

Investissement Parking

Sommaire

- [Investissement parking](#)
 - [Petit préambule : les parkings en France](#)
 - [C'est quoi un parking ?](#)
 - [Différents types de parking et leurs caractéristiques](#)
 - [Quel type de parking pour un investissement ?](#)
 - [Investir dans un parking, dans un garage](#)
 - [En quoi cela consiste ?](#)
 - [Avantages pour l'investisseur](#)
 - [Les inconvénients](#)
- [Les règles d'or pour réussir son investissement parking](#)
 - [L'emplacement](#)
 - [L'emplacement : en quoi est-ce important ?](#)
 - [Comment cibler le bon emplacement ?](#)
 - [Les avantages d'un bon emplacement](#)
 - [La rentabilité locative](#)
 - [Investir dans un garage est-il plus rentable qu'un investissement locatif classique ?](#)
 - [Est-ce que toute la gestion en vaut la peine ?](#)
 - [Savoir calculer sa rentabilité locative](#)
 - [Faut-il investir dans un box ou parking ?](#)
 - [Quel type de parking privilégier ?](#)
 - [Accessibilité](#)
 - [Conclusion : Box vs Parking lequel choisir ?](#)
 - [Bien gérer son parking](#)
 - [Faut-il confier la gérance de son parking ?](#)
 - [Comment s'organiser pour gérer soi-même son investissement](#)
 - [Trouver les bons locataires](#)
- [Comment tirer profit de son investissement parking ?](#)
 - [Comment investir dans un parking](#)
 - [Investir en cash ou à crédit](#)
 - [L'effet de levier du crédit](#)
 - [La fiscalité](#)
 - [Fiscalité locative](#)
 - [Fiscalité en cas de revente](#)
 - [Les abattements](#)
 - [Les autres coûts et charges](#)

Investissement parking

L'investissement en parking est une bonne affaire pour tabler sur un niveau de rentabilité locative dépassant les 30%. Voici quelques précieuses informations pour réussir dans ce domaine.

Petit préambule : les parkings en France

Après une petite définition de la notion de parking, ce petit préambule parlera des types de parking existant en France, ainsi que les parkings les plus appropriés pour un investisseur qui débute dans le domaine.

C'est quoi un parking ?

Un parking est un lieu de stationnement fonctionnel pour divers types de véhicules. En France, comme dans la plupart des autres pays modernes, un parking peut apparaître sous deux formes : soit un espace en plein air, mais bien gardé ; soit un bâtiment spécialement aménagé pour abriter des véhicules. Il peut être de propriété publique ou privée. Son emplacement peut être en enclos, sur une structure en élévation ou dans le sous-sol d'un grand immeuble.

Généralement, un parking se situe à côté des endroits les plus fréquentés d'une ville, notamment une gare, un aéroport, une école, des bureaux administratifs, des centres commerciaux, etc. Au sein des pays membres de l'Union européenne, les places de parking sont symbolisées par un panneau de couleur blanche au fond bleu sur lequel est inscrite la lettre «P» en majuscule. En France, les dimensions d'un parking sont régies par les normes NF P91-100 et NF P 91-120. Bien évidemment, **le stationnement dans un parking est payant, surtout quand il s'agit d'un parking privé.**

Différents types de parking et leurs caractéristiques

Il y a à peu près 5 types de parking en France. Le premier est le parking de surface qui se situe en plein air et qui peut se trouver n'importe où. Il sert le plus souvent de stationnement en voirie. Le second type de parking est le parking fermé ou souterrain. Ce type de parking se trouve généralement en ville où la pénurie en espace se fait vraiment sentir.

D'ailleurs, il est installé au sein des grands bâtiments à plusieurs niveaux pour arriver à une rationalisation foncière efficace en termes de superficie. Le troisième type de parking est le parking aérien appelé également parking «silo». Ce parking a à peu près la même structure qu'un parking souterrain sauf qu'il est bâti en élévation. Les parkings relais sont le quatrième type de parking. Ils sont situés dans les villes périphériques. Leur construction et leur entretien sont fortement subventionnés par les collectivités locales pour promouvoir le covoiturage.

Les parkings automatiques sont le cinquième type de parking. Ce sont des places de stationnement très modernes avec des systèmes de levage et de translation rapides et fiables. Toutefois, du fait de leur coût d'installation onéreux et leur difficulté à s'inculquer dans l'esprit des automobilistes, ils n'ont pas trop de succès en France.

