

Le seul guide COMPLET de
130 pages pour

REUSSIR son **PREMIER**
investissement dans les
parkings et les garages



6 ème
édition

Julien Bédouet
parkinggarage.fr

Remerciements	3
Qui suis-je ?	6
Pourquoi investir dans les parkings ?	8
Organiser efficacement sa recherche	17
Evaluer et choisir la bonne affaire	33
Améliorer la rentabilité en négociant	65
Surmonter les obstacles administratifs	83
Comment louer efficacement son parking ?	87
Choisir le régime fiscal le plus avantageux	103
Mes premiers achats de parking expliqués	123
Conclusion	132
Table des matières	133

Pour accéder au chapitre voulu, vous pouvez cliquer sur les titres de la table des matières.

Pour repérer plus facilement les informations que vous cherchez, vous trouverez une table des matières détaillée à la fin de ce livre.

Le livre contient aussi des liens vers des sites extérieurs ou vers des passages particuliers. Ces liens sont signalés de la manière suivante : le mot remerciements en orange, souligné et en italique mènerait à la page *remerciements* par exemple.



REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toute ma famille qui m'a supporté et encouragé pendant l'écriture de ce livre. Un grand merci tout particulièrement à ma mère qui l'a relu et corrigé.

Je remercie aussi mon père qui m'a transmis son envie d'entreprendre et ses conseils. Merci à ma petite soeur Suzanne pour ses conseils graphiques.

Merci à tous les lecteurs du site parkinggarage.fr qui m'ont encouragé dans ce long et difficile travail. Merci aux investisseurs et agents immobiliers qui ont partagé leur expérience avec moi. Ils m'ont beaucoup donné et c'est à juste titre que je les remercie par cet ouvrage.

Je tiens particulièrement à remercier tous les lecteurs qui ont pris le temps de répondre au sondage qualité de ce livre. Vous m'avez aidé à garder ce qui vous plaît et à changer ce qui devait être amélioré. Alors, merci pour votre engagement et votre temps !

Enfin, merci à vous d'avoir acheté ce livre. C'est grâce à vous que je peux vivre de ma passion pour l'investissement ! Vous participez ainsi, de manière active, à démocratiser l'investissement dans les parkings.

Julien

Très important

Ce guide ne peut être utilisé que pour un usage privé uniquement. Vous n'avez pas le droit de l'offrir ni de le revendre sans accord de l'auteur. Toutes reproductions, partielles ou totales, sous quelques formes et procédés sont interdites conformément à l'article L.122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle. Toute personne procédant à une utilisation du contenu de ce guide, sans une autorisation expresse et écrite de l'auteur, encourt une peine relative au délit de contrefaçon détaillée à partir de l'article L 335-2 du même Code.

L'auteur s'est efforcé d'être aussi précis et complet que possible lors de la création de cet ouvrage. Malgré ceci, il ne peut en aucun cas garantir le contenu de cet ouvrage en raison de l'évolution et de la mutation rapide et constante des lois. Cet ouvrage a été écrit par un investisseur particulier qui partage son expérience. Celle-ci ne peut pas garantir l'exactitude de son contenu.

Les exemples et stratégies décrits dans cet ouvrage ne peuvent être considérés comme des modèles absolus et reproductibles à l'identique. Ils ne servent que d'illustration aux propos de l'auteur, et ne peuvent en aucun cas être pris en compte comme de quelconques incitations, recommandations, sollicitations, prévisions, conseils d'achat ou de vente de produits financiers, immobiliers ou spéculatifs.

Il appartient à chacun de se faire sa propre opinion. L'auteur partage son expérience et ses opinions, mais il n'a pas le statut de conseiller, juriste, fiscaliste ou administrateur de biens. Il peut être nécessaire de faire appel à ce type de spécialistes en tout cas de doute.

CE QUE LA MÉTHODE A CHANGÉ POUR MES LECTEURS ?

