

Parkings :

les règles d'or avant d'investir



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.

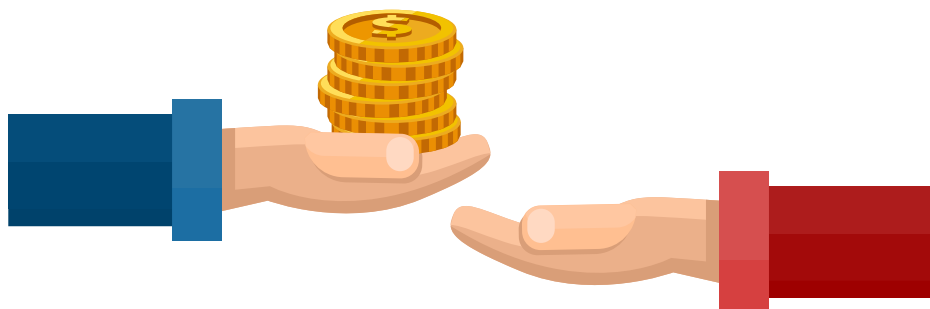
À la différence d'un studio ou d'une chambre de service, les charges de copropriété sont réduites à la portion congrue.

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 5 à 6% dans les trois plus grandes villes de France, mais jusqu'à 11% à Lisbonne où 10% 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.

À condition de ne pas acheter les yeux fermés.



1. Achetez de préférence en empruntant



À moins de détenir des liquidités en abondance, il est judicieux de recourir au crédit pour profiter de l'effet de levier. Au lieu de mobiliser tout son capital disponible pour une place, il est possible d'acquérir des lots pour le même montant. D'autant que les taux d'intérêt sont faibles. 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 (hors frais 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 cas du régime réel, lire notre point 7). Dès lors, il est essentiel de préparer en amont son dossier de financement.

*...il est judicieux de recourir
au crédit pour profiter de
l'effet de levier.*



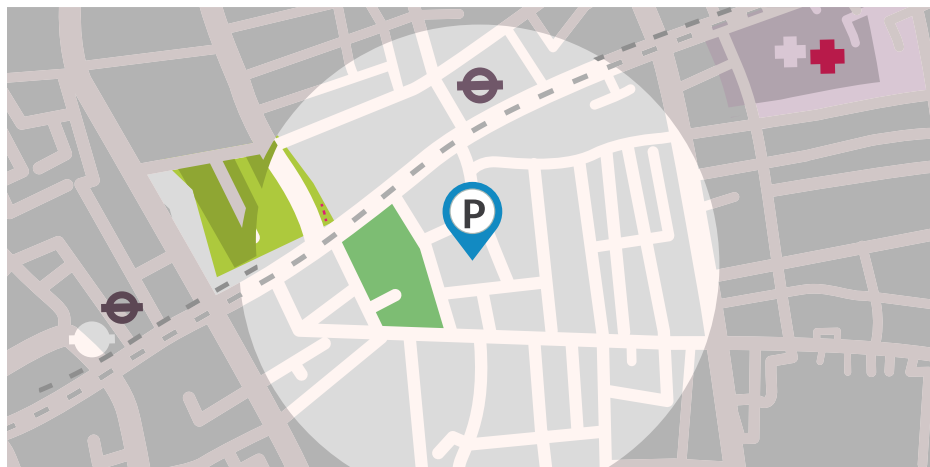


Un rendement locatif brut de **4,9%**
en moyenne en France..



...mais **9.2%** dans certaines villes
européennes

2. Ciblez en priorité les quartiers centraux



Dans l'immobilier comme dans le commerce, l'emplacement reste le paramètre clé. La place de parking ou le box n'échappent 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, tout en évitant 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 visite à la mairie et des échanges avec les commerçants. Au demeurant, il est préférable de rester en terrain connu, c'est-à-dire celui de sa résidence principale ou secondaire.

3. Privilégiez les annonces des particuliers



L'achat d'une place de stationnement requiert des fonds limités. Mais, avec les frais des intermédiaires, la facture peut vite s'alourdir. Il faut donc privilégier les annonces des particuliers à celles des agences, sauf en cas de fortes remises. Parmi les sites à explorer, on peut citer, Paruvendu.fr, Leboncoin.fr; pour la France mais, mais aussi les sites des ventes aux enchères, comme ceux des chambres des notaires ou des cabinets de gestion à l'étranger.

Logic-immo.com est aussi recommandée pour affiner sa connaissance du marché français, car les frais de mutation représentent un pourcentage important du prix de vente. À l'étranger optez pour les formules simples à revenu net proposées par des sociétés spécialisées en immobilier qui s'occupent de tout.

Pour un parking 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).

