

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING JANVIER 2018

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

## AUTOMOBILE & STATIONNEMENT

L'automobile occupe une place privilégiée dans les habitudes mais aussi dans le cœur des Français :

Deux grands groupes français, PSA et Renault figurent parmi les géants mondiaux de la construction automobile ;

Indigo, présent dans plus de 500 villes et 17 pays dans le monde se positionne comme un des leaders du stationnement ;

Le Mondial de l'Automobile, tous les deux ans à Paris, réunit à chaque édition plus d'1,5 million de passionnés ;

Paris et plusieurs métropoles sont à la pointe des innovations liées à la mobilité ;

Et chaque mois de nouvelles start-ups se créent pour inventer la mobilité de demain...

Fin 2017 le parc automobile des véhicules immatriculés en France s'établissait à plus de 39 millions en hausse d'1,2% par rapport à l'année précédente. Le taux d'équipement automobile des ménages français s'établissait quant à lui à environ 81% contre seulement 76% dans les années 90.

Néanmoins, l'utilisation quotidienne de la voiture par les ménages français diminue régulièrement depuis plus de 15 ans pour se situer ces dernières années à 71% (source : CCFA).

## BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

MonsieurParking.com se positionne comme le spécialiste français des solutions de stationnement et le 1er site de location de parking entre particuliers.

C'est une plateforme en ligne dont l'objectif est de répondre à la problématique de stationnement des automobilistes français en leur offrant des solutions multi-modales : location, vente, colocation de places de parking, réservation en parkings publics et partenariats avec les acteurs publics (mairies, agglomérations, offices HLM...).

Le département "Immobilier" de MonsieurParking.com conseille depuis plusieurs années des centaines d'investisseurs ayant un projet d'investissement en immobilier de parking.

Enfin, le département "Acteurs Publics" de MonsieurParking.com oeuvre à nouer des partenariats avec les mairies, agglomérations, régions et offices HLM afin de mettre en place des solutions visant à réduire leur problématique de stationnement ou l'optimisation de leur parc d'immobilier de parking.



### PHILOSOPHIE

Proposer une solution économique, simple et durable pour se garer dans les grandes villes françaises (Paris, Lyon, Lille, Marseille, Nice, etc.)

Permettre à n'importe qui de pouvoir gagner facilement un revenu supplémentaire en louant un garage, une place de parking qu'il n'utilise pas ou en le partageant avec un autre usager (colocation de parking)

Participer au désengorgement des centre-villes et à l'écovitalité

Promouvoir le co-stationnement pour une meilleure utilisation du parc de stationnement disponible en ville

Rapprocher les différents acteurs du stationnement des automobilistes afin de leur offrir la meilleure solution

# BAROMÈTRE IMMOBILIER

## DE PARKING

### AUTOMOBILE & STATIONNEMENT

Mais ces statistiques revêtent de très fortes disparités. En effet nous observons ces dernières années une diminution du trafic dans le coeur de ville des grandes métropoles françaises mais qui s'accompagne d'une forte augmentation en proche périphérie de ces mêmes métropoles.

Cette évolution de la mobilité automobile dans les grandes villes françaises trouve comme principale raison l'impact des politiques de mobilité urbaines mises en place par les mairies depuis près de 20 ans : suppression du stationnement gratuit en voirie, augmentation des amendes, développement des transports en commun etc....

En parallèle, l'offre globale de stationnement ne croît que très peu ces dernières années :

- pas ou peu de construction de parkings publics ;
- suppression de places en stationnement voirie ;
- peu de nouveaux parkings en stationnement résidentiel.

### IMMOBILIER DE PARKING

La tension sur le stationnement reste donc très perceptible et il n'est pas étonnant que notre baromètre fasse ressortir une progression soutenue des prix des places de parking ces dernières années (entre +4% à Lyon et +19% à Bordeaux entre 2016 et 2017).

Une évolution des loyers dans les mêmes ordres de grandeur est également ressortie de notre baromètre avec des progressions sur un an comprises entre +1% et +13%.

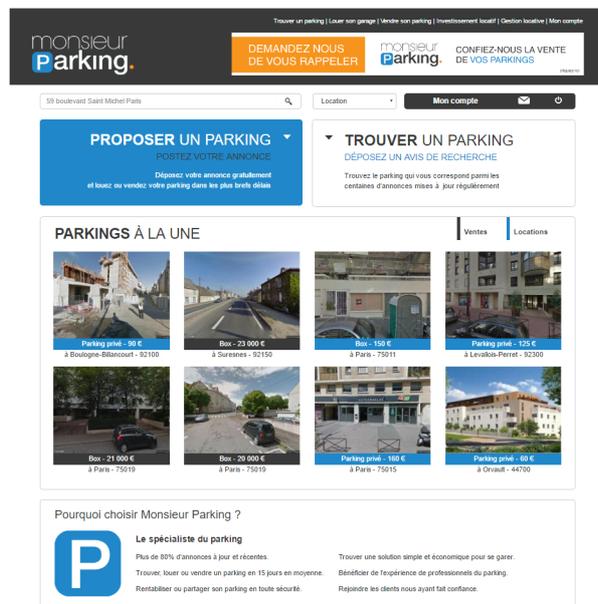
# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

MonsieurParking.com se positionne comme le spécialiste français des solutions de stationnement et le 1er site de [location de parking/box entre particuliers](#).

