

RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT DANS LES PARKINGS ET LES GARAGES

JULIEN BEDOUEY

**RÉUSSIR SON
INVESTISSEMENT
DANS LES
PARKINGS
ET LES GARAGES**

5^e ÉDITION

LE GUIDE DE RÉFÉRENCE DEPUIS 10 ANS!

MAXIMA

En 2012, Julien Bedouet achète son premier lot de quatre garages en utilisant la méthode décrite dans ce livre. Continuant sur sa lancée, il est en 2023 propriétaire de 272 garages. Les loyers et le temps que lui procurent ses garages permettent à Julien de profiter de sa famille et de s'engager dans la sauvegarde de notre planète.

L'auteur peut être joint à l'adresse suivante : julien@parkinggarage.fr

Éditorial : Guillaume Clapeau et Margaux Lidon

Fabrication : Maud Gilles

Conception graphique de la couverture : Studio Dunod

Mise en pages : Lemuri-Concept

Toutes les images présentes dans l'ouvrage
ont été réalisées par l'auteur.

© Maxima, 2019, 2023 pour la nouvelle édition

Maxima est une marque de Dunod Éditeur

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1167-2

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Sommaire

Avertissement	11
Pourquoi lire ce livre?	12
Introduction: Qui suis-je?	13
1. Pourquoi investir dans les places de parking?	17
C'est la crise!	17
Diversifier vos sources de revenus est primordial	18
Pourquoi réaliser un investissement locatif?	19
Faut-il investir dans le locatif avant sa résidence principale?	21
Acheter ou louer son logement?	22
13 bonnes raisons d'investir dans une place de parking	23
Ce que va vous apporter ce livre	27
Pourquoi partager le contenu de ce livre?	28
2. Organiser efficacement sa recherche	31
Est-il important de savoir où aller?	31
Comment vous fixer des objectifs?	32
Quelques astuces d'organisation	35
Les différents types de parkings	38
Les dimensions des places de parking	40
Quels sont les prix de la concurrence?	42
Le stationnement sur la voirie	43
La dépenalisation du stationnement	43
La place de parking privée	44
Le stationnement dans un garage ou un box	45

Les parkings et autres structures privées	46
Les avantages du box-garage sur les autres solutions de parking	46
Comment réaliser votre étude de marché?	48
L'étude de marché à l'aide d'un fichier Excel®	49
L'étude de marché à l'aide de cartes	51
L'étude de marché par l'expérience	52
Que faire après l'étude de marché?	53
Les informations essentielles	54
3. Comment évaluer et choisir la bonne affaire?.....	57
Comment trouver les parkings en vente?.....	57
Internet	57
Les agents immobiliers.....	59
Les notaires.....	59
L'observation dans la rue	60
Les journaux	60
Les promoteurs.....	60
Les journaux d'annonces légales (JAL).....	61
Quand faut-il aller visiter?.....	61
L'emplacement: le critère plus important.....	62
La rentabilité: le premier travail de l'investisseur	63
Rentabilité brute	64
La rentabilité brute de mes quatre garages	66
La rentabilité brute de mes cinquante garages.....	67
Rentabilité nette avant impôts	68
La rentabilité nette avant impôts de mes garages.....	71
10% de rendement ou plus, ce n'est pas fini!.....	75
Il y a deux marchés parking en France	75
Les points importants à vérifier lors de la visite.....	78
Le couple rendement/risque	79
Y a-t-il des locataires pour votre garage?	83

Les locataires de parkings dans le futur	84
Quelles sont les questions à poser au vendeur lors d'une visite?.....	87
Est-il utile de prendre des photos?.....	89
Prendre les mesures du parking est important.....	90
Comment archiver toutes ces informations?.....	90
Comment évaluer le prix d'un parking?.....	91
La comparaison	92
L'évaluation par capitalisation: le rendement net	93
Comment augmenter la rentabilité de votre investissement?.....	94
La hausse de loyer.....	94
La baisse du prix d'achat.....	95
Attention aux frais!.....	97
Les charges de copropriété	97
Les grosses réparations.....	98
Les frais de déplacement.....	98
Les frais de gestion.....	99
Les frais de non location	99
Les informations essentielles	100
4. Améliorer la rentabilité du parking en négociant.....	101
Comment négocier avec le vendeur?	102
Avez-vous peur de négocier?.....	104
Comment vous fixer des objectifs à atteindre?.....	106
Comment préparer vos arguments?	107
À quoi sert de lire le bail?	108
Peut-on négocier avec un notaire?	109
Une négociation très utile: avec votre banque.....	111
Quel est votre bénéfice mensuel?	112
Prendre rendez-vous chez le banquier.....	113
La cigale et la fourmi chez le banquier	115
Pourquoi emprunter si cela coûte cher?.....	115

