

Votre argent

Immobilier Investir dans des parkings et des caves, le bon filon



Le réflexe naturel des investisseurs dans la pierre est de privilégier les locaux à usage d'habitation. Pour éviter l'écueil d'une mise trop élevée, des solutions moins évidentes existent. C'est le cas des parkings, garages et caves.

Enquête : Aymeric Val

Studios, grands appartements pour la colocation, immeubles de rapport... C'est la voie royale de l'immobilier locatif, largement utilisée par les Français pour préparer leur retraite, se constituer un patrimoine ou générer des revenus complémentaires. Principal inconvénient : un ticket d'entrée élevé, notamment dans les grandes agglomérations où les prix au mètre carré descendent rarement en-dessous de 3 000 euros. Pour y échapper et ouvrir les possibilités d'investissement aux ménages aux revenus modestes ou aux profils non finançables, il existe heureusement des solutions alternatives auxquelles on ne pense pas forcément, comme les parkings, les garages et caves.

Ces actifs secondaires présentent un avantage commun : leur souplesse de fonctionnement. En effet, quand l'emplacement de stationnement ou la cave n'est pas mis à bail en complément d'un logement, il obéit au Code civil et non pas à la loi du 6 juillet 1989. Ce qui signifie que le bailleur impose les conditions qui lui siéent. La durée de location est totalement libre : à l'année, au mois, à la semaine. Idem pour le loyer, qui n'est ni plafonné ni réglementé. Au propriétaire de

trouver un montant en concordance avec l'offre et la demande. Nonobstant, fait-on vraiment une affaire en misant sur les parkings et les caves ? Quels risques et contraintes sont à prendre en compte ? Autant de questions auxquelles répond notre enquête avec, à la clé, des conseils pour optimiser ce type d'investissement.

Des rendements homogènes sur tout le territoire

Le principal avantage quand on investit dans un parking ou une cave est donc celui du prix. Avec quelques milliers ou dizaines de milliers d'euros, il est possible d'acquérir une place de stationnement, y compris à Paris intra-muros. Dans la capitale, le prix moyen s'établit à environ 34 500 euros, selon les statistiques de Monsieur Parking sur l'année 2021, avec un éventail très large, d'un peu moins de 20 000 euros dans le 13^e arrondissement à quasiment 50 000 euros dans le 2^e (voir tableau, p. 61). Les loyers mensuels vont de pair : ils grimpent au-delà de 200 euros dans certains arrondissements et quartiers parisiens. Ce qui permet de générer une rentabilité brute moyenne par arrondissement comprise entre 4,60 et 6,44 %, le haut de la fourchette étant atteint dans le 13^e, selon cette même source. Pas si mal si on compare cette performance avec celle des appartements (voir p. 20).

Côté plus-value, les parkings isolés font cependant pâle figure dans la Ville lumière : leur valeur n'a progressé que de 60,7 % de 2000 à 2020, tandis que les prix de la pierre ont bondi simultanément de 270,8 %, selon les Notaires du Grand Paris. Soulignons que, dans

DIMITRIY / GETTY IMAGES / ISTOCK, WIENNASLIDE / ALAMY STOCK PHOTO



Attention aux frais de notaire

Acquérir une cave, un parking ou un box indépendamment d'un logement implique de s'acquitter de frais de notaire spécifiques, variables en fonction du prix de vente mais dont une part importante est constituée de coûts fixes. Une règle : plus le montant de la transaction est faible, plus les droits et frais dus à la signature de l'acte sont proportionnellement élevés. Ainsi, pour un parking acheté 15 000 euros, il faudra compter environ 2 800 euros, soit près de 19% du prix d'acquisition, alors que le pourcentage

excède rarement les 8% pour un logement. Et pour une cave de 8 000 euros, le montant que l'acheteur devra régler à la signature atteindra environ 1 700 euros (21% du prix), dont 38% sont destinés au Trésor public. Voilà qui pèse lourd dans la balance. Seules échappatoires pour l'investisseur : miser sur un bien neuf, sur lequel les droits à payer à l'Etat sont réduits, ou acheter des caves ou parkings en lot. Pour un stationnement neuf de 15 000 euros, les frais de notaire reviennent à 1 900 euros (13% du prix). Et à 1300 euros pour une cave de 8 000 euros (16%).

les principales villes d'Ile-de-France et dans les grandes agglomérations régionales, les rendements moyens constatés pour les parkings ne s'éloignent pas sensiblement des chiffres parisiens. Seules quelques villes moyennes parviennent à faire mieux, mais avec une profondeur de marché forcément moindre.

