Parking, les règles d'or d'un placement réussi

Avec la crise du stationnement dans les centres-villes, le placement parking tient toujours ses promesses.

Simple et rentable, disponible dans toute l'Europe pour une mise de fonds limitée, c'est l'investissement idéal pour diversifier son patrimoine.

- Une mise de départ modeste, peu de frais d'entretien, des contraintes minimales et quasiment pas d'impayés, le tout pour une rentabilité intéressante : dans un marché locatif devenu difficile, l'investissement dans les parkings a de quoi séduire.

- Certes, la valeur des emplacements a progressé ces dernières années, notamment dans les centres-villes, suivant le sillage du prix de la pierre. Mais il est toujours possible d'acquérir une place de stationnement pour un budget raisonnable.

- En plein centre, il faut compter entre 15.000 et 25.000 euros à Lyon ou à Madrid, et de 30.000 à 45.000 euros à Paris, mais moitié moins dans les arrondissements périphériques où à Lisbonne ou Varsovie.

- L'idéal pour un premier achat ou pour diversifier son patrimoine. À la différence d'un studio ou d'une chambre de service, les charges de copropriété sont réduites à la portion congrue.

- Quant à la gestion courante, à moins d'une rotation élevée des locataires, elle n'est pas chronophage.
  Il est possible d'obtenir un rendement de 8 à 12% dans les trois plus grandes villes de France, mais jusqu'à 12.5% à Lisbonne où 13% à Berlin! Une performance bien supérieure à celle d'une location résidentielle.

Bref, à l'heure où les placements alternatifs se font rares, le parking s'apparente à un îlot de prospérité.

TABLE DES MATIERES

01 Achetez de préférence en liquidités

02 Ciblez en priorité les quartiers centraux

03 Privilégiez la gestion clé-en-main

04 Préférez le parking public au box /garage

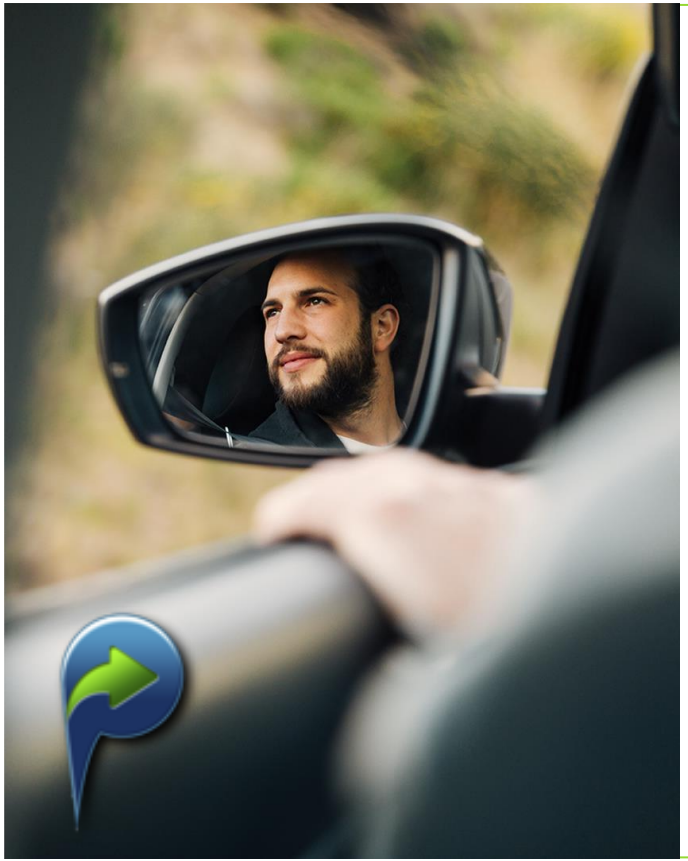
05 Calculez au plus près votre rendement

06 Prévoyez la révision des loyers

07 Prenez en compte la fiscalité

08 Avis, témoignages et imposition.

CL Park



01

Achetez de préférence en liquidités

On n’est jamais mieux servi que par soit même!

