



Vaut-il mieux investir dans une cave ou dans un parking ?

Par Marine Richard

Publié il y a 2 minutes

Écouter cet article

00:00/01:22



Cet investissement en attire plus d'un au regard du peu d'entretien que requièrent ces surfaces et des charges plutôt faibles dont il faut s'acquitter (de l'ordre de 10 à 15 € par mois). *Naeblys / Алексей Закиров. Adobe Stock*

NOS CONSEILS - Le ticket d'entrée des caves et des parkings est accessible, leur rendement intéressant et leur gestion minimale. Le match entre ces deux investissements est serré, mais il y a un vainqueur.

Alors que les taux de crédit remontent et qu'acheter un logement devient de plus en plus complexe, investir dans une cave ou un parking apparaît bien plus abordable. D'autant plus que cet achat en séduit plus d'un au regard du peu d'entretien que requièrent ces surfaces et des charges plutôt faibles dont il faut s'acquitter (de l'ordre de 10 à 15 € par mois). De même, les parkings et les caves ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers, donc le propriétaire peut fixer de manière plus libre son tarif, contrairement à un logement mis en location dans certaines zones tendues.

Le risque de voir son bien détérioré est également peu élevé : *« On peut dire zéro souci avec les parkings et les caves, même s'il y a toujours le risque de tomber sur un locataire indélicat, mais hormis être mauvais payeur que va-t-il faire : casser le sol du parking ? Nous n'avons jamais vu ça »*, commente le Club d'investisseurs dans les parkings et les garages (CIPG), une communauté d'entraide entre propriétaires, spécialisée dans l'immobilier de parking, garage, cave, garde-meubles... Les caves et les parkings sont souvent placés sur un pied d'égalité mais existe-t-il un investissement plus intéressant que l'autre ? Le match est lancé.

Prix d'achat: avantage pour les caves

On trouve des places de parking pour moins de 10.000 euros en province et pour 50.000 euros voire plus dans la capitale, selon le promoteur Vinci Immobilier. D'après le Baromètre de l'immobilier de parking (édition 2021) de Monsieur Parking, une plateforme en ligne dont l'objectif est de répondre à la problématique de stationnement des automobilistes (location, vente et colocation de places de parking...), les prix des places de stationnement varient par exemple de 3569 euros à Oissel, en Normandie, à 36.910 euros à Nice et à plus de 48.422 euros dans le 2e arrondissement de Paris. Acheter une cave reste plus accessible, à partir de 4000 euros. Le prix à l'achat d'une cave à Paris est toutefois reparti à la hausse en 2021 (2800€/m² aujourd'hui contre 2650€ en 2020), selon Jestocke.com, sorte de Airbnb de l'espace de stockage, qui met en relation les propriétaires d'espaces vacants avec des locataires.

Prise de risque lors de l'achat: point pour les parkings

« Acheter un parking reste bien moins compliqué que l'achat d'une cave. Un investisseur pourra plus facilement vérifier si la place est accessible pour sa voiture, à l'inverse la qualité d'une cave est plus dure à apprécier », avance le Club

d'Investisseurs dans les Parkings et les Garages. Évaluer l'humidité d'une cave n'est pas forcément chose facile, si des taches de moisissure ne sont pas visibles. Or, l'humidité peut abîmer les cartons ou les meubles entreposés.

Durée de location: avantage aux parkings

«En général, il y a moins de turn-over pour une place de parking que pour une cave, sauf si l'emplacement du parking ou le prix du loyer n'est pas correct», selon le CIPG. Une cave louée pour stocker des cartons lors d'un déménagement s'apparentera plus à de la location de courte durée par exemple, d'une durée d'un an, un an et demi environ, voire moins d'un an. Si la cave est louée comme une pièce en plus à une personne qui habite dans la même résidence, la location peut durer de 5 à 10 ans, selon le Club d'investisseurs dans les parkings et les garages. Un parking sera loué entre 2 et 10 ans, en fonction de sa localisation.

