

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING JUN 2016

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 2015, les français détenaient environ 34 800 000 véhicules particuliers en croissance de 16,88% depuis 2006. Le taux d'équipement automobile des ménages français s'établissent quant à lui à 80,95% contre 80,21% dix ans auparavant en légère augmentation de près d'1% sur la période.

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 : Comité des Constructeurs Français d'Automobiles).

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'eco-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 leur offrir la meilleure solution

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

AUTOMOBILE & STATIONNEMENT

Mais ces statistiques revêtent de fortes disparités selon la localisation géographique des automobilistes. Ainsi, parmi les villes que nous avons étudiées (Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Lille) seul le parc automobile des marseillais a augmenté depuis dix ans (+3,6%). La baisse du parc automobile des parisiens a même atteint 12,3% depuis 2006 et le taux d'équipement automobile des ménages parisiens s'établit à 36% en 2015 contre près de 42% dix ans auparavant.

Cette évolution de la mobilité automobile dans les grandes métropoles françaises trouve comme principale raison l'impact des politiques de mobilité urbaines mises en place par les mairies depuis près de 15 ans : suppression du stationnement gratuit en voirie, développement des transports en commun etc....

En parallèle, le stationnement résidentiel a cru de plus de 19% en France depuis 2006, principalement tiré par les constructions de logements neufs. Cette progression est moindre dans les grandes agglomérations : le stationnement résidentiel a stagné à Paris et à Nice mais a augmenté de 11% à Marseille et de plus de 14% à Lyon sur la période.

IMMOBILIER DE PARKING

Ce décalage entre un trafic automobile en diminution ou stagnation et une offre de stationnement en progression aurait du limiter la hausse des prix de l'immobilier de parking dans les grandes agglomérations françaises.

Or, notre étude a montré une **très forte progression des prix de l'immobilier de parking** ces 8 dernières années tant sur les prix de vente des parkings (+31%) que sur les loyers moyens (+15%).

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.

The screenshot shows the MonsieurParking.com website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and several menu items: "Trouver un parking", "Louer son garage", "Louer son parking", "Investissement local", "Gestion locative", and "Mon compte". Below the navigation bar, there are two main buttons: "DEMANDEZ-NOUS DE VOUS RAPPPELER" and "CONFIEZ-NOUS LA VENTE DE VOS PARKINGS". The main content area is divided into two columns. The left column has a blue header "PROPOSER UN PARKING" with a sub-header "POSTEZ VOTRE ANNONCE" and a description: "Déposez votre annonce gratuitement et louez ou vendez votre parking dans les plus brefs délais". The right column has a white header "TROUVER UN PARKING" with a sub-header "DÉPOSEZ UN AVIS DE RECHERCHE" and a description: "Trouvez le parking qui vous correspond parmi les centaines d'annonces mises à jour régulièrement". Below these columns, there is a section titled "PARKINGS À LA UNE" with a grid of eight parking listings. Each listing includes a photo, a price, and a location. The listings are: "Parking privé - 90 € à Boulogne-Billancourt - 92100", "Box - 23 000 € à Sartrouville - 92150", "Box - 150 € à Paris - 75011", "Parking privé - 125 € à Levallois-Perret - 92300", "Box - 21 000 € à Paris - 75019", "Box - 20 000 € à Paris - 75019", "Parking privé - 160 € à Paris - 75015", and "Parking privé - 60 € à Orvault - 44700". At the bottom, there is a section titled "Pourquoi choisir Monsieur Parking ?" with a large "P" icon and the text "Le spécialiste du parking". It lists three benefits: "Plus de 80% d'annonces à jour et récentes.", "Trouver, louer ou vendre un parking en 15 jours en moyenne.", and "Restaurer ou partager son parking en toute sécurité." It also lists two more benefits: "Trouver une solution simple et économique pour se garer." and "Bénéficier de l'expérience de professionnels du parking." and "Rejoindre les clients nous ayant fait confiance."

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

C'est une étude inédite, qui sera mise à jour annuellement, et dont l'objectif est de dresser un panorama complet et précis de l'immobilier de parking en France depuis 2008.

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 près de dix 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

1 Téraoctet de données analysées

recherches géographiques de parkings **150 000**

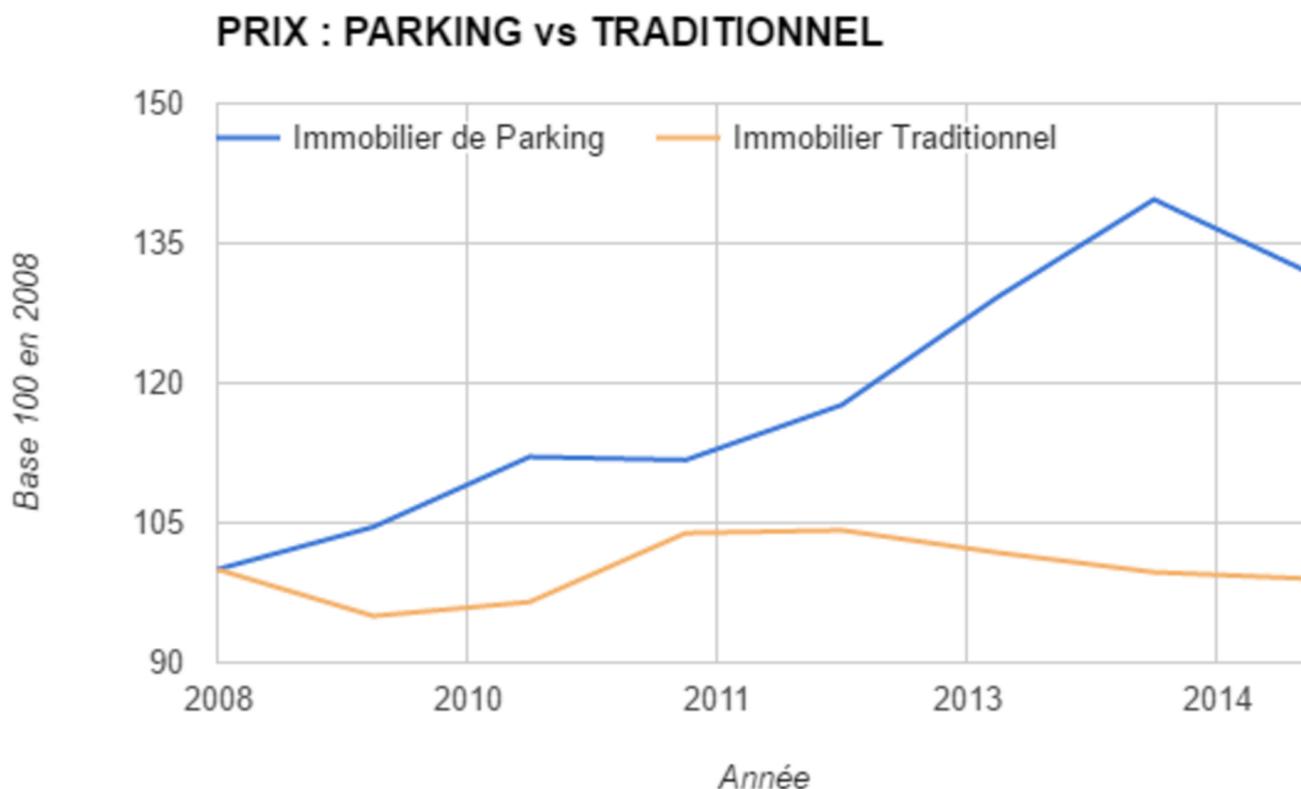
50 000 locations et ventes analysées

BAROMÈTRE PARKING

EN FRANCE

L'immobilier de parking a suivi une trajectoire bien différente depuis 2008, et le début de la crise des subprimes, de l'immobilier classique. Là, où les prix de l'immobilier traditionnel ont quasiment stagné depuis 2008, notre étude montre une appréciation importante des prix de l'immobilier de parking avec une hausse de plus de 31% entre 2008 et 2015.

Lorsque l'on intègre l'inflation, la hausse réelle des prix de l'immobilier de parking s'élève à 23% contre une baisse de 7% pour l'immobilier traditionnel.



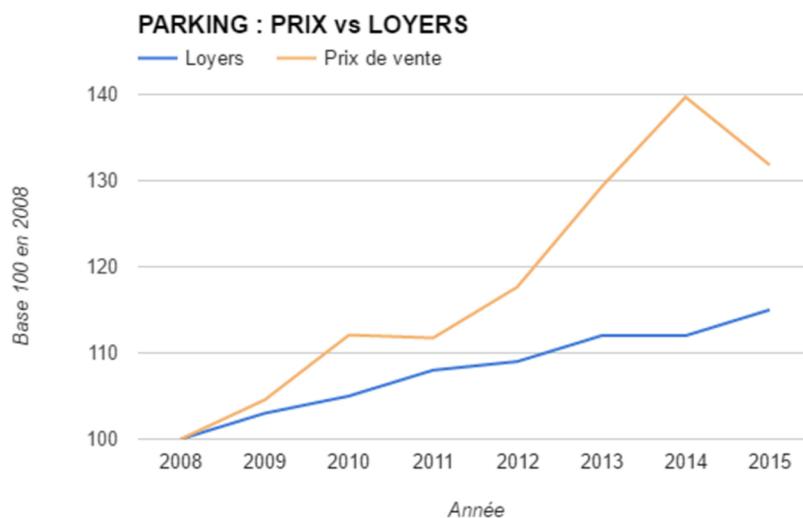
Ainsi, en moyenne, en France une place de parking se vend **21 400€ en 2015** (19 980€ en intégrant l'inflation depuis 2008) alors qu'elle se vendait **16 230€ en 2008**

BAROMÈTRE PARKING

EN FRANCE

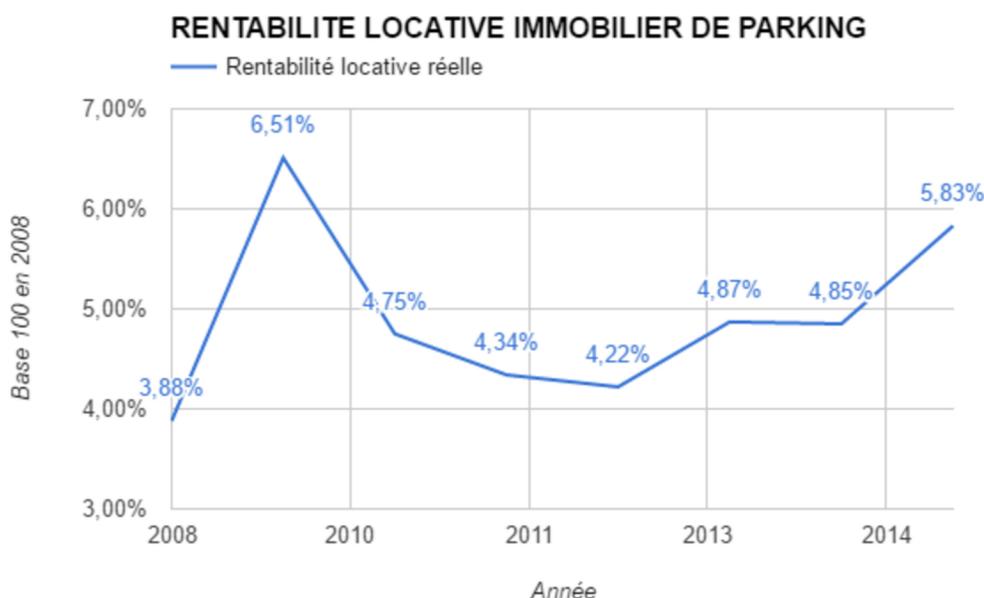
Néanmoins, cette hausse des prix de l'immobilier de parking ne s'est pas accompagnée d'une progression aussi importante des loyers.

En effet, entre 2008 et 2015 la progression des loyers moyens d'une place de parking a été proche de 15% et légèrement supérieure à 7% en intégrant les effets de l'inflation sur cette période.



Cette moindre hausse des loyers par rapport aux prix de vente pourrait laisser croire à une évolution à la baisse de la rentabilité locative brute d'un investissement en immobilier de parking. Ainsi la rentabilité moyenne d'une place de parking en 2008 s'établissait à 6,68% contre 5,83% sept années plus tard.

Or lorsque nous prenons en compte la rentabilité locative brute **réelle c'est-à-dire corrigée de l'inflation** nous nous rendons compte que cette baisse de la rentabilité locative n'est qu'une illusion et que la rentabilité locative d'un investissement en immobilier de parking s'est même considérablement accrue depuis 2008 et plus particulièrement depuis 2011 passant de 4,34% en 2011 à 5,83%.



BAROMÈTRE PARKING

EN FRANCE

CONCLUSION

L'immobilier de parking reste un marché très tendu. Même si de nombreuses grandes villes françaises comme Paris, Nice ou Lyon ont vu leur parc automobile diminuer progressivement depuis plus de 15 ans maintenant, ce mouvement s'est accompagné également d'une réduction des emplacements de stationnement disponibles en voirie (-10% en moyenne dans les grandes métropoles depuis 2008), d'une relative stabilité des emplacements de stationnement en parkings publics et d'un parc de stationnement résidentiel qui n'a pas cru significativement dans de nombreuses villes voire dont le volume a légèrement décru comme à Paris.

Néanmoins ces facteurs n'expliquent qu'en partie la tension du marché de l'immobilier de parking.

Notre baromètre fait également apparaître que l'offre théorique de stationnement suffirait à intégrer la demande mais qu'un des problèmes principaux reste le fort pourcentage d'emplacements de parking vacants hors-marché ne pouvant donc être accessible à la demande et contribuant ainsi à faire pression sur les prix.

À RETENIR

Une hausse des prix de l'immobilier de parking de **plus de 30%** depuis 2008 (23% en intégrant l'inflation)

Hausse bien **supérieure** à l'évolution des prix de l'immobilier traditionnel

Une hausse des revenus locatifs plus modérée depuis 2008 **de l'ordre de 15%** (7% en intégrant l'inflation)

Une rentabilité locative qui s'est accrue de **2 points** depuis 2008

Une tension encore largement due aux **parkings vacants** hors-marché

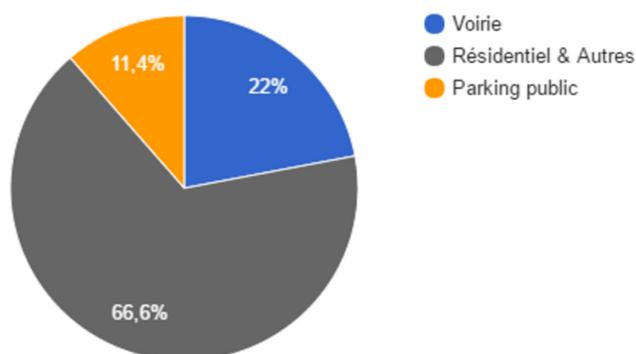
BAROMÈTRE PARKING

À PARIS

Le stationnement et plus généralement la mobilité urbaine est au coeur des préoccupations des administrés et par conséquent de leurs élus.

La ville de Paris n'y fait pas exception et a engagé ces dernières années de nombreuses actions visant à améliorer la mobilité urbaine (Autolib', maillage des transports en commun etc.) tout en engageant en parallèle des politiques visant à décourager les moyens de transport individuels (hausse des prix de stationnement par exemple).