Quel type de parking pour un investissement ?

Pour un investissement réussi dans le domaine du parking, il convient de privilégier les actifs les plus accessibles financièrement, c'est-à-dire ceux acquis à un prix raisonnable et qui ne requièrent aucune charge d'entretien conséquente. Autrement dit, **les parkings en surface et les parkings fermés ou souterrains représentent un fort potentiel de rendement**, car leur prix est raisonnable alors que leurs recettes locatives sont nettement plus élevées que la moyenne des autres types de parking. D'ailleurs, un parking de qualité est un parking affichant une demande locative en forte croissance avec un coût d'acquisition et d'entretien moindre.

Investir dans un parking, dans un garage

L'investissement dans un parking ou dans un garage représente quelques enjeux. Encore faut-il savoir en quoi cela consiste pour être sûr de son choix.

En quoi cela consiste ?

Miser une partie ou l'intégralité de son capital dans les parkings et les garages est une décision qui ne doit pas être prise à la légère. En effet, c'est un investissement sérieux, il y a des prévisions à faire et quelques risques à maîtriser. Tout d'abord, comme tout investissement, il nécessite un fonds de départ pour l'acquisition du bien. La recherche du financement à moindre coût est donc cruciale dans le cas où l'investisseur n'a pas les moyens d'acquérir son immobilier locatif au comptant.

Il peut compter sur le savoir-faire d'un courtier pour lui dénicher une offre économiquement avantageuse. Une fois le financement trouvé, il faut trouver le ou les parkings adéquats, c'est-à-dire des actifs capables de dégager un cash-flow locatif stable. **Le but de l'investissement en parking est de payer les mensualités avec les loyers tout en gagnant son indépendance financière.**

Avantages pour l'investisseur

L'investissement en parking offre de nombreux avantages. Effectivement, en plus d'être une bonne source de revenus avec un rendement moyen élevé (10% contre 3% pour un appartement standard), **le parking est un actif solide qui ne nécessite point d'entretiens fréquents.** De ce fait, c'est le meilleur moyen de baisser les charges opérationnelles. En outre, leurs prix sont tout à fait raisonnables, ce qui fait de cet actif dynamique un placement immobilier accessible à toutes les bourses (20 000 euros à Lyon, 17 000 euros à Marseille, etc.). En ce qui concerne leur mise en location, les dispositions légales et réglementaires établissent des solutions de résiliation souples et sans contraintes. Enfin, en cas de revente, le propriétaire n'aura pas de grandes difficultés, car **les parkings de qualité sont très liquides et se vendent comme des petits pains.**

Les inconvénients

Comme tout placement immobilier, **l'investissement en parking n'est pas un investissement parfait** ; il comporte quelques inconvénients. En effet, le taux de rendement a beau être très élevé par rapport aux autres immobiliers locatifs, il n'en reste pas moins qu'investir dans un parking demande une certaine patience en termes de retour sur investissement.

En clair, avec les quelques centaines d'euros par mois payés par les utilisateurs, la rentabilisation va prendre un peu de temps. Concernant le choix de la zone géographique appropriée et la recherche de la perle rare, ce n'est pas une mince affaire sans l'appui d'un professionnel. Côté fiscalité, étant donné que les parkings ne sont pas des logements, les revenus fonciers générés par sa mise en location peuvent ne pas bénéficier d'une réduction fiscale. En plus, les responsabilités liées à la sécurisation des véhicules stationnés dans le parking incombent à l'investisseur sans assurance adéquate.

Les règles d'or pour réussir son investissement parking

L'investissement en parking doit se faire dans les règles de l'art pour éviter les mauvaises surprises et surtout pour atteindre les objectifs de croissance et de rentabilité préalablement fixés.

L'emplacement

L'acquisition et la mise en location d'un parking sont un investissement immobilier qui doit être capable d'induire un effet d'attraction permanent qui est garanti par un emplacement optimal.

L'emplacement : en quoi est-ce important ?

Il va sans dire que l'emplacement est un élément déterminant pour la réussite d'un investissement en parking. Son choix doit se faire en toute objectivité en tenant compte des spécificités des besoins des clients potentiels (les automobilistes). L'importance de l'emplacement réside dans la capacité de la place de stationnement à offrir une excellente accessibilité et une bonne proximité aux locataires. De ce fait, métaphoriquement, le parking doit être la pièce manquante d'un puzzle, c'est-à-dire la chose qui manque aux automobilistes pour qu'ils puissent garer leur véhicule en toute sécurité et en toute simplicité.