C'est une plateforme en ligne dont l'objectif est de répondre à la problématique de stationnement des automobilistes français en leur offrant des solutions multi-modales : location, vente, colocation de places de parking, réservation en parkings publics et partenariats avec les acteurs publics (mairies, agglomérations, offices HLM...).

Le département "Immobilier" de MonsieurParking.com conseille depuis plusieurs années des centaines d'investisseurs ayant un projet d'investissement en immobilier de parking et de box.

Nous intervenons également auprès des grands propriétaires fonciers et marchands de biens afin de valoriser leur patrimoine immobilier de parking (amélioration de l'état locatif notamment) et dans le cadre d'opérations d'achat/revente.



## PHILOSOPHIE

Proposer une solution **économique, simple et durable** pour se garer dans les grandes villes françaises (Paris, Lyon, Lille, Marseille, Nice, etc.)

Permettre à n'importe qui de pouvoir **gagner facilement un revenu supplémentaire** en louant un garage, une place de parking qu'il n'utilise pas ou en le partageant avec un autre usager (colocation de parking)

Participer au désengorgement des centre-villes et à l'**éco-mobilité**

Promouvoir le **co-stationnement** pour une meilleure utilisation du parc de stationnement disponible en ville

Rapprocher les différents acteurs du stationnement des automobilistes afin de **lier l'offre à la demande**

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

## LE BAROMÈTRE

Notre étude fait suite au 1er baromètre de l'immobilier de parking que nous avons initié en juin 2016.

Dès le début de son histoire, MonsieurParking.com a très vite compris l'intérêt de collecter des données anonymisées sur les recherches de solutions de stationnement et a ainsi mis en place très rapidement une stratégie Big Data.

MonsieurParking.com s'est alors appuyé sur l'utilisation et le traitement de 10 ans de données, couplées aux données ouvertes de l'INSEE et des institutionnels, et après certains traitements rendus possibles par les nouvelles technologies de Machine Learning.

Dès lors, MonsieurParking.com est en mesure de fournir une évolution précise et inédite des prix de l'immobilier de parking (prix de vente, loyers, rentabilité) et de la mettre en corrélation avec l'évolution de l'offre de stationnement.

## EN CHIFFRES

**2** Téraoctet de données analysées

recherches géographiques de parkings **450 000**

**150 000** locations et ventes analysées

# BAROMÈTRE PARKING

## À PARIS

### LOYERS

2017 vs 2016

2016 vs 2015

PARIS

+4%

+1,4%

**156€** c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Paris en 2017

### PRIX

2017 vs 2016

2016 vs 2015

PARIS

+7,5%

+2,1%

**38 425€** c'est le prix de vente moyen d'un parking à Paris en 2017

# BAROMÈTRE PARKING

## À PARIS

On observe une stabilité des rendements locatifs moyens de l'immobilier de parking à Paris ces dernières années avec un rendement moyen de l'ordre de 5%.

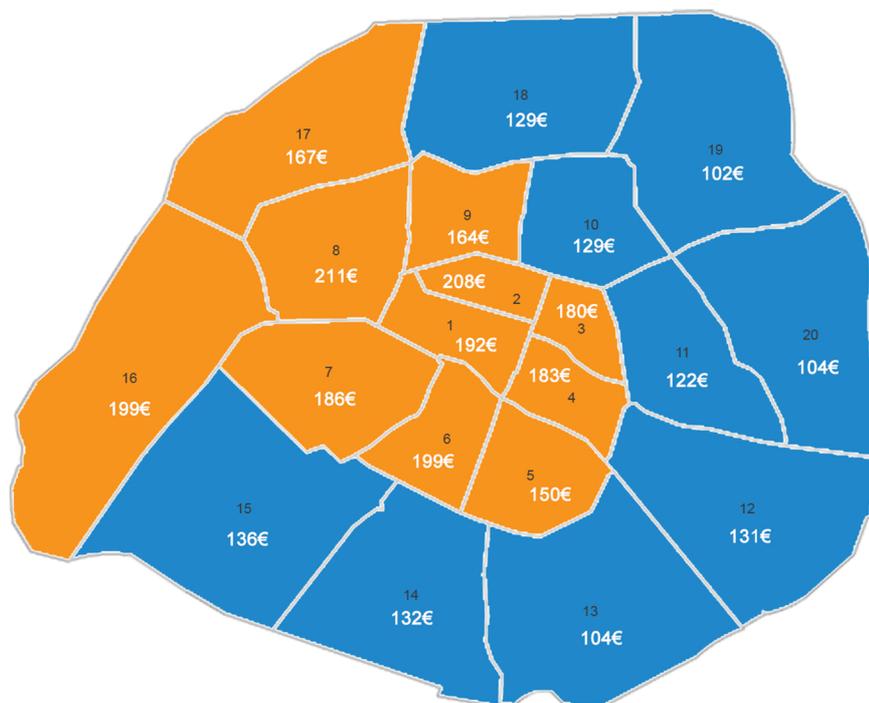
**4,9%** c'est le rendement locatif moyen en 2017 à Paris

