

# ARGENT /PLACEMENT

NOVEMBRE 2016 - N° 747

## SOMMAIRE

- 43 Investir dans les parkings: rentable!
- 47 Comment protéger votre conjoint des dettes?
- 50 Le remboursement anticipé d'un prêt: calculs à faire!
- 52 Votre argent en questions
- 54 Fiscalité



## ACHETER UN BIEN À PETIT BUDGET INVESTIR DANS LES PARKINGS: RENTABLE!

PÉLAGIE TERLY

**Dans un environnement où les placements ne rapportent presque plus rien, le marché de niche des parkings,**

accessible avec une faible mise, présente encore des rendements supérieurs à 5%.

**A**cheter un emplacement de 12m<sup>2</sup> recouvert de béton et de deux lignes blanches... de prime abord, rien de bien séduisant pour les investisseurs! Et pourtant les parkings attirent. Un budget accessible, peu de gestion locative, un rendement intéressant démarquent l'achat d'une ou plusieurs place(s) de stationnement des autres placements. Pour autant, il ne faut pas non plus se laisser tenter par le premier parking venu. Comme pour tout investissement immobilier, mieux vaut connaître le marché pour maximiser son potentiel locatif et ne pas surpayer le bien. ▶

## ► UN PREMIER INVESTISSEMENT

Compléter ses revenus, se constituer un patrimoine, préparer sa retraite.... Autant de motivations auxquelles répond l'investissement en parking. De par la faible mise de départ nécessaire, environ 15 000 euros, il intéresse majoritairement les primo-investisseurs - d'autant plus que l'achat peut se faire à crédit-, mais aussi, pour une moindre part, des épargnants plus chevronnés à la recherche de diversification. C'est la pénurie d'offre de parkings qui justifie ces investissements. Même si l'utilisation quotidienne de la voiture diminue régulièrement, le parc automobile français tend plutôt à grossir alors que le nombre de places de stationnement sur la voirie dans les grandes villes se réduit et devient payant. Dans ce domaine du placement parking, tout repose sur la localisation géographique. La demande de places se concentre surtout dans les centres-villes. Et, en face, « l'offre de stationnement demeure assez théorique car de nombreuses places de parking sont vacantes et non accessibles à la demande, ce qui contribue à faire pression sur les prix », précise Charles Gérard, président de Monsieur-Parking.com.

### SOUTERRAIN, BOX, GARAGE

Différents types de parking se présentent sur le marché: extérieur, couvert, en souterrain, box (place de stationnement fermée dans un parking collectif) ou encore un garage. « La place de parking classique en souterrain se prête bien à un premier investissement. Le plus recherché est un parking couvert et fermé au premier sous-sol proche de l'ascenseur. Vient ensuite la place de parking boxée. Il est rare de trouver des garages en centre-ville » remarque Julien Batisse, Group Manager Gestion Immobilière de Century 21.

Le gros du marché porte sur des places de parkings couverts ou souterrains dans des immeubles résidentiels des grandes villes et faisant donc partie d'une copropriété. Selon les normes actuelles, la largeur standard d'une place de parking ou d'un garage doit être de 2,50 m sur une longueur de 5 m et la hauteur minimale de 2 m. Accessibilité (poteaux, largeur de la rampe d'accès...), éclairage, vidéosurveillance, gardiennage, proximité d'un ascenseur, tuyaux d'évacuation limitant la place sont autant de points à vérifier avant d'investir. La présence d'un parking gratuit à proximité peut être également rédhibitoire.

5,83 %

Rendement moyen des parkings en 2015 selon Monsieur Parking

### COMPTER AU MOINS 15 000 EUROS

Malgré un intérêt croissant des investisseurs pour ce type de biens, le nombre de vente reste stable depuis 20 ans, aux alentours de 10 000 transactions par an, selon les Notaires d'Ile-de-France. Les prix des parkings ont moins progressé que ceux des appartements, respectivement +50 % et +182 % sur 20 ans. D'après les notaires, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est ainsi de 16 000 euros. Il faut compter 25 000 à Paris, 18 000 euros dans les Hauts de Seine, 13 000 euros dans le Val-de-Marne et les Yvelines. Pour Monsieur Parking, le prix moyen d'un parking sur le territoire est de 21 400 euros, en hausse de 31 % depuis 2008. « Cette augmentation des prix s'explique d'une part par un attrait des investisseurs et par un rattrapage pour un bien immobilier qui était jusqu'alors délaissé en sachant que rien que le coût de construction de la place en souterrain oscille entre 15 000 et 25 000 euros », observe Charles Gérard. D'autres affaires plus abordables peuvent se présenter lorsque l'on s'écarte un peu des grandes villes « En province, on peut

trouver des garages des années 70 pour 4 000- 5 000 euros, des garages plus récents pour 15 000-20 000 euros et des parkings pour 500 à 2 000 euros » note Christophe Martin, responsable du Collectif Parking Garage qui rassemble des propriétaires de parkings dans le but d'échanger sur leurs expériences d'investissement.