Parc de stationnement à Paris en 2015



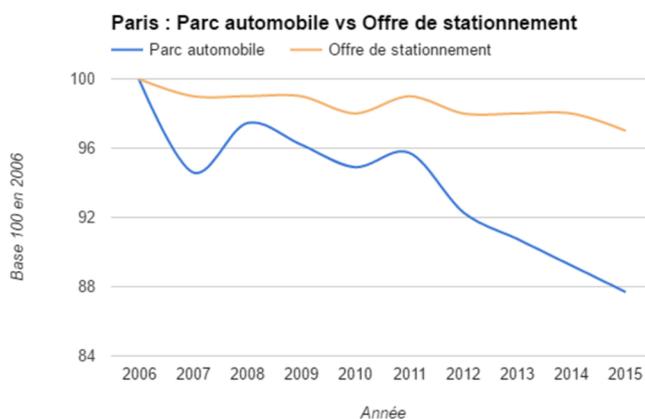
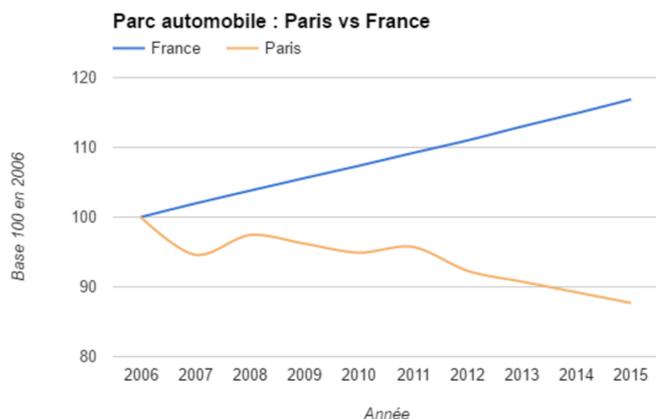
Le stationnement en voirie à Paris a diminué de près de 10% entre 2006 et 2015 alors que le stationnement résidentiel a relativement stagné (-1,5% sur la même période).

Sur la même période l'offre de stationnement en parking public s'est accru de moins de 9%.

En 2015, Paris dispose de 445 000 places de stationnement résidentiel et de 147 000 places de stationnement en voirie. Environ 76 000 places en parkings publics sont également disponibles.

BAROMÈTRE PARKING

À PARIS



Paris est la championne de France du plus faible taux d'équipement automobile. Seuls 36% des parisiens détiennent au moins une voiture en 2015. A contrario de l'ensemble de la population française dont le taux d'équipement automobile a cru de 80,21% en 2006 à 80,95% en 2015, Paris a vu son taux d'équipement fortement diminuer puisque celui-ci était d'environ 42% en 2006. Soit une baisse de 6 points en moins de 10 ans.

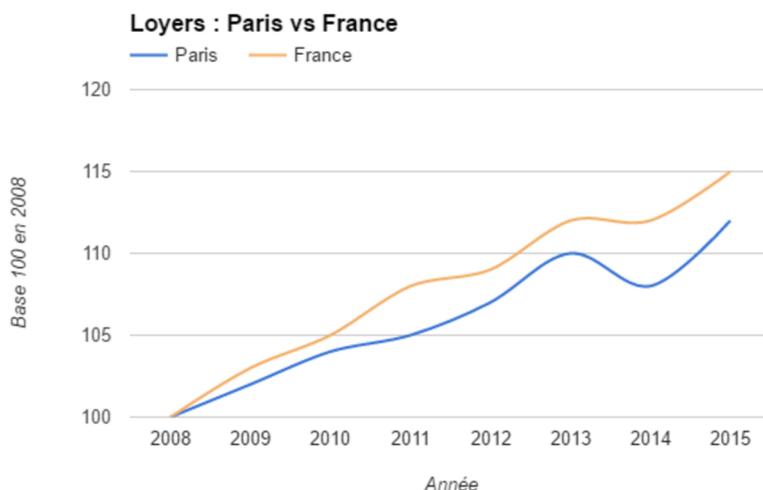
On estime que le parc automobile des parisiens est de 470 000 voitures particulières en 2015 contre plus de 535 000 dix ans auparavant.

L'offre globale de stationnement à Paris s'est moins comprimée que la demande ces dix dernières années.

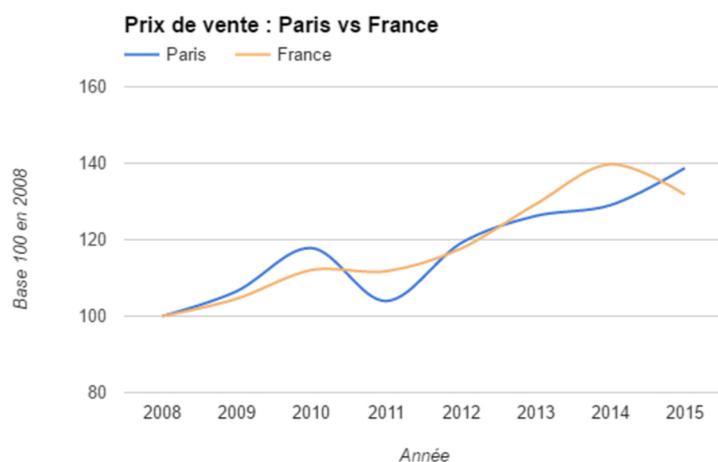
BAROMÈTRE PARKING

À PARIS

L'évolution de l'offre globale de stationnement vue précédemment se traduit par une faible augmentation des loyers de l'immobilier de parking à Paris depuis 2008 : environ 12% soit 5% en intégrant les effets de l'inflation. Entre 2 à 3 points de moins qu'à l'échelle de la France.



131€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Paris en 2015



La tendance est clairement différente en ce qui concerne les prix de vente de l'immobilier de parking parisien puisque ceux-ci ont bien plus augmenté depuis 2008 (+38% et +29% en euros constants) par rapport à la moyenne nationale (7 points d'écart).

31 200€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Paris en 2015

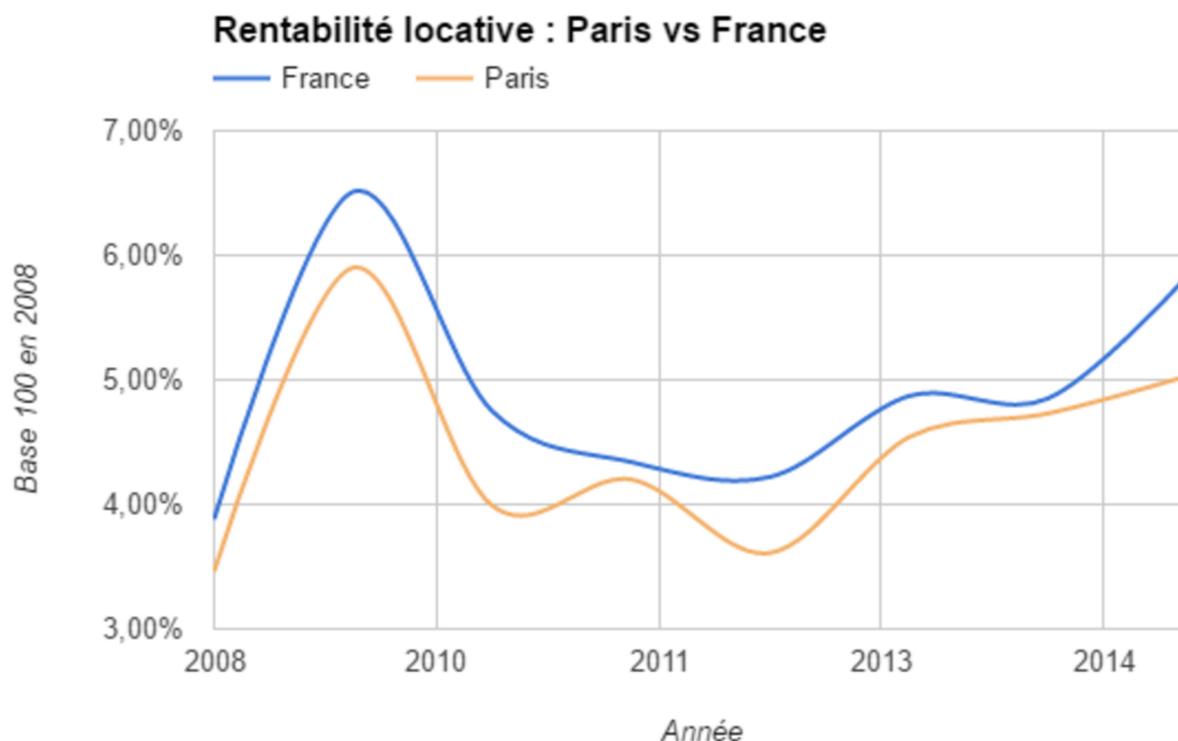
BAROMÈTRE PARKING

À PARIS

Cette forte évolution des prix de vente à Paris a légèrement impacté la rentabilité locative puisque sa progression a été plus faible qu'au niveau national mais reste néanmoins intéressante notamment comparée aux autres placements financiers.

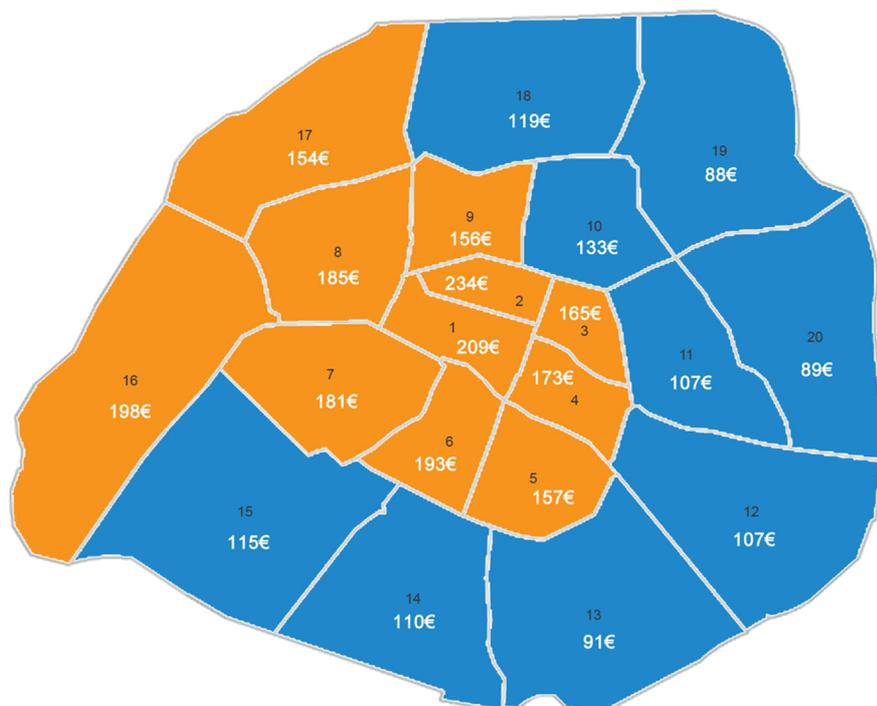
5% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Paris

3,5% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Paris

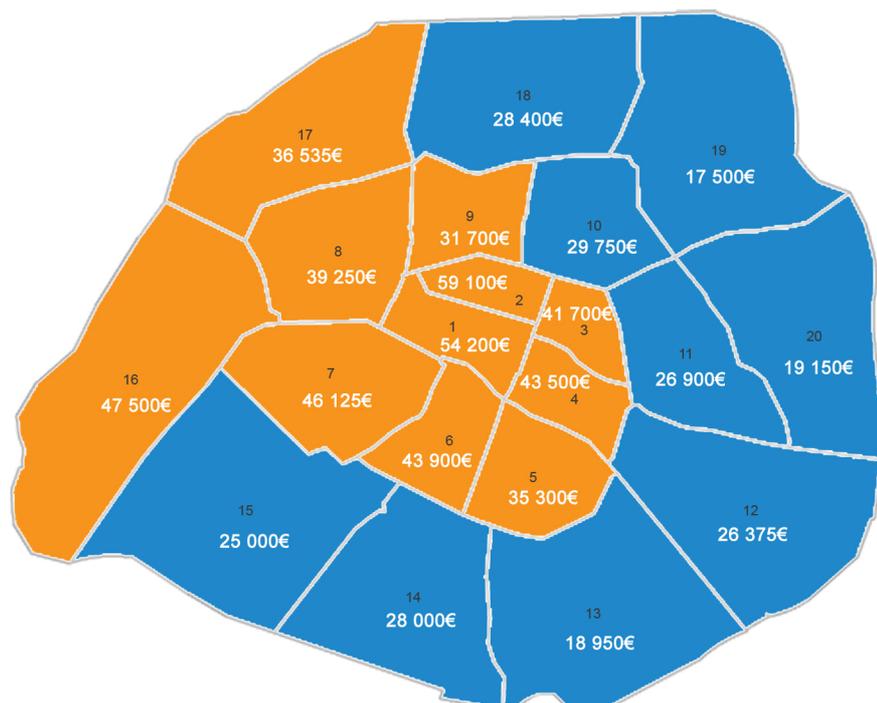


BAROMÈTRE PARKING À PARIS

LOYERS DES PARKINGS À PARIS (2015)



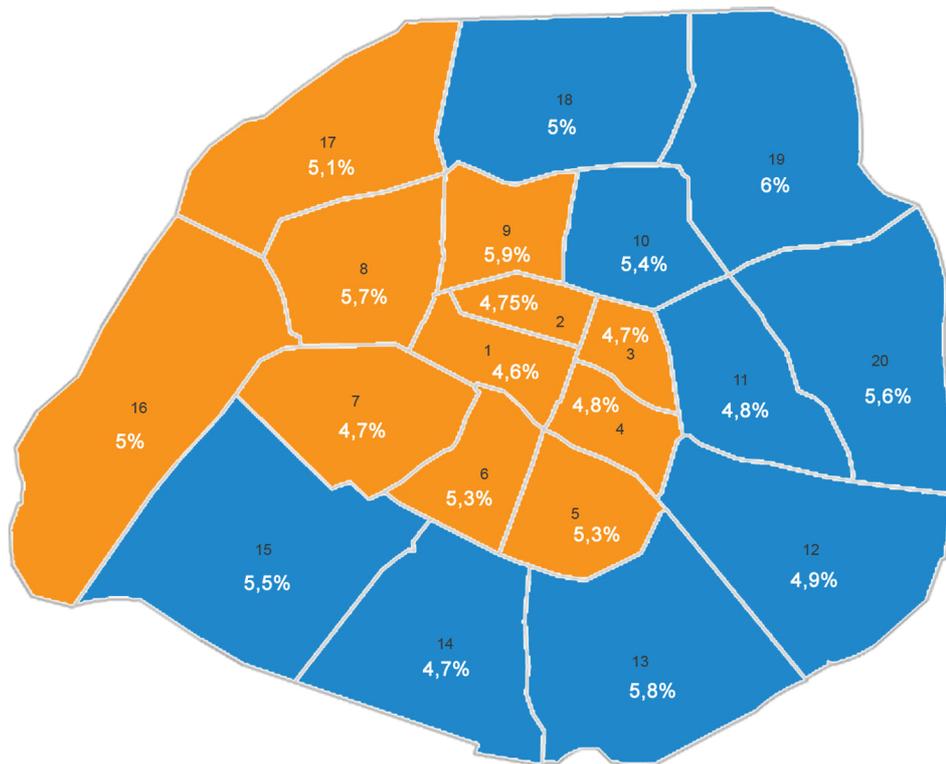
PRIX DES PARKINGS À PARIS (2015)



BAROMÈTRE PARKING

À PARIS

RENTABILITÉ DES PARKINGS À PARIS (2015)



À RETENIR

Une baisse de l'offre de stationnement à Paris depuis 2006 (-2,5%)

Mais également une baisse plus importante du parc automobile des parisiens et du trafic depuis 2006 (-12%)

Une augmentation plus faible du loyer mensuel à Paris que dans le reste de la France depuis 2008 (+12% hors inflation - +5% intégrant l'inflation) mais qui reste le plus élevé de France (131€)

Une forte hausse des prix de vente depuis 2008 (+38% hors inflation - +29% intégrant l'inflation)

Une rentabilité locative réelle moyenne plus faible à Paris qu'à l'échelle nationale mais encore intéressante (5% en 2015 contre 3,5% en 2008)

Une relative homogénéité des rentabilités locative en fonction des arrondissements malgré des différences de prix et de loyers importantes selon les arrondissements notamment entre l'ouest et l'est parisien

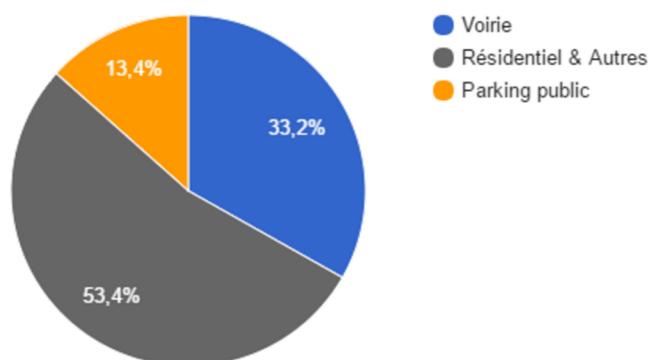
BAROMÈTRE PARKING

À LYON

La ville de Lyon et plus globalement la communauté urbaine Grand Lyon est le fer de lance d'un ambitieux programme européen baptisé Opticities visant à l'amélioration de la mobilité urbaine.