Quels sont les éléments négociables du crédit?	116
Comment choisir la meilleure offre?	117
Et après?	118
Les informations essentielles	119
5. Surmonter les obstacles administratifs	121
À quoi servent les diagnostics immobiliers?	121
Signer le compromis de vente et la vente chez le notaire	122
Pourquoi passer chez le notaire?.....	122
Le compromis de vente	123
Comment fonctionnent les frais de notaire?	124
Comment se déroule la vente?	125
Vous êtes maintenant propriétaire!	126
6. Comment louer efficacement votre place de parking?	127
Comment rédiger votre annonce?.....	127
Où trouver vos locataires?	129
Internet	129
La distribution pare-brise	130
La distribution boîte aux lettres.....	130
Le panneau publicitaire.....	130
Le bouche-à-oreille	131
Comment choisir votre locataire?	131
Faut-il assurer votre place de parking?	132
Signer un bail est-il indispensable?	132
Votre place de parking dépend-elle du Code civil?.....	133
Le Code civil concerne tous les parkings loués sans habitation ...	133
Que doit contenir le bail?	134
Pourquoi faire un état des lieux?.....	135
Fournir une quittance de loyer.....	136
Comment se répartissent les charges entre vous et votre locataire?.....	137
La loi du 10 juillet 1965	138

Application aux places de parkings et garages	140
Comment réviser le loyer correctement?	141
Comment augmenter le loyer d'un garage?	142
Comment calculer la révision du loyer?	142
Quel est l'intérêt d'une révision régulière du loyer?	143
Le préavis de fin de location.....	144
Préavis pour le bail d'un garage sans appartement.....	144
Préavis pour la location d'un parking avec appartement	144
Les informations essentielles	145
7. Choisir le régime fiscal le plus avantageux	147
La taxe d'habitation.....	149
Qui paie la taxe d'habitation?.....	149
Quel montant pour la taxe d'habitation?.....	149
Quand paie-t-on la taxe d'habitation?	149
La taxe foncière	150
Qui paie la taxe foncière?	150
La taxe sur la valeur ajoutée (TVA).....	151
Les cas d'exonération de TVA pour la location de place de parking et garage	151
L'impôt sur le revenu	152
Les prélèvements sociaux.....	153
Comment choisir le bon régime fiscal?	154
Le régime micro-foncier.....	155
Faire votre déclaration d'impôt en micro-foncier.....	155
Le régime réel.....	156
Quel est l'intérêt du régime réel?.....	156
Comment déclarer vos revenus fonciers en régime réel?.....	157
Quel régime choisir?	157
Comment calculer la rentabilité après impôts?	162
Quelle imposition à la revente de votre garage?	166
Êtes-vous imposable pour la plus-value sur votre garage?	166

L'exonération d'impôts pour la plus-value.....	167
Comment calculer la plus-value?	167
Qu'est-ce que la plus-value nette?	168
Calcul de l'abattement de l'impôt sur le revenu	168
Calcul de l'abattement des prélèvements sociaux	169
Abattement pour l'impôt sur le revenu	170
Abattement pour les prélèvements sociaux	170
La revente de mes garages à Saint-Étienne.....	171
Les informations essentielles	172
8. Mes premiers achats de garages expliqués pas à pas.....	175
Mon troisième investissement dans les garages.....	181
Et la suite?.....	186
Conclusion.....	189
Annexes.....	191
Check-list de l'investisseur.....	193
État des lieux pour parking et box garage.....	195
Contrat de location de parking/garage/box soumis aux dispositions du Code civil article 1708 et suivants.....	198
Comment compléter rapidement son étude de marché.....	204
Remerciements	207

Avertissement

Je me suis efforcé d'être aussi précis et complet que possible dans l'écriture de cet ouvrage mais le lecteur est invité à se tenir à jour de l'évolution de la réglementation. J'ai rédigé ce livre en ma qualité d'investisseur privé, dans le but de partager mon expérience, mais les exemples et stratégies que je décris ne peuvent être considérés comme des modèles absolus et reproductibles à l'identique. Ils ne servent que d'illustrations et ne peuvent en aucun cas tenir lieu de recommandations, incitations, sollicitations, prévisions, conseils d'achat ou de vente de produits financiers, immobiliers ou spéculatifs.

Il appartient à chacun de se faire sa propre opinion. J'ai tenu à partager mon expérience et mes opinions, mais je ne suis ni conseiller ni juriste, fiscaliste ou administrateur de biens. J'encourage donc le lecteur à faire appel à ces professionnels en cas de doute.

Pourquoi lire ce livre ?

Ce livre contient une carte routière. Les parkings et les garages sont des vecteurs d'enrichissement. Mais, attention, investir comporte aussi des risques et ce n'est pas si facile. Le chemin est semé d'embûches.

Comment trouver votre premier investissement dans les parkings ? C'est dans ce livre que vous trouverez la réponse à cette question. Il est construit autour du chemin que vous allez devoir emprunter pour débiter vos investissements dans les parkings.

Partir pour une randonnée de plusieurs heures sans carte n'est pas une bonne idée. Alors pourquoi rechercher des investissements immobiliers pendant plusieurs mois sans carte, ni méthode ?