Importance de l'emplacement: point pour les caves

«Une place de parking bien située se louera à coup sûr mais le ticket d'entrée sera plus élevé. À l'inverse, une cave même mal située sera rentable pour une activité de garde-meubles, activité en plein essor», assure le Club d'Investisseurs dans les Parkings et les Garages. La situation géographique semble donc capitale pour les parkings et d'une importance plus relative pour les caves. Les parkings placés dans les grandes villes ont plus de chance d'attirer des locataires qui ne disposent pas d'espace où garer leur voiture dans leur immeuble alors qu'en province, ils ont plus de chance de bénéficier d'une place devant leur maison.

Diversité des usages: les caves s'en sortent mieux

«Une cave peut servir de garde-meubles ou peut permettre de stocker des objets ou encore des cartons, avance Mathieu Patron, de Jestocke.com, avant de préciser : «Nous avons des locataires qui ont loué une cave lors d'un déménagement ou pendant des travaux et finalement sont restés plus longtemps car ils se sont aperçus qu'ils avaient besoin d'une pièce supplémentaire». Comme le souligne Valopark, une agence immobilière dédiée à la transaction et la gestion de parkings et de boxe, «nos appartements sont de plus en plus petits et les caves inexistantes dans les programmes immobiliers neufs ou récemment construits. Pour améliorer notre quotidien, il est parfois nécessaire de bénéficier d'un espace de rangement en dessous ou à proximité de chez soi».

Quant à la place de parking, elle n'a qu'un seul usage, celui de garer sa voiture. Si toutefois, vous disposez d'un garage et non d'un parking commun ouvert, vous pouvez entreposer des objets. Valopark propose notamment de transformer une place de parking en box. *«Le box vous permet bien d'autres fonctions. Vous pouvez stocker votre matériel dans un box ou un garde-meuble temporaire dans le cadre d'un déménagement ou de travaux, du self stockage ou encore du rangement de vêtements selon la saison»*, explique la société.

Multiplication des locataires: les caves l'emportent

Une cave peut être divisée en plusieurs espaces pour faire du co-stockage. *«Ainsi, on peut la louer à plusieurs locataires différents. Le prix au m² est alors plus élevé que pour une surface louée dans sa totalité au même locataire. Un parking peut plus difficilement être divisé»*, développe Mathieu Patron.

Rentabilité: point pour les caves

La rentabilité d'une cave atteint 9% à Paris et autour de 7 à 8% dans les autres grandes villes françaises. Pour un parking, le rendement varie également en fonction des villes. La rentabilité moyenne d'un parking à Paris est d'environ 5% bruts, selon une étude de Se Loger qui date de 2019. Le CIPG évoque le rendement de deux places de parking qu'un de leurs membres a acquis à Lyon. Pour un coût de 28.000 € (14.000 € chacun environ), il a pu en retirer un loyer de 170 €/mois soit 14,57% bruts par an. De même, à Roanne, deux parkings achetés à 7200 € ont pu être loués 60 €/mois soit 20% bruts par an. *«Avec un faible ticket d'entrée on peut générer des revenus confortables»*, selon la communauté de propriétaires de parkings et de caves.

À titre de comparaison, un logement dans la capitale se négocie en moyenne à 11.000 € le m² et affiche une rentabilité brute autour de 3 à 4%, selon Jestocke.com. Jérôme, utilisateur de la plateforme JeStocke.com, a par exemple investi 6000 € pour l'achat d'une cave de 4 m² dans le 12e arrondissement de Paris. Il gagne en moyenne 100€/mois en la louant comme garde-meubles, soit près de 20% de rentabilité annuelle. *«Les caves offrent des revenus par m² plus importants qu'une place de parking»*, affirme le Club d'investisseurs dans les parkings et les garages.

Et le gagnant est...

Victoire pour les caves donc, au ticket d'entrée le plus abordable et à la diversité d'usages qui permet de multiplier les locataires et de diminuer le risque d'impayés.