« En France, la rentabilité avant charges et impôts se situe généralement entre 5 et 10% », résume Charles Gérard, président de Monsieur Parking. Pour doper ce rendement, il existe un certain nombre d'astuces et de stratégies (voir encadré page suivante). Mais la mise en œuvre de ces « trouvailles » se heurte aux contingences juridiques. Plus prosaïquement, la copropriété peut mettre des bâtons dans les roues des propriétaires. Exemple avec la location horaire des parkings. Pour profiter de l'effet de levier de cette solution proposée par certains opérateurs comme Zenpark, il faut l'accord de la copropriété afin de placer le boîtier de la plateforme de location sur le portail, ainsi que la signalétique obligatoire dans le parking. Une autorisation rarement obtenue dans les immeubles résidentiels. Il faut aussi être situé dans une zone où existe une demande pour ce type de location de courte durée.

Qu'en est-il de la rentabilité d'une cave? Elle est globalement plus élevée que celle des places de stationnement. Des écarts sont toutefois constatés selon l'emplacement. Dans les grandes villes, la rentabilité brute se situe au minimum à 6% (à Nantes) et monte à plus de 8% à Montpellier et à Marseille, selon les données de la jeune pousse bordelaise Jestocke.com. Surprise de taille, Paris se pose en champion toute catégorie avec une performance de 9%. Et ce, alors même que ces

actifs se sont bien revalorisés en 2021, avec un prix moyen à 2 800 euros par mètre carré de surface de stockage, en hausse de 6% par rapport à 2020. « La quête d'espace supplémentaire, exacerbée par la crise sanitaire, a bénéficié à plein au marché parisien », rapporte Laure Courty, présidente et fondatrice de Jestocke.com.

Outre sa localisation, la valeur locative et patrimoniale d'une cave dépend aussi de ses caractéristiques. « Les trois critères importants pour bien louer sa cave concernent l'accessibilité (possibilité de se garer pour décharger facilement, escalier ou ascenseur à proximité), la sécurité (porte blindée) et l'absence d'humidité », indique cette professionnelle. Heureusement, pour le dernier critère, il existe des solutions permettant d'assainir durablement les caves problématiques. Des entreprises comme Rénov'Cave déploient une expertise dans ce domaine. Dernier point, une source d'électricité apporte un « plus » non négligeable.

Plutôt dans une stratégie de diversification

Le stockage n'est pas l'apanage des seules caves. Les box remplissent aussi cette fonction, même si, au regard de la réglementation (anti-incendie notamment), ils restent des espaces de stationnement. « En pratique, tout le monde stocke dans les garages », constate cependant Philippe Buyens, directeur général du réseau immobilier Capifrance. D'un point de vue patrimonial, « boxer » un parking fait sens. Si le coût n'est pas négligeable (entre 2 800 et 4 000 euros), cela permet d'agréger une valeur supplémentaire au bien, de 5 000 à 6 000 euros. ►





Votre argent Immobilier

► Un autre argument milite en faveur des parkings et des caves : la tranquillité. « *Les impayés n'existent pratiquement pas*, décrypte Stéphane van Huffel, cofondateur de [Netinvestissement](#), une plate-forme de conseil en gestion de patrimoine. *En cas de manquement du locataire à ses obligations, le bail peut être résilié et l'expulsion, prononcée rapidement.* » Gage de sécurité pour les deux parties, le bail fixe généralement la durée de préavis et les démarches pour signifier l'expulsion. « *La rupture peut se faire en quarante-huit heures* », précise Charles Gérard. A noter que, si la jurisprudence prévoit un délai de deux à trois mois pour l'expulsion, « *en général, compte tenu de la valeur de son véhicule, le mauvais payeur ne prend pas le risque de le laisser* », insiste-t-il.