Ce livre contient les balises nécessaires pour vous guider dans votre premier investissement. Il va vous éviter de nombreux détours. Quoi de plus angoissant que de se perdre lors d'une randonnée ?

Étape par étape, je vais vous guider dans la bonne direction : celle qui vous permettra d'investir.

Introduction

Qui suis-je ?

Je m'appelle Julien Bedouet et je suis né en 1984.

En 2012, après avoir travaillé quatre ans chez Leroy Merlin en tant que chef de secteur, j'ai souhaité créer mon entreprise de restauration rapide.

C'est en préparant ce projet que j'ai commencé à m'intéresser à l'investissement immobilier. J'avais besoin d'investir une partie de mes économies afin d'en retirer des revenus sans augmenter mon temps de travail.

Investir dans l'immobilier permet de décupler ses revenus du temps travaillé. Que vous soyez malade, en congé, ou que vous preniez du temps pour votre famille, les loyers sont dus. Vous n'avez pas besoin de vous lever chaque matin pour gagner de l'argent. C'est la mise à disposition d'un bien immobilier à un locataire, et non la vente de votre temps à un employeur, qui crée la valeur et donc un gain financier.

Que ce soit pour améliorer votre pension de retraite ou pour arrondir vos fins de mois, les parkings et garages sont un investissement financier accessible à tous. Et comme acheter un parking ne coûte que quelques milliers d'euros, les risques de pertes financières sont moindres en regard de l'achat d'un appartement cent fois plus cher.

Début 2012, j'ai visité une trentaine d'appartements sans pouvoir déterminer lesquels étaient plus intéressants que les autres. Il y a tellement de points techniques à vérifier que c'est un investissement compliqué quand on débute.

En comparaison, investir dans un garage est un jeu d'enfants. Le 1^{er} mai 2012, j'ai décidé d'acheter mon premier lot de quatre garages à Saint-Étienne, qui m'ont offert une rentabilité brute proche de 15 %.

Pour préparer cet investissement, je me suis heurté au manque d'informations disponibles au sujet des garages et des places de parking. Afin d'y remédier, j'ai créé en mai 2012 le site www.parkinggarage.fr. Et chaque année, ce sont en moyenne 500 000 personnes qui le visitent.

Les parkings sont désormais un type d'investissement à part entière. La sortie de la première édition de ce livre, le succès de mon site et l'originalité de mes investissements ont d'ailleurs attiré l'attention des journalistes. Vous avez pu me voir dans le magazine *Envoyé spécial* sur France 2, dans *La Quotidienne* sur France 5 ou encore sur les plateaux de BFM Business. Radio France, Sud Radio et France Bleu Haute-Normandie m'ont aussi interviewé.

Les parkings sont un excellent investissement qui intéresse de plus en plus de gens. Ils conviennent à tous les budgets, du plus petit (quelques milliers d'euros) au plus gros (un million d'euros et plus). L'absence d'entretien et de charges en font un investissement plus rentable que les appartements ou les maisons. Ce sont ces caractéristiques qui me poussent à continuer d'y investir.

Quelques mois après mes quatre premiers garages, j'ai pu investir dans un lot de cinquante boxes situé en Basse-Normandie. Le point commun avec ma première affaire : un rendement dépassant les 15 % brut !

Depuis cette époque, les rendements des parkings comme des appartements ont baissé à cause de la chute des taux d'intérêt (j'y reviendrai un peu plus loin dans ce livre). Mais peu importe la tendance économique, il y a toujours de bonnes affaires à réaliser pour qui sait être attentif.

Depuis 2012, j'achète en moyenne un lot de garages chaque année, tantôt des petits lots de quatre ou six garages, tantôt plusieurs dizaines d'un coup. Je profite aujourd'hui des revenus de plus de 270 garages acquis en dix ans. Et comme j'adore les garages, je suis toujours en recherche de nouveaux investissements.

Au fil du temps, j'ai accompagné des milliers de personnes dans leurs achats de parkings et de garages rentables. Certains en ont acheté un seul, d'autres des dizaines ou des centaines. C'est à chacun de fixer ses objectifs et ses limites. Attention, investir dans les parkings peut vite devenir addictif !

Parmi mes clients, certains sont devenus des associés et d'autres des amis. Je n'imaginai pas la richesse humaine que toutes ces rencontres allaient m'apporter.

Mon but est de permettre aux investisseurs débutants et expérimentés de réaliser des placements rentables. Les erreurs de jugement et d'évaluation sont fréquentes et mon objectif est de vous aider pour que vous les évitiez. Peu importe votre budget, vous pouvez vous aussi profiter de l'investissement dans les parkings et les garages. À condition d'avoir un objectif clairement défini et la bonne méthode, les portes de ce type d'investissement s'ouvrent à vous!

Ce livre reprend pas à pas les informations que j'ai utilisées pour réaliser mes premiers investissements. Je les partage bien volontiers avec ceux d'entre vous qui veulent gagner de l'argent en débutant dans l'immobilier.

