Immobilier : franchir le Périphérique de Paris permet-il vraiment d’acheter moins cher ?

Publié le 04/10/2017



Les prix parisiens, toujours en hausse alors que des niveaux de prix records ont déjà été atteints dans la moitié des quartiers de la Capitale, découragent de nombreux acquéreurs. Ils sont souvent tentés de franchir le Périphérique parisien pour retrouver

Les prix parisiens, toujours en hausse alors que des niveaux de prix records ont déjà été atteints dans la moitié des quartiers de la Capitale, découragent de nombreux acquéreurs. Ils sont souvent tentés de franchir le Périphérique parisien pour retrouver des prix de logements plus abordables. Mais cette stratégie est-elle toujours payante ?

Quelle est la décote des prix de l’immobilier en passant le Périphérique parisien ?

Les écarts de prix entre les quartiers périphériques de Paris et la Banlieue proche (92, 93 et 94) se creusent. En 10 ans, du 2e trimestre 2007 au 2e trimestre 2017, le prix au m² des appartements a augmenté de 46% à Paris et de 44% pour l’ensemble des quartiers limitrophes. Dans le même temps, les prix dans les communes jouxtant le Périphérique parisien ont augmenté de 32%.

Les prix ont donc davantage augmenté dans les quartiers parisiens ce qui a accentué les écarts de prix avec les communes de proche Banlieue. L’écart s’est particulièrement creusé entre les communes situées au nord-est de Paris et les quartiers parisiens voisins.

Au Nord du Périphérique - A Aubervilliers, par exemple, les prix ont augmenté de 15% en 10 ans alors qu’ils ont progressé de 50% dans le quartier Pont-de-Flandre (19e). L’écart de prix entre les deux s’est donc amplifié, passant de 38% en 2007 à 53% en 2017.

A l’Est et à l’Ouest du Périphérique - Quelques communes à l’est comme à l’ouest échappent à cette tendance. A Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt et Montreuil, les écarts de prix avec les quartiers parisiens voisins se sont réduits en 10 ans. Ainsi par exemple, à Levallois-Perret, les prix ont progressé de 50% en 10 ans. L’écart de prix avec le quartier de La Plaine Monceau s’est ainsi amoindri, passant de 18% en 2007 à 11% en 2017.

Acheter au-delà du Périphérique de Paris est-il moins cher ?

Oui, au Nord et au Sud de la Capitale - Les prix des appartements anciens chutent de plus de 40% lorsque l’on passe des quartiers de Paris jouxtant le Périphérique, des Batignolles dans le 17e au quartier Pont-de-Flandre dans le 19e, aux communes de Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers.

C’est au nord-est que l’écart de prix est le plus élevé : les prix baissent de plus de 50% entre Aubervilliers (3.105 €/m² au 2e trimestre 2017) et les quartiers parisiens Pont-de-Flandre (6.580 €/m²) et La Chapelle (6.350 €/m²).

Au sud de Paris, on observe un phénomène identique. Les prix des quartiers Parc Montsouris, Maison-Blanche et Gare des 13e et 14e arrondissements ne se diffusent pas aux communes limitrophes de Gentilly et Ivry-sur-Seine. Les prix y sont plus de 40% en-deçà.

Non, à l’Ouest de Paris – A l’ouest, les prix de Paris et des communes limitrophes sont très proches. Ainsi, à Neuilly-sur-Seine (9.280 €/m² au 2e trimestre 2017), parfois considéré comme le 21e arrondissement de Paris, et où le revenu par ménage est le plus élevé d’Ile-de-France, les prix ne sont inférieurs que de 5% aux prix du quartier des Ternes du 17e arrondissement de Paris (9.760 €/m²).

Dans la commune voisine de Levallois-Perret, les prix sont également proches des prix parisiens. Ils sont 11% en-deçà de ceux enregistrés dans le quartier pourtant prestigieux de La Plaine Monceau (17e). Enfin, de l’autre côté du Bois de Boulogne, les prix enregistrés à Boulogne-Billancourt sont inférieurs de 14% à ceux du Quartier Auteuil (16e).

Oui et non à l’Est de la Capitale - Autour du Bois de Vincennes, passer le Périphérique a peu d’impact sur les prix. Au sud-est de Paris, les prix de Vincennes (7.520 € le m²) ou Saint-Mandé (7.360 € le m²) sont proches voire parfois supérieurs aux valeurs des quartiers parisiens limitrophes (6.820 € dans le quartier Charonne et 8.190 € à Bel-Air).

Au Nord du Bois de Vincennes, à l’inverse, le périphérique endigue à certains endroits les prix parisiens. Les prix chutent en effet de plus de 30% lorsque l’on passe des quartiers périphériques parisiens aux communes de Pantin, Bagnolet ou Montreuil.

(C) Photo : Chambre des Notaires de Paris