- Les différents conseils et anecdotes m'ont servi à acquérir des garages
- Achetez-le ! Ce livre va vous permettre de gagner du temps et d'apprendre à réaliser à coup sûr un bon investissement! En investissant quelques dizaines d'euros, vous allez gagner des milliers d'euros!
- En gros, ce livre est un facilitateur de passage à l'action. Pour : gagner du temps ET se sentir mieux armé pour se lancer ET entrer en contact avec des gens partageant le même intérêt
- C'est une vraie mine d'or d'informations pour qui souhaite se lancer dans cet investissement avec de bonnes bases.
- Ce livre est spécifique pour l'investissement des garages. C'est très ciblé donc on va directement au but
- Pour partir sur de bonnes bases et ne pas se lancer à l'aveugle dans l'investissement de parkings, ce livre est une aide précieuse.
- Le prix peut sembler élevé pour un livre, mais rapporté au gain de temps, la dépense est marginale. Ça fait à peine un mois de loyer. Non seulement ça synthétise les connaissances qu'on peut acquérir soi-même mais en beaucoup de temps, et il y a également beaucoup de points auxquels je n'aurais pas pensé.
- C'est une très bonne synthèse de l'investissement dans les parkings. Il me semble très utile autant aux novices qu'aux personnes ayant commencé l'investissement locatif.
- Avant la fin de la lecture, j'avais déjà commencé mes visites. C'est mon guide
- Parce qu'il n'y a pas QUE le livre et c'est tout. Il y a un suivi par mail avec des tas de bonus en pièces jointes
- Outil indispensable pour avoir une vision complète de la thématique parking garage.
- Le développement personnel et l'investissement sont la base pour réaliser ses rêves. Il faut apprendre à apprendre et à se lancer mais surtout à avoir confiance en soi pour casser littéralement toutes les fausses croyances sur l'investissement. Tout le monde peut le faire, peu importe l'âge, la religion, le statut, l'ethnie.
- Si beaucoup d'éléments sont trouvables séparément sur internet aujourd'hui, il est intéressant d'avoir sous la main (et sur support électronique pour le consulter à tout moment) un ouvrage qui fait un résumé assez complet. Je le relis avant de visiter, avant de négocier, j'utilise la checklist après une visite...
- Il répond très bien aux questions de celui qui ayant eu l'idée d'investir dans des parkings, ne sait pas par quel bout commencer.
- La bible indispensable avant d'investir.
- Son contenu est bien expliqué, il y a plein d'infos que nous ne connaissions pas et ton livre y répond parfaitement.
- Il m'a donné des pistes pour négocier le prix du bien que je convoite.
- Tu es très précis dans les données, beaucoup de formations sur l'immobilier survolent le problème mais pas toi.

PAR OÙ COMMENCER ?

Bienvenue dans le jeu des parkings

Depuis 2012, je suis au service des investisseurs qui s'intéressent aux parkings et aux garages. Au fur et à mesure des problèmes que mes lecteurs et moi rencontrons, je crée des méthodes pour les résoudre.

Il existe deux types de méthodes : les méthodes pour bien débuter dans les parkings et les garages et celles pour devenir expert. Toutes mes méthodes consistent à étudier les règles du jeu et à déterminer le moyen de gagner.

Selon le nombre de parkings que vous voulez acheter, votre compréhension du jeu doit évoluer. Pour investir dans vos deux ou trois premiers parkings, une stratégie simple mais complète suffit. Pour les investissements plus conséquents, un décryptage des règles du jeu en profondeur permet de gagner avec la stratégie experte.

La stratégie pour gagner votre première partie :

Réussir son premier investissement dans les parkings et les garages

C'est un livre écrit par un investisseur débutant (4 garages à l'époque) pour des personnes qui découvrent le jeu des parkings. Vous avez besoin d'une vue d'ensemble du jeu avant d'investir.

Vous découvrirez quelles sont les règles du jeu des parkings et la stratégie que j'ai construite pour gagner ma première partie.

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. Ce livre est construit autour du chemin que vous allez devoir emprunter pour débuter 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.

QUI SUIS-JE ?

Je m'appelle Julien Bédouet. Je suis né en 1984.

En 2012, après avoir travaillé quatre années chez Leroy-Merlin comme chef de secteur, j'ai décidé de créer mon entreprise de restauration rapide.

C'est en préparant la création de cette entreprise que j'ai commencé à m'intéresser à l'investissement immobilier et particulièrement aux parkings. J'avais envie d'investir une partie de mes économies pour en retirer des revenus.