Bonne lecture!

Julien

1.

Pourquoi investir dans les places de parking ?

C'est la crise!

Quand je regarde le journal télévisé, je n'entends pas beaucoup de bonnes nouvelles: le chômage est en hausse, la croissance n'est pas au rendez-vous, l'insécurité grandit, l'État faillit dans ses missions et peine à réformer... Pour tout dire, j'ai peur que les informations que l'on nous diffuse ne soient jamais bonnes! Vous voyez bien la crise en fond de toile. J'ai écrit cette introduction en 2012 et elle a plutôt bien vieilli! Ajoutez à cela des crises sanitaires, écologiques et énergétiques et nous serons au fait des dernières nouvelles.

En France, pour l'instant, nous sommes moins fragilisés que nos voisins du sud de l'Europe. Il n'empêche que depuis plusieurs années, nous constatons que notre pouvoir d'achat diminue.

Pendant les trois dernières décennies, le coût de la vie a augmenté plus vite que les salaires.

Non seulement, le coût de la vie continue d'augmenter plus vite que les salaires, mais notre État, comme bien d'autres, ne gère plus, et depuis longtemps, son budget en bon père de famille. Les déficits ont creusé la dette, et l'État augmente les impôts pour diminuer cette dette écrasante.

Si notre salaire n'augmente pas plus vite que nos dépenses (coût de la vie + impôts), il faut trouver une solution pour gagner plus d'argent.

Vous pouvez toujours essayer de demander une augmentation à votre patron. Qui ne tente rien n'a rien! Si sa réponse est positive, bravo! Mais elle sera souvent négative. Il n'est pas bon de compter uniquement sur le revenu de son travail.

Diversifier vos sources de revenus est primordial

N'avoir que son salaire comme source de revenus est plus que dangereux! Qu'arrivera-t-il lorsque l'entreprise dans laquelle vous travaillez licenciera? Si vous n'avez que votre salaire, alors vous n'avez plus de revenus! Gagner de l'argent uniquement avec son salaire équivaut à mettre tous ses œufs dans le même panier et je pense qu'il est plus sûr de les répartir dans plusieurs paniers. Si un panier vient à se renverser, alors il vous reste le contenu des autres pour subvenir à vos besoins.

Il est important de diversifier ses revenus. Il y a plusieurs moyens de gagner de l'argent en dehors de son travail. Les plus connus et plus utilisés sont la Bourse, la création d'entreprise et l'immobilier. Tous sont de bons vecteurs d'enrichissement mais l'un des vecteurs préférés des Français est évidemment l'immobilier.

La pierre est le placement préféré des Français depuis longtemps (et je pense qu'elle le restera). En achetant de la pierre, vous achetez quelque chose de palpable contrairement à des actions. Certains investissent dans leur résidence et d'autres choisissent d'acheter un bien pour ensuite le louer. C'est ce qui s'appelle l'investissement locatif. Investir dans l'immobilier est une source d'enrichissement. Mais s'enrichir avec l'immobilier ne se fait pas tout seul. Pour cela plusieurs qualités sont nécessaires :

- ▶ **La volonté:** c'est la première qualité d'un investisseur dans l'immobilier. Il en faut en effet si l'on veut acheter un bien pour le louer, sinon pas de visites ni d'investissement. La plupart des gens préfèrent rentrer tôt du travail pour regarder la télé ou surfer sur Internet mais l'investisseur motivé prendra le temps de faire un détour pour visiter un garage ou un appartement parce qu'il veut vraiment investir. Si vous vous êtes procuré ce livre, vous avez déjà cette première qualité. Bravo!

- ▶ **Le temps:** en plus de la volonté, investir demande du temps, en recherches, en visites, avec les banques, avec le notaire... Ce temps est aussi important que l'argent, sans lui pas de visites, pas de prêt, rien ! La bonne nouvelle: nos journées font toutes 24 heures, donc, si certains arrivent à se dégager du temps pour investir dans l'immobilier, vous le pouvez aussi. J'ai pris soin de vous donner quelques astuces d'organisation pour gagner du temps.
- ▶ **Le savoir:** apprendre est l'investissement le plus important et rentable qui soit. «Si vous pensez que l'éducation coûte cher, essayez l'ignorance», disait Abraham Lincoln. Pour investir correctement, rien ne vaut les conseils de quelqu'un qui a réalisé votre projet. Dans l'immobilier comme ailleurs, se former est essentiel. Ce livre vous apportera mon expérience ainsi que celle des agents immobiliers, notaires, investisseurs et lecteurs que j'ai rencontrés dans ma quête de places de parking.
- ▶ **Le goût du risque:** investir comporte toujours des risques. Je ne parle pas du livret A qui n'est pas un investissement. Mais dans l'immobilier, le risque d'erreurs est toujours présent. Il faut le savoir. Personne n'est devenu riche en restant assis à attendre. Le risque est le côté pile de l'investissement. Heureusement, les risques peuvent être maîtrisés et réduits, c'est aussi l'objet de ce livre.
- ▶ **Le travail:** vous pouvez avoir toutes les qualités précédentes mais sans travail, pas d'enrichissement. Vous devrez travailler beaucoup au début pour visiter, choisir, négocier, emprunter, acheter et louer. Ce travail est plutôt plaisant et, avec l'expérience, on avance de plus en plus vite. Une fois tout cela accompli, vous percevrez un loyer chaque mois.