Ce projet, lancé en 2013 implique plus de 20 partenaires européens et a pour objectifs d'améliorer la fluidité du trafic urbain, de coordonner les différents modes de transport et d'offrir des informations en temps réel sur la trafic à destination des particuliers mais également des professionnels.

Parc de stationnement à Lyon en 2015

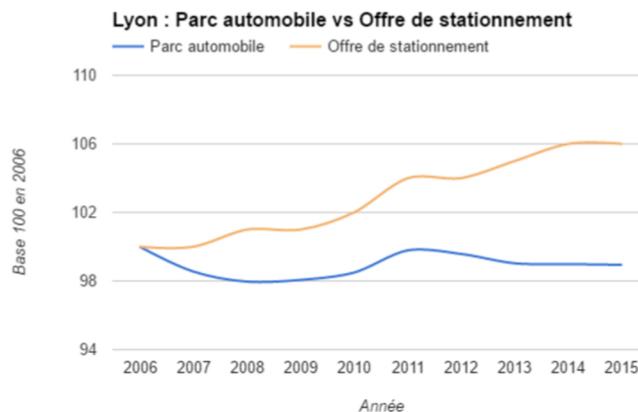
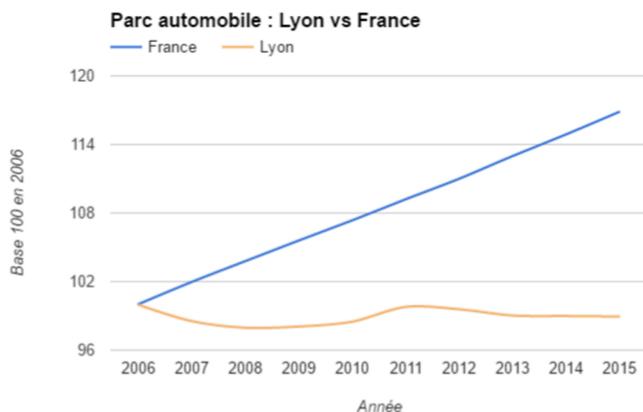


Lyon compte environ 96 000 places de stationnement en voirie en légère baisse depuis dix ans (-10 000 places) mais plus que compensée par une augmentation de près de 15% des places de stationnement résidentiel grâce à la construction de programmes neufs.

Ce sont près de 20 000 places résidentielles supplémentaires à disposition des lyonnais en 10 ans. Lyon compte également sur une augmentation de 20% sur la période de ses places en parkings publics.

BAROMÈTRE PARKING

À LYON



Tout comme Paris, Lyon a vu son taux d'équipement automobile diminuer de près de 5 points en l'espace de 10 ans à 61,45%. Les lyonnais restent néanmoins bien plus équipés que les parisiens (36% pour les ménages parisiens). Grâce à l'effet démographique la baisse du parc automobile des ménages lyonnais reste néanmoins limitée sur la période avec une légère baisse de 1%.

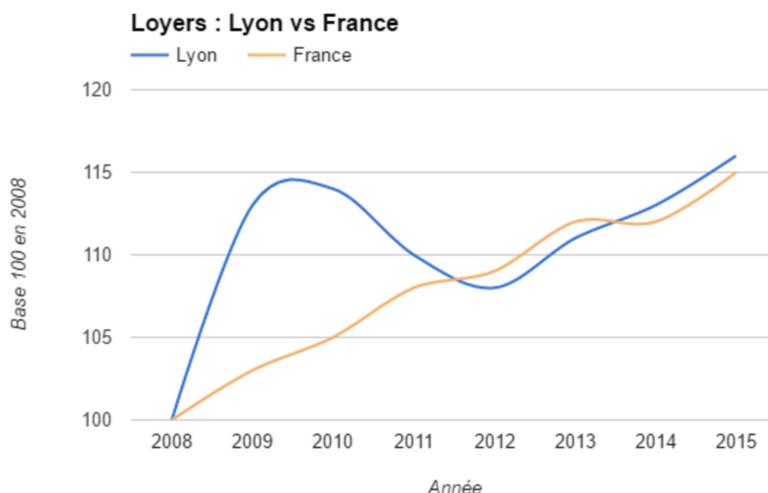
On estime à 190 000 le nombre de véhicules particuliers détenus par les ménages lyonnais.

Ainsi même si l'offre globale de stationnement ne s'est que très légèrement accrue à Lyon ces dix dernières années l'évolution à la baisse du parc automobile fait en sorte que l'écart s'est favorablement creusé entre l'offre globale de stationnement et les besoins.

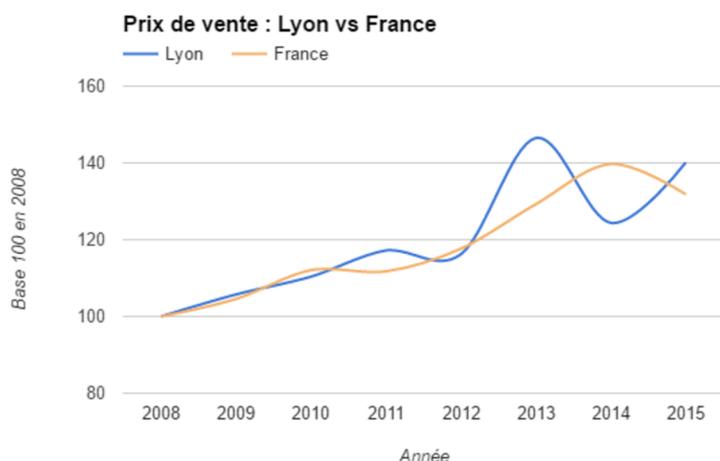
BAROMÈTRE PARKING

À LYON

En 2008, un automobiliste devait déboursier un loyer plus faible à Lyon pour se garer (73€) qu'à Toulouse (76€). Alors qu'à Toulouse les loyers ont baissé de près de 3% en 8 ans, Lyon a considérablement rattrapé son retard avec une forte augmentation des loyers de parking sur la période (+16,5%). Désormais, il en coûtera en moyenne 85€ par mois pour un automobiliste lyonnais.



La hausse des loyers de parking à Lyon est donc de 1,5 points supérieure à celle observée au niveau national. Les loyers lyonnais ont surtout augmenté entre 2008 et 2010 avant de subir une correction et de suivre la tendance nationale.



Les prix de vente des parkings à Lyon ont par ailleurs augmenté de près de 40% sur la période 2008-2015 avec une évolution marquée depuis mi-2013. Là encore, la hausse des prix lyonnais de l'immobilier de parking sur-performe la tendance nationale de près de 2 points.

85€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Lyon en 2015

20 970€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Lyon en 2015

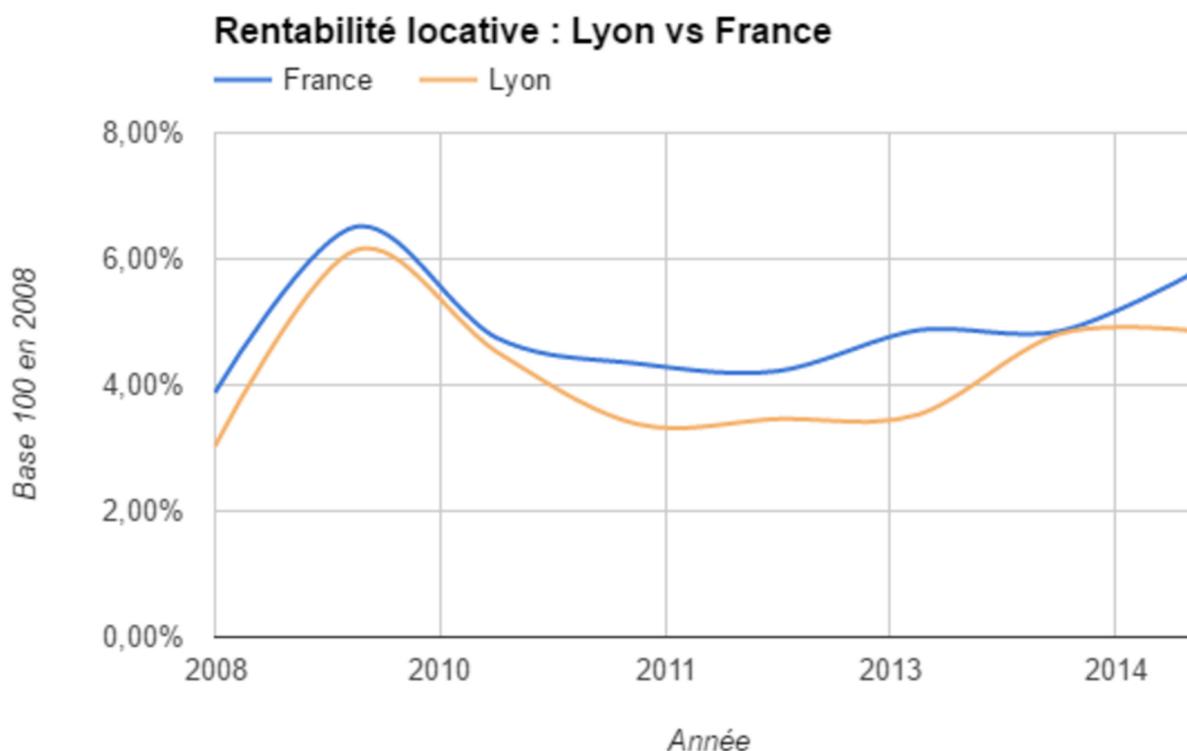
BAROMÈTRE PARKING

À LYON

La rentabilité locative réelle d'un investissement en immobilier de parking à Lyon était une des plus faibles de France avec Toulouse en 2008. Même si elle a fortement augmentée sur la période pour atteindre 4,85% en 2015 elle demeure une des plus faibles des métropoles françaises aux côtés de Bordeaux.

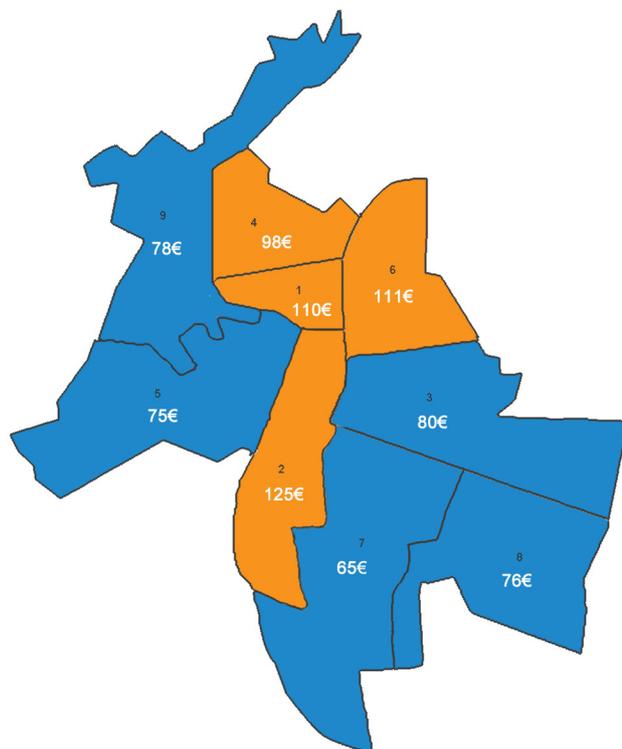
4,85% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Lyon

3% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Lyon

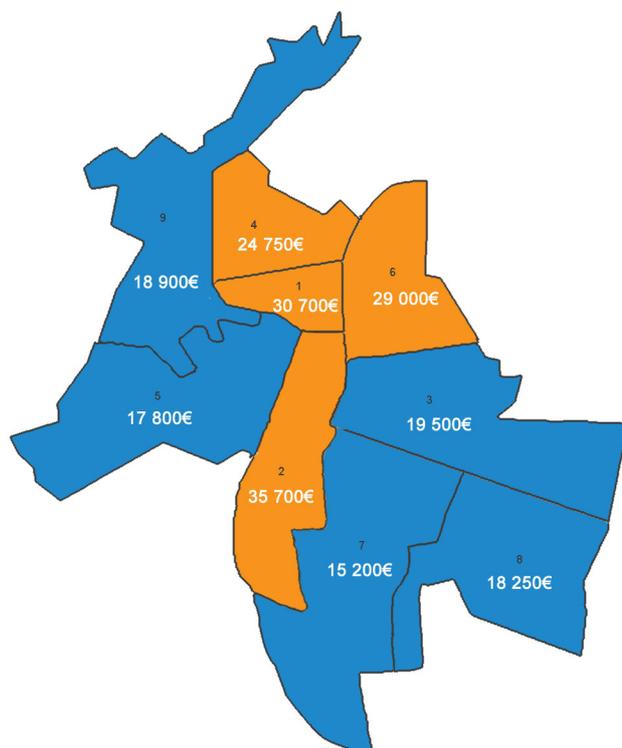


BAROMÈTRE PARKING À LYON

LOYERS DES PARKINGS À LYON (2015)

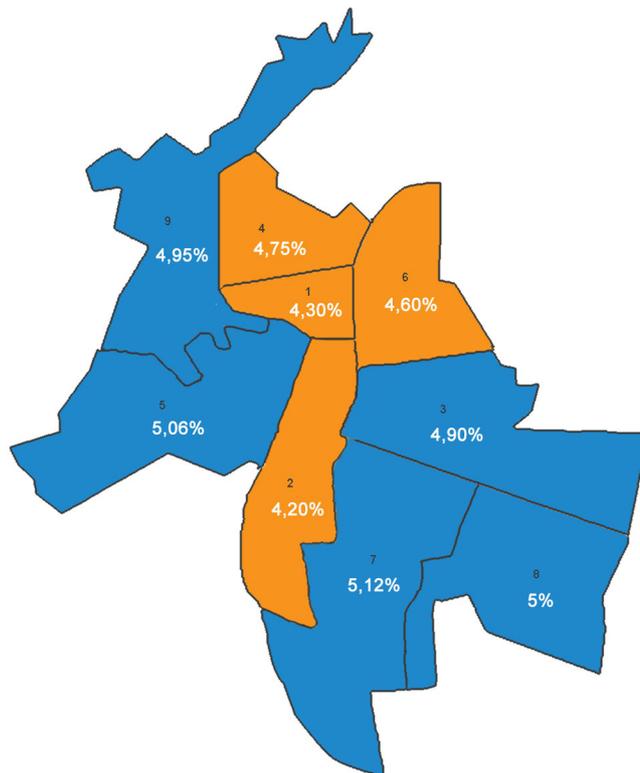


PRIX DES PARKINGS À LYON (2015)



BAROMÈTRE PARKING À LYON

RENTABILITÉ DES PARKINGS À LYON (2015)



À RETENIR

Une **forte augmentation de l'offre de stationnement** résidentiel entre 2006 et 2015 compensant largement la diminution du stationnement en voirie

Un parc automobile des ménages lyonnais **en très légère diminution** sur la période (-1%)

Une forte **augmentation des loyers** de parking depuis 2008 (+16,5%)

Une forte **hausse également des prix** de vente depuis 2008 (+40% hors inflation - +31% intégrant l'inflation)

Une **rentabilité locative réelle parmi les plus faibles** des grandes métropoles françaises (4,85% en 2015)

Une **forte disparité selon les arrondissements** lyonnais avec des prix et loyers plus élevés dans les 1er, 2ème, 4ème et 6ème arrondissements

BAROMÈTRE PARKING

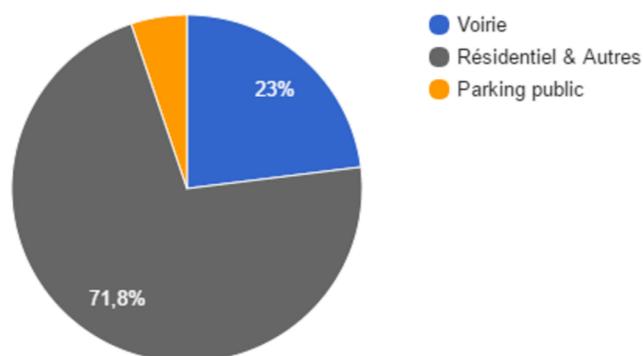
À MARSEILLE

La ville de Marseille dans le cadre de Métropole Aix-Marseille Provence a démarré un programme ambitieux de mobilité urbaine dont l'objectif principal tend à la réduction du trafic automobile.