Voilà pour les points rassurants. Mais comme tout placement, un parking ou une cave comporte des risques et des contraintes. « *La rotation des locataires et le taux de vacance peuvent être relativement importants*, souligne Philippe Buyens. *Autant le savoir pour ne pas être surpris par les frais de relocation ou les périodes sans aucun revenu.* » Pour cet expert, un tel investissement doit s'envisager surtout dans une logique de diversification. Côté assurance, c'est au locataire de se protéger, mais le propriétaire aura intérêt à lui demander une attestation. Autre point de vigilance : les charges de copropriété. Elles sont calculées selon les tantièmes attribués au lot considéré. En cas de gros travaux (ravalement, réfection de la toiture, installation d'un ascenseur, etc.), le bailleur d'un parking ou d'une cave devra mettre au pot de la même façon que le propriétaire d'un appartement. Il n'est d'ailleurs pas rare que les charges de copropriété obèrent complètement la rentabilité. « *Il convient de scruter en amont tous les éléments de la copropriété, exactement comme on le ferait si on achetait un logement* », prévient Stéphane van Huffel.

Derniers points à connaître : les spécificités fiscales et de financement. Les biens sont soumis à la taxe foncière. Quant à la taxe d'habitation pour un parking, elle est due par l'occupant au 1^{er} janvier, sauf si la place se situe à un kilomètre ou plus de son domicile. S'agissant des frais de notaire à l'acquisition, ils sont particulièrement lourds (voir encadré p. 59). Mais leur poids diminue sensiblement lorsque c'est un lot de caves ou de parkings qui est acheté. Enfin, la plus-value sur ces biens ne supporte aucune taxe dès lors que leur valeur n'excède pas 15 000 euros.

Comme pour tout investissement locatif, le crédit est un levier pour accroître le rendement de l'opération. Mais très peu de banques financent des biens d'une valeur inférieure à 50 000 euros. Il faudra passer alors par un crédit à la consommation, forcément plus coûteux et plus court (sept ans en pratique). Acheter un lot de caves ou de parkings plutôt que des actifs isolés se révélera, là encore, plus efficace. ●

5 idées pour doper la rentabilité

Certaines de ces astuces ne supposent aucun équipement. Mais dans tous les cas, veillez à être en conformité avec le règlement de copropriété.

• **Boxer son parking.** Propice au stockage sécurisé d'objets divers et variés, ainsi que de moyens de locomotion doux (vélo, trottinette), le boxage d'une place de stationnement apporte un « plus » indéniable à un stationnement, en termes de rentabilité. Dans une grande ville, la prime sur le loyer pourra atteindre quelque 40 euros, selon Monsieur Parking. De quoi rembourser totalement l'investissement en six à huit ans (voir encadré p. 59), ce qui est particulièrement rapide.

• **Brancher une borne électrique.** Les places de parking équipées d'une borne de recharge restent marginales. Une excellente raison pour s'y intéresser, puisque cela permet de se démarquer. D'autant que la demande progresse de manière exponentielle : les propriétaires de véhicules électriques sont prêts à payer une prime de plusieurs dizaines d'euros sur leur loyer pour recharger leur batterie. La démarche est indolore pour le bailleur : l'installation est subventionnée par l'opérateur tandis que le locataire s'acquitte directement ou indirectement de l'abonnement mensuel (ou de la consommation réelle).

• **Opter pour la multi-location.** Diviser un

stationnement ou un espace de stockage pour le louer à plusieurs utilisateurs est une solution efficace pour doper la rentabilité du bien. Cela passe, pour un parking, par une commercialisation auprès des propriétaires de deux-roues. En additionnant les loyers, il est possible d'augmenter de 30 à 50% les revenus potentiels. Mais l'emplacement doit le permettre. Idéalement près d'une gare, par exemple. Pour une cave, où chaque locataire disposera de quelques mètres cubes, c'est aussi plus intéressant qu'une location simple.

• **Louer aux professionnels.**

Face à la pénurie d'entrepôts de petite taille, les PME de divers secteurs (BTP, commerce, etc.) n'hésitent pas à solliciter les espaces de stockage des particuliers. Seule condition requise : une grande accessibilité du lieu, y compris par camion. Le bailleur peut imposer un loyer supérieur à celui du marché. De combien ? C'est une affaire de négociation.