**5,1%** c'était le rendement locatif moyen en 2015 à Paris

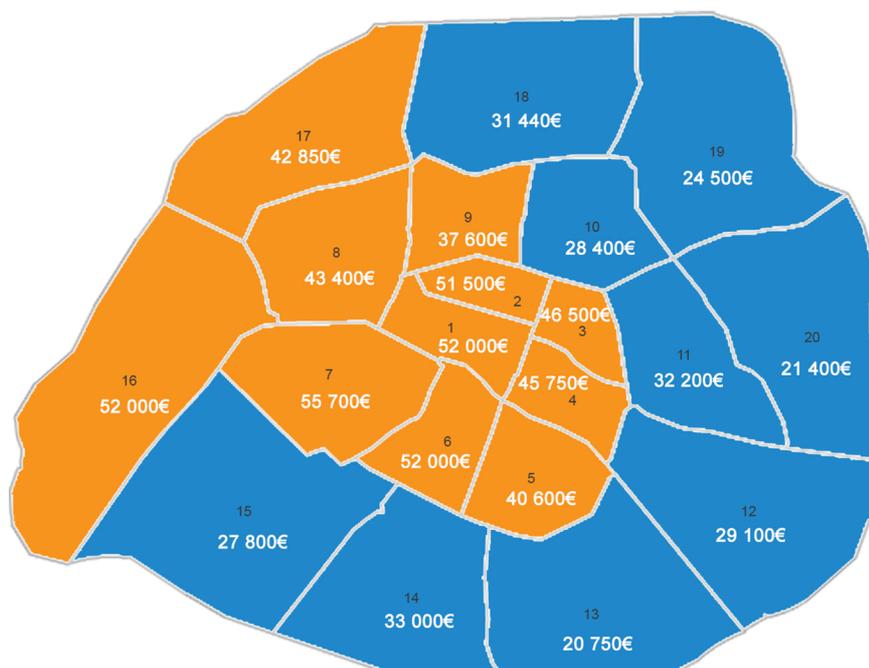
RENDEMENTS			
	2017	2016	2015
PARIS	4,9%	5%	5,1%

# BAROMÈTRE PARKING À PARIS

## LOYERS DES PARKINGS À PARIS (2017)



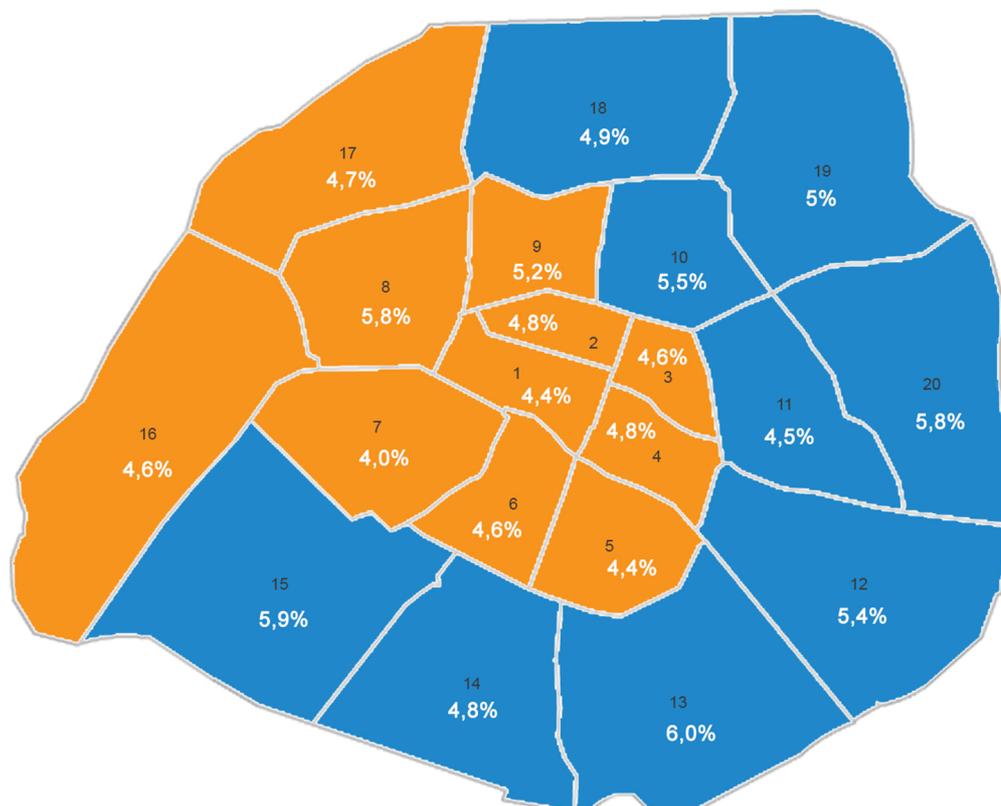
## PRIX DES PARKINGS À PARIS (2017)



# BAROMÈTRE PARKING

## À PARIS

### RENDEMENTS DES PARKINGS À PARIS (2017)



### À RETENIR

De meilleurs rendements dans les arrondissements de l'est parisien.