Avec l'aide de l'Etat et de l'Europe par la Banque Européenne d'Investissement, la Métropole Aix-Marseille Provence entend atteindre cet objectif par le développement des transports collectifs et en misant également sur la multimodalité des transports.

Dès lors, cette politique de mobilité urbaine a vu comme pour de nombreuses métropoles françaises une forte diminution du stationnement en voirie ces dix dernières années avec une perte de près de 6 000 places. Néanmoins elle a été largement compensée par une augmentation de plus de 58% des places en parkings publics (+ 5 000 places) auxquelles s'ajoutent près de 20 000 places supplémentaires en stationnement résidentiel (+11% sur la période).

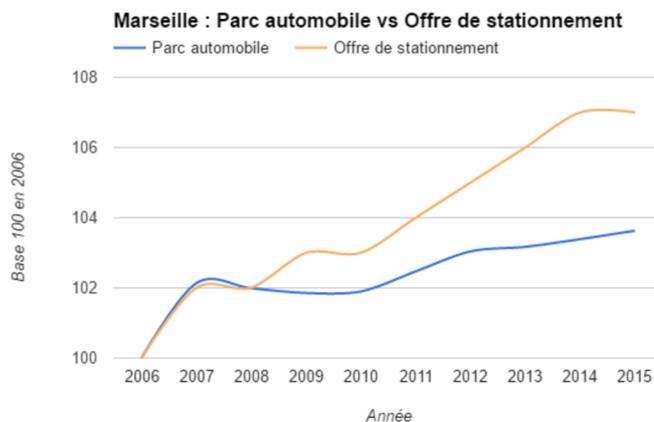
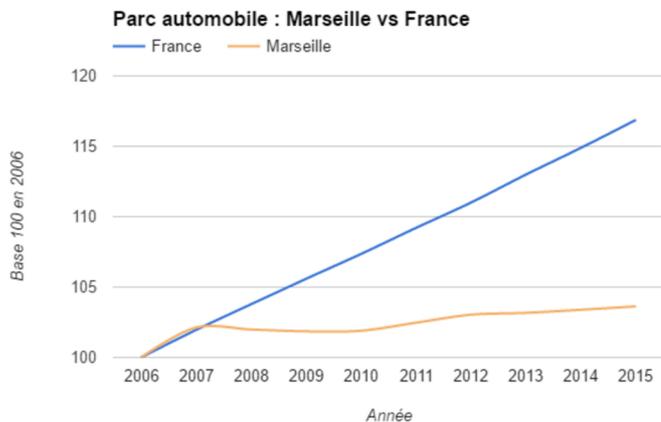
Parc de stationnement à Marseille en 2015



On estime que Marseille compte plus de 19 000 places de stationnement supplémentaires fin 2015 par rapport à 2006.

BAROMÈTRE PARKING

À MARSEILLE



Marseille a la particularité d'avoir vu son taux d'équipement automobile en augmentation ces dix dernières années même si la hausse est très légère (+0,12 points) à 67,75%.

Alors, que la majeure partie des grandes agglomérations françaises ont vu leur taux d'équipement en véhicules particuliers baisser de 2-3 points en dix ans. Dès lors, les ménages marseillais détiennent environ 11 000 véhicules particuliers supplémentaires depuis 2006.

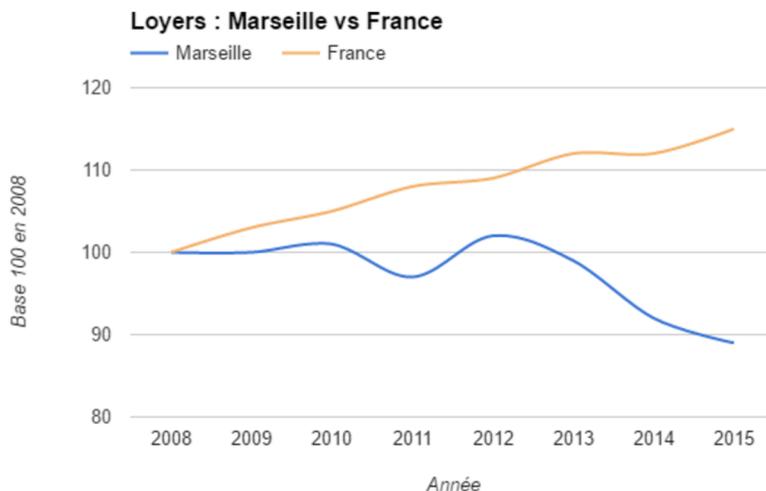
L'augmentation du parc automobile des marseillais depuis dix ans peut parfaitement être absorbée par l'augmentation de l'offre globale de stationnement.

BAROMÈTRE PARKING

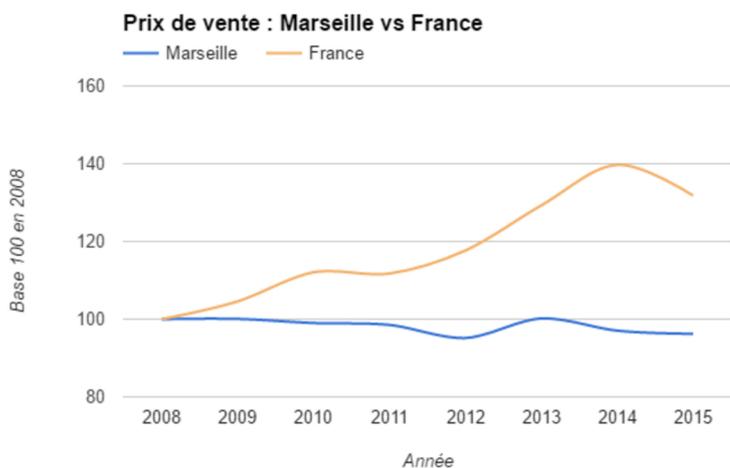
À MARSEILLE

Il semble que la forte augmentation de l'offre de stationnement à Marseille puisse expliquer, au moins en partie, la baisse très importante des loyers des places de parking à Marseille ces 8 dernières années.

Les loyers ont en effet baissé de 11% entre 2006 et 2015, la baisse atteint même 17% en intégrant les effets de l'inflation.



84€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Marseille en 2015



Sur la même période les prix ont baissé mais dans une proportion moindre que les loyers observés. La baisse des prix marseillais des parkings a été de 4% soit légèrement plus de 10% en intégrant les effets de l'inflation.

-4% depuis 2008, c'est l'évolution des prix de vente de parkings à Marseille

17 000€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Marseille en 2015

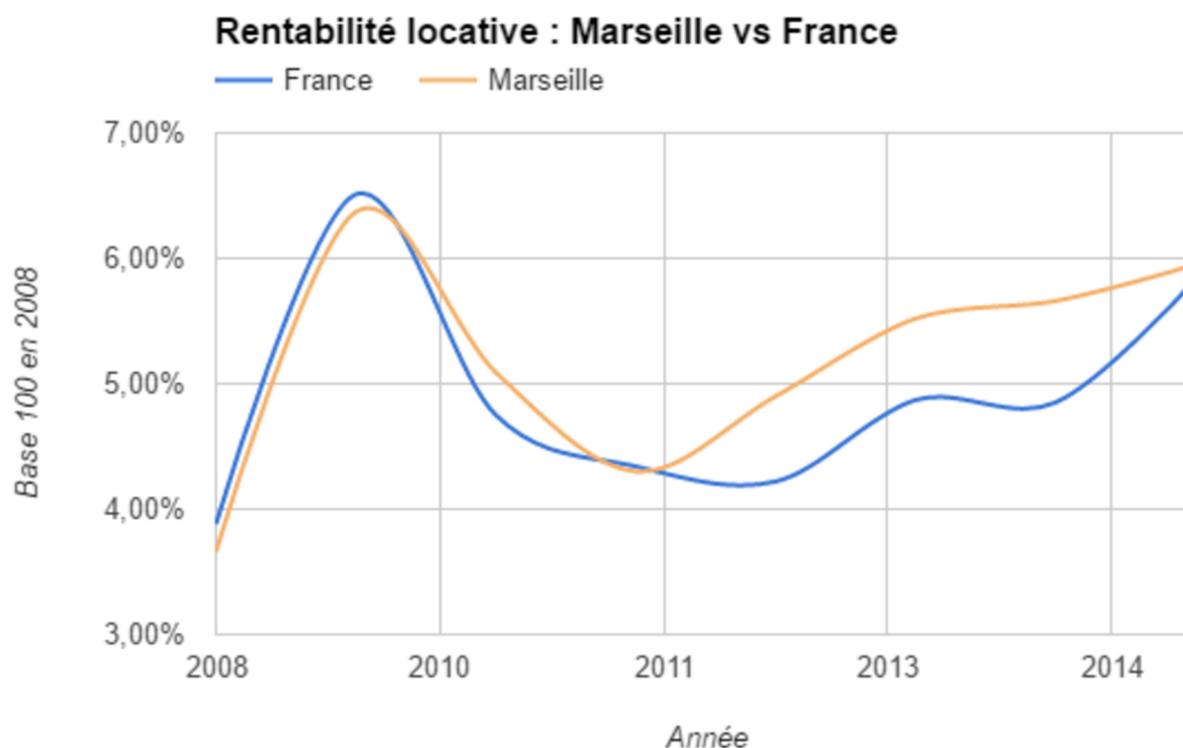
BAROMÈTRE PARKING

À MARSEILLE

A Marseille, la rentabilité locative réelle d'un investissement dans l'immobilier de parking a suivi la moyenne nationale entre 2008 et 2011 avant de fortement progresser depuis 2011 avec une rentabilité qui sur-performe de 0,7 points la moyenne nationale. Néanmoins, cette progression s'est ralentie en 2015 et la rentabilité locative à Marseille se situe légèrement au-dessus de ce que nous observons au niveau français.

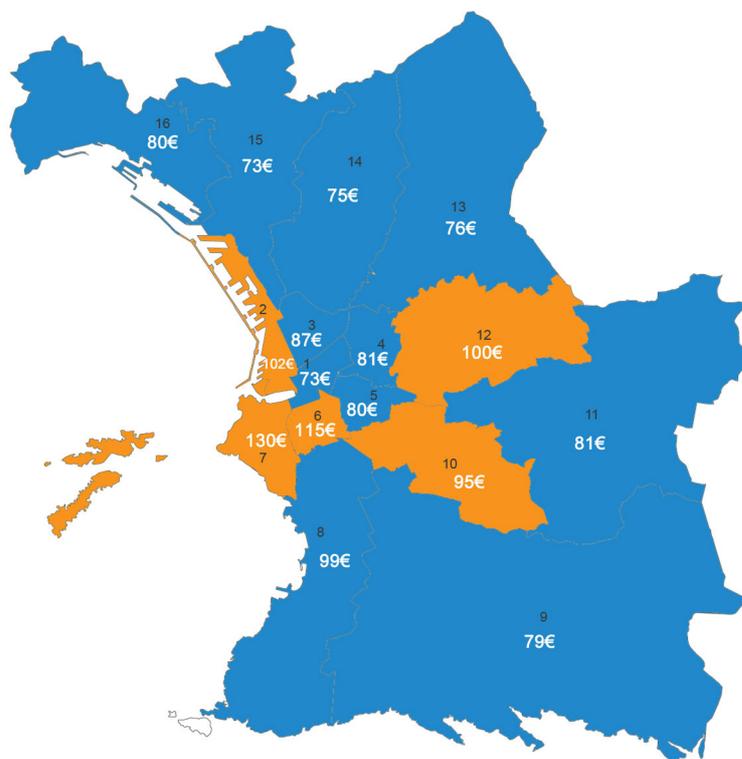
5,95% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Marseille

3,7% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Marseille

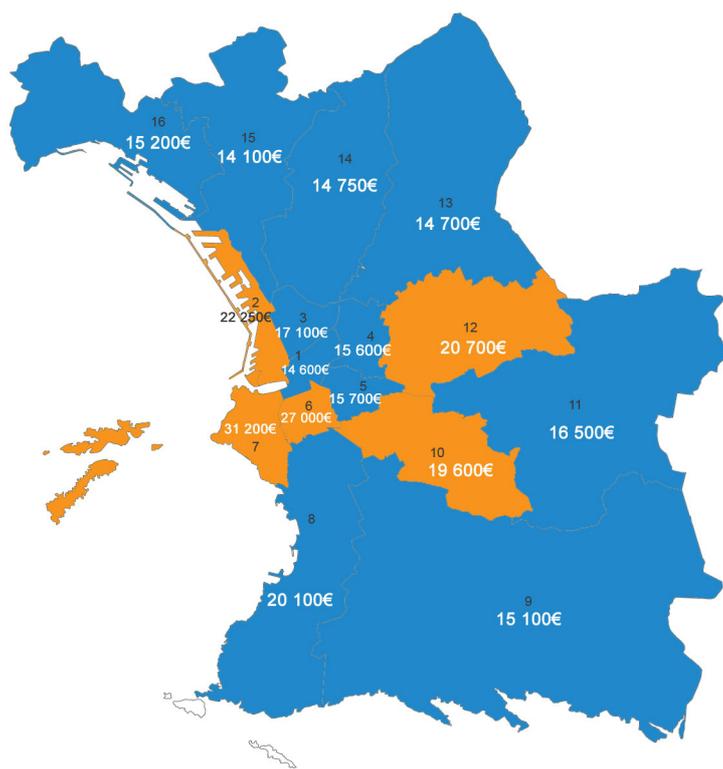


BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

LOYERS DES PARKINGS À MARSEILLE (2015)

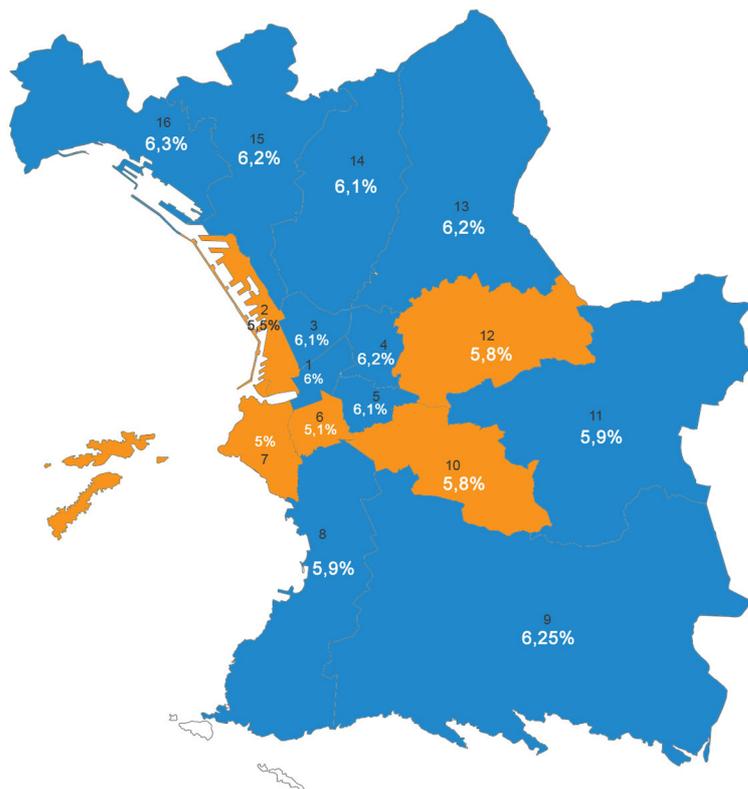


PRIX DES PARKINGS À MARSEILLE (2015)



BAROMÈTRE PARKING À MARSEILLE

RENTABILITÉ DES PARKINGS À MARSEILLE (2015)



À RETENIR

Une offre globale de stationnement en augmentation tirée par le stationnement résidentiel et les places disponibles en parkings publics (+19 000 places en 10 ans)

Une très nette **baisse des loyers** des parkings à Marseille depuis 2008 (-11%)

Une **légère baisse des prix de vente** de l'immobilier de parking depuis 2008 (-4%)

Une rentabilité locative (réelle) d'un investissement en parking parmi **les plus rentables de France** (5,95% en 2015)

Une disparité selon les arrondissements avec des prix allant presque **du simple au double** entre le 15ème et le 7ème

BAROMÈTRE PARKING

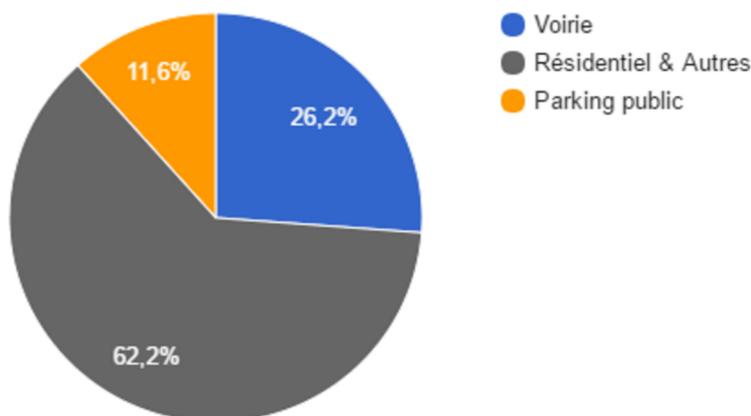
À NICE

Nice a pour particularité d'avoir une géographie complexe avec un relief très accidenté et un certain enclavement.