## LE RENDEMENT: 5 À 6 %

Les investisseurs en parking privilégient l'achat de plusieurs parkings notamment pour répartir les frais de notaires. En effet, lors de l'achat d'un seul lot (une place), les frais de notaire hors droits d'enregistrement peuvent représenter à

### DEVENEZ SOUS-CONCESSIONNAIRE DE PARKING PAR AMODIATION

Investir dans des parkings publics concédés à des opérateurs privés comme Indigo (anciennement Vinci Park) est également possible. Dans ce cas, il n'y a pas d'achat immobilier, mais l'amodiation d'une place fixe. « Nous cédon le droit d'occuper une place pendant une durée déterminée, explique Hugues Segond, Directeur du parc privé chez Indigo qui compte 17 000 places gérées de la sorte en France. L'amodiation est un acte sous seing privé sans frais de notaire. Elle peut être revendue très simplement ». Le rendement tourne autour de 6 à 8 % brut. « Le fonctionnement est ensuite identique à celui d'un parking en copropriété pour lequel l'investisseur doit trouver un locataire », précise Hugues Segond. Le prix dépendra donc de la durée d'amodiation. Par exemple, une place au parking Paris-Pont Neuf coûte 15 300 euros pour une amodiation jusqu'en 2030 avec des charges annuelles de 640 euros. À titre indicatif, l'abonnement annuel dans ce parking coûte 2 990 euros. Attention, il s'agit d'un pur investissement de rendement car à la fin de la durée d'amodiation, le droit de l'amodiatore s'éteint. Il n'y a aucun capital à récupérer à la sortie.

eux seuls 1 000 euros. Cet achat de plusieurs lots permet aussi de multiplier les petits revenus perçus par chacun de ses parkings. « Les loyers peuvent débiter à 20 euros dans les petites villes pour atteindre 50-60 euros dans les villes plus importantes et jusque 90 euros pour un garage hors Paris », constate Christophe Martin. Selon Monsieur Parking, dans les grandes villes, le loyer s'élève en moyenne à 100 euros. Si des bonnes affaires peuvent afficher des rendements élevés, les rendements supérieurs à 10 % ne sont pas le cœur du marché. En moyenne, un parking rapporte plutôt autour de 6 à 8 % bruts sur tout le territoire, ce qui peut être amélioré avec quelques astuces (lire encadré p.46). Si le bien se situe en copropriété, le propriétaire est soumis à des charges selon sa quote-part dépendant notamment de ses millièmes dans l'immeuble. « Les charges de copropriétés restent réduites, souvent entre 8 et 16 euros par mois, et il est possible de les répercuter sur le locataire », souligne Julien Batisse. Les frais sont ainsi liés à l'électricité, à la vidéosurveillance mais aussi aux charges de l'immeuble. Mieux vaut donc s'informer sur les travaux à venir. En termes d'impôt, la taxe foncière sera à acquitter. Attention, si vous résidez à moins de 1 kilomètre de votre parking, vous serez également soumis à la taxe d'habitation.

## RESTE À GÉRER LA LOCATION

Une fois le bien acquis, la location d'un parking ressemble à celle d'un logement avec bien moins de contraintes. Trouver un locataire, rédiger un bail et gérer les rapports locatifs font ainsi partie des prérogatives de l'heureux propriétaire (un agent immobilier peut s'en charger moyennant honoraires). Attention, si le cadre du bail d'habitation ne s'applique pas, il est toutefois recommandé de rédiger un bail. Une clause pénale permettant sa résiliation à défaut de paiement du loyer ou en cas de non-respect du règlement de copropriété, ou une clause interdisant la sous-location, sont conseillées. ▶

► N'oubliez pas de vérifier les assurances de votre locataire, celle de la copropriété. Vous pouvez en souscrire une comme propriétaire non occupant. Enfin, comme l'investisseur dans un parking perçoit des loyers, il doit les déclarer en tant

que revenus fonciers. En deçà de 15 000 euros/an de revenus locatifs, le régime du micro-foncier permettant un abattement de 30 % s'applique. Encore de quoi optimiser, cette fois d'un point de vue fiscal, son premier investissement.

### Les prix, loyers et rendements des parkings dans 8 grandes villes

	Prix moyen (€)	Loyer mensuel moyen (€)	Rendement locatif
Marseille	17000	84	5,95%
Lyon	20970	85	4,85%
Nice	28200	118	5,00%
Paris	31200	131	5,00%
Lille	13700	73	6,40%
Montpellier	16000	75	5,65%
Bordeaux	17800	72	4,80%
Toulouse	16200	74	5,50%

Source : Baromètre Monsieur Parking

## LES PISTES D'OPTIMISATION DE CHARLES GÉRARD\*



**IP - Comment peut-on améliorer le rendement d'un parking ?**

On peut « boxer » un parking, c'est à dire le fermer en installant une porte de garage. L'assemblée générale des copropriétaires doit donner son accord. Les dépenses de travaux étant fixes, de 1 500 à 2 500 euros, je conseille de réaliser ces travaux pour un parking à partir de 15 000/18 000 euros. Non seulement, le loyer va augmenter de 15 à 25 %,

mais la valeur également, tout en profitant d'une rotation plus faible des locataires.

**IP - Et avoir plusieurs locataires sur une place, c'est possible ?**

Oui, diviser une grande place louée 60 euros en deux places louées à 40 euros l'unité est envisageable. C'est une autre manière d'optimiser le rendement de son parking mais toutes les localisations ne s'y prêtent pas. Au lieu d'être destiné à une voiture, l'emplacement est divisé

en 2 ou 3 parkings pour le stationnement de scooters ou motos. Néanmoins, le remplissage peut être plus difficile.

**IP - Quand on est utilisateur de son parking, comment le rentabiliser ?**

Le propriétaire d'une place de stationnement peut louer sa place pendant la journée lorsque le parking est libre et qu'il travaille. Ce costationnement cible des locataires qui viennent travailler à proximité de son domicile.

\* Président de Monsieur Parking