



**L'investissement locatif dans le domaine du parking fait fureur actuellement** du fait du manque d'espace qui devient de plus en plus perceptible dans certaines zones géographiques. Quelles sont donc les méthodes pour dénicher un actif bien situé ?

Sommaire

- [Bien déterminer les spécificités de la demande locative du parking](#)
- [Adapter l'emplacement du parking à une infrastructure donnée](#)
- [Investissement en parking : Opter pour un emplacement dont la rentabilité est certaine](#)
- [Quels outils de recherche pour trouver le meilleur emplacement de parking avant l'acquisition ?](#)

## Bien déterminer les spécificités de la demande locative du parking

Ce n'est plus un secret pour personne, la population urbaine et celle de certaines villes périphériques de la France croissent d'année en année. C'est une raison valable pour dénicher un ou plusieurs parkings bien placés pour en tirer des revenus réguliers.

Cependant, **trouver un bon emplacement de parking peut s'avérer difficile sans méthode de prospection efficace**. Comme tout investissement locatif, la réussite ou non de la mise en location d'un parking repose sur la détermination de la demande. Selon les cibles et les objectifs opérationnels du futur propriétaire, ce dernier doit être en mesure de connaître vers quel type de clients son parking sera destiné. Autrement dit, son processus de sélection doit se baser sur une excellente capacité à concilier les besoins des locataires avec les atouts du bien immobilier à acquérir.

La détermination de la demande peut commencer par une petite enquête sur terrain. La raison est simple : **un investissement en parking n'est pas un investissement comme les autres** ; pour qu'il puisse être rentable, il faut que l'acquéreur prenne le temps de faire une prospection minutieuse en s'informant auprès des acteurs concernés (agents immobiliers, riverains, des investisseurs aguerris dans le secteur, etc.). Le but c'est de déceler le manque à combler dans la zone géographique en matière de place de stationnement.

Effectivement, **une acquisition à l'aveugle sans analyse préalable pourrait aboutir à une perte irréversible**. D'ailleurs, la « loi des débouchés » de l'économiste Jean-Baptiste Say disant que l'offre crée sa propre demande, n'a pas sa place dans le domaine de la location de parking. C'est plutôt à Keynes qu'il faudra se référer : la demande est le moteur de tout investissement et c'est d'autant plus valable dans le secteur immobilier que dans d'autres secteurs porteurs.

## Adapter l'emplacement du parking à une infrastructure donnée

Ceci est encore la suite logique du concept de demande locative. Oui, pour que l'investissement en parking soit un succès, il faut que le bien tire son potentiel locatif d'un ensemble d'infrastructures existantes.

Comme argument, **il suffit de se référer aux parkings situés à proximité des immeubles de bureaux**. Le fait est que tous les salariés d'une ou plusieurs entreprises du coin auront besoin d'un lieu de stationnement facilement accessible, qu'ils soient véhiculés en quatre ou en deux roues. Le parking sera encore plus plébiscité s'il est doté d'un emplacement de parcage destiné aux personnes à mobilité réduite.

En plus d'être suffisamment large pour accueillir des centaines voire des milliers d'utilisateurs, un parking doit se rapprocher au maximum des zones d'entrée les plus proches des entreprises en activité. Si ce n'est pas le cas, il faudra prévoir un petit aménagement, car par pure précaution, **les salariés préfèrent garer leur voiture dans un endroit non loin de leur lieu de travail**.

Toujours dans le domaine de l'aménagement du parking, une seule rangée de parcage fera bien l'affaire pour répondre aux besoins des petites entreprises à effectif réduit. Tandis qu'un parking d'au moins 4 rangées sera plus approprié pour les sociétés de grande envergure.

Si le parking est destiné à répondre aux besoins de stationnement des automobilistes fréquentant des places de commerce, il y a quelques règles à respecter. En effet, en ce qui concerne les petits commerces, les gens ne s'y garent pas trop longtemps, ce qui nécessite un parking facilement accessible ayant une configuration en « L ». **Pour les hypermarchés et/ou les grands magasins, il convient plutôt de privilégier les parkings souterrains** ou placés sur le pourtour des immeubles en question.

## Investissement en parking : Opter pour un emplacement dont la rentabilité est certaine

**Certains investisseurs en parking se trompent parfois**. Effectivement, ils pensent que seuls les parkings les plus coûteux peuvent rapporter gros. Or, en termes de rentabilité, il faut également tenir compte du prix en plus de toutes les charges afférentes à l'exploitation du bien.

Pour bien comprendre le concept, il suffit de prendre le cas de certains parkings vendus à des prix qui dépassent parfois les 100 000 euros dans certaines villes parisiennes ou lyonnaises. C'est vrai que les placements en parking dans ces types d'adresse peuvent marcher à tous les coups, mais il y a un bémol : du fait de leur prix exorbitant et des charges fiscales, d'urbanisme et de copropriété qui pèsent sur eux, leur rentabilité s'en trouve pénalisée. En d'autres termes, **le retour sur investissement peut prendre beaucoup plus de temps que celui d'un parking périphérique**.

La meilleure solution qui s'offre à l'investisseur est donc de collaborer étroitement avec un courtier en cherchant des actifs de qualité dans une région, un département ou un quartier

prometteur dont la population est suffisamment dense. **L'investisseur peut par exemple acquérir un parking boxé** et se lancer dans l'activité de co-stockage en plus des places de stationnement. Cela pourrait booster encore plus ses recettes locatives mensuelles.

## **Quels outils de recherche pour trouver le meilleur emplacement de parking avant l'acquisition ?**

Avec l'essor fulgurant de la digitalisation, **plusieurs plateformes spécialisées dans la mise en location de parking sont à même d'apporter aux investisseurs des services d'accompagnement fiables**. Leur mission est simple : trouver les meilleurs actifs, analyser leur rendement futur et les intégrer dans le patrimoine des épargnants à des prix raisonnables si les deux parties se mettent d'accord. Cette pratique a comme avantage de faciliter la tâche des investisseurs désireux d'effectuer des placements immobiliers fiables.

Toutefois, l'utilisation d'Internet pour la recherche d'un parking au bon emplacement doit être faite avec prudence. La raison est simple : certains sites ont tendance à vendre des rêves en faisant miroiter d'étincelantes promesses de revenus en constante croissance. Or, l'investissement dans le parking demande un peu plus de patience et de bon sens que les autres biens disponibles sur le marché. Pour éviter les pièges de ce genre, il serait préférable de se tourner vers les professionnels ayant des années d'expériences dans le domaine. D'ailleurs, la compétence se juge par la notoriété et la garantie.

**Une plateforme d'appui aux investisseurs en parking peut également proposer des solutions de gérance** tout à fait compatibles aux attentes de ses clients. L'idée c'est de confier la gestion de son patrimoine à un spécialiste et se contenter de percevoir des revenus réguliers. C'est une bonne alternative pour les néophytes du monde du parking.