Comme je ne connaissais rien à l'immobilier, j'ai visité des appartements, sans savoir lesquels étaient intéressants. Investir dans un garage est un jeu d'enfant à côté de l'investissement dans un appartement. Six mois après mon départ de Leroy Merlin, j'ai donc acheté mon premier lot de 4 garages à Saint-Etienne. Il m'a fallu 4 mois de recherches pour trouver une rentabilité proche de 15 % avec un potentiel d'amélioration.

Lors de mes recherches antérieures à cet investissement, je me suis aperçu du manque d'informations disponibles sur le sujet des garages et des places de parking. J'ai donc eu l'idée de créer le site www.parkinggarage.fr que j'ai lancé en mai 2012. Chaque année, c'est en moyenne 300 000 personnes qui visitent le site à la recherche d'une information sur les parkings. C'est la preuve que le sujet intéresse.

Les parkings sont désormais un type d'investissement à part entière. La sortie de ce livre, mon site internet et mes investissements ont 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 sur les plateaux de BFM. 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 personnes. Je reçois plusieurs dizaines de courriels par semaine. Toutes versions confondues, ce livre a été vendu à plus de 5000 exemplaires ! Il fait donc partie des best-sellers. La version numérique a été mise à jour tous les ans depuis 2012 pour tenir compte des remarques de ses lecteurs.

Les parkings 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 à investir dans les parkings.

Quelques mois après mon achat de 4 garages, j'ai investi dans un second lot de garages. Cette fois-ci, j'ai pu acheter un lot de 50 boxes. Ces garages sont situés dans une ville de 5000 habitants, en Basse-Normandie. Le point commun avec ma première affaire reste la qualité de l'emplacement et surtout un rendement potentiel dépassant les 15 % brut ! 2015 fut la première année où le rendement brut dépassa les 15 %, suite à la réalisation de quelques travaux.

En avril 2015, j'ai acheté un troisième lot de garages. Ce lot est composé de 23 garages. Ils sont situés dans une ville de 25000 habitants. Il y a beaucoup de garages dans cette ville, mais la location se déroule très bien malgré tout.

En octobre 2016, je retourne chez le notaire pour signer la vente

QUI SUIS-JE ?

d'un lot de 22 garages. Ils sont situés dans une petite ville du bocage normand. Ils ont l'avantage d'être gérés par une agence immobilière et à ce jour, je n'ai rencontré aucun locataire.

En juillet 2017, un petit lot de quatre garages m'a intéressé. Ils sont à moins de trente minutes de mon domicile à Angers. C'est quand même plus simple pour assurer la gestion et ainsi je diversifie mes achats au niveau géographique.

En décembre 2018, je deviens propriétaire de treize garages vides et un jardin à Bourges. C'est mon investissement le plus lointain et avec le plus de travaux de rénovation. C'est aussi le plus rentable avec 20 % de rendement net de charges.

En mars 2019, je me suis associé avec Bruno pour acheter 216 garages à 20 minutes de Rennes. Bruno est l'un de mes élèves. Il s'est formé à mes côtés sur l'achat de lots de garages et sur la création de SCI. Il m'a appelé pour avoir mon avis sur ce gros lot à vendre aux enchères. Après la visite, nous avons discuté et décidé de nous associer.

Début 2020, j'achète un nouveau lot de 4 garages dans la même ville que le lot de 50 garages. Ils sont plus chers mais plus proches du centre-ville. Le rendement brut s'approche des 15 %. Comme tu le lis, les bonnes affaires se présentent régulièrement (une par an en moyenne pour moi).

En moins de 7 ans, je suis devenu propriétaire de 230 garages. Les revenus bruts générés par ces investissements sont supérieurs à 80000 € par an.

En quelques années, j'ai donc pu apprendre à acheter, puis louer

et enfin revendre des garages. Depuis mai 2012 et le lancement du site www.parkinggarage.fr, je me consacre uniquement à l'investissement dans les parkings. Je suis toujours en recherche de nouveaux investissements à titre personnel.

