



CABINETADROVER

INVESTISSEMENT LOCATIF

EN IMMOBILIER DE

PARKING

Investir dans l'immobilier locatif n'est pas toujours chose aisée, en particulier lorsque l'on débute dans ce domaine. Il peut s'avérer difficile de trouver le bien adéquat à acquérir pour espérer un maximum de rentabilité avec un minimum de contraintes. Ces dernières années, les investisseurs témoignent d'un intérêt de plus en plus accru pour un type d'investissement spécifique: l'investissement dans un parking, un garage ou encore l'investissement dans un box.

En effet, il s'agit là d'investissements sûrs et peu contraignants, qui ne nécessitent que peu d'apport et offrent une rentabilité tout à fait intéressante, notamment en raison de la crise du stationnement actuelle dans les centres-villes de nombreuses agglomérations françaises et européennes.

Même si les places de parking sont plus coûteuses à l'achat à présent, du fait de leur attrait, elles n'en demeurent pas moins accessibles avec un budget de départ limité. Avant de vous décider à réaliser des placements dans ce secteur, voici un guide exhaustif abordant tous les points à connaître en matière d'achat et de location de parking, box ou garage: autant de règles d'or à appliquer sans attendre, revenant en détail sur les avantages de ces biens, leur rendement possible, les procédures de location ou encore les questions fiscales.



Les différents types de placements de parking

page 4

Le choix du type de place de parking

page 5

Quelles zones cibler pour investir dans un parking?

page 6

Les atouts de l'investissement en boxes ou en parking

page 7

Quel coût à l'achat d'un parking?

page 8

Parking et box: Quel rendement en attendre?

page 9

Nous contacter

page 10

Les différents types d'emplacements de parking et leurs caractéristiques

Si investir dans le secteur peut sembler une idée judicieuse, il est indispensable de se renseigner sur les différents types de biens avant de se lancer dans toute opération.

En matière de placement immobilier, il est généralement reconnu qu'investir dans un box constitue un achat rentable que nous aurons à privilégier de prime abord.

Dans le cas de box, boxes ou garages on parle alors d'emplacements cloisonnés puisqu'il est question d'un espace fermé par une porte et 3 cloisons. Un box ou garage se situe généralement en sous-sol mais peut également être en extérieur, généralement dans un espace comprenant plusieurs boxes.

Une place de parking simple (ouverte) est généralement située au sein d'un parc de stationnement ouvert ou fermé, et munie d'un tracé au sol ainsi que d'un numéro. Un parking simple coûtera moins cher qu'un box. L'acquisition d'une place de parking standard peut donc être considérée comme un premier achat simple et efficace pour qui souhaiterait débiter dans le domaine de l'immobilier locatif.

Le prix d'achat est plus élevé pour un box que pour un parking standard (place ouverte) mais le loyer demandé le sera aussi. Le prix et le loyer varieront également en fonction de la surface et des services accessibles (portail automatique, surveillance, local sécurisé, etc.).

Enfin, un dernier type de place recouvre celles se trouvant dans les parties privatives des parcs de stationnement publics. Dans ce cas de figure, vous faites généralement l'acquisition d'un bail en amodiation qui a une durée de vie limitée. Même si ce type de parking est moins prisé des investisseurs qui préfèrent généralement acquérir un droit de propriété sur un parking ou un box plutôt qu'un bail en amodiation il peut y avoir parfois de bonnes opportunités sur ce type de bien.



Le choix du type de place de parking

Face à la diversité des offres en matière de stationnement, il n'est pas évident de savoir dans quel type d'emplacement porter son dévolu.

La place de parking et le box fermé par une porte sont les deux principales options qui s'offrent aux investisseurs.

Dans le premier cas de figure, il s'agit d'un placement qui ne demandera pas un budget important et pour lequel les locataires ne manqueront pas, surtout si la place est située dans un quartier en centre-villes. Dans le second cas de figure, c'est un achat plus conséquent (il faut compter 20 à 30 % de majoration) mais qui pourra toujours s'amortir par une acquisition en lot au même titre que les places de parking ouvertes. Dans les grandes villes ou les zones géographiques où les vols et les dégradations représentent un risque réel pour les automobilistes, l'investissement dans un box pourra s'avérer judicieux.

Il est alors possible de proposer un loyer plus élevé, qui trouvera malgré tout preneur très rapidement. C'est particulièrement vrai en région parisienne, où la location d'un box (y compris de dimensions réduites pour y garer un véhicule deux roues) peut constituer une opportunité tout à fait intéressante. Quelle que soit l'option retenue, il est essentiel de se rendre sur place pour vérifier l'accessibilité de la place de parking ou du box à tous les types de véhicules.



Quelles zones cibler pour investir dans un parking?

Réaliser un investissement dans une place de parking, un garage ou un box apparaît comme une solution prometteuse, à condition de ne pas se tromper dans le choix de son emplacement. Encore plus que pour les placements immobiliers, la situation géographique du bien est le facteur essentiel à prendre en compte. Il joue également un rôle déterminant dans le prix d'achat de la place.

Les quartiers centraux sont sans conteste les plus attractifs pour les automobilistes : les centre-villes sont bien souvent engorgés et louer une place dans cette zone est généralement simple et rapide. On prendra soin d'éviter les quartiers où l'offre de parkings est déjà abondante, comme à proximité des gares. De manière générale, il est toujours plus prudent de réaliser sa propre enquête de terrain avant de réaliser un achat.