À moins de vouloir investir dans un grand nombre d’emplacements en faisant recours au crédit pour profiter de l’effet de levier, il est judicieux pour sa première acquisition de mobiliser plutôt son capital disponible/épargnes et autres placements très peu lucratifs afin de faire travailler son argent a un plus haut rendement sans y devoir a soustraire les intérêts d’un financement bancaire, il est possible.
D’autant que les taux ne sont pas négligeables. Cet été, les prêts du secteur concurrentiel se sont négociés en moyenne à 1,55% hors assurances selon l’observatoire Crédit Logement-CSA.
Emprunter 20.000 euros sur quinze ans à ces conditions aboutit à une mensualité d’environ 130 euros. Ce qui est proche du loyer espéré pour ce budget. En calibrant avec soin son dossier (horsfrais de notaire, payés comptant), l’effort d’épargne mensuel peut être dérisoire. Au surplus, les intérêts d’emprunt pourront être déductibles des loyers, qui seront ainsi moins fiscalisés (dans le casdu régime réel, lire notre point 7). Dès lors, il est essentiel de bien préparer en amont son dossier de financement dans le cas ou vous n’avez aucune liquidité disponible.

02

Ciblez en priorité les quartiers centraux

Dans l'immobilier comme dans le commerce, l'emplacement reste le paramètre clé.

La place de parking n'échape pas à la règle. C'est lui qui conditionnera la réussite de l'opération, sous réserve bien sûr de ne pas surpayer le bien. En la matière, il faut privilégier les zones en tension, là où se garer est devenu un véritable casse-tête, à commencer par les quartiers centraux des agglomérations, ou encore les abords des gares où les parkings sont légion. Dans les capitales européennes, la multiplication des couloirs de bus et des espaces réservés aux «Vélib» et aux «auto-partage» ou électriques a raréfié les places disponibles alors que, parallèlement, le prix du stationnement sur voirie a flambé. Avant de se lancer, il convient donc de procéder à une enquête sur place. Quelle est la concurrence à proximité ?

Y a-t-il des programmes neufs en cours ou des projets de parkings publics ? Pour ce faire, rien ne vaut une Société de gestion telle que CLPark ayant exclusivité avec les plus grands constructeurs de parkings publics. Dans lecadre d'un contrat clé en main , il n'est pas forcement préférable de rester en terrain connu, ce qui importe le plus est le rendement sur capital investi et le potential d'une plus-value lors de la revente.