À titre professionnel, je continue d'aider les apprentis investisseurs. La calculatrice de rendement « RentaGarage 2 » est un complément indispensable à ce livre. Elle permet de calculer les rendements et les impôts pour éviter d'acheter un premier parking non rentable.

Je vis aujourd'hui uniquement de mes investissements dans les garages et des ventes de mes conseils en investissement parking. J'ai compris que notamment face aux problèmes des retraites et au manque de dynamisme des placements, il y a la « solution parking » et qu'elle est accessible à tous. Les erreurs de jugement et d'évaluation sont communes et mon travail consiste à 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. A condition d'avoir un objectif clairement défini et la bonne méthode, les portes de cet investissement s'ouvrent à vous !

Ce livre est le résultat de plusieurs années de travail. Il rassemble une part de mon savoir sur les parkings. Il reprend pas à pas la méthode que j'ai utilisé pour réaliser mes premiers investissements et que je partage bien volontiers avec ceux d'entre vous qui veulent gagner de l'argent avec l'immobilier.

Bonne lecture ! Julien

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

C'est la crise !

Quand je regarde le journal télévisé, je n'entends pas beaucoup de bonnes nouvelles. Les informations ne sont pas très bonnes : le chômage est en hausse, la croissance n'est pas au rendez-vous, l'insécurité grandit, l'Etat 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.

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 Etat, 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'Etat augmente les impôts pour diminuer cette dette écrasante.

Nous payons tous des impôts ! Croyez-vous que cela va améliorer votre pouvoir d'achat ? Vous connaissez la réponse à cette question : c'est non !

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 ! La 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 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 oeufs dans le même panier.** Il est plus sûr de répartir ses oeufs dans plusieurs paniers. Si un panier vient à se renverser, alors il reste d'autres oeufs pour subvenir à ses 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. 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 veut acheter un bien pour le louer : sans cette volonté, point de visites ni d'investissement. La plupart des gens préfère rentrer tôt du travail pour regarder la télé. L'investisseur fait un détour pour visiter un garage ou un appartement parce qu'il veut investir. Vous vous êtes procuré ce livre donc vous avez déjà ce premier atout.

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

- **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 temps à disposition, 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 tous les éléments ci-dessus, 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. Selon plusieurs sources dont la FNAIM, le premier syndicat immobilier, la rentabilité nette avant impôts varie entre 3,4 % et 7,6 % pour les appartements. Les fourchettes pour les parkings sont entre 6 % et 8 %. Ce type de données met tout le monde d'accord sur la bonne rentabilité d'une place de parking.

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 4 garages, je me suis vite rendu compte qu'il n'était pas évident de sélectionner

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

les bonnes affaires. Avec l'expérience de mes huit investissements immobiliers, je suis très conscient des problèmes que vous rencontrez.

Faire le mauvais choix en immobilier est une source de graves ennuis. Un mauvais investissement vous coûte de l'argent si vous n'arrivez pas à louer. Faute de locataire, vous allez essayer de revendre votre bien immobilier. Vous vous retrouverez, encore une fois, en mauvaise posture car les acheteurs potentiels percevront la mauvaise qualité du bien immobilier. Mais pas de panique, ce livre est là pour éviter de choisir la mauvaise place de parking.

« 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 surface. La location est une réponse flexible au besoin d'une pièce en plus ou en moins.

Comme beaucoup de Français, vous pensez peut-être à acheter votre logement. Vous pensez que payer un loyer 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 dont vous aurez envie car vous serez enfin chez vous. Certains experts considèrent que 7 années sont nécessaires pour amortir ces frais et pour que l'achat devienne plus rentable que la location.

À Paris, dans la région PACA, 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 surface

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

est trop important par rapport à leur revenu. Les prix trop élevés ne leur permettent pas d'obtenir le crédit nécessaire pour acheter un bien dont la surface 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. Même si les logements de petites surfaces ne sont plus accessibles en terme 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 coût : 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 investi. 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 est votre choix ?

Voici les 13 meilleures raisons de faire le même choix :

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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, 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, le pire danger est de devoir changer la porte.
- 4. 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 locataires. Si la place de parking a les

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

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.

5. 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 peuvent se retrouver à vivre dans la rue.

