

# PARKING

## INVESTIR DANS UN PARKING : LA BONNE IDÉE D'INVESTISSEMENT

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 INVESTIR DANS UNE PLACE DE PARKING EST JUDICIEUX

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 CHOISIR SON PARKING OU GARAGE

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 vente 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.

## LES PRIX D'UNE PLACE DE PARKING EN FONCTION DES VILLES

Le prix d'achat d'un parking varie considérablement selon la ville et la taille de son parc de stationnement. Selon pap.fr, les prix à Paris sont compris entre 10 000 € et 75 000 €. En Province, il faut compter entre 6 000€ et 15 000€.

Dans Paris, qui a vu ses places de parking fondre comme neige au soleil ces dernières années, comptez environ 20 000 euros dans le sud du 14ème ou du 13ème arrondissement ou au Nord du 18ème ou du 19ème arrondissement. En revanche, dans les quartiers centraux et historiques (Le Marais, l'île Saint-Louis), la place peut atteindre les 75 000 euros.

En outre, la valeur locative d'un parking varie selon sa situation (en centre-ville, en périphérie, proche de commerces) et sa nature (fermé ou en plein air).

## PARKING : LES VILLES OÙ INVESTIR DANS UNE PLACE

Paris est sans conteste l'une des villes de France où le prix des parkings est le plus important, tout comme sa rentabilité. Cependant, l'usage plus fréquent des transports en commun et la multiplication des parkings publics, bien que payants, ont contribué à la baisse de la demande sur le marché locatif. Toutefois, retenez que la volonté de la maire de Paris de faire baisser le trafic automobile a un impact très limité sur le marché car si le trafic a tendance à diminuer en centre-ville, il a tendance à augmenter en périphérie. De plus, la politique de diminution de places de stationnement menée à Paris, ajoutée à l'augmentation des verbalisations liées au stationnement, accroît considérablement la demande sur le marché parisien.

D'après la baromètre annuel 2019 de MonsieurParking.com, le prix moyen d'une place de parking à Paris est de 34 036 euros, pour un loyer mensuel de 153 euros environ, soit une rentabilité de 5,3 %. Cependant, la situation est très variable selon les arrondissements. Ainsi, le 13ème arrondissement est celui qui affiche la meilleure rentabilité brute locative (6,5 %) avec un prix moyen à 19 312€ et un loyer mensuel moyen de 104€. Le 7ème arrondissement affiche lui la plus faible rentabilité locative (4,9 %) avec un prix moyen de 49 019 euros la place de euros et un loyer mensuel moyen de 199 euros.

À noter : les Jeux olympiques 2024 et le développement du Grand Paris pourraient contribuer à une progression soutenue des prix en proche couronne.

Lyon est également une ville très intéressante. Le rendement brut moyen d'une place de parking y est de 5,4 % avec un prix de la place moyen de 21 992 euros et un loyer mensuel moyen de 99 euros. Le 5ème arrondissement est le plus intéressant avec une rentabilité de 6,2 %.

Marseille affiche également une rentabilité locative brute de 5,4 % avec un prix moyen de la place de 21 822 euros et un loyer mensuel moyen de 100 euros. L'arrondissement le plus rentable est le 10ème avec un rendement brut moyen de 6,4 %.

Sans surprise, on trouve également parmi les villes affichant les rentabilités locatives les plus importantes en termes de parkings, de nombreuses villes de la petite couronne comme Neuilly-sur-Seine (5,9 %) Saint-Mandé (5,6 %), Boulogne Billancourt (6 %), Levallois-Perret (5,3 %), Bois-Colombes (6 %), Issy-les-Moulineaux (6,3 %) mais aussi des villes de la Côte-d'Azur comme Nice (5 %), Cannes (4,8 %), Menton (5 %), Aix-en-Provence (6,1 %) mais aussi Coudercke Branche situé à côté de Dunkerque qui affiche un rendement brut de 7,4 %

## LA RENTABILITÉ DES PARKINGS

Un tel investissement nécessite de penser sur le long terme. Assurez-vous que la rentabilité locative brute (loyer annuel / prix d'achat) ne soit pas inférieure à 5 %, sinon le jeu n'en vaut pas la chandelle.

Exemple de calcul de la rentabilité locative brute : un parking se transige 30 000€. Si vous le louez 200€ par mois, votre rentabilité brute s'élèvera à 8 %.

Voici la formule de calculs de la rentabilité locative brut d'un parking : (loyer annuel / prix d'achat) X 100

Vous effectuerez donc le calcul suivant : [(12 X 200) / 30 000] X 100 = 8

Attention, la rentabilité locative brute n'est pas toujours représentative de la réalité dans le sens où elle ne prend pas en compte les frais liés aux charges du propriétaire, qui sont très variables selon l'état du bâtiment, une éventuelle vidéo surveillance, la présence ou non d'un gardien ou d'un maître-chien, l'existence d'ascenseur, etc. Vérifiez aussi que le loyant de la taxe foncière n'est pas trop élevé. S'il est supérieur à un mois de loyer, peut-être faut-il revoir votre projet ?

Bien que la rentabilité locative moyenne d'un parking ait diminué ces dernières années (5 % à 7 % aujourd'hui, contre 9 à 10 % au début des années 2000, selon pap.fr), cet investissement reste avantageux.

La rentabilité d'un parking est bien supérieure à celle des autres produits immobiliers.

En 2019, la rentabilité locative annuelle d'un investissement parking oscillait entre 4,5 % et 6 %.

À noter : les biens les plus chers ne sont pas forcément les plus rentables et il faut trouver le juste équilibre entre prix d'achat, loyer et risque de vacance locative.