-le-Pont.

A l'Ouest, les prix sont très élevés dans les communes les plus proches du bois de Boulogne et les décotes modérées quand on franchit le périphérique pour aller à Neuilly-sur-Seine (-0,5%), Levallois-Perret (-10%) ou Boulogne-Billancourt (-16%).

Il y a 20 ans, Vincennes, Saint-Mandé, Neuilly-sur-Seine et Charenton-le-Pont étaient plus chères que les quartiers limitrophes parisiens.

Par rapport à la situation il y a 20 ans, des évolutions assez structurantes se dégagent. Au 3^e trimestre 2000, le prix au m² des communes limitrophes de Paris était 25% moins élevé que les quartiers périphériques parisiens. La hausse de prix a été plus forte à Paris qu'ailleurs, particulièrement dans les arrondissements les moins chers. De ce fait, les écarts de prix entre les quartiers parisiens proches du périphériques et les communes de banlieue adjacentes ont eu tendance à se creuser. Mais, cette moyenne cache de fortes évolutions et toujours de grandes disparités.

En 2000, quatre communes étaient plus chères que le quartier parisien qui les jouxte : Vincennes (+16%), Saint-Mandé (+7%), Neuilly-sur-Seine (+5%) et Charenton-le-Pont (+1%). Elles ont donc perdu du terrain pendant ces deux décennies et sont désormais moins chères, en particulier Vincennes qui est désormais 7% moins chère que le quartier *Charonne*.

Dans deux cas, les décotes se sont notablement réduites : à Levallois-Perret, où l'écart de prix avec le quartier *Plaine Monceau* est passé de 26% à 10% de 2000 à 2020, et entre Montrouge et le quartier *Petit Montrouge* de Paris où l'écart de prix est passé de 39% à 26%.

A l'opposé, la valorisation a été beaucoup plus forte en 20 ans dans les quartiers parisiens limitrophes de Saint-Denis et Aubervilliers. En 2000, Saint-Denis et Aubervilliers étaient 31% moins chères que *La Chapelle* et *La Goutte d'Or*. Mais leurs prix n'ont pas suivi la hausse exceptionnelle des deux quartiers parisiens (458% et 469% de hausse en 20 ans). Ainsi, malgré des hausses de prix conséquentes de plus de 250% en 20 ans, ces deux communes affichent en 2020 un prix inférieur de plus de 50% aux prix des quartiers parisiens voisins.

Quartier de Paris	Prix au m ²		Communes limitrophes	Prix au m ²		Ecart de prix		Ecart en points
	en 2000	en 2020		en 2000	en 2020	en 2000	en 2020	
Q72 - La Chapelle	1 600 €	9 070 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-31%	-57%	-26%
Q71 - La Goutte-d'Or	1 570 €	8 760 €	Saint-Denis	1 080 €	3 840 €	-31%	-56%	-25%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Vincennes	2 480 €	9 110 €	16%	-7%	-23%
Q47 - Bercy	2 230 €	9 940 €	Charenton-le-Pont	2 240 €	8 480 €	1%	-15%	-16%
Q45 - Bel-Air	2 720 €	9 950 €	Saint-Mandé	2 910 €	9 310 €	7%	-6%	-13%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-40%	-52%	-12%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Les Lilas	1 820 €	6 530 €	-20%	-28%	-8%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Bagnolet	1 360 €	4 710 €	-40%	-48%	-8%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Pantin	1 420 €	5 900 €	-23%	-29%	-6%
Q65 - Ternes	3 730 €	10 920 €	Neuilly-sur-Seine	3 920 €	10 870 €	5%	0%	-5%
Q50 - Gare	2 250 €	9 050 €	Ivry-sur-Seine	1 380 €	5 230 €	-39%	-42%	-3%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Montreuil	1 410 €	6 230 €	-34%	-36%	-2%
Q57 - Saint-Lambert	3 200 €	10 340 €	Vanves	2 180 €	6 920 €	-32%	-33%	-1%
Q68 - Epinettes	2 130 €	10 490 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-43%	-43%	0%
Q60 - Javel	3 200 €	10 600 €	Issy-les-Moulineaux	2 280 €	7 680 €	-29%	-28%	1%
Q56 - Plaisance	2 940 €	9 980 €	Malakoff	1 900 €	6 900 €	-36%	-31%	5%
Q51 - Maison-Blanche	2 740 €	9 230 €	Le Kremlin-Bicêtre	1 660 €	6 050 €	-39%	-34%	5%
Q70 - Clignancourt	2 290 €	10 280 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-47%	-41%	6%
Q61 - Auteuil	3 470 €	10 700 €	Boulogne-Billancourt	2 710 €	8 970 €	-22%	-16%	6%
Q69 - Grandes-Carrières	2 420 €	10 690 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-50%	-44%	6%
Q67 - Batignolles	2 910 €	11 690 €	Clichy	1 570 €	7 040 €	-46%	-40%	6%
Q75 - Amérique	2 130 €	8 720 €	Le Pré-Saint-Gervais	1 420 €	6 470 €	-33%	-26%	7%
Q55 - Petit Montrouge	3 200 €	10 680 €	Montrouge	1 950 €	7 900 €	-39%	-26%	13%
Q66 - Plaine Monceau	3 510 €	11 010 €	Levallois-Perret	2 590 €	9 940 €	-26%	-10%	16%

Exemple de lecture : dans le quartier de La Chapelle, le prix était de 1 600 €/m² au 3^e trimestre 2000 et il est de 9 070 €/m² au 3^e trimestre 2020. Dans la commune limitrophe d'Aubervilliers, le prix est passé de 1 090 €/m² au 3^e trimestre 2000 à 3 930 €/m² au 3^e trimestre 2020. Aubervilliers était donc 31% moins cher que La Chapelle au 3^e trimestre 2000 et est 57% moins cher au 3^e trimestre 2020, soit une différence de 26 points.

NB : certains quartiers de Paris sont présents plusieurs fois dans ce tableau car attenants à plusieurs communes. De même, certaines communes sont présentes plusieurs fois car limitrophes avec plusieurs quartiers de Paris.

¹ *Saint-Ouen, par exemple, est limitrophe avec 3 quartiers parisiens (Epinettes, Grandes-Carrières et Clignancourt. La décote de prix de 43% correspond à la moyenne des décotes lorsque l'on passe de ces quartiers à Saint-Ouen.*