Il est utile de vérifier l'état de la concurrence, en observant les parcs de stationnement publics déjà disponibles et en se renseignant sur les éventuels projets de travaux en cours. Pour les investisseurs débutant en la matière, il est conseillé de se concentrer sur des zones connues, près d'une résidence principale ou secondaire par exemple. Les quartiers où la demande est forte, avec peu de parkings disponibles en extérieur comme en sous-sol, constituent des cibles de choix. Il sera possible de demander un loyer plus important pour les places acquises, même si le prix d'achat sera certainement supérieur à la moyenne du marché.

Dans tous les cas, la question de l'emplacement est à étudier en priorité avant achat: c'est le critère principal qui déterminera la rentabilité de la place.



Les atouts de l'investissement en boxes et en parking?

L'achat d'une ou de plusieurs places de stationnement se justifie par de nombreux avantages.

Parmi les raisons de procéder à un tel achat, signalons tout d'abord qu'il est possible de se constituer facilement un capital avec un budget de départ modeste.

Un emprunt bancaire de 20 000 euros sur 8 ou 9 années permet d'acheter une place dont la location suffit à dégager sans difficulté des revenus conséquents. Il s'agit ainsi d'un premier placement peu risqué, dans la mesure également où un emplacement est susceptible d'être revendu très rapidement si le besoin s'en fait sentir.

C'est aussi un achat facile à faire, puisqu'il demande de prendre en considération moins de critères que pour un appartement notamment: seule la rentabilité de la place par rapport à son prix d'achat, en fonction de son emplacement, demande à être envisagée. Ce type de bien ne réclame quasiment aucun travaux ou entretien, et un locataire ne peut pas non plus le dégrader. Contrairement à un appartement, les impayés sont rares et les bons locataires sont faciles à trouver par le biais d'une annonce en ligne.

Un mauvais payeur pourra être aisément remplacé, le bail de location étant toujours en faveur du propriétaire. On remarquera enfin que l'obtention d'un crédit bancaire est plus facile à obtenir pour un placement modeste de ce type que pour l'achat d'un appartement, et que la procédure de location est bien plus simple.



Quel coût à l'achat d'un parking ?

C'est sans doute le principal avantage de ce placement: l'achat d'une place de stationnement ne demande que peu de fonds pour les nouveaux investisseurs.

Il existe sur le marché un vaste choix d'espaces destinés à garer des véhicules, autour de bâtiments publics ou privés, à proximité de centres commerciaux de d'immeubles professionnels. L'offre ne manque pas, mais les prix peuvent s'avérer particulièrement variables. Du coût à l'achat dépendra bien évidemment la rentabilité de la place, il convient donc de se renseigner soigneusement sur l'emplacement envisagé avant de procéder à toute opération.

En région parisienne, les prix des places de stationnement se situent en général autour de 18 000 euros depuis quelques années. Dans Paris intra-muros en revanche, les prix ont nettement augmenté durant la dernière décennie, pour atteindre aujourd'hui 25 000 euros environ.

Il est à noter que les coûts changent du tout au tout d'un quartier à l'autre, certains très prisés comme Saint-Germain-des-Prés pouvant aller jusqu'à 60 000 euros par place. En Europe, les prix sont plus modestes, compris le plus souvent entre 10000 euros et 20 000 euros. Les loyers perçus sont moins importants toutefois.



Parking et box : Quel rendement en attendre ?

La question de la rentabilité est essentielle lors de l'achat. Il vous faut en effet calculer au mieux les bénéfices qu'il est possible de retirer de l'emplacement que vous souhaitez acquérir, en fonction du prix d'achat, du montant envisagé pour le loyer et des charges.

En France et en Europe, les places de stationnement sont les biens immobiliers qui assurent la meilleure rentabilité, devant les appartements. Le rendement fluctue évidemment en fonction de la situation géographique et de la qualité de la place: en moyenne, la rentabilité est comprise entre 5 et 15%. En pratique, pour un achat à hauteur de 20 000 euros par exemple, il est possible de dégager chaque mois un loyer net oscillant entre 100 et 300 euros.

Pouvoir compter sur des locataires sérieux permet d'atteindre une rentabilité plus importante également. Bien connaître le marché est aussi un point crucial. Pour autant, un investisseur débutant dans le secteur peut espérer dégager une rentabilité allant de 6 à 9 %, là où le rendement annuel d'un appartement dépasse rarement 3 ou 4%.

Avec des charges faibles, peu de risques de dégradation et d'impayés, ce type de location constitue donc une opportunité des plus intéressantes.



NOUS CONTACTER

Pour vous aider à réaliser votre investissement et répondre à toutes vos questions, nos conseillers sont à votre écoute.

N'hésitez pas à nous contacter :

administrati@cabinet-adrover.com



CABINET ADROVER

33 avenue de l'Est , 94100 Saint-Maur-des-Fosses.

Siren : 530 498 930

Inscrit à l'ORIAS sous le n° 16003937(www.orias.fr)

Conseiller en investissement financier sous le n°497943639 (CIF)

Mandataire d'intermédiaire d'assurance sous le n°421956509 (MIA)