



immobilier

Des caves et parkings peu visibles mais très rentables

Ces espaces font le bonheur des locataires, en mal de mètres carrés de stockage, et de leurs propriétaires, qui profitent d'un rendement brut pouvant dépasser 12%.

A l'heure où les prix de l'immobilier atteignent des sommets dans les grandes métropoles, chaque mètre carré compte... et peut être rentabilisé. Ainsi, à Paris, selon la plateforme de location d'espaces de stockage Jestocke, les caves constituent un marché de niche très dynamique. L'an dernier, l'offre a ainsi augmenté de 23% en moyenne (et même de 39% dans le X^e arrondissement et de 36% dans le XIX^e), tandis que la demande a bondi de 12%. Ces surfaces en sous-sol ont été louées en moyenne 20 euros le m² : « *Les arrondissements du centre historique de la capitale continuent d'afficher les loyers les plus élevés, avec en tête le II^e arrondissement, qui dépasse 22 euros le m², suivi de près par les IV^e, V^e et VI^e arrondissements, entre 20 et 22 euros le m².* », indique Laure Courty, fondatrice de Jestocke. A noter que la demande moyenne porte sur une surface de 7 m², soit environ 14 m³ ou l'équivalent « *d'une soixantaine de cartons* ».

Une richesse en sous-sol

Rentabilité moyenne dans les plus grandes villes (en %)



Les prix d'achat des caves, eux aussi en progression, étaient en moyenne de 2800 euros le m² l'année dernière, soit un rendement brut moyen de 9% dans la capitale. Il a même dépassé les 12% dans les XI^e et XX^e arrondissements.

Mais Paris n'est pas la seule ville à afficher un bon retour sur investissement. A Bordeaux, Lyon et Marseille, le rendement brut pour la mise en location d'une cave ou d'un garage atteint 7 à 8%. Et ce, même si la voiture est parfois chassée des centres urbains. Dans la capitale de la Gironde, par exemple, « *de nombreux résidents ou de nouveaux arrivants cherchent une pièce en plus pour stocker à proximité de leur domicile ou le temps d'emménager dans un nouveau logement* », souligne Laure Courty. Les propriétaires, eux, en profitent pour arrondir leurs fins de mois, avec un loyer mensuel moyen pour une cave ou un parking de 13 euros le m², pour un prix à l'achat moyen de 2400 euros le m². « *Il peut même dépasser 3000 euros le m² dans le centre bordelais*, précise-t-elle. *Le nouvel eldorado se trouve côté Bastide et autour de la gare Saint-Jean, à 1800 euros le m².* ».

A Lyon, il faut compter 11 euros de loyer mensuel au m², avec une demande particulièrement élevée dans les III^e, VII^e et VIII^e arrondissements, pour un prix d'acquisition moyen de 2000 euros le m². A Marseille, c'est 12 euros le m² en location en moyenne (et jusqu'à 16 euros le m² à Endoume dans le VII^e arrondissement) pour 1900 euros le m² à l'achat. A l'échelle nationale, le rendement brut atteint 7% à Toulouse, Lille et Rennes et 8% à Montpellier.

Virginie Grolleau

L'AFFAIRE DE LA SEMAINE

Un moulin rénové à Chartres

- ▶ **Cet ancien moulin à tannerie du xvi^e siècle**, de 350 m², comporte 10 pièces, dont 4 chambres et 3 salles de bain/eau.
- ▶ **Colombages et pierres apparentes**, éléments du mécanisme du moulin conservés dans la salle à manger donnant sur la cuisine ouverte, poêle à gaz et poêle à bois en céramique.
- ▶ **Un jardin d'hiver**, deux dépendances et une cave complètent l'ensemble. Terrasse et pergola.
- ▶ **Terrain de 900 m²** piscinable.
- ▶ **Prix** : 1,265 million d'euros.
- ▶ **www.challenges.fr/immobilier**



Espaces Appariés

