



Le parking de Manor de Vésenaz. Un box dans un quartier chic genevois peut coûter 100 000 francs.

## Places de parking: rentables, mais rares

PAR SERGE GUERTCHAKOFF

Le marché est très intéressant pour des petits investisseurs. Une place bien située dans le centre de Genève ou Lausanne rapporte du 5% net à son propriétaire. Reste à réussir à en dénicher une.

**S**ON NOM EST RÉCEMMENT APPARU dans la *Feuille d'avis officielle* genevoise: le banquier privé Ivan Pictet, désormais en semi-retraite, vient de s'offrir 24 places de parking d'un coup dans le sous-sol d'un immeuble situé rue des Rois à Genève. UBS a cédé les places en question pour un montant global de 1,35 million de francs. Ce genre de transaction reste cependant rarissime. «C'est un produit phare pour les gens avertis, admet Jérôme Félicité, CEO du groupe Gérofinance-Dunand Régie de la Couronne. Le problème, c'est que les gens

ne les vendent pas.» Philippe Paley, propriétaire de l'agence immobilière Gérard Paley & Fils, partage cet avis: «C'est un micromarché, car généralement ce type d'objet est vendu en lot avec un appartement. Mais dans l'absolu ce marché est très intéressant pour des petits investisseurs.»

### De 30 000 à 100 000 francs

Les places acquises par Ivan Pictet sont parties au prix moyen de 56 000 francs, mais leur taille variait entre 11 m<sup>2</sup> (idéale pour une smart) et

22 m<sup>2</sup>. Il existe aussi des différences notables entre une place située, par exemple, au 6<sup>e</sup> sous-sol et celle du 1<sup>er</sup> sous-sol, plus accessible et plus sécurisante. Les prix sont à peine inférieurs dans le centre de Lausanne.

«Il faut compter entre 30 000 et 50 000 francs pour une place de parking intérieure. Mais dans certaines nouvelles promotions, cela grimpe jusqu'à 60 000 francs», indique Bernard Nicod, le patron du groupe éponyme. En Valais, dans certaines stations réputées, comme Crans-Montana, malgré le manque de box fermés disponibles en plein centre, certaines places proposées à 80 000 francs n'ont pas trouvé preneur.

«Si vous dénicher une place de parking à 40 000 francs, il vous faudra la louer à 200 francs par mois pour obtenir un rendement à 6%. En ville de Genève, c'est assez facile», constate François Hilfbrand, cofondateur de la société Analyses & Développements Immobiliers. L'idéal est de pouvoir mettre la main sur un parking lors de sa construction. Une place revient alors en moyenne entre 30 000 et 35 000 francs, de quoi viser un rendement de l'ordre de 8% brut. Parmi les avantages à mentionner avec ce type d'investissement: des charges courantes très faibles, de l'ordre de 8 à 10%, au lieu des 15 à 20% pour un logement en PPE. De plus, les assurances sont généralement très peu onéreuses. Ce type d'objet ne nécessite pas de frais d'entretien. Et les inconvénients? Outre l'extrême difficulté à mettre la main sur ce genre de bien, il faut tenir compte bien évidemment de son emplacement. Dans certains quartiers, le taux de vacance n'est pas négligeable. Certaines entreprises préfèrent désormais offrir une participation ou la totalité de l'abonnement aux transports publics plutôt qu'une place de parking.

Autre problème à moyen terme: la possibilité d'accéder à sa place de parking. Les municipalités adoptent des politiques favorisant la mobilité douce, ce qui a pour incidence de compliquer significativement l'accès aux places de parking privées. Il n'empêche... Il faut déboursier jusqu'à 600 francs par mois pour avoir une place proche de la rue du Rhône et

un box dans le quartier chic de Champel, à Genève, se négocie aux alentours des 100 000 francs. Bref, la rareté assure la progression régulière d'une partie de ce type d'actif. Pour information, mieux vaut acquérir une place de parking avec ses fonds propres. ■

**«UNE PLACE DE PARKING  
À 40 000 FRANCS  
DEVRA ÊTRE LOUÉE  
200 FRANCS PAR MOIS  
POUR OBTENIR  
6% DE RENDEMENT»**