Pourquoi réaliser un investissement locatif ?

Louer un bien, que ce soit un garage, un appartement, un champ agricole ou une résidence secondaire, c'est se créer des revenus. Si vous avez un capital, alors les loyers rémunèrent votre capital. Si vous n'avez pas de capital, les loyers remboursent votre emprunt jusqu'à son terme.

Une fois l'emprunt remboursé, le bien devient votre propriété et vous encaissez les loyers pour vous seul, et non plus pour la banque!

Nous avons vu qu'il est très important d'avoir des revenus complémentaires aujourd'hui pour mieux préparer demain. En investissant votre argent correctement, il sera mieux rémunéré qu'à la banque. Vous serez moins dépendant de votre travail. Si vous quittez votre emploi, vous ne perdez pas votre unique source de revenus puisque vous avez des revenus annexes qui vont venir augmenter votre pouvoir d'achat et aussi votre capacité d'investissement.

L'investissement immobilier locatif est souvent bien plus rentable qu'un simple livret A. Le taux de livret A varie au fil du temps, à l'instar des rendements de la bourse ou de l'immobilier. En règle générale, les rendements de l'immobilier d'habitation sont deux fois supérieurs au taux du livret A. La rentabilité d'un parking est plutôt trois fois supérieure. Nous pouvons trouver des biens immobiliers plus ou moins rentables que ces moyennes.



Quatre grands garages dans une copropriété.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait suivant : investir se fait sur plusieurs années et il faut faire les bons choix à l'achat. Faire le mauvais choix au moment de l'achat entraînera donc des conséquences sur plusieurs années. C'est aussi la raison pour laquelle j'ai voulu partager mon expérience en écrivant ce livre et à travers mon blog. En achetant mon premier lot de quatre garages, je me suis vite rendu compte qu'il n'était pas évident de sélectionner les bonnes affaires. Avec l'expérience de mes huit investissements immobiliers, je suis très conscient des problèmes que vous rencontrez.

**« Travailler dur pour l'argent
OU faire travailler dur l'argent pour moi ? »**

Cette maxime traduit bien une différence d'état d'esprit. Beaucoup vont travailler dur pour gagner leur salaire, leur argent. À l'inverse, l'investisseur va agir pour faire travailler son argent, afin qu'il lui rapporte. En investissant votre argent dans des parkings, vous faites travailler l'argent pour vous. Acheter des parkings va vous rapporter des loyers qui vont vous enrichir.

Faut-il investir dans le locatif avant sa résidence principale ?

Investir dans sa résidence principale en premier n'est pas, à mon avis, l'investissement le plus judicieux. En achetant à crédit votre maison ou votre appartement, vous allez épuiser votre capacité de crédit pendant 20 ou 30 ans. Il est couramment admis que vous pouvez dédier environ 33% de vos revenus au remboursement d'un ou plusieurs emprunts. Si le prêt de votre résidence principale représente déjà un tiers de vos revenus, alors, votre accès à un nouveau crédit est fortement compromis. De plus, vous ne profiterez des économies de loyer qu'une fois le prêt remboursé. C'est-à-dire dans 15, 20 ou même 30 ans.

Les statistiques nous disent que les propriétaires restent en moyenne sept années dans leur logement avant de le revendre. Les évolutions de la

vie, enfants, travail, retraite, santé, font fluctuer nos besoins en superficie. La location est donc une réponse flexible au besoin d'une pièce en plus ou en moins.

Acheter ou louer son logement ?

Comme beaucoup de Français, vous pensez peut-être à acheter votre logement. Vous pensez que payer un loyer c'est jeter de l'argent par les fenêtres. Alors que rembourser un emprunt vous enrichit. C'est vrai, mais acheter comporte des frais que la location n'engendre pas. Parmi les principales dépenses supplémentaires, comptez les frais de notaire, les remboursements d'intérêts de l'emprunt, la taxe foncière et les travaux que vous aurez envie d'entreprendre pour vous sentir vraiment chez vous. Certains experts considèrent que sept années sont nécessaires pour amortir ces frais et pour que l'achat devienne plus rentable que la location.

À Paris, dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et dans d'autres zones où l'immobilier est cher, il est aussi courant d'entendre des personnes se plaindre de ne pas pouvoir acheter leur logement. Leur besoin en superficie est trop important par rapport à leur revenu. Les prix trop élevés ne leur permettent pas d'obtenir le crédit nécessaire pour acheter le bien qui correspond à leur besoin. Que faire? Attendre que le marché immobilier s'effondre pour enfin acheter? Comme cela est peu probable, il faut agir (comme souvent, l'action est une bonne solution!).

