

PARKING

GARAGE, BOX, STATIONNEMENT... INVESTIR DANS UNE PLACE DE PARKING S'AVÈRE-T-IL UN PLACEMENT RENTABLE ? OUI CAR SANS CHARGES IMPORTANTES ET SANS FRAIS D'ENTRETIEN.

LES PARKINGS SONT DES ESPACES SPÉCIFIQUEMENT AMÉNAGÉS POUR GARER DES VÉHICULES.

On les trouve dans les bâtiments publics (gare, aéroport...), les immeubles de bureaux, les centres commerciaux ou encore les bâtiments privés.

6 À 9 % EN MOYENNE PAR AN DE RENDEMENT.

Investir dans un parking consiste à devenir propriétaire d'un tel emplacement pour le louer à un tiers. Ce bien reste l'un des investissements les plus rentables du marché immobilier (6 à 9 % par an en moyenne contre 3 à 4 % pour un appartement standard). C'est aussi l'un des plus simples. Les loyers ne sont pas plafonnés, les préavis n'excèdent pas un mois, les risques de dégradations sont quasi nuls, les charges sont faibles... C'est un bien qui s'achète peu cher, se loue aisément et ne réclame pas ou très peu de travaux d'entretien.

INVESTIR DANS UN PARKING : À QUEL PRIX ?

Investir dans un parking à Paris. La rentabilité d'un parking dépend de son prix d'achat. Et celui-ci varie en fonction des quartiers, des communes et des difficultés de stationnement que l'on y rencontre. En région parisienne, les prix des parkings sont stables, soit 15.000 € en moyenne. A Paris, en revanche, ils ont fortement grimpé atteignant 24.500 € selon la chambre des notaires de Paris. Une moyenne qui cache de fortes disparités selon les quartiers recherchés. Les secteurs les plus prisés comme le Marais, Saint-Germain-des-Prés affichent les valeurs les plus élevées, soit 60.000 €. Dans la capitale, les loyers s'échelonnent de 50 à 200 € par mois.

INVESTIR DANS UN PARKING EN PROVINCE.

les prix oscillent entre 6.000 et 25.000 €. Quant aux loyers, ils s'inscrivent, eux aussi, dans une large fourchette comprise entre 45 et 600 € par mois, selon les difficultés de stationnement rencontrées dans le secteur et selon le niveau de sécurité offert par le bien.

INVESTIR DANS UN PARKING : COMMENT CHOISIR SON EMPLACEMENT ?

Le parking n'échappe pas à la règle de base de tout placement immobilier : c'est l'emplacement qui fait toute la différence. C'est lui également qui détermine le prix d'achat.

LES MEILLEURS EMPLACEMENTS DE PARKING.

Une place en centre-ville, dans un secteur où le manque de stationnement est avéré, vaudra plus cher qu'une autre. De la même manière, le positionnement à l'intérieur du parking influence les tarifs à la hausse comme à la baisse. Les places au premier sous-sol, proches des issues (ascenseurs ou escaliers), sont plus recherchées. Les boxes fermés valent également plus cher que les places ouvertes ou celles à l'air libre. Autre point important à prendre en compte : la taille et la hauteur sous plafond du parking. Ne voyez pas trop petit. Car les gros 4 x 4 sont nombreux en ville. Il serait dommage de se priver de toute une catégorie de locataires par manque de place.

LOCATION LIBRE.

Le stationnement, s'il n'est assorti d'aucun logement, n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 sur les locations vides. Vous pouvez donc louer librement. Pour sécuriser la transaction, mieux vaut quand même signer un document écrit avec les futurs locataires. Vous y indiquerez le montant du loyer, le dépôt de garantie, la durée du bail... Chacun peut donner congé librement à chaque échéance du bail et sans motif.

LA FISCALITÉ SUR LES LOYERS DES PARKINGS

Quelle catégorie d'imposition pour les parkings. Ils sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'ils ne s'accompagnent d'aucun service ou d'aucune prestation autre que le simple gardiennage. Si vos revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15.000 € par an, vous pouvez bénéficier du régime d'imposition simplifié dit micro-foncier. Dans le cas contraire, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique. Les garages sont soumis à la taxe d'habitation s'ils constituent la dépendance d'un logement. S'ils se trouvent à une adresse différente, ils ne sont pas imposables à condition qu'ils se situent à plus d'un kilomètre de l'habitation.

DES FRAIS DE NOTAIRE (ENCORE APPELÉS FRAIS DE MUTATION) IMPORTANTS.

Les émoluments notariés étant dégressifs, ils sont proportionnellement plus conséquents pour des petits prix que pour des sommes élevées. L'achat d'un parking à 9.000 € peut occasionner des frais de notaire de l'ordre de 1.818 €, soit 20 % du prix du bien.