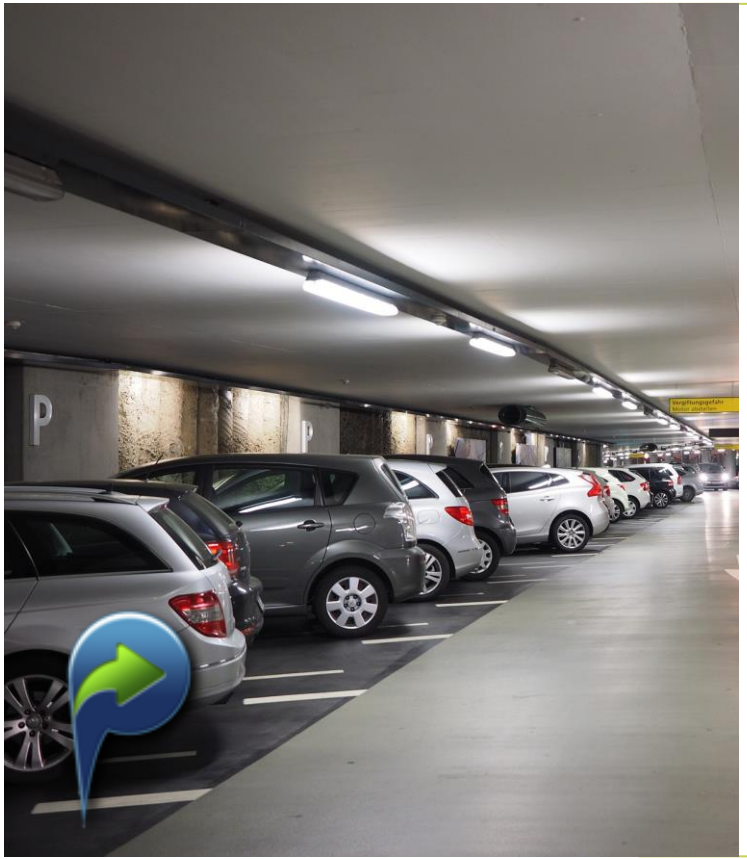
03

Privilégiez la gestion clé-en-main

L’amodiation clé en main reste la solution la plus efficace!

L’achat d’une place de stationnement requiert des fonds limités. Mais, avec les frais des intermédiaires, la facture peut vite s’alourdir. Si vous privilégiez les annonces des particuliers qui sont facilement trouvables dans les sites tels que: Paruvendu.fr, Leboncoin.fr; ou encore les sites des ventes aux enchères, comme ceux des chambres des notaires, vous retombez dans le système immobilier traditionnel, a savoir: trouver un bon emplacement, publier, trouver un locataire fiable qui paie a temps, rénover, réparer, s’assurer contre le vol et infractions…des coûts supplémentaires inévitables ayant directe répercussion sur votre rendement qui pourrait très vite devenir nul voir négatif.

Pour un garage ou box à Paris achevé depuis plus de cinq ans acquis 30.000 euros, les frais se décomposent de la manière suivante : émoluments du notaire (1.368 euros), droits d’enregistrement (1.742 euros), frais de publication (30 euros), frais divers incluant le cadastre, la conservation des hypothèques, le syndic (400 euros), sans oublier la TVA (274 euros).
En définitive, il faudra ajouter 3.814 euros, soit 12,7% du prix de vente. C’est pourquoi l’achat par lot de places de parking est souvent plus intéressant.



04

Préférez le parking public au box /garage

Qu'est-ce qu'un amodiation?

Au contraire des garages ou box dans les quartiers périphériques, les contrats clé en main en amodiations dans les parkings publics restent l'investissement le plus sûr, facile a gérer et surtout le plus rentable:

L'amodiation est le terme utilise dans le milieu des parkings publics, il s'agit d'une quasi-propriété pour la simple et bonne raison que mise a part le foncier (appartenant a la municipalité) tout le reste est a titre de propriété a savoir: le droit d'occuper, de louer et de revendre. L'amodiation est dans la plupart des cas perpétuelle (99 ans).

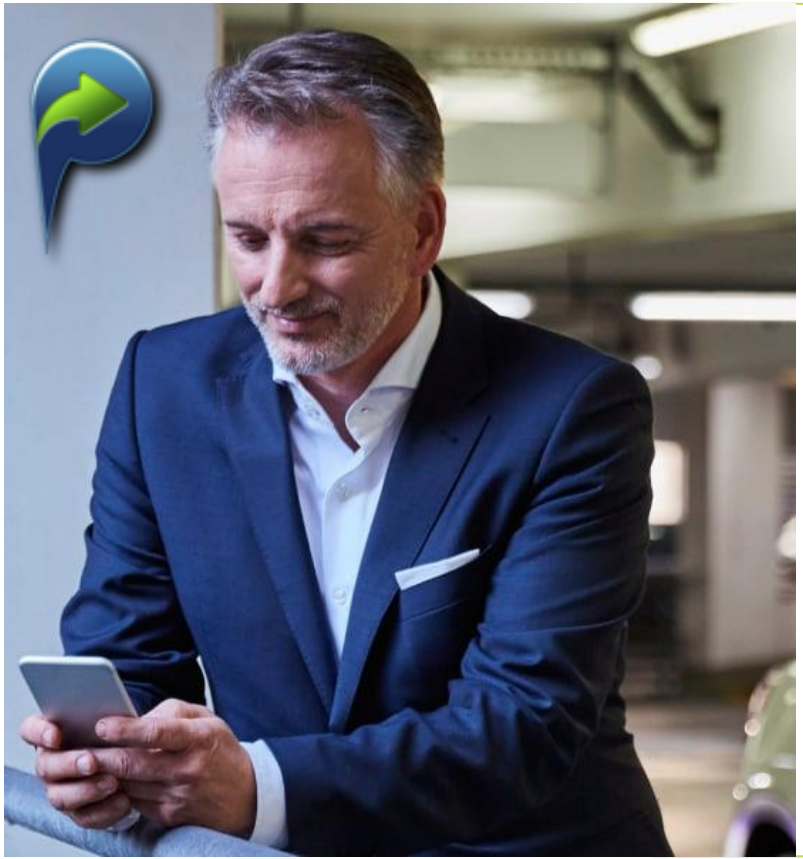
A la différence des garages/box prives' l'amodiation comporte beaucoup d'avantages économiques:

- **Pas de taxe foncière (celle-ci est applicable sur l'immeuble entier et non pas l'emplacement en question)**
- **Pas de TVA sur les loyers (celle-ci a déjà été reversée par la société de gestion)**
- **Pas de frais notaries (7-10%) – il s'agit d'un contrat emphytéotique sous-seing privé**

Les parkings publics Vs les box/garages

Dans l'univers du stationnement, il y a la place de parking, sous-terrain, immeubles a étages ou les parkings à ciel ouvert, délimitée au sol par des traits de peinture, il s'agit d'emplacements « premium » proposant un confort de part leur accommodations de haut niveau, ouverts 24/24 7j/7, avec gardiennage, surveillance vidéo, accès faciles, nettoyage etc..
En revanche le garage ou le box, fermé par des murs et une porte coulissante, qui concernent les locataires individuels non seulement sont plus chers mais nécessitent pas mal d'investissement personnel un peu comme dans l'immobilier locatif traditionnel.

Pour les parkings publics (premium), privilégiez les premiers et deuxièmes sous-sols (un ascenseur sera un atout supplémentaire), sachant que la taille standard d'une place de parking est de 2,50 mètres de large sur 5 de long. Il ne faut pas non plus omettre de vérifier la propreté des lieux et la qualité de l'éclairage collectif. Bref, tous les éléments concrets sur lesquels se fonde la décision d'un locataire.



05

Calculez au plus près votre rendement

Un bon investisseur ne jure que par le rendement!

Avant de signer le compromis, il est essentiel de calculer au plus juste le rendement net, avant impôt, pour parfaire son plan d'investissement et vérifier la pertinence de l'opération. Dans ce cadre, il suffit de prendre en compte le loyer garanti net par la société de gestion et de retrancher les charges d'entretien (50-100€ /an/place), Frais de gestion (en général 1 mois de loyer par an), dans le cas d'une amodiation pas de taxe foncière ni de frais notariés, Pour chacun de ces postes de dépense, les montants sont relativement minimes, mais, mis bout à bout, ils représentent cependant près de: 1-1.5% en moins sur le rendement brut.