Dans ce cas, je préconise d'investir dans l'immobilier. Contracter un crédit pour acheter un bien immobilier qui génère des revenus va vous enrichir. Vous pourrez garder le bien en location ou le revendre pour constituer un apport dans l'achat de votre résidence principale. Et si les petits logements ne vous sont pas accessibles en termes de prix, il reste les places de parking! Investir dans des places de parking reste abordable, même dans les grandes villes où l'immobilier est cher.

Autre point très important: un investissement doit rapporter de l'argent, sinon c'est un centre de coûts. Si vous achetez une voiture, elle va vous coûter de l'argent en entretien, en essence, en assurance. Vous ne gagnerez de l'argent qu'en la revendant. Pour un chauffeur de taxi,

acheter une voiture est un investissement. Il va récolter l'argent de ses clients pour le service qu'il va leur rendre.

Pour l'immobilier, la logique est la même. En achetant votre maison ou votre appartement, vous allez créer un centre de coûts : il y aura le crédit à rembourser, la taxe foncière, l'entretien, le chauffage... Sans rentrées d'argent pour compenser. Du moins, tant que le crédit n'est pas remboursé. En investissant dans un parking ou un studio pour le louer, vous allez créer des revenus pour payer les charges et dégager un bénéfice pour votre travail et l'argent investis. Voilà un bon investissement !

13 bonnes raisons d'investir dans une place de parking

Entre investir dans une place de parking et un appartement, mon choix est fait. J'ai encore et toujours envie d'investir dans ce secteur, alors que j'en connais tous les inconvénients. Et vous, quel sera votre choix ?

Voici les 13 meilleures raisons de faire le même choix que moi :

1. Je peux revendre mon garage facilement et rapidement en cas de difficulté financière. Investir dans une place de parking est un placement dit « liquide ». En d'autres termes, il est plus facile de revendre une place de parking qu'une société cotée en bourse : sa valeur est faible et les critères pour se décider sont simples. En tout cas, ces critères sont plus simples que ceux nécessaires pour investir dans un appartement. Si je suis propriétaire de plusieurs places de parking, je peux les revendre à l'unité, en fonction de mes besoins financiers. Je ne me vois pas revendre juste la cuisine ou le salon d'un appartement.
2. Je me constitue un capital pour un coût très faible. Si je n'ai pas l'argent nécessaire pour acheter comptant ma place de parking, je peux faire un emprunt bancaire. Comme la rentabilité pour la location de la place de parking est élevée, les loyers me permettent le plus souvent de couvrir les mensualités de remboursement de l'emprunt. Je ne paie que les charges et les impôts de ma poche pendant la durée de l'emprunt. Pour investir 10000 euros dans une place de parking, je peux emprunter sur 10 ans et avoir un capital à la fin de l'emprunt.

3. Je ne prends pas de grands risques pour mon premier investissement. Je crois que la plupart des Français rêvent d'être propriétaire et leur premier investissement est donc leur résidence principale. Ils vont s'endetter pendant 20 ou 30 ans, et paieront des mensualités d'emprunt plutôt que des loyers. Je trouve que d'engager autant d'argent pour une période aussi longue est bien plus risqué que d'investir quelques milliers d'euros dans une place de parking.
4. J'ai moins de critères importants à prendre en compte pour choisir mon investissement. Pour investir dans une place de parking, je tiens compte principalement de son emplacement et de son rendement net de charges. Pour l'emplacement, je m'assure que le quartier soit favorable à la location et que l'affaire qui m'est proposée soit rentable. Quand vous débutez dans l'immobilier, ou dans un autre domaine, votre objectif doit être de simplifier les choses au maximum pour éviter le risque d'erreurs. Avec un parking, je ne me préoccupe pas des travaux d'aménagement à prévoir, du mode de chauffage, de l'exposition plein sud...
5. Je n'ai pas ou peu d'entretien à faire. Une place de parking ou un garage sont des investissements qui ne nécessitent pas ou peu de travaux. Contrairement à un appartement qui doit être repeint, entretenu, nettoyé, il n'y a rien à faire pour entretenir mon investissement et en préserver la valeur dans le temps. Au pire, il faudra un peu de peinture sur les murs, changer la serrure ou huiler les rails de la porte coulissante. Pas de risque qu'un locataire arrache la tapisserie ou me laisse avec un dégât des eaux.
6. Je n'ai pas de gros travaux à prévoir. Une place de parking en plein air ne nécessite pas de travaux. En sous-sol, une inondation ou changer le portail automatique d'entrée est ce qui peut m'arriver de pire. Il n'y a pas de façade à refaire, de toiture à réparer comme pour un appartement. Investir 10000 euros ne risque pas de me coûter 10000 euros en plus dans les dix années à venir.
7. Je ne risque pas de voir ma place de parking dégradée par mon locataire. Le locataire d'une place de parking ne fait qu'y garer sa voiture. Comme il n'y a pas de mobilier ni d'éléments décoratifs, il n'y a rien à dégrader. La valeur de mon investissement ne risque pas de baisser du jour au lendemain à cause d'un mauvais locataire. Avec un garage, la plus grande dépense est de devoir changer la porte.