Afin de répondre à ces problématiques naturelles, la mairie de Nice avait fait grand bruit dans le milieu de la mobilité et du stationnement en lançant en 2013 une opération de stationnement intelligent basé sur un système de bornes interactives et connectées. Avant de mettre fin à cette opération début 2016 sans beaucoup d'explications.

Structurellement Nice pâtit d'un faible nombre de places de stationnement résidentiel, environ 108 000. A comparer par exemple à la ville de Montpellier qui dispose de plus de 115 000 places de stationnement résidentiel alors que le parc automobile des Niçois est supérieur de 49 000 véhicules particuliers à celui des montpelliérains.

Parc de stationnement à Nice en 2015

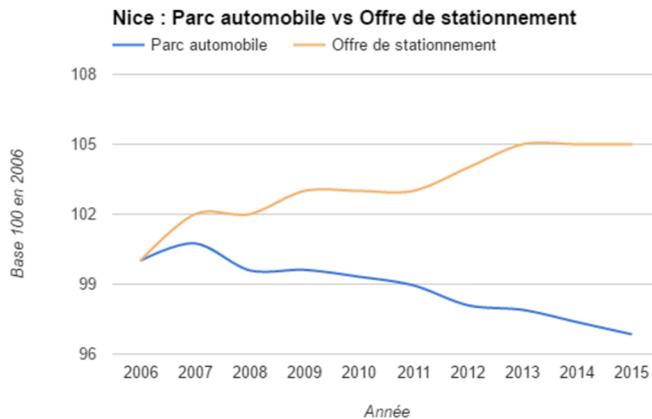
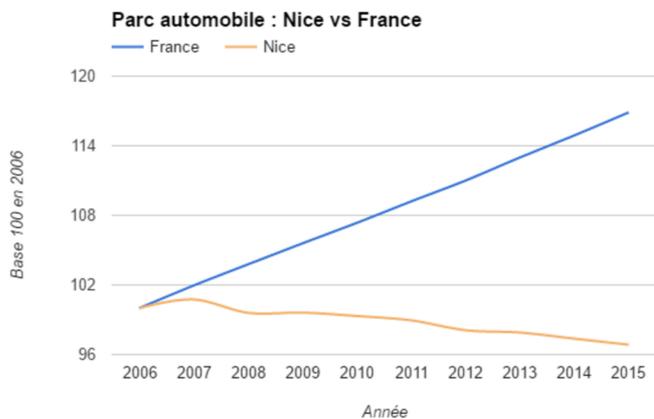


Nice a compensé en partie cette faiblesse par une offre abondante en parkings publics (environ 20 000 en 2015) et par le développement du stationnement en voirie. Nice est ainsi l'une des très rares villes françaises dont le nombre de places de stationnement en voirie a augmenté depuis 2006 (+7,7%).

Le stationnement en voirie a augmenté à Nice depuis 2006 contrairement à de nombreuses villes françaises.

BAROMÈTRE PARKING

À NICE



Comme beaucoup de métropoles françaises, Nice a vu son taux d'équipement automobile diminuer de près de 2 points depuis 2006 ce qui s'est traduit également par une contraction d'environ 3% du parc automobile des niçois entre 2006 et 2015.

Ainsi, l'offre globale de stationnement à Nice a cru de 5% en 10 ans tandis qu'en parallèle le nombre de véhicules particuliers des niçois déclinait de près de 3%.

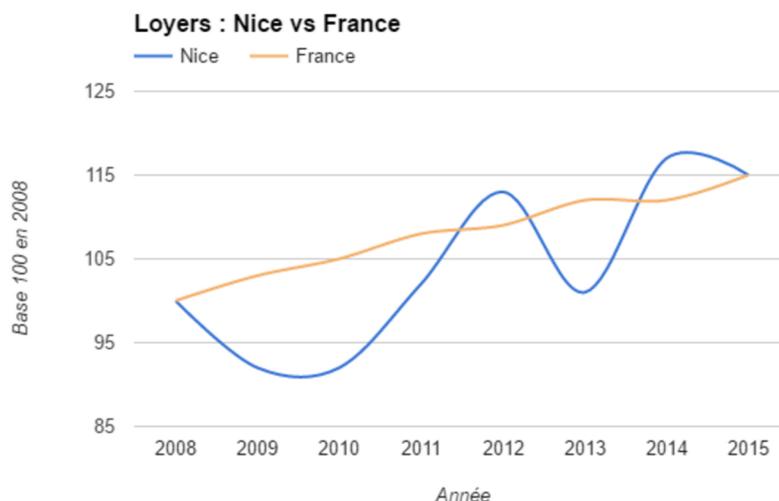
L'offre globale de stationnement à Nice a augmenté de 5% en 10 ans.

BAROMÈTRE PARKING

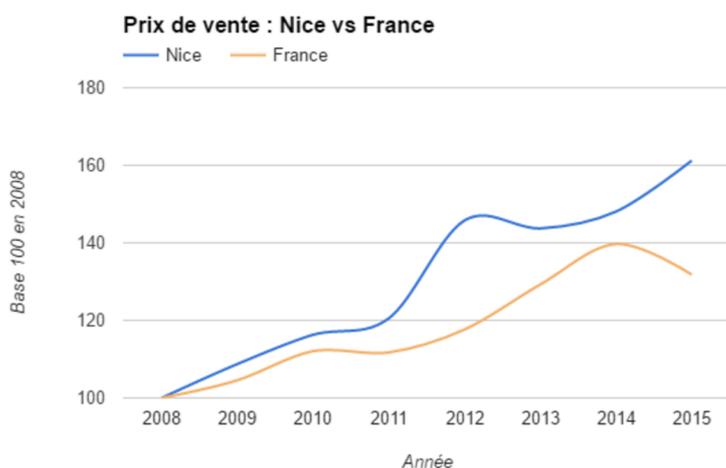
À NICE

L'évolution des loyers des places de stationnement à Nice fait apparaître d'une part une très forte volatilité d'année en année qui peut notamment s'expliquer par un marché très restreint du fait notamment de la faiblesse de l'offre en stationnement résidentiel.

Néanmoins, sur la période observée de 2006 à 2015, les loyers niçois de l'immobilier de parking ont parfaitement suivi la tendance nationale avec une augmentation hors effet inflationniste de 15,22% contre une augmentation de 14,99% à l'échelle nationale.



118€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Nice en 2015



L'évolution est bien différente lorsque l'on étudie les prix de vente constatés des places de parking à Nice. Ces derniers ont bien plus augmenté que dans le reste de la France.

Notamment avec une forte hausse entre 2011 et 2013 avant une relative accalmie précédant une nouvelle tendance haussière depuis 2014.

+61% c'est l'augmentation des prix de vente des parkings à Nice depuis 2008

28 200€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Nice en 2015

BAROMÈTRE PARKING

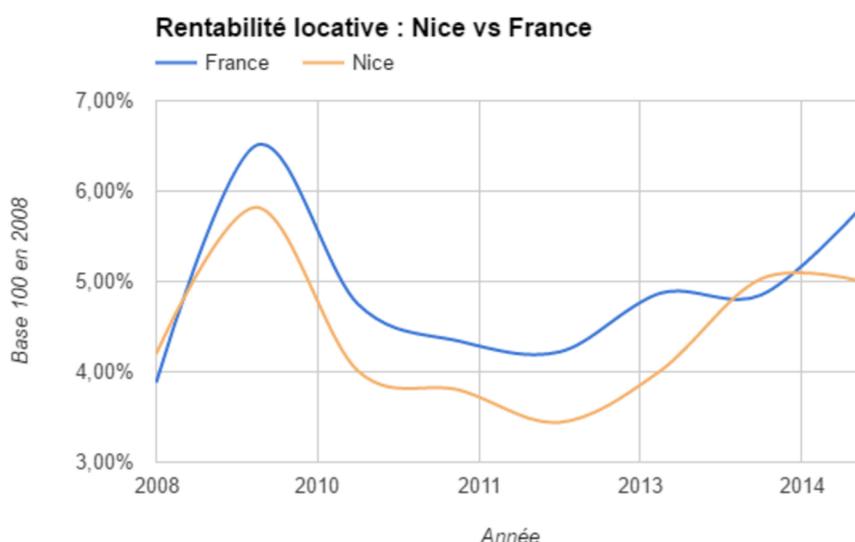
À NICE

Historiquement, Nice est une des villes françaises où la rentabilité locative de l'immobilier de parking est la plus faible. Comme le montre le graphique ci-dessous, la rentabilité locative se situe d'année en année inférieure de 0,5-1 points sous la moyenne nationale.

Néanmoins, malgré la plus faible rentabilité locative d'un investissement niçois, l'achat de parkings à Nice pourrait s'avérer être un choix judicieux dans une logique patrimoniale en misant sur une appréciation de la valeur du bien et un potentiel de plus-value.

5% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Nice

4,2% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Nice



À RETENIR

Une **faiblesse structurelle du stationnement** résidentiel à Nice

Partiellement compensée par un **fort dynamisme du stationnement en voirie** (+7,7%) et du stationnement en parking public

Un marché restreint et volatil avec de **fortes variations des loyers moyens** mais dont la tendance suit la moyenne nationale (+15%)

Une **très forte augmentation des prix de vente** de l'immobilier de parking depuis 2008 (+61%)

Une **rentabilité locative à la peine** (5% en 2015) mais pouvant être largement compensée par une approche plus patrimoniale

BAROMÈTRE PARKING

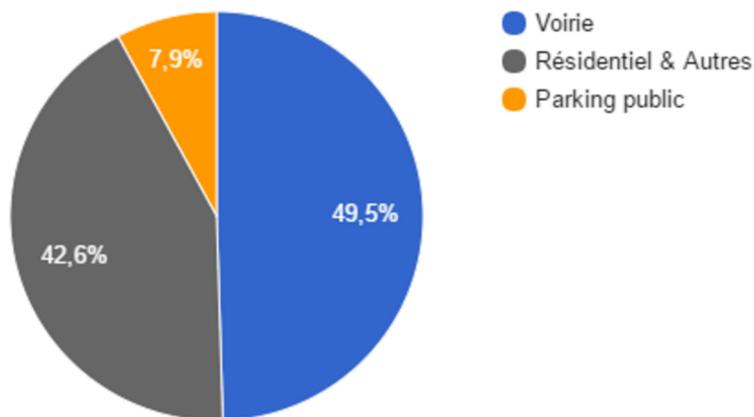
À LILLE

La ville de Lille a très tôt porté un soin tout particulier aux problématiques de stationnement et de mobilité urbaine.

Lille bénéficie en outre d'une superficie importante et d'une géographie favorable lui permettant d'offrir une offre de stationnement très complète tant en stationnement voirie avec près de 67 000 places qu'en stationnement public ou résidentiel (58 000 places privées).

La ville de Lille a compensé la perte en dix ans de 7 000 places de stationnement en voirie par un gain de 4 000 places de stationnement résidentiel (+7,6%) à la faveur de constructions neuves ainsi que la construction de parcs relais et de parkings publics.

Parc de stationnement à Lille en 2015

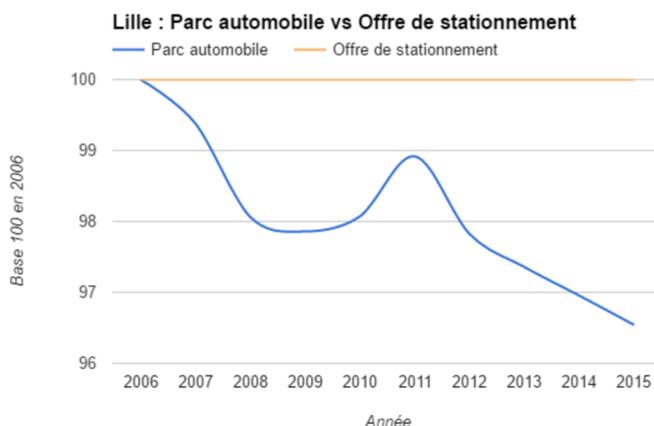
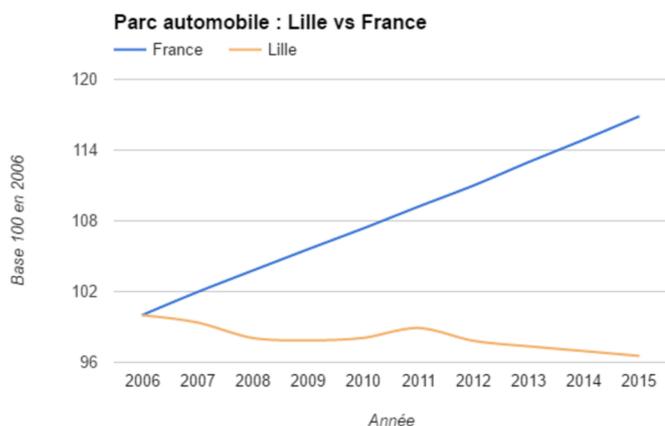


Lille offre près d'1,58 places de stationnement (voirie + résidentiel) par véhicule détenu par les ménages lillois ce qui en fait une des métropoles françaises les plus dotées.

Lille dispose d'une offre de stationnement très complète avec notamment 58 000 places de stationnement résidentiel.

BAROMÈTRE PARKING

À LILLE



Le taux d'équipement automobile des ménages lillois suit la tendance observée de nombreuses métropoles françaises avec une baisse de 3 points ces dix dernières années s'établissant à 56,48%.

Un taux d'équipement qui la classe parmi les villes françaises les moins équipées. Assez logiquement, le parc automobile des ménages lillois a baissé en dix ans (-3,46%) et compte désormais légèrement moins de 80 000 véhicules particuliers.