• **Cibler une niche : le vin.**

A condition de disposer d'une cave réunissant les caractéristiques adéquates (température constante entre 10 et 12 degrés, humidité de 80%, faible luminosité), il est possible de la louer à un amateur de bonnes bouteilles. Le jeu en vaut la chandelle : « *En moyenne, on constate une surcote de loyer de 10 %* », souligne Mathieu Patron, directeur marketing de Jestocke.com.

Le prix des parkings dans les principales villes

Ville	Loyer mensuel moyen	Prix de vente moyen	Rentabilité brute moyenne	Ville	Loyer mensuel moyen	Prix de vente moyen	Rentabilité brute moyenne
Aix-en-Provence	103,3 €	21 202 €	5,8 %	Paris 4	189,7 €	42 195 €	5,4 %
Amiens	43,0 €	11 434 €	4,5 %	Paris 5	161,6 €	38 700 €	5,0 %
Angers	53,4 €	10 712 €	6,0 %	Paris 6	211,4 €	49 316 €	5,1 %
Argenteuil	68,4 €	11 556 €	7,1 %	Paris 7	206,1 €	46 152 €	5,4 %
Besançon	39,4 €	8 957 €	5,3 %	Paris 8	193,6 €	44 892 €	5,2 %
Bordeaux	96,0 €	25 712 €	4,5 %	Paris 9	162,2 €	34 322 €	5,7 %
Boulogne-Billancourt	102,5 €	20 357 €	6,0 %	Paris 10	129,9 €	25 941 €	6,0 %
Brest	46,8 €	8 230 €	6,8 %	Paris 11	115,2 €	24 465 €	5,7 %
Caen	38,5 €	6 861 €	6,7 %	Paris 12	111,2 €	27 741 €	4,8 %
Clermont-Ferrand	42,9 €	9 431 €	5,5 %	Paris 13	107,3 €	19 995 €	6,4 %
Dijon	42,3 €	7 573 €	6,7 %	Paris 14	130,0 €	26 832 €	5,8 %
Grenoble	63,9 €	13 150 €	5,8 %	Paris 15	121,0 €	24 733 €	5,9 %
Le Havre	53,0 €	11 291 €	5,6 %	Paris 16	206,1 €	46 725 €	5,3 %
Le Mans	44,8 €	9 307 €	5,8 %	Paris 17	168,6 €	37 726 €	5,4 %
Lille	71,8 €	18 548 €	4,6 %	Paris 18	125,6 €	30 307 €	5,0 %
Limoges	41,7 €	10 172 €	4,9 %	Paris 19	103,4 €	20 978 €	5,9 %
Lyon	102,7 €	22 563 €	5,5 %	Paris 20	112,5 €	24 027 €	5,6 %
Marseille	96,3 €	20 791 €	5,6 %	Perpignan	72,6 €	14 310 €	6,1 %
Metz	68,8 €	14 268 €	5,8 %	Reims	50,8 €	12 724 €	4,8 %
Montpellier	89,6 €	19 157 €	5,6 %	Rennes	62,9 €	14 913 €	5,1 %
Mulhouse	41,6 €	8 154 €	6,1 %	Rouen	70,5 €	15 247 €	5,5 %
Nancy	50,8 €	12 068 €	5,0 %	Saint-Denis (La Réunion)	71,1 €	15 902 €	5,4 %
Nantes	63,3 €	16 416 €	4,6 %	Saint-Denis	77,9 €	17 094 €	5,5 %
Nice	151,7 €	36 910 €	4,9 %	Saint-Etienne	48,8 €	11 457 €	5,1 %
Nîmes	67,7 €	9 698 €	8,4 %	Saint-Paul (La Réunion)	114,8 €	22 661 €	6,1 %
Orléans	46,0 €	8 986 €	6,1 %	Strasbourg	87,4 €	20 335 €	5,2 %
Paris (moyenne ville)	154,4 €	34 478 €	5,4 %	Toulon	70,4 €	14 812 €	5,7 %
Paris 1	138,8 €	36 230 €	4,6 %	Toulouse	94,9 €	21 480 €	5,3 %
Paris 2	210,2 €	48 422 €	5,2 %	Tours	65,1 €	12 366 €	6,3 %
Paris 3	182,9 €	39 864 €	5,5 %	Villeurbanne	57,4 €	12 832 €	5,4 %

Source : Monsieur Parking, Baromètre des prix de l'immobilier de parking 2021. Données du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.