En d'autres termes, **le parking doit se trouver au cœur d'une ville ou d'un quartier où le dynamisme économique et social est au rendez-vous**, un lieu très fréquenté qui manque d'espace et considéré comme une assez grande agglomération.

Comment cibler le bon emplacement ?

Pour cibler le bon emplacement, il faut prendre le temps de s'informer. Bon nombre de plateformes d'appui aux investisseurs immobiliers proposent des résultats d'analyse de lieux d'investissement en parking très pertinents sur Internet. Effectivement, leurs études sont basées sur des prospections récentes calquées sur des données administratives mises à jour périodiquement.

Souvent, ces sites dédiés décrivent des communes ou des départements français à fort potentiel de rendement avec des atouts suffisamment détaillés. Néanmoins, le choix d'un emplacement doit s'effectuer selon quelques critères, à savoir l'effectif des habitants de la ville ou du quartier, la structure des espaces de circulation, la présence d'autres places de stationnement, l'accessibilité, **la visibilité du parking et l'existence d'une externalité positive** (présence d'immeubles de bureau aux multiples activités, présence d'établissements

universitaires, etc.). Le bouche-à-oreille est également une source d'informations à ne jamais négliger tant qu'il s'agit de trouver un parking.

Les avantages d'un bon emplacement

Bénéficier d'un bon emplacement permet de rentabiliser son investissement en parking plus rapidement. Une grande partie des propriétaires immobiliers qui ont misé une grande partie de leur capital dans les places de stationnement et les garages bien placés ont pu accéder au statut de rentier avant leur âge de retraite. En effet, quand un parking se trouve au bon endroit, il est pris d'assaut par les habitués, voire même les riverains.

Il est bondé de véhicules à n'importe quel jour de la semaine et à toutes les périodes de l'année. Du coup, l'investisseur peut procéder à un ajustement à la hausse de ses revenus locatifs en fonction de la tendance du marché étant donné que les règles de plafonnement de ticket de parking ne sont applicables que dans certaines régions de la France. Un bon emplacement permet également de disposer d'un actif fiable et en constante revalorisation réelle ; de quoi dormir sur ses deux oreilles.

La rentabilité locative

La question de rentabilité est l'aspect le moins négligeable d'un investissement locatif en parking. C'est tout à fait logique, un investissement dont le seuil de rentabilité prévisionnel ne pourra être atteint que sur le long terme n'est pas une bonne affaire (comme disait le macro-économiste Keynes : «À long terme, nous serons tous morts»).

Investir dans un garage est-il plus rentable qu'un investissement locatif classique ?

La comparaison du niveau de rentabilité d'un garage ou d'un parking avec d'autres types de bien immobilier tels que les logements est une analyse pertinente. Bon nombre de professionnels immobiliers et d'experts financiers se sont penchés dessus. D'ailleurs, les résultats de leurs recherches ont plus ou moins abouti à la même conclusion : **le logement est moins rentable qu'un garage ou un parking.** Cette affirmation est valable à condition que le coût d'acquisition de ces derniers soit au minimum 10 fois moins élevé que celui d'un logement pour un même échantillon d'emplacement.

Les calculs probabilistes appliqués au secteur immobilier montrent en effet que la fluidité locative d'un parking permet d'arriver à un effet de rattrapage accéléré, ce qui place ce type d'actif parmi le top 3 du classement des meilleurs investissements locatifs en termes de rendement (6 à 30 % contre 3 à 5 % pour un studio). À noter que ce niveau de rendement prend en compte les frais de notaire de 20% du prix d'acquisition et les charges fiscales qui seront analysées infra.

Est-ce que toute la gestion en vaut la peine ?

En fonction de l'envergure et du nombre des parkings ou des garages gérés, l'investisseur doit être en mesure d'établir un plan de coordination des tâches liées à l'harmonisation des flux d'entrées et de sortie de véhicules. Le principe de gestion de ce type de bien est plus ou moins similaire à celui d'un logement sauf que concrètement il est nettement plus simple à assimiler, mais demande un peu plus de subtilité et de prudence. De toute façon, la gestion de plusieurs parkings peut être combinée avec d'autres actifs

immobiliers tant que le propriétaire se dote d'un bon outil de suivi-évaluation et une bonne équipe d'appui.