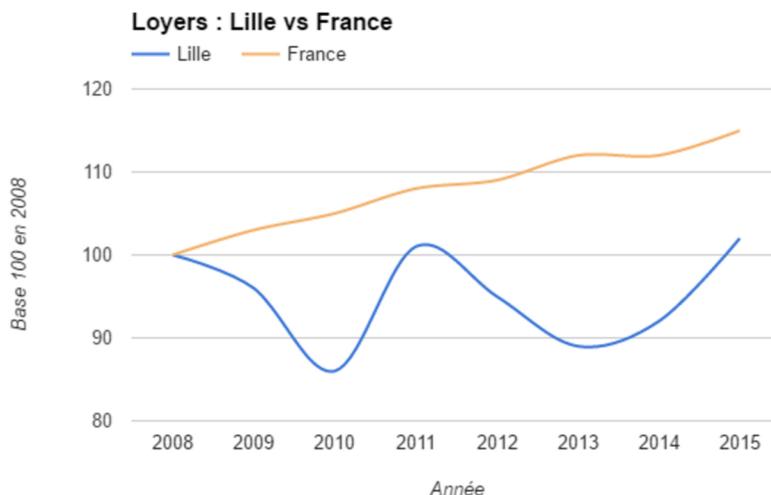
Lille a su maintenir une offre de stationnement élevée et stable tandis que les automobilistes lillois étaient de moins en moins nombreux en l'espace de dix ans.

BAROMÈTRE PARKING

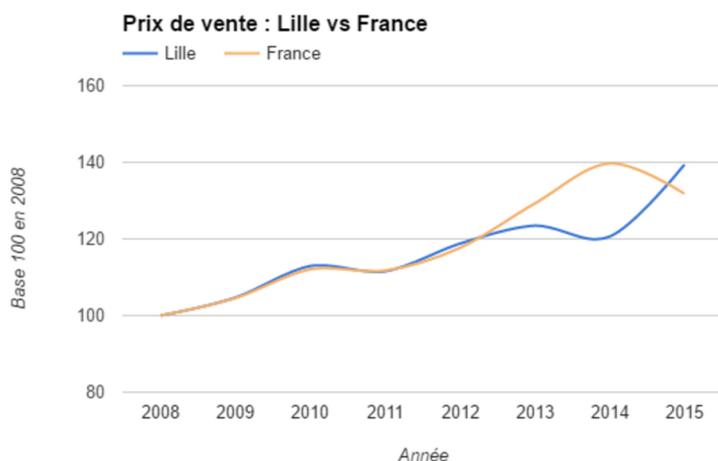
À LILLE

Alors qu'au niveau national les loyers de l'immobilier de parking s'envolaient de près de 15%, les automobilistes lillois devaient eux déboursier à peu près le même loyer en 2008 (72€) qu'en 2015 (73€).

Soit une très légère progression (+1,7%) sur la période équivalente à une baisse de 5% en intégrant les effets de l'inflation.



73€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Lille en 2015



Lorsque nous observons l'évolution des prix de vente des parkings sur la période 2008-2015 nous remarquons une évolution similaire à celle observée à Bordeaux par exemple où les prix de l'immobilier de parking ont suivi la tendance observée au niveau national de 2008 à 2012 avant de décrocher en 2013 et 2014 puis de reprendre fortement en 2015.

Au final sur la période 2008-2015, les prix de l'immobilier de parking à Lille ont légèrement sur-performé la tendance nationale avec une augmentation de 39%.

+39% c'est l'augmentation des prix de vente des parkings à Lille depuis 2008

13 700€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Lille en 2015

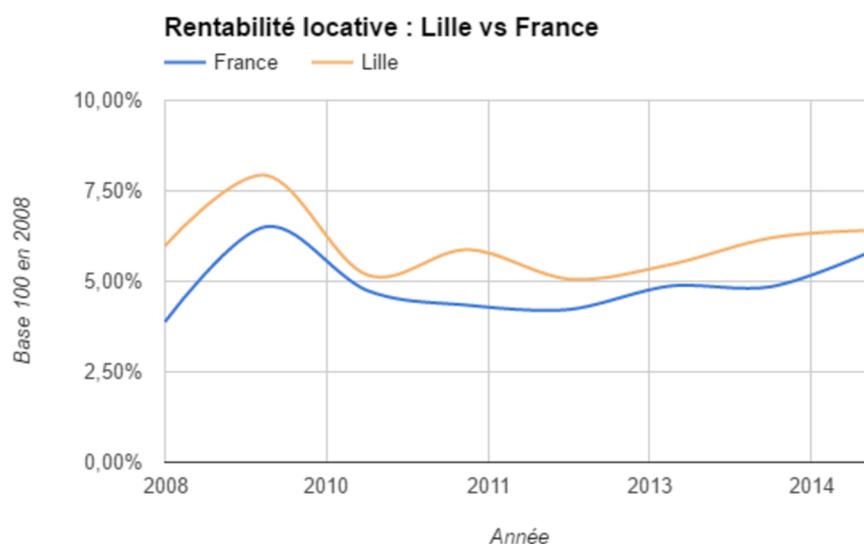
BAROMÈTRE PARKING

À LILLE

Lille est une des championnes de France de la rentabilité locative d'un investissement en immobilier de parking dépassant les 6% par an. Néanmoins, c'est aussi une des seules métropoles françaises où la rentabilité locative réelle n'a que peu augmenté depuis 2008 (+7%). Elle reste à un niveau élevé 0,6 points au-dessus de la moyenne française.

6,4% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Lille

6% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Lille



À RETENIR

Une **offre de stationnement élevée et complète** restée stable depuis dix ans

Des **loyers qui ont peu évolué** en dix ans (+1,7% et -5% en intégrant l'inflation) bien au-dessous de l'évolution constatée au niveau national

Une **forte augmentation des prix de vente** de l'immobilier de parking depuis 2008 (+39% et +30% à euros constants)

Une **ville championne de la rentabilité locative en immobilier de parking** avec une rentabilité réelle record de 6,4% en 2015 mais qui a moins progressé que les autres métropoles françaises tout en restant à un niveau élevé

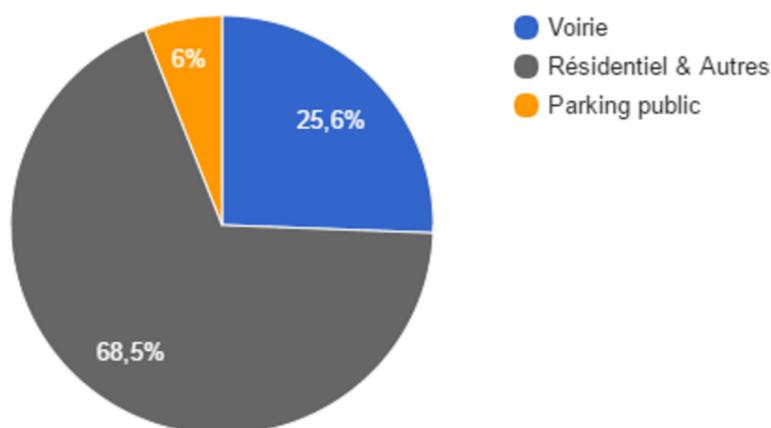
BAROMÈTRE PARKING

À MONTPELLIER

La ville de Montpellier a apporté un soin tout particulier ces dernières années pour préserver la qualité de vie en réduisant les nuisances engendrées par l'augmentation du nombre de voitures particulières. Ainsi, la mairie de Montpellier a donc mis en place une série de mesures favorisant la diversification des modes de transports doux et écologiques.

La société anonyme d'économie mixte TaM (Transports de l'agglomération de Montpellier) a servi de bras armé de l'agglomération Montpelliéraine pour accompagner le Plan de Déplacement Urbain. De nombreux services sont alors mis en place comme l'accès à des "conseillers mobilité" ou encore la mise à disposition d'applications mobiles.

Parc de stationnement à Montpellier en 2015

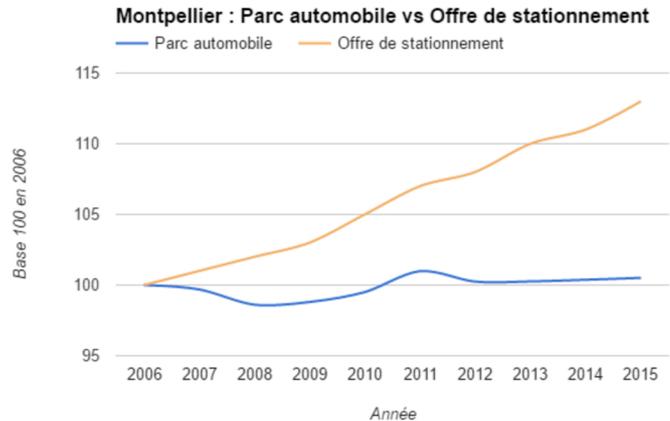
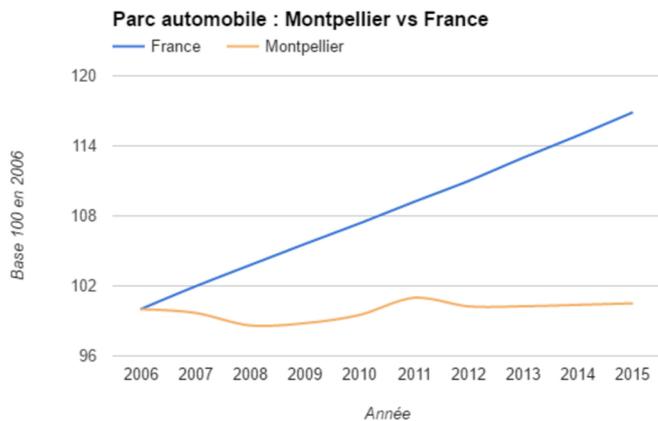


Dans la lignée du Plan de Déplacement Urbain de Montpellier, à l'instar de nombreuses agglomérations en France, la ville a réduit son stock de places disponibles en voirie d'environ 10% sur la période 2006-2015. Cette évolution s'est néanmoins accompagnée d'une envolée (+21%) des places disponibles en stationnement résidentiel à la faveur d'une construction dynamique de programmes immobiliers neufs.

Cette forte évolution du stationnement résidentiel à Montpellier a largement contribué à augmenter l'offre globale de stationnement d'autant plus que la ville a été également très dynamique dans la construction de parcs publics avec environ 3 000 places en plus sur la période.

BAROMÈTRE PARKING

À MONTPELLIER



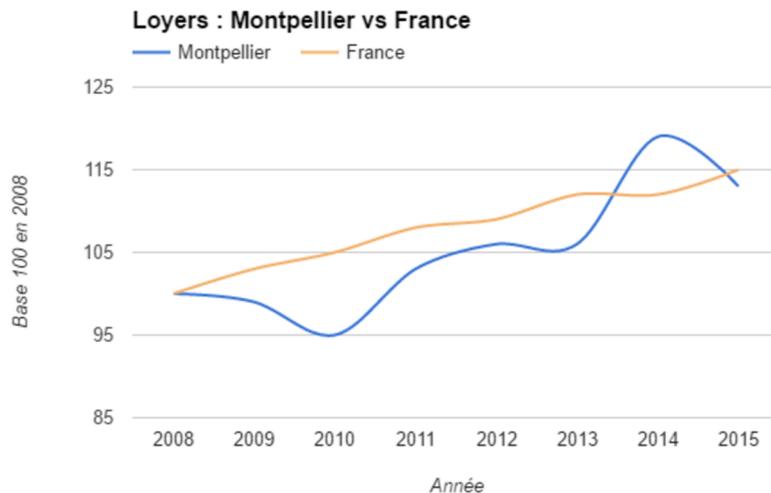
Montpellier est, traditionnellement, une ville où les ménages sont relativement bien équipés en voitures particulières avec un taux d'équipement de 70,84% en 2015 contre 71,74% en 2006 alors que les grandes métropoles voisines comme Marseille ont des taux d'équipement automobile de 5 à 10 points inférieurs. Sauf Toulouse dont le taux d'équipement automobile est relativement proche de Montpellier (70,41% en 2015).

Avec un taux d'équipement automobile en baisse de 0,9 points sur la période, Montpellier a néanmoins conservé un parc automobile d'environ 82 000 voitures. En stagnation (+0,51%) sur la période à la faveur d'une démographie dynamique.

L'offre globale de stationnement à Montpellier a donc fortement augmenté sur la période 2006-2015 (+13%) surtout quand on la compare à la stagnation sur la même période du parc automobile des montpelliérains (+0,51%).

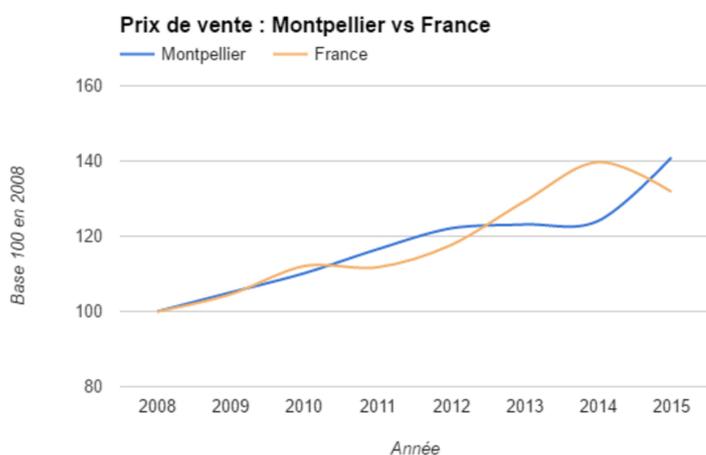
BAROMÈTRE PARKING À MONTPELLIER

Cet accroissement de l'offre globale de stationnement comparée à la stagnation du parc automobile des ménages de Montpellier pourrait expliquer une évolution plus faible des loyers de parking à Montpellier pendant plusieurs années. Néanmoins, nous observons un rattrapage ces trois dernières années.



Dès lors, les loyers de l'immobilier de parking ont eu une évolution légèrement plus faible que la moyenne nationale sur la période 2008-2015 (+12% sans prendre en compte l'inflation contre +15% à l'échelle nationale). En intégrant l'inflation, la hausse des loyers montpelliérains n'est plus que de 4,5% sur la période.

75€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Montpellier en 2015



En ce qui concerne les prix de vente de l'immobilier de parking à Montpellier, ceux-ci ont «collé» à l'évolution constatée au niveau national jusqu'en 2013 avant de subir une stagnation.

Néanmoins, à partir de mi-2014 les prix sont repartis à la hausse. Ainsi sur la période, on observe une progression de plus de 41% des prix de vente d'immobilier de parking à Montpellier (+32% en intégrant l'inflation).

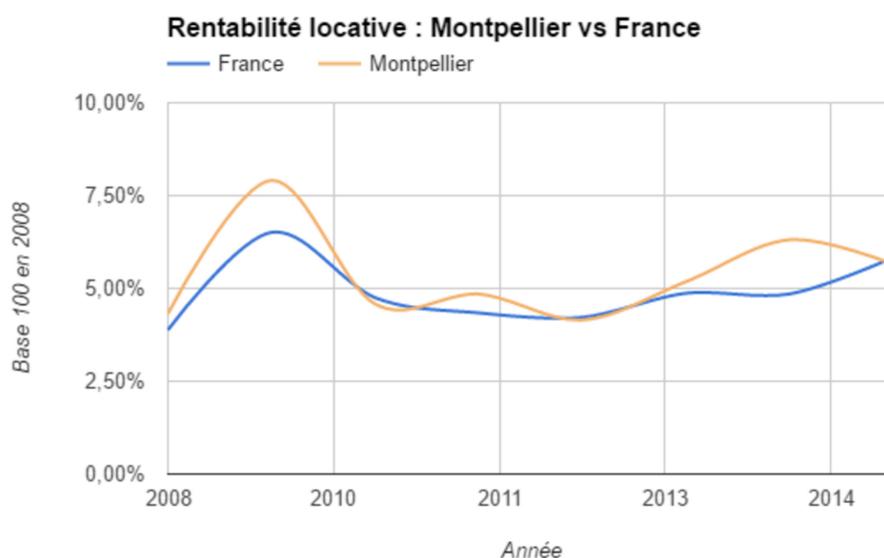
16 000€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Montpellier en 2015

BAROMÈTRE PARKING À MONTPELLIER

Assez logiquement, les évolutions relativement similaires des prix et loyers montpelliérains à la tendance nationale se retrouvent dans l'évolution comparée de la rentabilité locative sur la période.