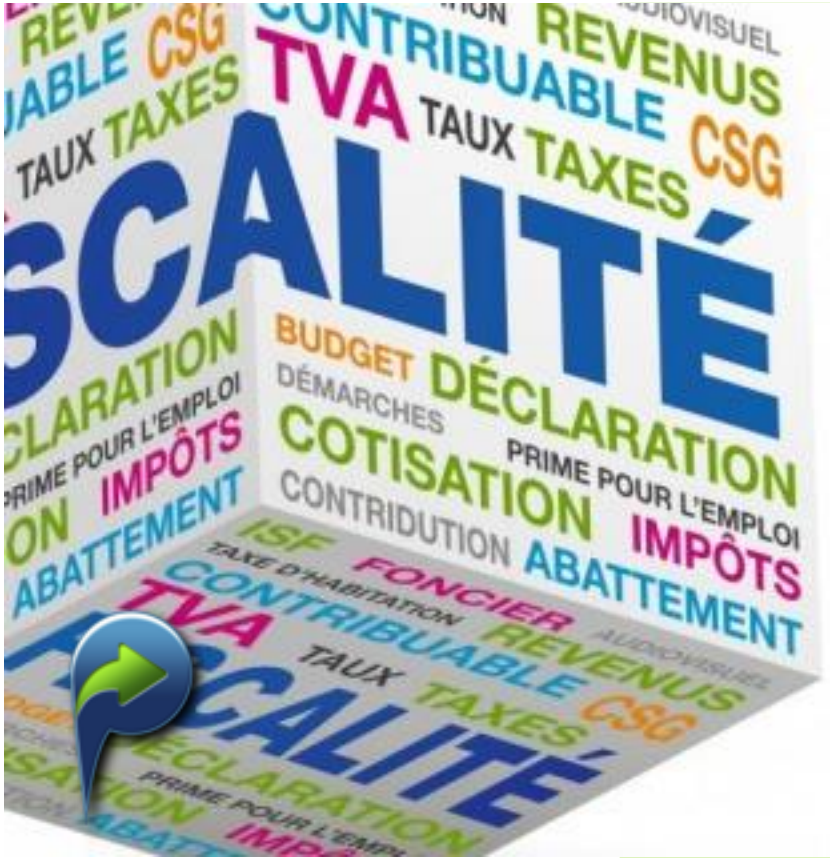
Le solde est ensuite à rapporter au prix d'acquisition. Pour une place achetée 20 000 euros et louée 175 euros par mois (soit 2.100 euros par an), qui supporte des charges annuelles de l'ordre de 225 euros, le rendement net s'élèvera ainsi à 9.37 %.

06

Prévoyez la révision des loyers

Bail de location à l'appui!

Mise a part le contrat et titre d'amodiation, dans un contrat clé en main toute location nécessite un contrat (ou bail) établi par écrit entre l'agence de gestion et le locataire. Il devra mentionner le nom et l'adresse du propriétaire, la description du bien, la durée de la location, le montant du loyer, les règles de révision, le montant éventuel du dépôt de garantie, etc.
Le contrat n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation, mais relève des articles 1708 et suivants du Code civil. Ce qui confère une grande souplesse au bailleur pour fixer la durée du bail (en général, un an ou 5 ans dans le cas d'une société locataire), le montant des loyers, comme les conditions de résiliation et de préavis. Néanmoins, pour la révision annuelle des loyers, il convient de rester mesuré, en retenant l'indice de référence des loyers (IRL) pour se prémunir contre l'inflation. À défaut, le risque est grand de ne pas fidéliser le locataire. En général la révision se fait automatiquement chaque début d'année civile.



