

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

Un marché étroit et stable

L'essentiel des ventes de parkings (environ 100 000 en Ile-de-France en 2018) se fait dans le cadre de mutations qui regroupent un appartement et un parking. En moyenne en 2018, un parking par appartement s'est vendu dans le neuf en Ile-de-France et un parking pour deux appartements dans l'ancien. Les autres ventes, qui sont décrites ci-après concernent donc des mutations de parkings isolés. Depuis 20 ans, **ce marché oscille entre 10 000 et 12 000 places** vendues par an dans la région, mis à part un bref recul à 8 400 ventes en 2009 à la suite de la crise financière.

Mais cette stabilité générale des volumes de ventes de parkings sur longue période masque **une transformation géographique notable du marché qui tient aux évolutions des modes de vie et du parc de logements**. Paris ne centralise plus que 36% des ventes de parkings ces dernières années, contre 40% à la fin des années 90. La désaffection des Parisiens pour la possession automobile (leur taux d'équipement était de 36% en 2015 contre plus de 80% en France et en Grande Couronne) et la faiblesse de la construction de logements dans la Capitale expliquent ce phénomène. A l'inverse, la part des transactions de parkings en Grande Couronne (où le parc de logements s'est beaucoup développé) est passée de 18% en 1998 à 24% en 2018, la part de la Petite Couronne se maintenant autour de 40%.

	Nombre de ventes de parkings isolés	Prix moyen en 1998	Prix moyen en 2018	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	12 270	12 200 €	20 200 €	1,3%	20,0%	65,3%	193,1%
Paris	4 410	17 100 €	28 600 €	-0,2%	19,8%	67,5%	306,2%
Petite Couronne	4 910	9 400 €	17 100 €	4,4%	24,1%	82,2%	189,3%
Grande Couronne	2 950	7 200 €	12 600 €	6,6%	10,4%	74,7%	126,9%

Les prix des parkings ont progressé moins vite que les prix des logements et davantage en Petite et Grande Couronnes qu'à Paris

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix moyen d'un parking en Ile-de-France est de 20 200 € en 2018, en légère hausse annuelle (+1,3%). Deux départements affichent des prix moyens supérieurs, Paris à 28 600 € et les Hauts-de-Seine à 20 400 € la place. Dans le Val-de-Marne et les Yvelines, les prix oscillent autour de 15 000 € et dans les autres départements autour de 11 000 €.

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings ont été beaucoup plus limitées que celles des logements. **Le prix des logements a pratiquement été multiplié par 3 en 20 ans en Ile-de-France (+193%), tandis que celui des parkings a progressé de 65%**, avec des hausses plus fortes en

Petite Couronne (+82%) et en Grande Couronne (+75%).

Dans Paris, les prix des parkings vont encore du simple au triple et au-delà, de 15 600 € la place dans le 20e ou 16 000 € dans le 19e, à 45 400 € dans le 16e, 45 900 € dans le 6e et même 57 600 € dans le 7e arrondissement en 2018 sur une petite centaine de transactions.

Nombre de communes de proche banlieue ayant une taille de marché suffisante pour l'analyse ont un prix moyen de vente autour de 20 000 €. A Neuilly-sur-Seine, il faut déboursier en moyenne 29 600 € pour acheter un parking, soit la moyenne la plus élevée hors Paris. Boulogne-Billancourt se distingue avec un prix moyen de 22 900 € et Saint-Germain-en-Laye affiche le prix de parking le plus élevé de Grande Couronne à 21 900 €, devant Versailles (21 700 €). Les prix moyens de parkings les plus modérés se trouvent à Evry (6 800 €) ou Saint-Denis (9 100 €).

Télécharger le Focus au format PDF