5,65% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Montpellier

4,3% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Montpellier



À RETENIR

Une **forte augmentation de l'offre de stationnement** à Montpellier depuis 2006 (+13%)

Mise en lumière avec une **stagnation du parc automobile** des montpelliérains depuis 2006 (+0,51%)

Des prix de l'immobilier de parking qui **suivent la tendance nationale** (+41% pour les prix de vente, +12% pour les loyers)

Une rentabilité locative réelle de **5,65% en 2015**

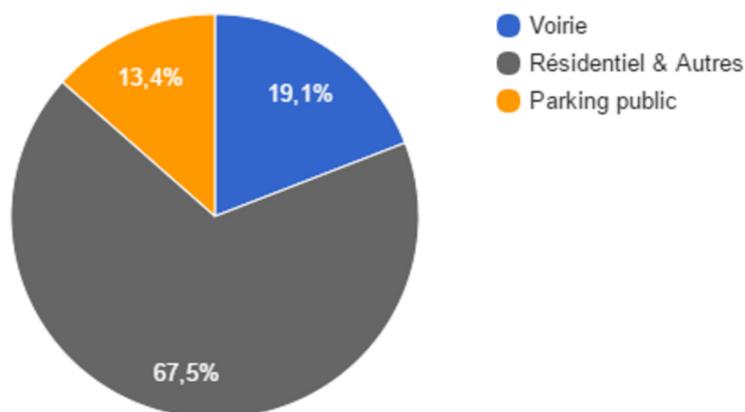
BAROMÈTRE PARKING À BORDEAUX

Fin 2015 Bordeaux comptait 13 000 places de stationnement payantes en voirie.

S'inscrivant dans la tendance des politiques de mobilité urbaine mises en place par les grandes agglomérations, Bordeaux va étendre son parc de stationnement payant à 25 000 places dans les prochaines années.

Plusieurs autres villes françaises ont d'ores et déjà supprimé l'ensemble du stationnement gratuit en voirie.

Parc de stationnement à Bordeaux en 2015

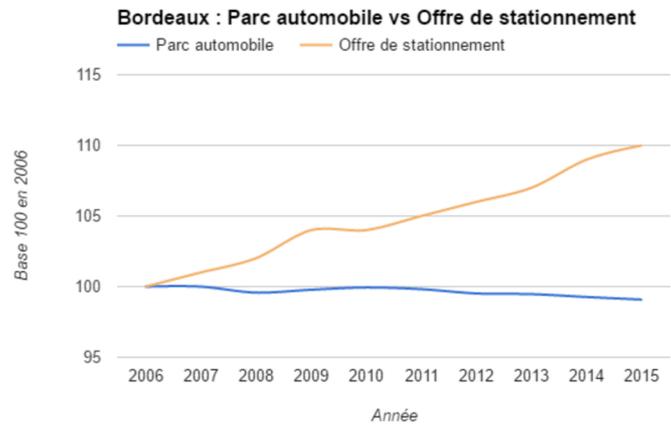
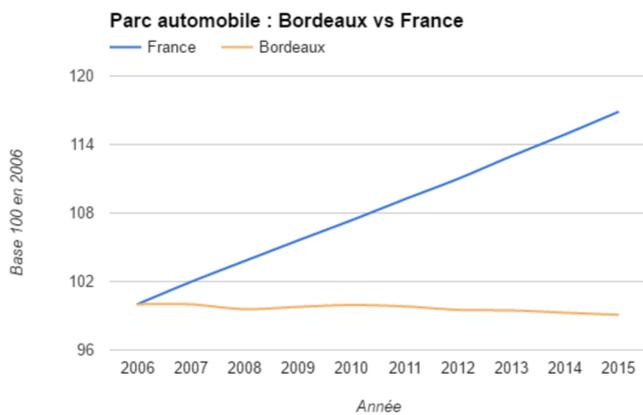


Même s'il a cru de 11% ces dix dernières années Bordeaux ne bénéficie pour autant toujours pas d'un parc de stationnement résidentiel très important : 78 000 contre 70 000 en 2006.

En 2015, Bordeaux offre environ 0,74 places de stationnement résidentiel par véhicule particulier. A titre de comparaison, Toulouse offre près d'une place de stationnement résidentiel par véhicule.

BAROMÈTRE PARKING

À BORDEAUX



Les ménages bordelais ont un taux d'équipement automobile voisin des ménages niçois qui s'établit à un petit peu plus de 64% en 2015 en baisse de 2,4 points sur la période.

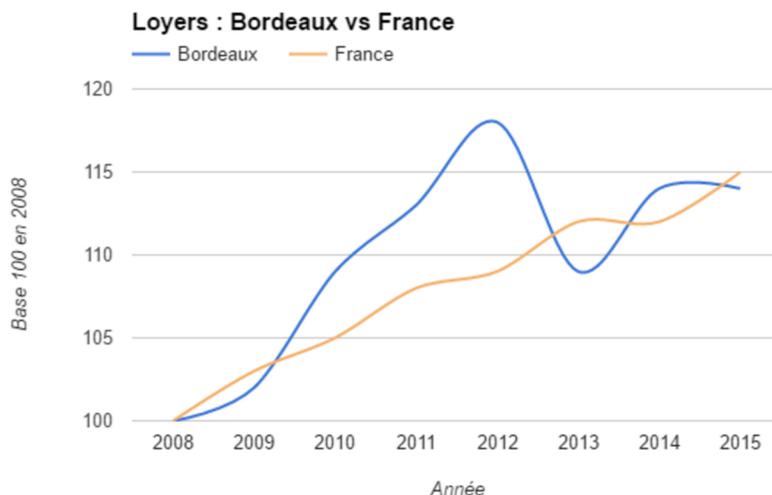
En intégrant l'effet démographique, le parc automobile des ménages bordelais n'a que très légèrement baissé d'environ 1% depuis dix ans. L'offre globale de stationnement à Bordeaux a cru de 10% en 10 ans à mettre donc en perspective avec la très légère baisse du parc automobile des bordelais sur la même période.

L'offre globale de stationnement à Bordeaux a cru de 10% en dix ans.

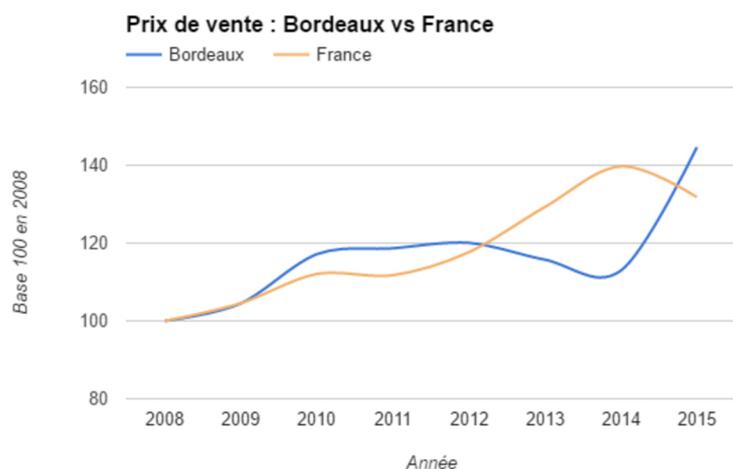
BAROMÈTRE PARKING

À BORDEAUX

L'immobilier de parking à Bordeaux a connu une croissance singulière des loyers entre 2009 et mi-2012 avant de revenir à des niveaux plus modérés à partir de 2013. Sur l'ensemble de la période, la croissance des loyers a été de l'ordre de 15% à euros courants soit +7% à euros constants.



72€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Bordeaux en 2015



Les prix de vente de parkings à Bordeaux ont également sur-performé la moyenne nationale sur la période 2009 jusqu'à mi-2012 avant de subir une correction et de revenir à des niveaux plus proches de l'évolution des prix constatée au niveau national.

+45% c'est l'augmentation des prix de vente des parkings à Bordeaux depuis 2008

17 800€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Bordeaux en 2015

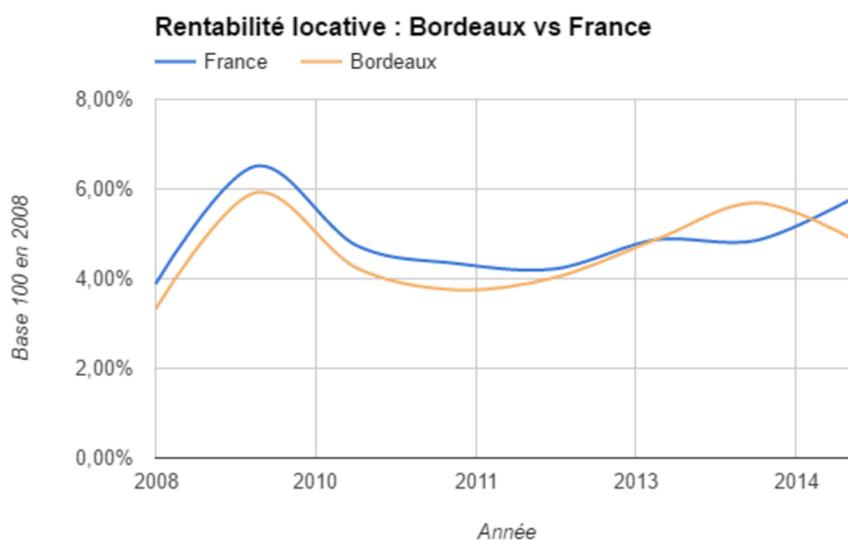
BAROMÈTRE PARKING

À BORDEAUX

Avec Nice et Lyon, Bordeaux figure parmi les lanternes rouges de la rentabilité locative d'un investissement locatif en immobilier de parking. Néanmoins, avec une rentabilité locative réelle de 4,8% en 2015 et une évolution historique des prix sur-performant la moyenne nationale, l'investissement en parkings bordelais n'est pas à bannir pour autant.

4,8% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Bordeaux

3,3% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Bordeaux



À RETENIR

Une **offre faible de stationnement résidentiel** (0,74 place par véhicule en 2015)

Une **dynamique modérée de l'offre globale** de stationnement mais qui suffit à la croissance faible du parc automobile des bordelais

Des loyers qui ont subi une **forte augmentation** entre 2009 et 2012 avant de revenir à des niveaux modérés (+15%)

Une évolution des prix de parking à contre-courant de l'évolution nationale avec un **rattrapage rapide depuis fin 2014** après plusieurs années de correction

Une **rentabilité locative réelle faible** (4,8% en 2015) mais pouvant être compensée dans une optique plus spéculative en misant sur une espérance de plus-value.

BAROMÈTRE PARKING

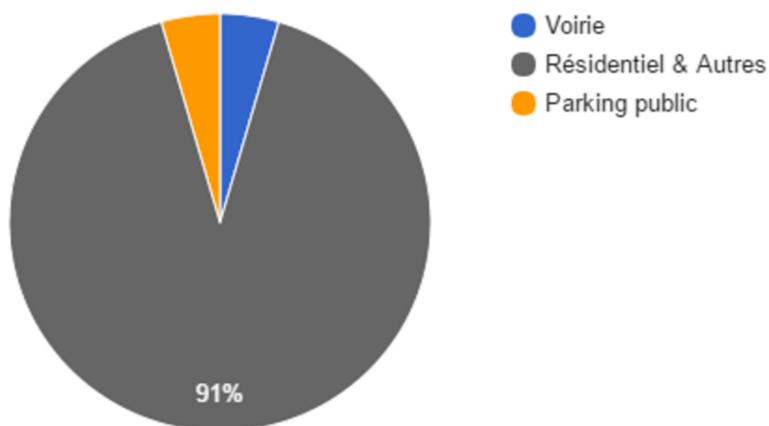
À TOULOUSE

Dans le cadre de sa politique de mobilité urbaine la ville de Toulouse a réservé une grande partie de son stationnement voirie au stationnement courte durée et a également mis l'accent sur le développement de "parcs relais".

Notre étude fait ressortir que Toulouse est une des villes où la problématique liée au stationnement est la moins présente.

Toulouse a pour particularité de bénéficier d'un parc de stationnement résidentiel parmi les plus importants de France. Plus de 202 000 places de stationnement résidentiel sont disponibles à Toulouse soit autant qu'à Marseille alors que le parc automobile des toulousains représente les $\frac{2}{3}$ de celui des marseillais.

Parc de stationnement à Toulouse en 2015

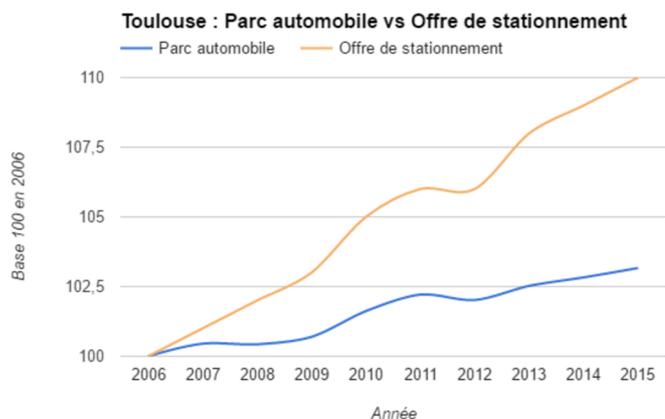
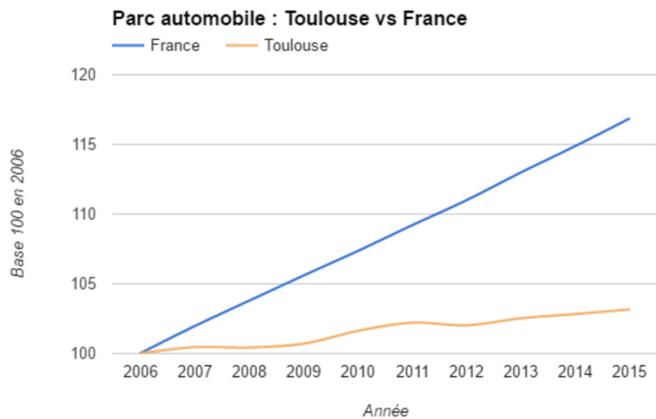


Plus de 91% de l'offre globale de stationnement à Toulouse est comblé par le stationnement résidentiel. Plus de 202 000 places de stationnement résidentiel sont disponibles à Toulouse.

Le stationnement résidentiel à Toulouse a augmenté de près de 10% entre 2006 et 2015.

BAROMÈTRE PARKING

À TOULOUSE



Des métropoles françaises, Toulouse se caractérise également par un fort taux d'équipement automobile légèrement supérieur à 70% en 2015, en baisse de 2 points sur la période 2006-2015.

Néanmoins, en raison d'une démographie dynamique, le parc automobile des toulousains a cru de 3% depuis 2006. On estime qu'environ 217 000 véhicules particuliers sont détenus par les toulousains en 2015.

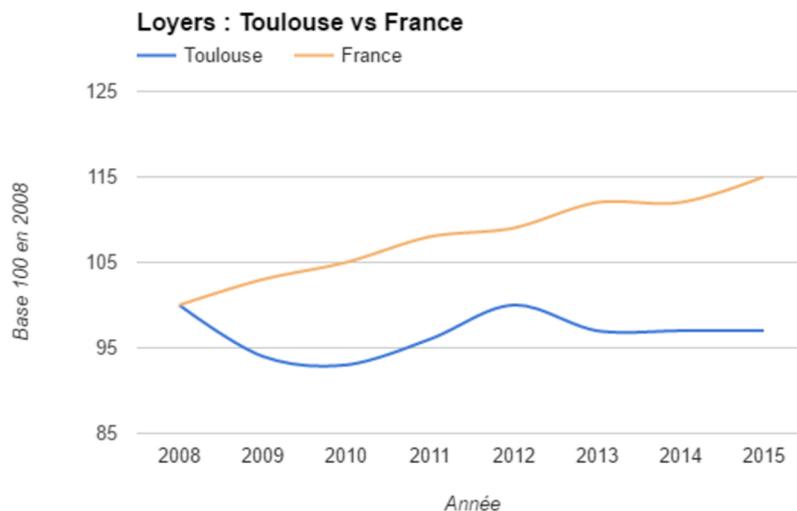
Avec une croissance de près de 10% depuis 2006, l'offre globale de stationnement à Toulouse a plus fortement augmenté que le parc automobile des toulousains.