Parmi les arrondissements centraux et de l'ouest parisien, le 8ème arrondissement tire son épingle du jeu avec un fort rendement de 5,8%.

Il est important de noter que le risque de vacance locative est plus faible dans les arrondissements centraux et de l'ouest parisien que dans ceux de l'est ou du sud. Ce plus faible risque justifie en partie un rendement moins élevé.

# BAROMÈTRE PARKING À LYON

## LOYERS

	2017 vs 2016	2016 vs 2015
LYON	+4,1%	+6,6%

**101€** c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Lyon en 2017

## PRIX

	2017 vs 2016	2016 vs 2015
LYON	+4,4%	+8,2%

**26 300€** c'est le prix de vente moyen d'un parking à Lyon en 2017

# BAROMÈTRE PARKING

## À LYON

On observe une stabilité des rendements locatifs moyens de l'immobilier de parking à Lyon ces dernières années avec un rendement moyen qui tourne autour de 4,6%.

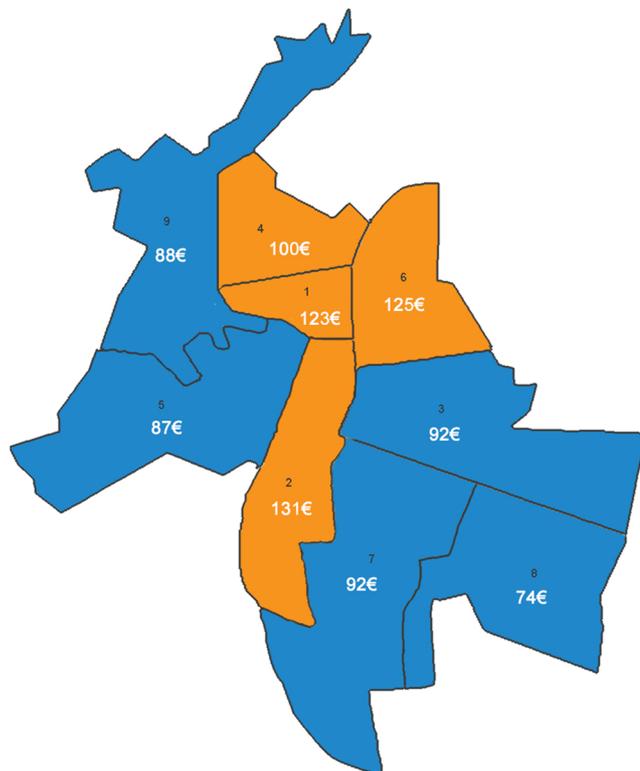
**4,6%** c'est le rendement locatif moyen en 2017 à Lyon

**4,7%** c'était le rendement locatif moyen en 2015 à Lyon

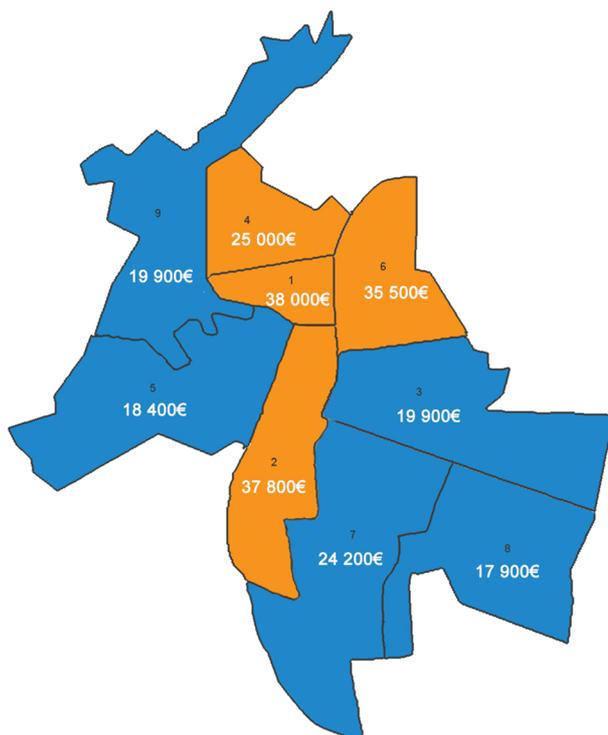
RENDEMENTS			
	2017	2016	2015
LYON	4,6%	4,6%	4,7%