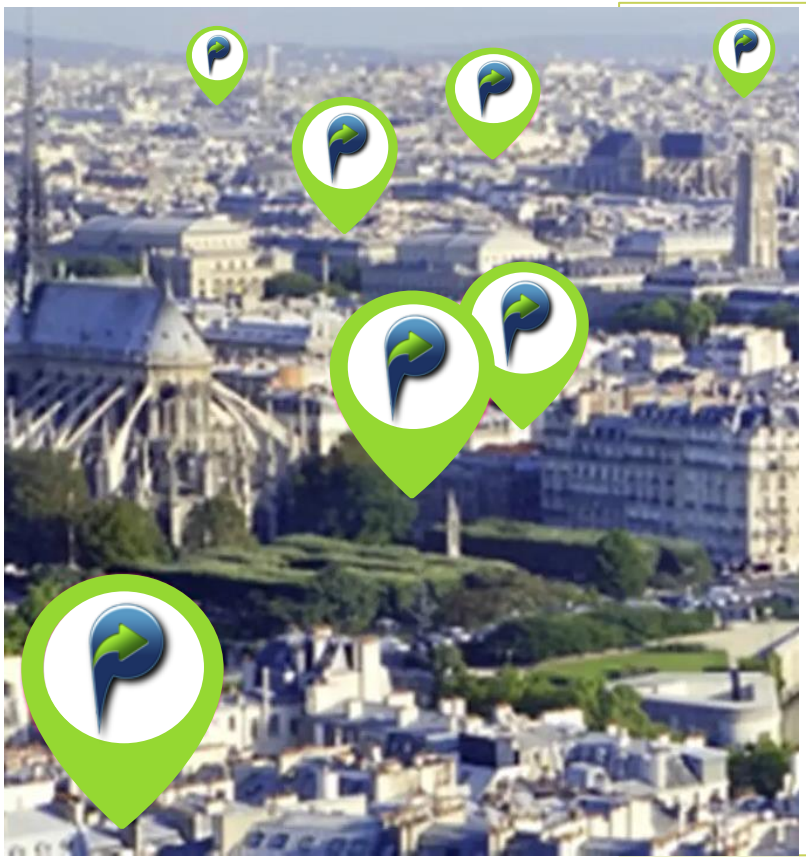
07

Prenez en compte la fiscalité

Les avantages du Microfoncier

Tous les loyers encaissés doivent être déclarés comme des revenus fonciers. S'ils ne dépassent pas 15 000 euros par an, ils sont imposés selon le régime du microfoncier, avec l'application d'un abattement de 30% représentatif des frais et charges. Néanmoins, il est possible d'opter pour le régime réel (pour une durée irrévocable de trois ans). Avantage notable du réel, les intérêts d'emprunt pourront être déduits en totalité comme les autres charges et, si un déficit apparaît, il viendra réduire le revenu imposable, dans la limite de 10.700
euros par an. Les plus-values sont imposées à 34,5% (prélèvements sociaux de 15,5% compris).

Pour l'impôt sur le revenu est appliqué un abattement annuel au taux de 6% au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt et unième, puis un abattement de 4% la vingt-deuxième année, ce qui conduit à une exonération totale des plus-values au terme de vingt deux ans. Pour les prélèvements sociaux est appliqué un abattement de 1,65% pour chaque année au-delà de la cinquième, puis de 1,60% au titre de la vingt-deuxième année et enfin de 9 %pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième, ce qui conduit à une exonération totale après trente ans de détention



08

Avis, témoignages et plus...

L’avis des professionnels:

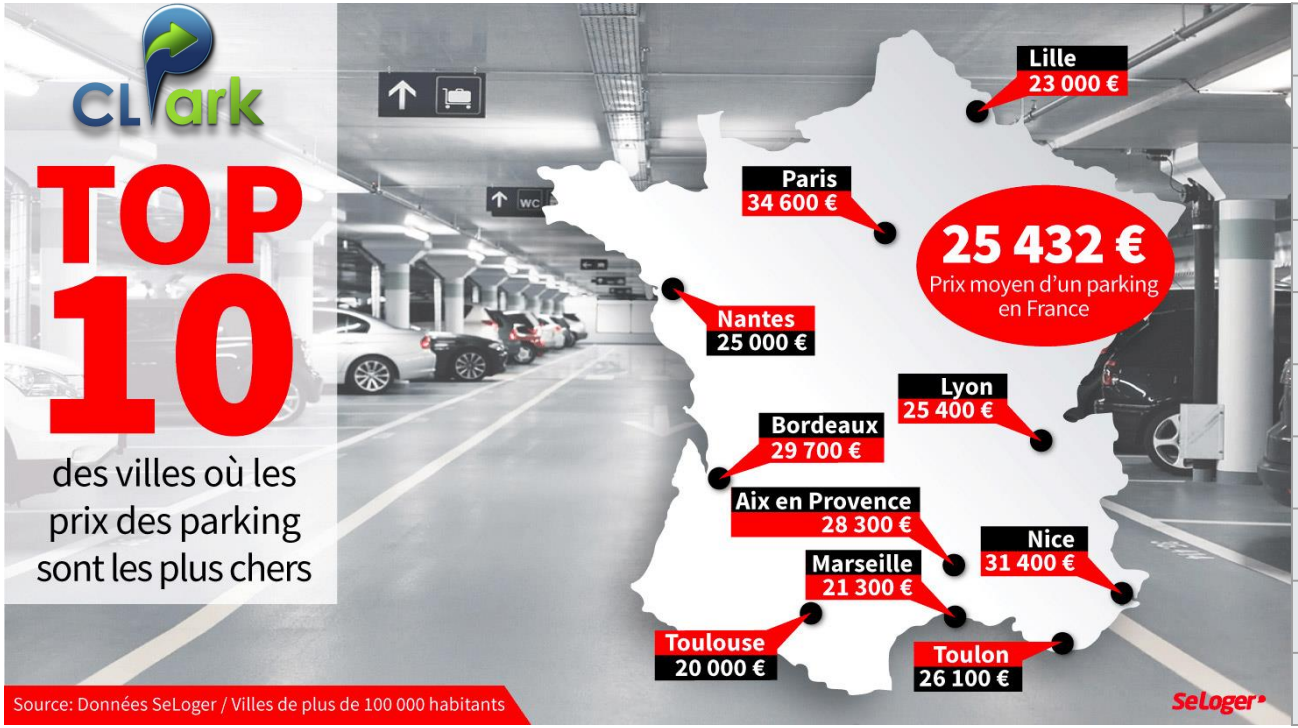
Les chiffres: parking, les règles d'or d'un placement réussi