BAROMÈTRE PARKING

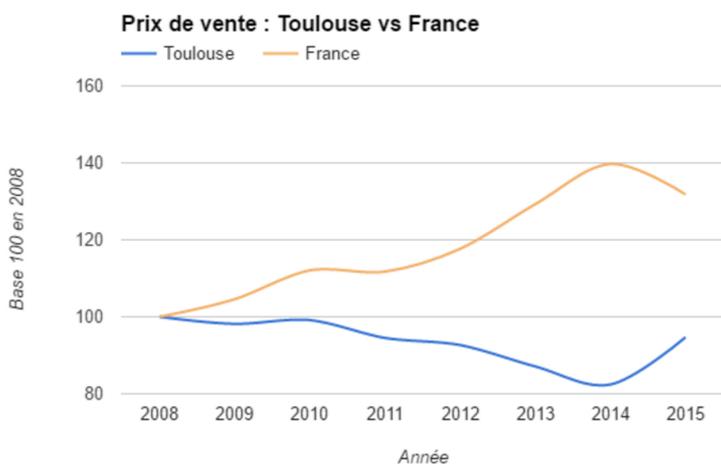
À TOULOUSE

Ces dix dernières années les loyers moyens d'une place de parking à Toulouse ont oscillé entre 70€ et 76€ par mois. Dont un plus bas en 2010 à 70€ par mois. Le loyer moyen est stable depuis 3 ans. Ainsi, sur la période 2008-2015 la baisse est d'environ 3% soit plus de 9% en intégrant l'inflation.

L'évolution des loyers de l'immobilier de parking à Toulouse ces 8 dernières années a donc clairement sous-performé l'évolution constatée au niveau national.



74€ c'est le loyer mensuel moyen d'une place de parking à Toulouse en 2015



Contrairement à de nombreuses autres agglomérations françaises, l'évolution sur la même période des prix de vente de parking à Toulouse a suivi une tendance relativement équivalente à celle des loyers constatés avec une baisse néanmoins plus marquée de 5% soit plus de 11% à euros constants.

-5,3% c'est la baisse des prix de vente des parkings à Toulouse depuis 2008

16 200€ c'est le prix de vente moyen d'un parking à Toulouse en 2015

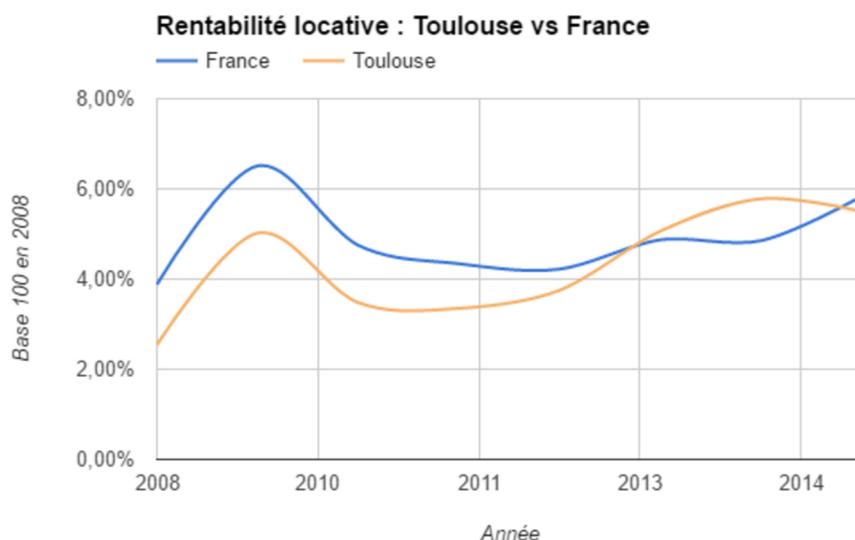
BAROMÈTRE PARKING À TOULOUSE

En 2008, Toulouse était une des métropoles françaises où la rentabilité locative en immobilier de parking était une des plus faibles. L'évolution des prix de vente et des revenus locatifs depuis cette date ont rétabli la situation.

Toulouse revient ainsi dans la moyenne nationale avec une rentabilité locative réelle de 5,5% en 2015.

5,5% c'est la rentabilité locative réelle en 2015 à Toulouse

2,5% c'était la rentabilité locative réelle en 2008 à Toulouse



À RETENIR

Une offre de **stationnement résidentiel parmi les plus fortes** des métropoles françaises

Une offre globale de stationnement en **croissance de 10% sur 10 ans** et un parc automobile en hausse de 3% sur la même période

Une **baisse des revenus locatifs** en immobilier de parking depuis 2008 (-3% et -9% en intégrant l'inflation)

Une **baisse également plus accentuée des prix de vente** des places de parking depuis 2008 (-5,3% et -11% en euros constants)

Une **rentabilité locative réelle qui a fortement progressé** et qui revient dans la moyenne nationale à 5,5% en 2015

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

EXEMPLES DE BIENS

PARIS

Boulevard de Charonne	35 000€	Place double de parking dans résidence sécurisée.
Porte d'Ivry	8 500€	Place de parking en sous-sol.
Daumesnil	23 000€	Place de parking en 2ème sous-sol avec accès sécurisé.
Champs-Élysées	115 000€	3 parkings à vendre dont un double à proximité d'un ensemble de bureaux.
Place Bastille	34 000€	Parking non boxable au 1er sous-sol. Accès sécurisé.
Crimée	13 200€	Place de parking en sous-sol.
Michel Bizot	33 000€	Boxes individuels dans garage sécurisé.
Saint-Michel	69 000€	3 places de parking en sous-sol. Immeuble sécurisé et accès télécommande.
Porte de Vanves	27 000€	Box fermé dans une copropriété sécurisée et récente.

LYON

Croix-Rousse	16 000€	Belle place de parking dans le sous-sol d'une résidence sécurisée.
Part-Dieu	35 000€	Place de parking en sous-sol. Dans une résidence très récente.
Rue Saint-Jérôme	17 000€	Place de parking en sous-sol dans copropriété fermée par portail automatique.
Rue Albéric Pont	7 200€	Place de parking en extérieur dans résidence fermée.
Part Dieu	20 000€	Box fermé dans une copropriété sécurisée et récente.
Rue de la Piémonte	13 500€	Garage fermé en extérieur.
Saint-Photin	29 000€	Place de parking dans résidence sécurisée et accès avec télécommande.
Saint-Photin	26 600€	Place de parking en sous-sol.
Avenue Pierre Millon	31 500€	2 box fermés + un parking dans copropriété.

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

EXEMPLES DE BIENS

MARSEILLE

Le Rouet	8 500€	Box dans immeuble sécurisé idéal pour garer une moto.
Rue Pierre Laurent	23 500€	Box fermé dans une copropriété sécurisée et récente.
Castellane	25 000€	Garage fermé en sous-sol.
Malpassé	9 000€	Place de parking simple. Accès sécurisé avec télécommande.
Le Rouet	31 000€	Garage double en intérieur. Accès sécurisé.
Fac de Médecine	18 500€	Garage double en sous-sol dans immeuble récent.
La Calade	11 500€	Box fermé en sous-sol.
Gare de la Pomme	5 000€	Place de parking privative avec accès sécurisé.
La Fourragère	15 000€	Garage fermé en sous-sol.

NICE

Route de Turin	15 000€	Parking souterrain à vendre à Nice.
Passage Occelli	20 000€	Place de parking standard au sous-sol d'un immeuble moderne.
Docteur Pierre Richelmi	22 500€	Place de parking souterrain à vendre à Nice.
Boulevard Saint-Roch	25 000€	Box en extérieur d'une maison.
Route de Saint-Antoine	25 000€	Box fermé dans une résidence vidéosurveillée.
Voie Romaine	22 000€	Parking simple en sous-sol à vendre à Nice.
Centre-Ville	40 000€	Parking en sous-sol d'une résidence en centre-ville.
Rue Pasteur	28 000€	Box fermé en sous-sol.

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

EXEMPLES DE BIENS

LILLE

Rue de l'Arc	37 100€	Parking en sous-sol dans copropriété sécurisée.
Centre-Ville	29 000€	Box fermé dans parking souterrain sécurisé et facile d'accès.
Lille Centre	65 000€	Lot de 5 garages.
Rue Nationale	21 000€	Place de parking couverte.
Vauban	19 500€	Place de parking sécurisée en sous-sol.
Euralille	18 000€	A proximité immédiate du centre d'affaires. Coin recherché.
Vauban	25 000€	Grande place de parking dans une résidence sécurisée.
Centre-Ville	29 000€	Très grand box fermé en plein centre-ville de Lille.

MONTPELLIER

Antigone	10 000€	Place de parking en sous-sol avec possibilité de la boxer.
Malbosc	10 500€	Box sécurisé dans résidence.
Cévennes	4 900€	Place de parking en extérieur sur le toit d'un immeuble.
Port-Marianne	16 000€	Box au 2ème sous-sol d'un immeuble moderne.
Arènes	9 900€	Box fermé au rez-de-chaussée.
Lemasson	8 000€	Place extérieure dans résidence.
Croix d'Argent	13 000€	Place de parking standard au sous-sol d'une résidence récente.

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

EXEMPLES DE BIENS

BORDEAUX

Rue de l'Ecole Normale	14 000€	Place de parking assez grande pour type de voiture.
Pellegrins	13 000€	Place de parking simple, bien située près de la rampe d'accès.
Saint-Christoly	28 000€	Beau box idéal pour garer une berline + une moto ou pour stockage.
Cauderan	12 320€	Place de parking au 1er sous-sol à proximité de la sortie piétons.
Ornano	26 000€	Box fermé en RDC dans un immeuble des années 90.
Cauderan	13 000€	Emplacement de parking pour tout type de voiture dans un immeuble sécurisé.
Palais Gallien	31 000€	Belle place de parking en sous-sol d'un immeuble de bon standing.

TOULOUSE

Boulevard de la Marne	17 000 €	Garage en sous sol dans résidence sécurisée.
Impasse des 36 Ponts	36 000€	Place parking dans résidence sécurisée et moderne.
Place de Carpentras	12 500€	Place de parking située au 3ème sous-sol d'une résidence récente.
Rue des Teinturiers	21 000€	Petit box bien situé. Accès facile.
Allée Jean Jaurès	12 000€	Place de stationnement pour voiture de type citadine ou petite berline.
Avenue des Etats-Unis	19 990€	Box neuf dans un parking de bon standing.

BAROMÈTRE IMMOBILIER

DE PARKING

EVALUER

PAR LE CABINET PAIN EXPERTISES (PARIS 8)

La valeur vénale d'une place de stationnement détenue en pleine propriété diffère selon son emplacement. Elle peut être située soit dans un parking souterrain (le plus courant dans les grands centres urbains), sous forme de box fermé ou de simple place matérialisée, soit sur un parking à ciel ouvert, soit être située dans un parking en étages.

Il faut rechercher également la facilité d'accès général (largeur de la rampe, pourcentage de la pente et la hauteur sous plafond...) et l'accès à l'emplacement (poteaux, circulations exigües...).

De plus, il faut différencier les places en vrac et celles dédiées et numérotées et enfin, les places en enfilade et les places côte à côte.

Plusieurs méthodes sont utilisées pour évaluer la valeur vénale d'une place de stationnement :

- la méthode par comparaison, utilisée pour les places de stationnement rattachées ou non à un bien immobilier (appartement, commerce, bureaux...). Elle consiste à rechercher des prix de vente de biens similaires et à les comparer à l'emplacement à évaluer.
- la méthode par capitalisation du revenu, plus souvent utilisée pour l'évaluation d'une place de stationnement indépendante de tout autre bien immobilier.

Il faut également prendre en considération si la place de stationnement est vendue libre ou occupée au moment de la vente.

*Par Marie-Alice PAIN - Expert près la Cour d'Appel de Paris
Cabinet Pain Expertises - Experts Immobiliers
26-28, avenue Hoche, 75008 PARIS
T/ +33 1 47 55 12 12*

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

Quels sont les grands enseignements du baromètre de l'immobilier de parking 2016 ?

Le baromètre de l'immobilier de parking 2016 fait apparaître trois principaux constats.

D'une part, la très forte progression des prix de vente des places de parking depuis 2008 (+31%) et des loyers dans une moindre mesure (+15%).

D'autre part, la bonne progression de l'offre globale de stationnement portée par le stationnement résidentiel et ce, malgré la restriction progressive du stationnement en voirie dans les grandes agglomérations.

Et enfin, une progression du parc automobile des français sauf dans la plupart des métropoles et qui s'accompagne également d'une diminution de l'utilisation quotidienne de l'automobile.

PAR CHARLES GERARD

DIRECTEUR ASSOCIÉ

MONSIEURPARKING.COM

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

Mais alors pourquoi les prix augmentent-ils alors que l'offre globale de stationnement augmente plus vite que le parc automobile dans les grandes agglomérations ?

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. C'est notamment pour cette raison, dans le cadre de notre mission de rapprocher l'offre de la demande, que des professionnels et institutionnels disposant de parcs importants de parkings (promoteurs, collectivités, organismes HLM etc.) font appels à nos services pour rentabiliser leur patrimoine.

PAR CHARLES GERARD

DIRECTEUR ASSOCIÉ

MONSIEURPARKING.COM

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

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

Avec une rentabilité locative réelle en moyenne proche de 6%, l'immobilier de parking reste en effet un placement rentable. Notamment dans une approche de diversification patrimoniale.

Nous recevons souvent des appels d'investisseurs qui nous disent qu'ils recherchent à investir dans des parkings avec une rentabilité de 10%. Il n'y en presque plus sur le marché à ces niveaux.

Il faut prendre conscience que l'inflation est à 0%, que le taux du livret A est à 0,75% en 2015 alors qu'en 2008 l'inflation était à 2,8% et le taux du livret A à 4%.

L'immobilier de parking a une rentabilité de 5 points supérieure au livret A.

Quelles sont les perspectives d'évolutions des prix de l'immobilier de parking ?

Du fait que les prix de l'immobilier de parking se situent encore très proches de leur coût intrinsèque de construction nous nous attendons à une augmentation encore soutenue sur les trois prochaines années.

Les loyers devraient globalement rester sur la même tendance que celle observée ces dernières années.

PAR CHARLES GERARD

DIRECTEUR ASSOCIÉ

MONSIEURPARKING.COM

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING

ENTRETIEN CONCLUSION EN 5 QUESTIONS

Le parking a-t-il un avenir avec l'arrivée dans les toutes prochaines décennies de nouvelles formes de mobilité comme la voiture autonome par exemple ?

Notre philosophie est de conserver une vision long terme de notre secteur. Les évolutions dans tous les domaines dont la mobilité sont rapides. Nous n'entendons pas parler de la voiture autonome il y a deux ans. Et aujourd'hui on s'attend à en voir rouler dans nos villes d'ici 10-15 ans et il est peu probable qu'elles se garent en centre-ville en cas d'inutilisation.

Le parking, sous toutes ses formes, a un avenir pour une raison simple : il occupe un espace, une surface, qui est très recherché et rare dans les métropoles françaises.

Ces dernières années nous voyons de nombreuses innovations dans le domaine de la livraison, du dernier kilomètre. Les consommateurs veulent être livrés le plus rapidement possibles. Amazon, La Poste, pour ne citer qu'eux, occupent ce domaine et il n'est pas improbable que dans les prochaines années une partie des parkings se transforment en "relais stockage de proximité".

L'immobilier de parking a une forte capacité d'adaptation.

PAR CHARLES GERARD

DIRECTEUR ASSOCIÉ

MONSIEURPARKING.COM

BAROMÈTRE IMMOBILIER DE PARKING JUN 2016

RÉSERVATION DE PARKINGS ENTRE PARTICULIERS

PETITES ANNONCES LOCATION / VENTE

ÉTUDES & ANALYSES DE DONNÉES

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

monsieur
Parking.

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

PRESSE@MONSIEURPARKING.COM