

Focus - Ventes de parkings isolés* en Ile-de-France : des volumes de ventes stables dans le temps et des évolutions de prix plus limitées que celles des logements

Les parkings sont surtout vendus avec un appartement

Un peu plus de 100 000 parkings ont été vendus en Ile-de-France en 2020. La majeure partie de ses ventes s'est faite dans le cadre de mutations qui regroupent un appartement et un ou plusieurs parkings. En Ile-de-France en 2020, il s'est vendu en moyenne un parking par appartement dans le neuf et un parking pour deux appartements dans l'ancien.

Deux facteurs conduisent à l'augmentation du nombre de parking lorsque des appartements sont vendus : l'éloignement de la Capitale qui dispose d'un réseau de transports en commun dense et varié, et la taille des appartements.

	Nombre de parkings pour 100 appartements			
	Pour 100 studios	Pour 100 2 pièces	Pour 100 3 pièces	Pour 100 4 pièces et +
Paris	7	10	19	26
Petite Couronne	32	54	73	93
Grande Couronne	56	85	101	107

Les parkings isolés*, un marché étroit et stable

Les ventes décrites ci-après concernent les parkings isolés* (vendus sans appartement). De 2000 à 2016, ce marché oscillait entre 9 500 et 10 500 places vendues par an dans la région. Mis à part un bref recul à 8 100 ventes en 2009 lié à la crise financière des subprimes, ce nombre de ventes a eu tendance à augmenter ces dernières années avec 10 900 ventes en 2017, 11 500 en 2018 et un maximum à 11 700 en 2019. Le ralentissement de l'activité immobilière francilienne liée à la pandémie a ramené ce nombre à 10 100 ventes, dans la fourchette basse, au cours de l'année 2020.

La répartition géographique des ventes reste également très stable depuis plus de 10 ans.

La part des ventes dans Paris qui atteignait près de 40% à la fin des années 90 est tombée à 33% en quelques années. Elle se maintient à ce niveau depuis 2008 alors que l'on aurait pu attendre une amplification de cette baisse, du fait du recul du pourcentage de Parisiens propriétaires d'une voiture (leur taux d'équipement était de 34% en 2017 contre plus de 80% en France et en Grande Couronne) et du renforcement depuis quelques années des solutions de « mobilité douce » dans la Capitale.

En banlieue, la localisation de ventes de parkings isolée n'a guère changé, la Petite Couronne regroupant un peu plus de 40% des transactions et la Grande Couronne autour de 25% depuis plus de 10 ans.

Les prix ont progressé moins vite pour les parkings isolés que pour les logements

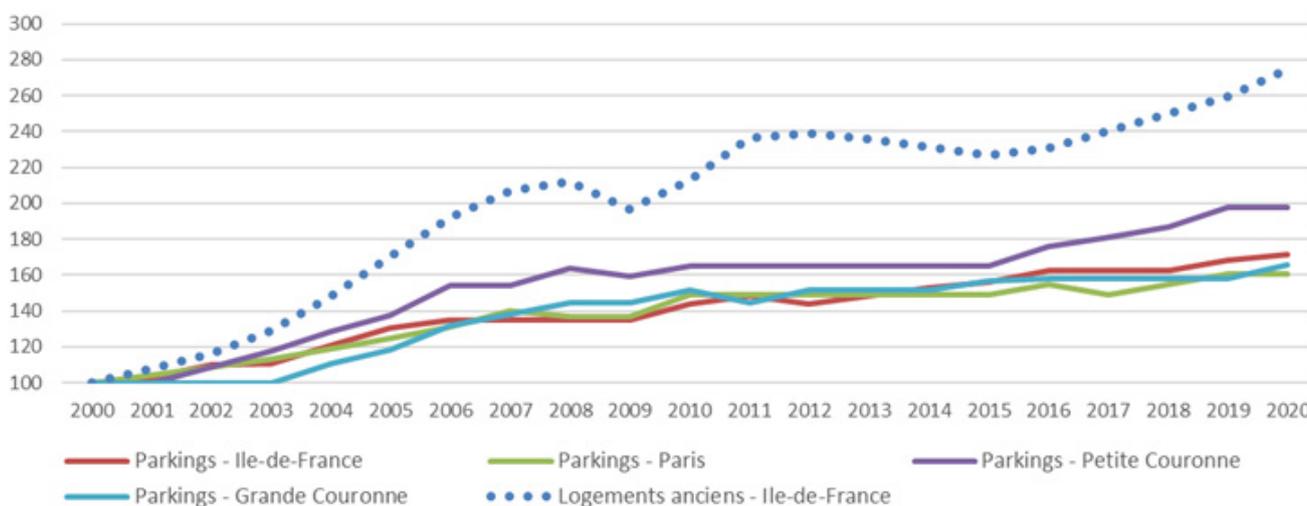
	Nombre de ventes de parkings isolés en 2020	Prix médian en 2000	Prix médian en 2020	Evolution des prix des parkings			Evolution des indices de prix des logements
				En un an	En 10 ans	En 20 ans	En 20 ans
Ile-de-France	10 130	11 100 €	19 000 €	1,6%	18,8%	71,2%	175,0%
Paris	3 480	16 800 €	27 000 €	0,0%	8,0%	60,7%	270,8%
Petite Couronne	4 210	9 100 €	18 000 €	0,0%	20,0%	97,8%	177,9%
Grande Couronne	2 450	7 600 €	12 600 €	5,0%	9,6%	65,8%	110,7%