60 %
des ménages sont motorisés en agglomération parisienne, contre 76 % à Lille, 79 % à Lyon et 85 % à Marseille. Source: Comité des constructeurs français d’automobile (2016) 10 620 parkings vendus en le-de-France en 2016. En vingt ans, les prix ont augmenté de 57 %, contre… 192 % pour les appartements anciens. Source: base BIEN-Notaires de Paris-Île-de-France 0,8 % c’est l’évolution des loyers des parkings à Paris, et jusqu’à 1,5 %, selon les arrondissements, entre 2015 et 2016. Ils ont moins progressé que les prix de vente, de 1 à 3,8 % sur la même période. Source: monsieurparking.com

L'avis de Charles Gérard P.D.G de monsieurparking.com: à Paris, il faut s’attendre à un regain d’activité sur le marché des parkings

La diminution du stationnement en voirie - 10 % en une décennie -, du fait de la multiplication des couloirs de bus, des espaces réservés aux Vélib’ et aux Autolib’, a dopé le marché des parkings dans la capitale. Et ce, malgré un taux d’équipement en baisse, 35 % des Parisiens possédant aujourd’hui une voiture. Deux facteurs récents devraient contribuer au regain du dynamisme de ce marché, à l’achat comme à la location. D’une part, la gestion de la pénalisation du stationnement, qui sera confiée par la mairie à une société privée dès 2018, promettant une augmentation des verbalisations. D’autre part, la suppression pour certaines professions libérales, avocats en particulier, du bénéfice de la carte de résident à proximité de leur cabinet. Le cas parisien démontre l’importance de s’informer de la politique menée par la municipalité, s’agissant de transports en communs, avant de se décider à investir.»

Découvrez 7 villes qui vous donnent plus de 10 % de rentabilité lors d'un investissement locatif dans un parking.



Ville	Rendement (2019)
Paris	10.8%
Nice	11%
Bordeaux	11.7%
Aix	11.3%
Toulon	11.9%
Lyon	12%
Nantes	10.4%
Lille	11.3%
Marseille	10.8%
Toulouse	10.4%

MERCI

Vous avez des questions?

info@clpark.fr
+33 4 13 68 03 39
www.clpark.fr

La société CLP (Concession Locative de Parking) Société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 437 498 702 R.C.S. MONTPELLIER, SIRET - 437 498 702 00012, ou encore son pôle internet par CLP-NET, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro R.C.S 882 679 814 R.C.S. PARIS, SIRET – 88267981400013, dont le siège social est au 34 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES 75008 PARIS,