Savoir calculer sa rentabilité locative

Avant d'investir dans les parkings et les garages, il convient de bien maîtriser les quelques principes de base qui conduisent le calcul de la rentabilité locative. Ce n'est pas un calcul fastidieux, mais pas simpliste non plus. En effet, il peut arriver que certains investisseurs se contentent de soustraire le montant du capital engagé avec les charges fiscales pour évaluer la rentabilité de leur projet. Or, c'est une formule qui n'apprend rien d'intéressant. La bonne piste c'est d'analyser les flux d'encaissements et de décaissements générés par la mise en location du parking.

La première étape consiste à additionner le prix d'acquisition, les frais d'agence, les frais de notaire et les dépenses de travaux à réaliser (travaux de copropriété, petit entretien, etc.).

La rentabilité brute s'obtient par le rapport entre le montant des loyers bruts annuels hors charges avec la somme de ces divers flux de dépenses. Pour obtenir la rentabilité nette, il faut prendre en compte les charges fiscales (taxe foncière, impôt sur le revenu), les prélèvements sociaux, les réductions d'impôt et les abattements sur les charges d'intérêt (dans le cas où le parking a été acquis à crédit).

Faut-il investir dans un box ou parking ?

Le box et le parking peuvent parfois prêter à confusion. Pourtant, du point de vue légal, ce sont deux biens bien distincts. Le premier est à la fois fermé et délimité et se situe généralement en souterrain. Le second a une plus grande capacité d'accueil. Il comporte un marquage au sol et peut se trouver en plein air.

Quel type de parking privilégier ?

Les investisseurs néophytes dans le domaine de la location de parking ont encore besoin d'un peu plus de temps pour s'adapter aux spécificités de cet univers. **De ce fait, ils devraient opter pour un parking facile à gérer tout en offrant un niveau de sécurité raisonnable aux véhicules stationnés.** En d'autres termes, le parking en surface est le plus approprié si le propriétaire ne désire l'ouvrir que pendant les jours. Cela évite les frais de gardiennage exorbitants et les risques de vol. L'acquisition d'un parking intégré dans un grand immeuble bien sécurisé est également une bonne affaire à condition que les flux d'entrées et de sorties soient bien maîtrisés. L'investissement dans ce type de parking est plus sûr quand les locataires sont des abonnés.

Accessibilité

Qu'il s'agisse d'un parking ou d'un box, l'accessibilité doit être un critère d'acquisition de premier ordre. Pour rappel, l'accessibilité est mesurée par le gain de temps que les clients pourront bénéficier de l'utilisation du bien. Donc, étant donné leur mobilité quotidienne, ils se tourneront vers une adresse plus compatible avec leur rythme de vie, c'est-à-dire un espace qui offre une plus grande possibilité de stationnement à n'importe quelle heure de la journée.

Conclusion : Box vs Parking lequel choisir ?

Le choix dépend de la stratégie d'investissement de chaque investisseur. S'il souhaite prendre en charge un minimum de véhicules avec un tarif de stationnement plus élevé, il a plutôt intérêt à opter pour un box. En plus, le box peut servir de lieu de stockage de meubles étant donné que c'est un endroit confiné et bien verrouillé, de quoi constituer des revenus supplémentaires. De leur côté, **les parkings à ciel ouvert ou semi-ouvert sont plutôt faits pour répondre à des demandes de stationnement diurnes** pour des raisons de sécurité et de rentabilisation.

Bien gérer son parking

Pour bien gérer son parking, un certain nombre de solutions s'offrent aux investisseurs. Les plus intéressantes d'entre elles sont l'autogestion et la gestion externe par un professionnel.

Faut-il confier la gérance de son parking ?

La gérance par un professionnel est indispensable si l'investisseur juge qu'il n'aura pas assez de temps à consacrer à la coordination des activités liées à l'exploitation de son parking. C'est le choix le plus évident dans le cas où ce dernier a ses propres activités professionnelles, mais qu'il désire se constituer un surplus de revenus chaque mois. **Il est également plus efficace et plus sûr de confier la gérance de son parking à une entité spécialisée** quand il est de grande envergure ou quand les biens sont répartis dans plusieurs lieux.

