



## PARKING

L'objectif de cette analyse est de mieux informer les promoteurs et les investisseurs sur les différentes caractéristiques qui entrent en ligne de compte dans la manière dont les investisseurs évaluent les revenus du stationnement lorsqu'il est vendu avec des biens immobiliers productifs.

Comme la plupart des investisseurs et des promoteurs le savent, le stationnement est un aspect essentiel du développement et de l'utilisation des sols dans pratiquement toutes les villes et peut avoir un impact significatif sur la croissance des villes. La disponibilité et la qualité des options de stationnement ont une incidence sur la manière dont les entreprises locataires et les détaillants sélectionnent leur site et sur les endroits où les promoteurs construisent de nouveaux projets.

### **Forces et risques du secteur du stationnement**

La récente tendance à l'urbanisation et à la densification des environnements a considérablement accru l'importance et l'intérêt du stationnement structuré, en particulier sur les marchés qui ne disposent pas d'un système de métro léger ou de transport en commun viable comme alternative. En outre, à mesure que le développement se poursuit dans les zones urbaines, de nombreux parcs de stationnement en surface des centres urbains, auparavant en bon état de fonctionnement, ont été remplacés par de nouveaux bâtiments, ce qui a entraîné une nouvelle baisse du taux de stationnement global d'une zone. Dans l'ensemble, cela exerce une pression à la hausse sur la valeur d'un parking, tant pour le consommateur que pour l'investisseur. Les caractéristiques monopolistiques du secteur sont également propices à l'augmentation de la valeur des parkings ; de nombreux marchés sont contrôlés par un ou deux opérateurs de parking seulement. Enfin, avec l'essor du travail en commun et de l'aménagement d'espaces ouverts, les immeubles de bureaux deviennent de plus en plus denses, ce qui souligne encore l'importance de la disponibilité des parkings.

En dépit de ce qui précède, il subsiste des risques perçus dans le secteur du stationnement. L'évolution des préférences des consommateurs et la baisse prévue du nombre de propriétaires de voitures qui en découle constituent une menace potentielle. En outre, le secteur est également confronté à une vague croissante de concurrence de la part des sociétés de covoiturage, à l'amélioration des transports en commun (rail léger) et à la promesse de véhicules autonomes de la part de pratiquement tous les constructeurs automobiles. Chacune de ces forces concurrentielles pourrait servir de perturbateur potentiel dans le secteur du stationnement, certains marchés en subissant déjà les conséquences.

## **Les arguments en faveur du stationnement comme catégorie d'actifs appropriée**

Réduction de la volatilité et stabilité des revenus : Les parkings offrent des revenus stables et réguliers, des rendements élevés et un potentiel de croissance des revenus à long terme. Ils ont des besoins en capitaux récurrents faibles par rapport aux actifs immobiliers traditionnels, une volatilité réduite des revenus au cours des cycles du marché et la capacité de réagir immédiatement aux conditions du marché et de se couvrir contre l'inflation, car les taux peuvent être ajustés quotidiennement ou même toutes les heures.

Des barrières à l'entrée élevées : L'offre existante, en particulier les lots de surface dans les zones urbaines, est remplacée par de nouveaux développements malgré la demande croissante de stationnement. Certains investissements en matière de stationnement sont des terrains couverts idéaux, où les investisseurs peuvent percevoir des revenus modestes en attendant que la croissance environnante se rapproche de leur site, ce qui rend possible un développement à plus forte densité.

Il ne s'agit pas d'une catégorie d'actifs à source active : Les actifs de stationnement ne font pas souvent l'objet d'un courtage à grande échelle, et suscitent donc une attention accrue lorsqu'ils sont mis sur le marché.