# BAROMÈTRE PARKING À LYON

## LOYERS DES PARKINGS À LYON (2017)



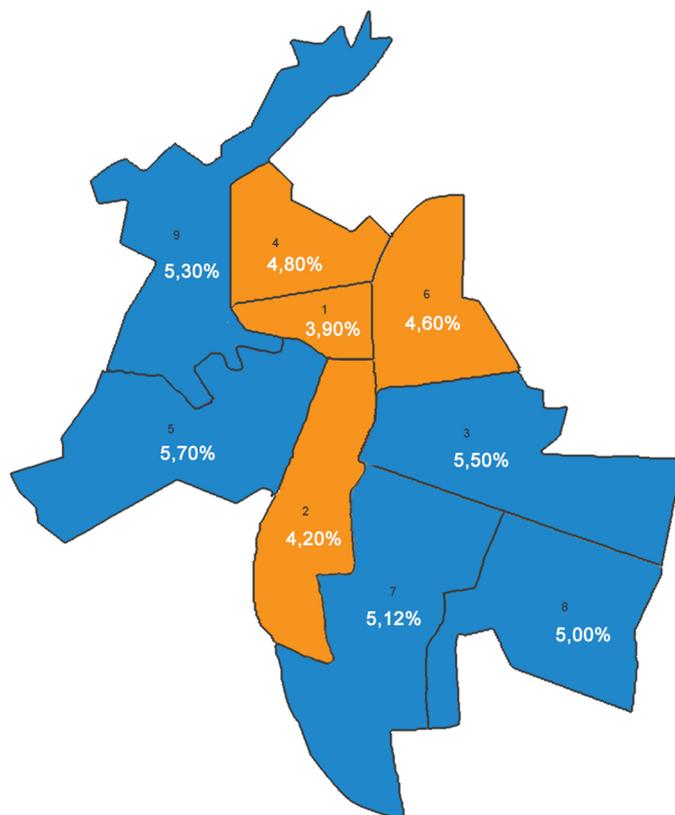
## PRIX DES PARKINGS À LYON (2017)



# BAROMÈTRE PARKING

## À LYON

### RENDEMENTS DES PARKINGS À LYON (2017)



### À RETENIR

Un coeur de ville où les rendements ne sont pas très élevés mais dont l'offre est tellement faible que le risque de vacance locative est quasiment nul.

Les loyers dans le 1er, 2ème et 6ème arrondissements de Lyon rivalisent très nettement avec les loyers parisiens.

Des opportunités à saisir dans les arrondissements plus excentrés mais en exerçant une grande vigilance sur l'offre de stationnement dans le quartier et les caractéristiques de l'emplacement de stationnement.

# BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

## LOYERS

	2017 vs 2016	2016 vs 2015
MARSEILLE	+1,1%	+4,5%

**94€** c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Marseille en 2017

## PRIX

	2017 vs 2016	2016 vs 2015
MARSEILLE	+7,9%	+7,7%

**21 250€** c'est le prix de vente moyen d'un parking à Marseille en 2017

# BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

On observe une baisse sensible des rendements locatifs moyens de l'immobilier de parking à Marseille ces dernières années avec un rendement moyen qui est descendu à 5,3%. On peut s'attendre à une convergence vers les rendements observés dans les grandes métropoles comme Lyon ou Paris avec une progression des prix et une faible progression des loyers ces prochaines années.

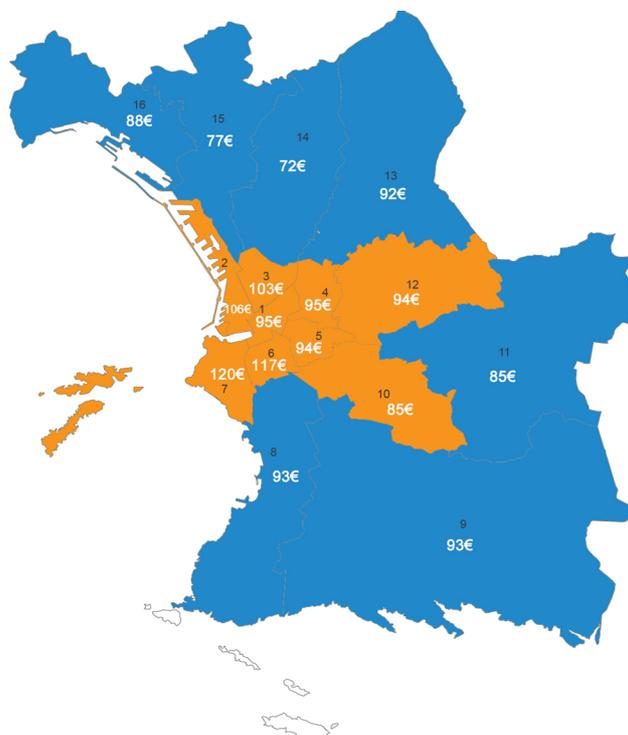
**5,3%** c'est le rendement locatif moyen en 2017 à Marseille