8. Je trouve des locataires facilement sur Internet. Rien de plus simple que de trouver des locataires pour ma place de parking. Une annonce sur Internet avec l'adresse et le prix suffit à décider la plupart des demandeurs. Si la place de parking a les bonnes dimensions et que la sécurité est correcte, le locataire qui visite signera très souvent le contrat de location. Une visite mène, la plupart du temps, à une location.
9. J'ai une meilleure rentabilité. Historiquement, selon les moyennes nationales des agents immobiliers, les parkings rapportent plus que les appartements. Cette meilleure rentabilité vient du faible risque d'impayés, de l'absence d'entretien et de la souplesse juridique.
10. Si mon locataire ne paie pas, je peux le remplacer plus rapidement. Investir dans une place de parking est synonyme de souplesse juridique. Il est plus simple d'expulser un locataire qui ne paie pas son loyer car une place de parking ou un garage n'abritent que des biens matériels. Dans le cas d'un appartement, la loi protège mieux les locataires qui pourraient se retrouver sans domicile.
11. La loi est plus favorable aux propriétaires pour la location d'un garage que pour celle d'un appartement. La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs est très stricte sur les modalités de location des locaux à usage d'habitation. La location des parkings et garages n'entre pas dans la location de locaux à usage d'habitation. Elle est régie par le Code civil.
12. Je peux obtenir plus facilement un crédit. Pour investir 10 000 euros dans une place de parking, j'ai plus de chance d'avoir un crédit que pour investir 150 000 euros dans un appartement. La banque prend moins de risques et accorde donc des prêts plus facilement.
13. Louer une place de parking prend très peu de temps. La location d'un appartement prend du temps car il faut le faire visiter, et le locataire vous sollicite plus souvent pour faire des réparations. Pour une place de parking, il n'y a pas de réparations et je fais visiter ma place de parking moins souvent.



Ma batterie de cinquante garages en Basse-Normandie.

Vous avez compris pourquoi j'ai investi dans des garages et non dans un appartement. Investir dans une place de parking ou un garage est peu risqué, ne prend pas beaucoup de temps et rapporte de l'argent facilement.

Ceci dit, il y a deux petits points négatifs: il va me falloir acheter plusieurs places de parking pour avoir des montants de loyers comparables à ceux d'un appartement. Je ne m'en fais pas car il existe des lots de places de parking à vendre qui peuvent rapporter autant qu'un appartement pour un montant d'investissement plus faible.

Aussi, les frais de notaire sont plutôt élevés par rapport à la valeur d'un garage. Les frais de notaire seront expliqués dans le chapitre 5. Pour un garage de 10000 euros, les droits de mutation (couramment appelés «frais de notaire») sont d'environ 2000 euros. Pour toutes les transactions immobilières dont le montant est inférieur à 70000 euros, les droits de mutation sont proportionnellement plus élevés. Les places de parking et les garages ont des prix de transactions souvent inférieurs à ce montant. Là encore, je préconise d'acheter un lot de places de parking plutôt qu'une seule place afin de répartir les droits de mutation sur des valeurs plus

grandes. D'autre part, j'ai quelques astuces sur ce sujet à vous soumettre dans le chapitre sur la négociation.

Pour toutes ces raisons, je préconise d'investir dans un ou plusieurs parkings. C'est un très très bon investissement.

Ce que va vous apporter ce livre

Ce livre a pour but de vous accompagner pas à pas dans votre premier investissement dans les parkings. Je vais vous guider au fur et mesure afin que vous en sachiez suffisamment pour acheter plusieurs parkings et arrondir vos fins de mois. C'est ce qui fait la différence entre gagner et perdre de l'argent. Plutôt que de savoir pourquoi vous allez investir, je vais vous montrer comment investir !

Cette formation se veut pratique : l'objectif final est que vous puissiez investir dans un premier parking dans les mois qui viennent. Pour arriver à ce résultat, je vais vous apporter des informations d'ordre général qui sont déjà sur mon site Internet. Vous aurez aussi accès, et c'est le plus intéressant, à des techniques que j'ai découvertes au fil de l'eau depuis 2012. Vous pouvez étudier tous les livres et les sites Internet du monde, mais rien ne remplace l'expérience du terrain et les leçons que l'on peut en tirer.

Contrairement au site, où toutes les informations sont classées par catégorie, le livre va suivre une progression logique, adaptée à la recherche d'un investissement.

Inutile de lire ce livre en une seule étape, il ne va pas disparaître. Je vous recommande de le lire petit à petit et de bien réfléchir à chacune des étapes que je décris.

