

## **PARKING**

---

### **Investir dans un parking**

Un parking est un investissement accessible qui présente un bon rendement locatif. C'est une bonne alternative à l'immobilier classique et l'immobilier coté. Découvrez pourquoi l'investissement dans un parking peut être judicieux, quelles villes privilégier, quels critères prendre en compte pour choisir une place et comment calculer la rentabilité locative de ce type de bien immobilier. Nos conseils pour optimiser son investissement parkings et notre focus sur les frais de notaire et la fiscalité des parkings.

### **Pourquoi ?**

Avec un budget de 100 000€ à Paris, on ne peut espérer guère mieux qu'une chambre de bonne. Pour le même prix, vous pouvez investir dans au moins deux boxes fermés dans les beaux quartiers. Et les bonnes raisons de succomber à cet investissement malin ne manquent pas : les parkings nécessitent peu d'entretien, sont plus faciles à gérer qu'un bien immobilier résidentiel et affichent une rentabilité supérieure.

En effet, les frais d'entretien et réparations sont faibles. Un parking nécessite très peu de travaux et reste nettement moins exposé aux dégradations qu'une maison ou un appartement.

De plus, si le parking n'est pas assorti d'un logement, il n'obéit pas à la loi du 6 juillet 1989 sur l'amélioration des rapports locatifs : la contraction d'un bail n'est pas obligatoire et, en cas d'impayé, le propriétaire peut immédiatement récupérer son bien.

Les revenus que vous retirez d'un parking sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers de votre déclaration annuelle.

### **Comment bien le choisir ?**

Le choix de l'emplacement du parking est une étape cruciale. Faites une étude de marché afin d'évaluer le niveau de la demande. Renseignez-vous auprès de la commune sur un éventuel projet de construction de parking public et, plus généralement, des aménagements urbains à venir.

### **Il est préférable d'investir dans une zone où les stationnements se font rares.**

A priori, il vaut mieux privilégier les centres-villes où les quelques places de parking sont souvent chères et très demandées. Évitez la périphérie des villes, sauf à Paris, où l'offre est tellement restreinte que cela compte moins. Pensez aussi aux quartiers d'affaires pour vous adresser à une clientèle professionnelle moins sensible à un loyer élevé et moins sujette également aux risques d'impayés.

On restera attentif aux mairies qui auraient en projet de limiter l'accès au centre-ville, au moyen d'un péage urbain par exemple. Ce genre de mesures limiterait l'occupation des places publiques et diminuerait l'utilité relative des parkings privés dans cette zone.

**Pour ce qui est de la place en elle-même, sachez qu'un parking fermé se louera plus facilement qu'une place de stationnement à l'extérieur.**

En outre, plus une place de parking est protectrice de la voiture du locataire, plus elle se louera cher. D'ailleurs, si vous fermez votre place de parking pour en faire un box, celle-ci vaudra 15 % à 20 % plus cher, que ce soit à la revente ou à la location.

**Favorisez des boxes plus grands et plus larges pouvant accueillir des grosses voitures, cela vous évitera de passer à côté de clients potentiels. L'idéal est de 2,50m de large pour 5m de long.**

Préférez les places les plus proches des sorties de parking ou des ascenseurs, plus prisées. Optez dans la mesure du possible pour une place dans laquelle il sera très facile de se garer (pas d'allées resserrées ou de poteaux mal placés).

À noter : dans le cadre d'un investissement, il est aussi possible d'acheter des parkings déjà loués.