

**VENTE ET LOCATION**

**Notre sélection  
d'annonces**

**NEUF**

**Les programmes  
de la semaine**

**URGENT !**

Recherche pour investisseurs  
**VIAGER** Libre ou Occupé  
Maison ou Appartement

Votre cahier gratuit tous les mardis

| [www.immo.nicematin.com](http://www.immo.nicematin.com)

Tél: 04.89.74.49.53

Agence  Viager

mardi 27 mars 2018

# nice-matin | l'immobilier

AVANT-PREMIÈRE

À NICE CIMIEZ  
AVENUE SCUDÉRI

CAP  
élégance  
NICE-CIMIEZ



**Dominant la ville,  
une résidence  
exclusive pour  
24 privilégiés**

Dans un écrin  
de verdure

Du 2 au 4 pièces

Spacieuses  
terrasses

Prestations  
de standing



Soyez les premiers informés  
sur rendez-vous

0 800 950 750 Service & appel  
gratuite

[immobilier-edouarddenis.com](http://immobilier-edouarddenis.com)

GRUPE **Edouard  
Denis**

Groupe Edouard Denis - RCS Nanterre B 343 724 944 - Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. ©commeunimage.net - 02/18

## Parking et garage : le bon deal ?

**Zoom :** On entend souvent dire que l'investissement dans les parkings ou les garages est une alternative rentable. Est-ce toujours le cas ?



**Pascale Riboulet**

Gérant du cabinet A.G.I.R /  
[mongarageenville.com](http://mongarageenville.com) à Nice.

« Le marché se porte bien et cette dynamique devrait se maintenir en 2018. Nous avons des demandes importantes et la tension est palpable, à cause du manque d'offres. Les biens vendus restent à des prix raisonnables. Les emplacements les plus recherchés sont ceux situés en centre. Il y a égale-

ment un vif intérêt pour les secteurs le long de la ligne de tram. Lorsque les biens sont au bon prix, les transactions sont rapides (moins de trois mois). Nous avons une demande ciblée de la part des résidents : proximité de l'habitation oblige. Pour les investisseurs, il faut que les biens aient un bon rapport locatif et que les prix d'acquisition restent accessibles. Ces derniers peuvent aller du simple au double en fonction des quartiers : dans le Carré d'Or on atteint les 50 000 € pour un parking, alors qu'en périphérie, on est en moyenne à 25 000 €. Les commerçants sont également à la recherche d'un garage pour pouvoir entreposer des stocks de façon sécurisée, ce qui est encore moins facile à dénicher. »

Dans de nombreuses villes, disposer d'un parking ou d'un garage peut vite devenir un luxe, pourtant c'est aujourd'hui indispensable. Nombreux sont ceux qui ne souhaitent plus tourner des heures durant dans leur quartier pour trouver une place de stationnement.

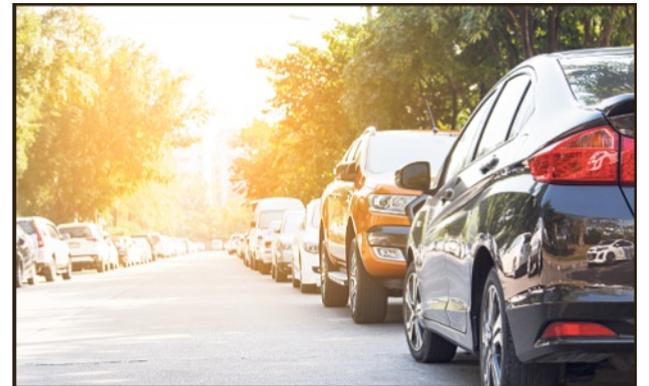
D'autre part, avec la récente réforme du stationnement en ville, les communes peuvent désormais fixer le tarif du stationnement et même si peu d'augmentations sont prévues, les verbalisations risquent d'être plus nombreuses. Alors, lorsque l'opportunité se présente, les prétendants

se bousculent, mais cela peut vite coûter très cher. Le site Seloger a récemment publié une étude sur les prix moyens des parkings dans sept villes.

Ainsi, à Nice, il faut compter en moyenne 30 233 euros (30 981€ à Paris, 27 957€ à Bordeaux ou 22 099€ à Marseille). La capitale azurée arrive donc en seconde position du classement, pourtant la tension (rapport entre la demande et l'offre) sur la ville est globalement faible en comparaison avec ses concurrents (indice de 0,04, contre 0,51 à Bordeaux où l'on assiste à une ruée sur les parkings avec l'arrivée de la LGV).

**La bonne affaire ?**

Disposer de son propre garage ou de son emplacement de stationnement, c'est gagner en sérénité, voire en sécurité. Cependant, plus on vit dans le centre, plus les prix augmentent et si l'on choisit un box fermé plutôt qu'une place ouverte, là



aussi, il y aura une nette différence de prix. Il faudra parfois envisager d'élargir son champ de recherche, quitte à être un peu plus éloigné de son habitation.

D'autre part, s'il s'agit d'investir pour louer, les attentes sont toutes autres. En effet, la rentabilité d'un parking est supérieure à celle d'autres produits immobiliers (entre 6 et 12% par an avant le paiement de l'impôt sur le revenu, les charges et la taxe foncière) et la revente, généralement plus simple. Quelques conseils pour faire son choix : l'emplacement, la taille et la hauteur sous plafond sont essentiels,

signer un écrit avec les locataires également (même si la location est libre), ne pas oublier qu'ils sont imposables, que vous êtes soumis aux charges de copropriété, à la taxe d'habitation, s'ils constituent une dépendance de l'habitat, et que les frais de mutation sont souvent plus importants (les émoluments notariés étant dégressifs, les frais de mutation sont proportionnellement plus importants pour des petits prix). Pour réaliser la meilleure transaction possible, encore vaut-il mieux être conseillé par un professionnel.

PAR MÉLISSA MARI



les agents  
IMMOBILIERS  
de la côte d'azur

ILS S'UNISSENT  
POUR VOUS  
et vos projets

RETROUVEZ-LES SUR **FACEBOOK**  
Les Agents Immobiliers de la Côte d'Azur



Réalisation : MOUVEMENTCOM.FR