**5,8%** c'était le rendement locatif moyen en 2015 à Marseille

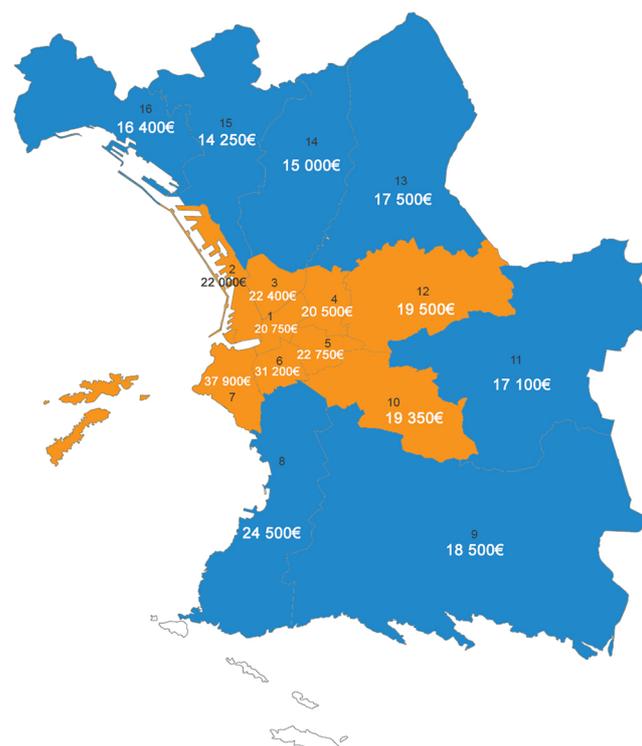
RENDEMENTS			
	2017	2016	2015
MARSEILLE	5,3%	5,7%	5,8%

# BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

## LOYERS DES PARKINGS À MARSEILLE (2017)

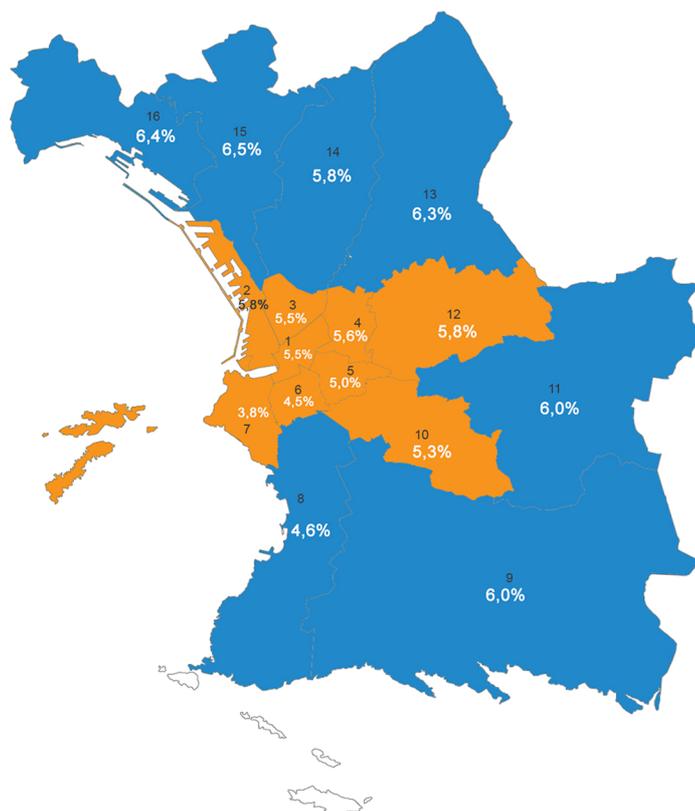


## PRIX DES PARKINGS À MARSEILLE (2017)



# BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

## RENDEMENTS DES PARKINGS À MARSEILLE (2017)



### À RETENIR

Forte progression des prix des parkings à Marseille ces dernières années (+8% par an) et plus particulièrement dans le centre-ville.

Plus faible progression des loyers avec une croissance annuelle entre +1% et +5%.

Ces deux évolutions ont donc entraîné logiquement une baisse du rendement annuel.

Néanmoins, le rendement locatif d'un parking à Marseille reste l'un des plus élevés de France à 5,3%.

# BAROMÈTRE PARKING

## AUTRES VILLES

LOYERS			
	Moyen	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Nice	121€	-4,0%	+6,8%
Toulouse	84€	+13,5%	+0%
Bordeaux	83€	+12,2%	+2,8%
Montpellier	78€	+8,3%	-4%
Rennes	75€	+13,6%	+13,8%
Lille	73€	+1,4%	-1,4%
Strasbourg	86€	+4,9%	+13,9%

**83€** c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Bordeaux en 2017

# BAROMÈTRE PARKING

## AUTRES VILLES

PRIX			
	Moyen	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Nice	33 130€	-6,9%	+26,2%
Toulouse	21 500€	+16,2%	+14,2%
Bordeaux	24 500€	+19,5%	+15,2%
Montpellier	21 200€	+14,6%	+15,6%
Rennes	19 500€	+14,7%	+13,3%
Lille	17 500€	+3,6%	+23,4%
Strasbourg	22 700€	+5,3%	+30,6%