Achetez un cahier où vous allez pouvoir noter ce qui vous paraît important dès la première lecture. Vous pourrez aussi régulièrement y écrire vos réflexions ou bien prendre des notes lors de vos visites. Ce sera votre premier investissement et croyez-moi, il sera rentable !

« Il faut payer pour apprendre »

C'est une maxime que j'ai entendue la première fois dans le DVD de Pokercoach. Patrick Bruel expliquait qu'il avait perdu de l'argent au poker avant d'en gagner. Le DVD allait former les joueurs qui le regardaient pour progresser plus vite et gagner plus rapidement.

Dans l'immobilier, je pense que cette maxime est aussi vraie. Je préfère toujours me former en lisant, en me documentant ou en suivant des formations encadrées par des personnes plus expérimentées que moi. Investir dans sa propre formation est toujours payant, et je ne l'ai jamais regretté.

Vous trouverez aussi des anecdotes qui me sont arrivées ou que j'ai pu entendre, et je partagerai avec vous mes idées sur le commerce et l'argent. Au fil de votre lecture, vous augmenterez naturellement votre connaissance des affaires et donc vos revenus.

Pourquoi partager le contenu de ce livre ?

J'ai fait le choix d'investir dans des places de parking au premier semestre 2012. J'avais un peu d'argent de côté et j'y réfléchissais depuis quelques mois. J'avais en effet reçu mes relevés d'intérêts annuels de ma banque. Autant dire que j'étais bien content d'avoir gagné un peu d'argent mais je ne pensais pas que ce serait aussi peu.

Cette situation, dans mon salon, m'a poussé à réfléchir. Où puis-je placer mon argent ? Je ne veux pas prendre de grands risques, ni m'en occuper chaque jour, tout en gagnant deux ou trois fois plus qu'en plaçant mon argent à la banque. La réponse est venue dans la rue devant un panneau « garages à vendre ». Je suis rentré chez moi et j'ai commencé à regarder les annonces et à chercher des informations.

J'ai étudié le marché des garages, visité une vingtaine de garages et places de parking. Je suis ensuite tombé sur LA bonne affaire, celle qui répondait à tous mes critères.

J'ai augmenté mes revenus de 120 euros chaque mois en investissant 10900 euros, frais de notaire inclus, dans un lot de quatre garages. Je les louais en moyenne 30 euros par mois les premiers six mois mais après le départ de deux locataires, j'ai reloué les garages 45 euros par mois. Les loyers mensuels sont ainsi passés à 150 euros. Une fois les impôts payés, ces quatre garages me laissent environ 1100 euros de bénéfice chaque année. Je me connecte une fois par mois sur ma banque pour vérifier que les virements sont bien arrivés.

18 mois plus tard, j'ai revendu les quatre garages. J'ai choisi de quitter Saint-Étienne et j'ai emménagé à Angers, la ville de mes études.

Pour éviter de gérer les garages à 600 km de distance, j'ai revendu le lot pour 18500€, soit 7600€ plus cher que je les avais achetés. Pas mal pour un premier investissement.

Mes investissements sont très rentables et j'aurais pu garder mes expériences et mon savoir pour moi. Certains investisseurs osent même me reprocher de partager mes méthodes et ainsi de faire grimper les prix. D'une part, les prix des parkings ne m'ont pas attendu pour s'envoler dans les années 2000 à 2010. Quand les taux d'intérêt proposés par les banques chutent, les prix de l'immobilier grimpent. Et inversement, plus emprunter coûte cher et plus les prix de l'immobilier baissent (comme ceux des autres actifs, d'ailleurs).

L'important est de réaliser une bonne affaire à l'instant t . Personne n'a de boule de cristal, donc l'avenir reste incertain et imprévisible. En revanche, vous pouvez acheter un parking de qualité avec un prix inférieur de 10 à 20% par rapport au marché. C'est la stratégie gagnante qui vous permet d'investir avec de la sécurité et de la rentabilité, peu importe les tendances économiques.

D'autre part, j'aime bien entreprendre et réaliser de nouveaux projets. J'ai perçu qu'il y avait un besoin d'informations pour investir dans l'immobilier. J'ai mis à disposition ces informations avant qu'une autre personne ne le fasse à ma place. Depuis 2012, vous me faites confiance et cela me touche profondément. Je mets mon cœur et mon âme dans ce partage et vous me le rendez bien, alors merci !

L'immobilier et les investissements me passionnent tellement que j'ai repris le chemin de l'école en 2017. La faculté d'Angers propose un diplôme professionnel de conseiller en gestion de patrimoine aux adultes. Je souhaitais me former à ce métier afin de l'utiliser pour mon patrimoine personnel et améliorer les stratégies que j'utilise.

Tout le monde ne ressent pas le besoin, ni l'envie d'étudier un an en parallèle de son boulot quotidien. Je suis tellement passionné et concentré dans ma mission d'aider les investisseurs que suivre cette formation était naturel pour vous aider encore mieux.

Je vous propose à présent de rentrer dans le vif du sujet pour apprendre à trouver, identifier et choisir votre premier parking.