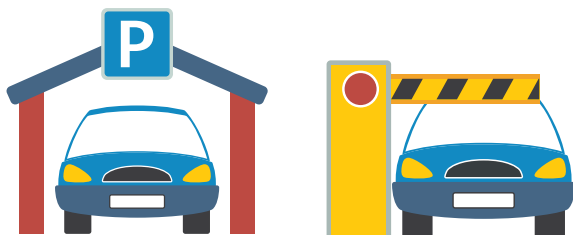
En définitive, il faudra ajouter 3.814 euros, soit 12,7% du prix de vente. **C'est pourquoi l'achat par lot de places de parking est souvent plus intéressant.**

4. Préférez le box au parking



Dans l'univers du stationnement, il y a la place de parking, couverte ou à ciel ouvert, délimitée au sol par des traits de peinture, le box, fermé par des murs et une porte coulissante, et le garage, qui concerne les maisons individuelles. Le box se vend évidemment plus cher que la place de parking, avec une majoration de 20 à 30%. Il est aussi plus demandé par les locataires. Pour des raisons de sécurité et la possibilité d'y ranger des affaires qui ne trouvent pas leur nid ailleurs. En tout état de cause, il est indispensable de venir sur place, idéalement avec son véhicule, pour tester l'accessibilité. À l'extérieur comme à l'intérieur de la résidence.

Pour le reste, privilégiez les premiers et deuxième sous-sols (un ascenseur sera un atout supplémentaire) et les box dont les dimensions permettent de loger un monospace ou un 4 × 4, 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.



5. Calculez au plus près votre rendement

Avant de signer le compromis, il est essentiel de calculer au plus juste le rendement net, avant impôt, pour parfaire son plan de financement et vérifier la pertinence de l'opération. Dans ce cadre, il suffit de prendre en compte le loyer estimé (après une analyse fine du marché) et de retrancher les charges de copropriété, la prime d'assurance et la taxe foncière, ainsi que les frais de gestion (à savoir l'insertion d'une annonce et les quittances à adresser).

Pour chacun de ces postes de dépense, les montants sont relativement minimes, mais, mis bout à bout, ils représentent cependant près de trois mois de loyer. Le solde est ensuite à rapporter au prix d'acquisition.

Pour une place achetée 20 000 euros et louée 125 euros par mois (soit 1.500 euros par an), qui supporte des charges annuelles de l'ordre de 300 euros, le rendement net s'élèvera ainsi à 6 %.



6. Prévoyez la révision des loyers

Toute location nécessite un contrat (ou bail) établi par écrit. 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. (des modèles sont disponibles gratuitement sur Internet).

Si le parking est indépendant d'un logement, 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), 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.

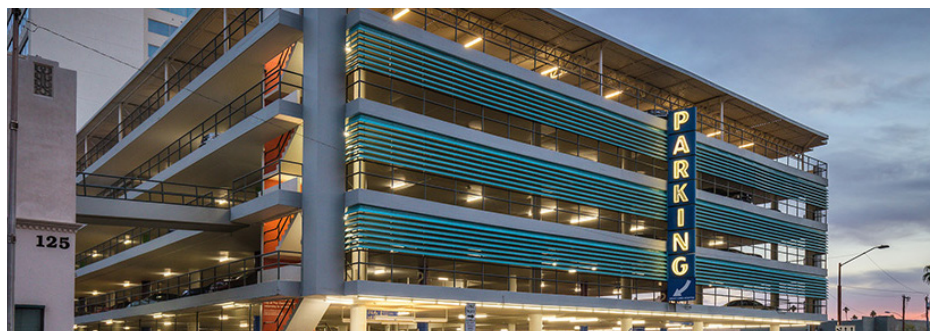


7. Prenez en compte la fiscalité

Tous les loyers encaissés doivent être déclarés comme des revenus fonciers. S'ils ne dépassent pas 15 000 euros, 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), si le parking n'est pas rattaché à la résidence principale, mais elles bénéficient d'abattements liés à la durée de détention. 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.



Voir plus Grand : Le TOP 5 villes en Europe qui offrent plus de 10% de rentabilité !

Alors que l'Europe regarde le Brexit se rapprocher, tous les yeux sont tournés vers les marchés immobiliers des grandes villes européennes. Les entreprises quittant le Royaume-Uni pour s'installer ailleurs, de nouveaux centres vont voir le jour sur le continent européen et les investisseurs immobiliers s'empressent de prévoir où ils devraient affecter leurs ressources avant que les prix locaux ne deviennent hors de portée.

Une chose est sûre, certains marchés connaîtront une forte croissance. En effet, il ne s'agit pas de jeunes entreprises qui s'installent ailleurs parce que le loyer est bon marché, non, il s'agit d'organisations bien établies ayant une présence mondiale qui a besoin d'avoir accès aux principaux aéroports et à une main-d'œuvre qualifiée. Un dumping fiscal au Portugal pour attirer des retraites ou des start up entraîne une ruée sur l'immobilier alors que peu de constructions ont vu le jour ces 10 dernières années à cause de la crise économique .