6. La loi est plus favorable aux propriétaires pour la location d'un garage que 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.

7. 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.

8. 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. Je ne me préoccupe pas des travaux à prévoir, du chauffage au gaz, de l'exposition plein sud...

9. 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 le sauvegarder dans le temps. Au pire, il s'agit d'un peu de peinture sur les murs, de huiler la serrure et les rails de la porte de garage ou de changer la serrure. Pas de risque qu'un locataire arrache la tapisserie et me laisse avec un dégât des eaux.

10. Je n'ai pas de gros travaux à prévoir. Une place de parking en plein air ne nécessite pas de travaux. En sous-sol, changer le portail automatique d'entrée est ce qui peut m'arriver de pire avec une inondation. Il n'y a pas de façade à refaire, de toiture à réparer comme pour un appartement. Investir 10 000 euros ne risque pas de me coûter 10 000 euros en plus dans les dix années à venir.

11. 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 donc accorde des prêts plus facilement.

12. Je me constitue un capital pour un coût très faible. Si

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

Je n'ai pas l'argent nécessaire pour acheter comptant ma place de parking, je peux faire un emprunt bancaire. La rentabilité pour la location de la place de parking est élevée. Les loyers me permettent donc souvent de payer l'emprunt. Je ne paie que les charges et les impôts de ma poche pendant la durée de l'emprunt. Pour investir 10 000 euros dans une place de parking, je peux emprunter sur 10 ans et avoir un capital à la fin de l'emprunt.

13. 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 : la valeur est faible et les critères pour se décider sont simples. En tout cas, ils sont plus simples que 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.

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 sur [les obstacles administratifs](#). Pour un garage de 10 000 euros, les droits de mutations (couramment appelés frais de notaire) sont d'environ 2 000 euros. Pour toutes les transactions immobilières dont le montant est inférieur à 70 000 euros, les droits de mutation sont proportionnellement plus élevés. Les places de parking et 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.



POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

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 pour que vous en connaissiez suffisamment pour acheter un, deux ou trois 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 ressources que j'ai découvertes en investissement dans mes quatre premiers garages.

« 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.

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.**

Ce livre contient ma première stratégie d'investissement. Je l'ai conçue à Saint Etienne, en 2012, pour acheter mes quatre premiers garages. Ce sont toutes les informations qui m'ont permis de passer à l'action pour la première fois. C'est une stratégie globale. Cela signifie que vous aurez une vision d'ensemble d'un investissement dans les parkings, depuis la recherche jusqu'à la signature d'un contrat de location.

C'est important de savoir comment se loue un parking dès le début de vos recherches car ces informations influent sur le choix du parking. Cette stratégie traite tous les sujets dont un investisseur débutant ou moyennement expérimenté a besoin pour trouver, acheter et louer ses premiers parkings.

Inutile de lire ce livre en une seule étape, il ne va pas disparaître. Je vous préconise de le lire petit à petit et de réfléchir quand il est nécessaire.

Achetez-vous 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 !!

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

POURQUOI INVESTIR DANS LES PARKINGS ?

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 quatre mois. Quatre mois plus tôt, j'avais 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 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 2 ou 3 fois plus qu'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 € chaque mois. J'ai investi 10 900 €, frais de notaire inclus, dans un lot de 4 garages. Je les louais en moyenne 30 € par mois les premiers six mois. Suite au départ de deux locataires, j'ai reloué les garages 45 € par mois. Les loyers mensuels sont ainsi passés à 150 €. Une fois les impôts payés, il me reste environ 1 100 € de bénéfice chaque année. Je me connecte une fois par mois pour vérifier que les virements sont bien arrivés.

18 mois plus tard, j'ai revendu les quatre garages. J'ai choisi de quitter St Etienne 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 la dernière décennie. Et d'autre part, je suis un entrepreneur. 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. Aujourd'hui, je tire la grande majorité de mes revenus de mes investissements dans les garages et des conseils pour investir dans les parkings.

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 pour l'utiliser pour mon patrimoine personnel et améliorer les stratégies que j'utilise.

J'ai étudié pendant un an et obtenu mon diplôme haut la main avec plus de 15 de moyenne et la place de premier de ma promotion.

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