**19 500€** c'est le prix de vente moyen d'une place de parking à Rennes en 2017

# BAROMÈTRE PARKING

## AUTRES VILLES

RENDEMENTS			
	2017	2016	2015
Nice	4,4%	4,2%	5,0%
Toulouse	4,7%	4,8%	5,5%
Bordeaux	4,1%	4,3%	4,9%
Montpellier	4,4%	4,7%	5,6%
Rennes	4,6%	4,7%	4,6%
Lille	5,0%	5,1%	6,4%
Strasbourg	4,5%	4,6%	5,2%

### À RETENIR

Des rendements qui tendent à s'harmoniser entre les grandes villes françaises vers une fourchette 4,5%-5%.

Forte augmentation des prix de vente des parkings ces dernières années dans le même ordre que celle observée sur les prix de l'immobilier ancien.

L'augmentation des loyers des parkings a été plus contenue mais est restée élevée avec quelques disparités selon les grandes villes françaises.

# BAROMÈTRE PARKING

## EXEMPLES DE BIENS

PARIS			
	QUARTIER	PRIX	LOYERS
1er	Châtelet	52 000€	240€
4ème	Bastille / Saint-Paul	44 000€	180€
8ème	Champs-Élysées	42 000€	195€
10ème	Saint-Louis	25 000€	120€
15ème	Volontaires	25 000€	100€
16ème	Faisanderie	50 000€	200€
19ème	Belleville	23 000€	120€

GRAND PARIS			
	QUARTIER	PRIX	LOYERS
Aubervilliers	Fort	18 000€	110€
Montreuil	Bas Montreuil	19 000€	120€
Fontenay-sous-Bois	Val-de-Fontenay	15 500€	110€
Vincennes	Vignerons	26 000€	120€

# BAROMÈTRE PARKING

## EXEMPLES DE BIENS

LYON			
	QUARTIER	PRIX	LOYERS
1er	Hôtel de Ville	37 500€	140€
2ème	Perrache	32 000€	135€
3ème	Bourse du Travail	20 000€	95€
4ème	Croix-Rousse	28 000€	110€
6ème	Cours Vitton	45 000€	165€
8ème	Monplaisir	17 000€	75€
9ème	Proche Tassin	16 500€	78€

MARSEILLE			
	QUARTIER	PRIX	LOYERS
1er	Saint-Charles	18 000€	90€
3ème	Boulevard de Paris	23 500€	105€
9ème	Panouse	17 500€	95€
14ème	Sainte-Marthe	12 500€	65€

# BAROMÈTRE PARKING

## EXEMPLES DE BIENS

AUTRES VILLES			
	QUARTIER	PRIX	LOYERS
Nice	Napoléon III	30 000€	115€
Toulouse	Mermoz	22 500€	85€
Bordeaux	Bassins à Flot	27 000€	95€
Montpellier	Place de France	22 000€	85€
Rennes	Villejean-Université	18 500€	75€
Lille	Port de Lille	15 000€	65€
Strasbourg	Hyper centre	23 000€	90€

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

## ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

### Quels sont les grands enseignements de l'édition 2018 du baromètre de l'immobilier de parking ?

Le baromètre de l'immobilier de parking édition 2018 fait apparaître plusieurs constats :

D'une part, la forte dynamique des prix avec une augmentation soutenue dans de nombreuses grandes villes françaises et dans leur périphérie proche.

D'autre part, la croissance plus calme des prix à Paris et Lyon ce qui s'explique notamment par des prix déjà très élevés les années précédentes dans ces deux villes.

D'une manière générale il est très intéressant de noter une forte corrélation entre les prix de l'immobilier ancien et les prix de l'immobilier de parking.

Enfin, on observe une convergence des rendements annuels moyens vers 4,5 - 5% dans les grandes villes françaises. Cette convergence peut indiquer que le marché de l'immobilier de parking tend vers plus de rationalité qu'il y a 10 ans par exemple.

**PAR CHARLES GERARD**

DIRECTEUR ASSOCIÉ

[CHARLES@MONSIEURPARKING.COM](mailto:CHARLES@MONSIEURPARKING.COM)

[MONSIEURPARKING.COM](http://MONSIEURPARKING.COM)

# BAROMÈTRE IMMOBILIER

## DE PARKING

### ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

**Pourquoi les prix augmentent-ils alors que le trafic automobile tend à diminuer dans les grandes villes ?**

Il y a plusieurs explications possibles à cette situation qui semble a priori paradoxale.

Premièrement, il faut garder en mémoire qu'une place de parking en ouvrage souterrain coûte entre 15 000€ et 25 000€ à la construction. Ainsi, une place de parking était et reste encore dans de nombreuses villes inférieure à son coût de construction. Ce qui est très rare pour un bien immobilier en agglomération. Il n'est donc pas étonnant de voir un rattrapage des prix sur ce type de bien immobilier.