Comment s'organiser pour gérer soi-même son investissement

Que ce soit pour le recouvrement des recettes locatives ou pour la gestion de la circulation des véhicules, **pour gérer soi-même son investissement en parking, il est primordial d'établir un bon planning**. Le but, c'est de ne rien perdre de vue, car une petite erreur pourrait s'avérer coûteuse dans ce genre d'activité. Le meilleur moyen d'y arriver, c'est de savoir déléguer les tâches les plus élémentaires tout en établissant un dispositif de contrôle interne.

Trouver les bons locataires

La qualité des locataires est un must pour rentabiliser la mise en location du parking. De préférence, il convient de sélectionner les clients selon des critères bien précis. Par exemple, pour les clients qui souhaitent louer au mois, il est préférable de demander leurs trois dernières fiches de paie. Le sérieux des locataires se reflète aussi par l'état de leur voiture. En effet, des études ont montré que les propriétaires des véhicules sales, mal entretenus et cabossés réservent souvent de mauvaises surprises.

Comment tirer profit de son investissement parking ?

Pour tirer parti de son investissement en parking, il y a quelques astuces à connaître.

Comment investir dans un parking

Pour bien investir dans un parking, il faut faire le bon choix en ce qui concerne le financement de l'acquisition.

Investir en cash ou à crédit

Pour les investisseurs qui disposent déjà d'une épargne conséquente, il est plus profitable de procéder à une acquisition au comptant. C'est d'ailleurs la solution idéale pour ceux ou celles qui ne veulent pas être attachés à un contrat d'emprunt. Mais pour les investisseurs qui ne possèdent pas de capital de départ, ils pourront faire confiance aux banques tout au long de leur parcours. En effet, les établissements de crédit sont à même de leur proposer une panoplie de crédits immobiliers à taux préférentiels dont la durée de remboursement peut varier selon leur profil financier.

L'effet de levier du crédit

Le fait d'acquérir un parking au comptant représente un peu d'inconvénients, notamment l'impossibilité de tirer profit de l'effet de levier du crédit. En effet, par le biais du crédit bancaire, ce mécanisme permet de se constituer un patrimoine à partir de rien. La raison est simple : quand le taux de rendement de l'investissement en parking est supérieur au taux d'emprunt, l'acquéreur sort gagnant de sa mise, car les recettes locatives couvrent amplement le montant des mensualités de remboursement, de quoi accéder au statut de rentier plus tôt que prévu (le taux d'intérêt moyen est faible actuellement : 1,55% selon l'Observatoire Crédit Logement-CSA).

La fiscalité

Dans tout investissement en parking, il faut tenir compte des charges de fiscalité avec les abattements possibles. Voici les plus essentiels à ce propos.

Fiscalité locative

Si le parking constitue la dépendance d'une résidence principale ou secondaire, il est soumis à la taxe d'habitation. Dans le cas contraire, les recettes locatives sont soumises au régime de l'imposition sur les revenus fonciers. Aussi, ce statut fiscal n'est valable que si le parking ne fait l'objet d'aucune autre exploitation que le service de gardiennage. Si le montant annuel des revenus est inférieur à 15 000 euros, c'est le régime du micro-foncier qui s'applique (le régime du réel est possible pendant 3 ans). Mais au-delà de ce seuil, l'investisseur est obligé d'opter pour le régime du réel avec possibilité de déduction des charges d'emprunt et de travaux (déficit foncier).

Fiscalité en cas de revente

En cas de revente, les plus-values sont imposées à 34,5% (prélèvements sociaux inclus). Il importe quand même de remarquer que les plus-values générées par cette opération ne sont pas imposables dans le cas où le parking est rattaché une résidence principale, c'est-à-dire s'il se trouve à moins d'un kilomètre de celle-ci (exonération totale si la durée de détention est de 30 ans et si le prix de vente n'excède pas les 15 000 euros).

Les abattements

Le montant annuel des revenus fonciers inférieur ou égal à 15 000 euros fait l'objet d'un abattement de 30 % à titre de frais et charges. Mieux, un abattement annuel de 6% de

l'impôt sur le revenu est appliqué entre la 5e et la 21e année de détention. Au-delà de la 22e année, c'est l'exonération totale.

Les autres coûts et charges

Comme évoqué plus haut, les charges liées aux travaux et les charges d'intérêt sont déductibles de l'impôt sur les revenus fonciers lors de la déclaration fiscale. En effet, comme les logements, **les parkings bénéficient également du déficit foncier de la loi Malraux s'il respecte certaines conditions**, notamment le fait de se situer dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysage. Les frais de notaires sont de 20% du prix d'achat.

[Contact](#)