

PARKING ET CAVES SONT DEVENUS DES MINES D'OR

- La Rédaction -, Posté le 9 décembre 2022



Les logements étant de plus en plus difficiles à acheter, les investisseurs se sont tournés vers les caves et les parkings, peu chers et offrant un rendement intéressant, et nécessitant une gestion minimale.

Sur un point en particulier, caves et parking présentent le même avantage ; ils ne craignent pas la détérioration. « 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 », assure le Club d'investisseurs dans les parkings et les garages (CIPG). Toutefois, hormis ce point commun, il apparaît que caves et parkings présentent tous deux des points forts et des points faibles.

ATOUTS DU PARKING

En ce qui concerne la prise de risque lors de l'achat tout d'abord, la palme revient au parking dont la qualité est davantage appréciée en fonction de ses dimensions que de sa salubrité (humidité, rongeurs, ...). « 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.

Les parkings sont également à privilégier pour les locations longue durée. « 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 », explique le CIPG.

AVANTAGE À LA CAVE

Le principal atout de la cave est qu'elle se louera quel que soit l'emplacement. « 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 CIPG.

D'ailleurs, garde-meubles n'est pas la seule activité que permet la cave. « 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 », rappelle Mathieu Patron, de Jestocke.com. Et la cave peut également être divisée 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 », avance Mathieu Patron.

Preuve de la supériorité de la cave, l'agence immobilière Valopark a récemment décidé de transformer des parkings en box, autrement dit en caves, qu'elle juge bien plus rentables. « 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. Un choix judicieux d'après le Club d'investisseurs dans les parkings et les garages, puisque « les caves offrent des revenus par m² plus importants qu'une place de parking ».