Des lors; on peut sans trop se tromper affirmer que les grandes villes françaises ne sont pas forcément celles qui offrent les meilleures rentabilités ou la meilleure sécurité lorsque l'on investit dans un garage.



Découvrez 5 villes qui vous donnent plus de 10 % de rentabilité lors d'un investissement locatif dans un parking.

Lisbonne 12 % de rentabilité pour la location d'un garage !

La ville de Lisbonne remporte la palme de la ville la plus rentable lors de l'investissement locatif dans un garage.

En effet, la capitale portugaise ville affiche 12% de rentabilité brute, ce qui se dépasse largement de celle qu'offrent des villes comme Paris ou Lyon.

La raison de cette performance est la pénurie de construction en centre ville.

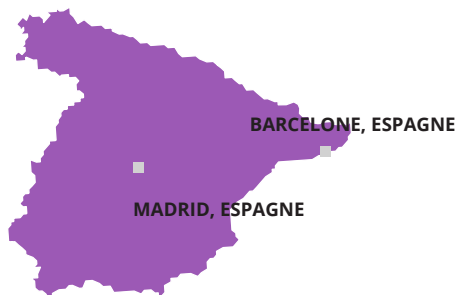


Porto: 10 % de rentabilité pour un investissement dans un parking

Située à 320 kilomètres de Lisbonne, Porto affiche également des rendements locatifs remarquables dans les garages, puisque la moyenne se situe autour de 10% brute. Notez que le prix d'achat d'un garage dans cette commune est relativement faible puisqu'il s'élève en moyenne à 11 000 € avec une demande locative qui reste forte. Plusieurs études révèlent que Porto est la deuxième ville du Portugal la plus demandée par les investisseurs.

Madrid: des prix d'achat inférieurs à Paris et des loyers équivalents

La ville de Madrid affiche un marché de la location de garage fluide et équilibré. Le prix d'achat d'un garage est inférieur de 55 % à la moyenne parisienne alors que le loyer moyen est équivalent! Il s'élève à 145 €/mois en moyenne pour un garage de 12 m² loué en tant que garde-meuble.



Barcelone & Berlin: 10 et 11 % de rentabilité

Ces 2 villes sont incontournables ces 10 dernières années et affichent un dynamisme économique important et soutenu entraînant une flambée de l'investissement locatif dans les garages du centre ville mais aussi, et ce qui est étonnant celui des communes limitrophes.

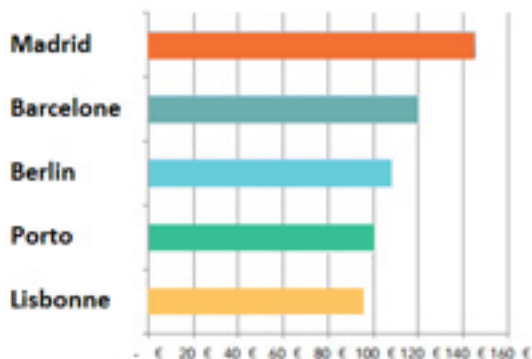
Ces deux villes affichent d'ailleurs respectivement 10 % et 11 % de rentabilité locative sur les garages.



Chiffres Clés

- Les loyers de ces 5 villes sont compris entre 58 et 145 € par mois pour un garage de 12 m².
- La rentabilité moyenne s'élève de 10 à 12 %.

LOYERS MENSUELS MOYENS PERÇUS



Loyers moyens au 30 avril 2017 pour un garage de 12m² loué

Le Top 5 européen:



Lisbonne



Berlin



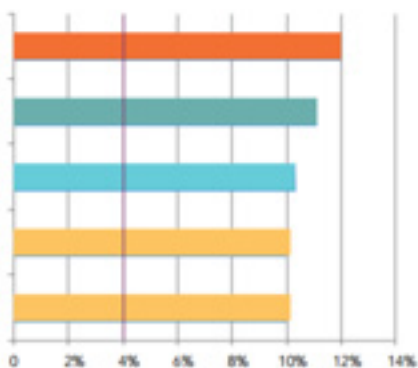
Madrid



Porto



Barcelone



Estimations des taux de rentabilité brute au 30 avril 2017 sur un garage de 12m² loué

Les places de parking, un investissement intéressant...

PENSEZ-Y...



source :

www.lerevenu.com

https://www.boursorama.com/patrimoine/actualites/immobilier-comment-investir-dans-les-places-de-parking-6fef6c8f4c5d885fccff258e-03ca8b90?fbclid=IwAR07RjFPMIGEE7P7U19gb8iDo0CMj-5GDirIPg_hQxVRakly-5VdWIA7nj7s

<https://www.lci.fr/conso-argent/parking-box-un-bon-investissement-placement-immobilier-a-rendement-eleve-a-paris-bordeaux-lyon-2080319.html>