De plus, l'offre n'est pas toujours adaptée à la demande en terme géographique. En clair, certaines zones à forte demande seront peu pourvues en offre de stationnement alors que d'autres bénéficieront d'une forte disponibilité de l'offre supérieure à la demande.

Enfin, l'offre globale de stationnement est "théorique", l'offre de stationnement reste bien trop souvent hors-marché avec une forte vacance et donc un potentiel inexploité.

De plus, en étant transformée en box, une place de parking trouve une utilisation nouvelle ou complémentaire répondant à une demande de besoins de stockage en forte croissance.

Et plus important encore, nous observons également une forte corrélation entre l'évolution des prix de l'immobilier ancien et l'évolution des prix de l'immobilier de parking.

**PAR CHARLES GERARD**

DIRECTEUR ASSOCIÉ

[CHARLES@MONSIEURPARKING.COM](mailto:CHARLES@MONSIEURPARKING.COM)

[MONSIEURPARKING.COM](http://MONSIEURPARKING.COM)

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

## ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

### L'immobilier de parking reste-t-il un placement rentable ?

Notre baromètre fait apparaître un rendement moyen annuel de l'ordre de 5% ce qui en fait un investissement parfaitement compétitif surtout lorsqu'on le compare à de l'assurance-vie ou au Livret A.

Néanmoins, il faut garder en mémoire qu'investir en immobilier n'apporte pas le même risque que placer son capital sur un Livret A.

Notre vision est de proposer des parkings qui répondent au mieux à la situation personnelle unique de chacun de nos clients et surtout dans une optique de diversification patrimoniale.

**PAR CHARLES GERARD**

DIRECTEUR ASSOCIÉ

[CHARLES@MONSIEURPARKING.COM](mailto:CHARLES@MONSIEURPARKING.COM)

[MONSIEURPARKING.COM](http://MONSIEURPARKING.COM)

# BAROMÈTRE IMMOBILIER

## DE PARKING

### ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

#### Faut-il acheter des parkings à l'unité ou par lots ?

Cette question revient souvent et trouve son origine directe dans l'importance que peuvent avoir les frais dits de notaire lors de l'acquisition d'un bien immobilier de «faible» valeur.

Ces frais comportent une partie fixe relative à différentes formalités qui peut vite représenter 1 500€ à 2 000€.

Dès lors, les frais de notaire représentent un pourcentage très important du coût d'acquisition lorsque le montant de la transaction est peu important ( < 50 000€). Ceci impacte donc très négativement le rendement de son investissement.

C'est pourquoi il est conseillé d'investir, dans la mesure du possible, un minimum de l'ordre de 40 000€ en un lot de parking OU sur un parking de cette valeur afin d'atténuer les effets négatifs de ces frais fixes.

D'une manière générale, nous déconseillerons donc d'acquérir 5 places à 8 000€ à 5 propriétaires différents et donc en passant 5 fois chez le notaire.

**PAR CHARLES GERARD**

DIRECTEUR ASSOCIÉ

[CHARLES@MONSIEURPARKING.COM](mailto:CHARLES@MONSIEURPARKING.COM)

[MONSIEURPARKING.COM](http://MONSIEURPARKING.COM)

# BAROMÈTRE IMMOBILIER

## DE PARKING

### ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

#### A quoi faut-il faire attention lorsque l'on acquiert une place de parking ?

Une place de parking ou un box reste un bien immobilier avec ses caractéristiques propres et donc également de potentiels défauts ou points nécessitant une attention particulière.

Ainsi, il est conseillé tout d'abord que la place de parking ait une largeur au minimum de 2m30 et 2m45 s'il s'agit d'un box. D'autant, que les voitures récentes ont tendance à être de plus en plus larges.

Il est important également que le parking soit sécurisé ce qui implique notamment la sécurisation des accès piétons et véhicules ainsi qu'une bonne luminosité.

La circulation dans le parking doit également être aisée.

D'une manière générale un box sera également vendu plus cher qu'une place de parking standard.

Enfin, on accordera une attention toute particulière au montant des charges de copropriété qui vont avoir une influence importante sur la valeur d'une place de parking. Plus les charges de copropriété sont élevées plus l'impact sur la valeur du parking sera négatif.

**PAR CHARLES GERARD**

DIRECTEUR ASSOCIÉ

[CHARLES@MONSIEURPARKING.COM](mailto:CHARLES@MONSIEURPARKING.COM)

[MONSIEURPARKING.COM](http://MONSIEURPARKING.COM)

# BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING JANVIER 2018

INVESTISSEMENT PARKING & GARDE-MEUBLE

PETITES ANNONCES LOCATION / VENTE

ÉTUDES & ANALYSES DE DONNÉES

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

monsieur  
**P**arking.

7 RUE BERTIN POIRÉE  
75001 PARIS  
+33 1 45 08 94 11

[PRESSE@MONSIEURPARKING.COM](mailto:PRESSE@MONSIEURPARKING.COM)