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 19 000 € la place en 2020, en légère hausse annuelle (+1,6%), tandis que le prix moyen est de 22 600 €.

Deux départements affichent des prix médians supérieurs à ceux de la région, **Paris à 27 000 €** et **les Hauts-de-Seine à 20 000 €** la place. Le prix médian est de **15 000 € dans le Val-de-Marne et les Yvelines**, et **entre 11 000 € et 12 500 € dans les autres départements**. On note une **hausse annuelle des prix significative de 5% en Grande Couronne** qu'on est tenté de rapprocher de **l'attractivité actuelle de ce segment du marché immobilier résidentiel**.

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings isolés* restent beaucoup plus limitées que celles des logements. **Le prix des logements anciens a été multiplié par 2,75 en 20 ans en Ile-de-France (175% de hausse), tandis que celui des parkings a été multiplié par 1,7 (71,2% de hausse)**, avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (97,8%) et en Grande Couronne (65,8%) qu'à Paris (60,7%).

Evolution comparée des prix des logements anciens et des parkings sur 20 ans
(base 100 en 2000)



Dans Paris, les prix médians des parkings isolés* en 2020 varient encore considérablement selon l'arrondissement dans laquelle ils se situent (variation du simple au triple). Une place de parking isolée coûte de **16 500 € dans le 13^e**, 17 000 € dans le 19^e, et peut atteindre 40 000 € dans l'arrondissement « Paris Centre » ou le 17^e, 45 000 € dans le 6^e ou le 8^e, 52 700 € dans la 16^e et même **60 000 € dans le 7^e arrondissement** sur une petite centaine de transactions.

Le marché des parkings isolés* est surreprésenté par rapport à celui des appartements dans les arrondissements périphériques du Sud de la Capitale (12^e à 16^e arrondissement) qui regroupent 45% des transactions de parkings contre 35% des transactions de logements.

De nombreuses communes de proche banlieue, ayant une taille de marché suffisante pour l'analyse, ont un prix médian de l'ordre de 20 000 €. A Neuilly-sur-Seine, il atteint 32 000 €, le prix le plus élevé hors Paris. Saint-Mandé suit avec 27 000 €, mais sur un marché beaucoup plus restreint, puis Boulogne-Billancourt à 25 000 €.

En Grande Couronne, les prix les plus élevés se retrouvent dans les Yvelines à La Celle-Saint-Cloud (25 000 € sur un marché restreint) ou à Versailles (22 000 €). Les prix les plus modérés se trouvent à Longjumeau dans l'Essonne (4 700 € sur des volumes limités) ou à Noisy-le-Grand en Seine-Saint-Denis (8 000 €).

* Parkings faisant l'objet d'un acte notarié indépendant (donc hors vente avec un appartement), anciens (pas de TVA) vendus de gré à gré en pleine propriété et en un lot d'un maximum de quatre emplacements.