



REAL SUCCESS
ACADEMY



Parkings

INVESTIR DANS DES PARKINGS OU DES BOX...

et Gagner de l'Argent

Des rendements aisés de 5 à 6%.
Suivant l'emplacement,
le rendement peut être de 10% !



Investir dans des parkings ou des box... Et gagner de l'argent

Avec les ventes forcées grâce à la publicité de voitures, beaucoup de familles possèdent deux voire trois voitures dans leurs foyers.

De plus une très forte concentration d'habitations est dans les centre-villes.

Plus personne ne peut se passer d'avoir un véhicule, que ce soit un scooter, une moto, une voiture.

Les stationnements sont de plus en plus chers et vous n'êtes pas sans savoir aujourd'hui ce sont les communes qui décident du prix du stationnement.

Ce qui fait qu'aujourd'hui il est très intéressant d'investir dans des parkings ou dans des box fermés.

Il est évident qu'à l'heure où je vous délivre ces informations, les prix de ce type d'investissements ont bien évolué ces dernières années. Il n'en demeure pas moins que c'est toujours totalement abordable et même mieux du fait d'une sur-demande qui n'existait pas il y a quelques années. Il est très intéressant lorsque l'on démarre du patrimoine de commencer avec un, voir deux ou trois parkings.



**REAL SUCCESS
ACADEMY**

Parkings

Actuellement il faut compter entre, suivant les villes, 10 000 € et jusqu'à 50 000 €.

Et surtout il peut être très intelligent d'acquérir ce genre de biens dans d'autres grandes villes de l'union européenne qu'en France. En effet, aujourd'hui, investir dans des pays de l'union européenne qui sont en progression constante en termes d'économie peut être fabuleux.

Beaucoup de pays « neufs », actuellement, imitent les vieux pays comme la France, l'Italie, l'Angleterre, l'Espagne, etc.

Ces « nouveaux pays » copient littéralement les systèmes qui fonctionnent ailleurs de manière à ne pas forcément tomber dans les mêmes travers et problèmes.

Nous pourrions imaginer les villes de province française telles que Lyon, Marseille, Toulouse, Rennes, Strasbourg, etc. Si c'est le premier investissement et que vous ne voulez pas investir une grosse somme, je vous conseille de descendre d'un cran et de vous diriger vers des villes telles que Valence, Dijon, ainsi que toutes les villes d'environ 100 000 habitants et qui se trouvent à moins de 30 km ou 40 km d'une grosse ville.

Les pays qui aujourd'hui attirent mon attention d'une manière très aiguë sont des pays tels que la Pologne, l'Estonie, la Lettonie. En fait tous les pays qui se développent à très grands pas dans l'est de l'Europe.



Les raisons de faire ces choix sont multiples. Mais un des principaux critères de sélection est que dans ces pays, le tourisme est très peu élevé. De plus, ces pays n'ont pas forcément d'économie forte (industrie, exploitation). Ils se sont tournés massivement vers tout ce qui concerne les entreprises du tertiaire. Cela draine un grand nombre d'employés et bien évidemment de voitures.

Un autre aspect non négligeable est qu'au contraire d'un logement, les charges sont réduites à quasiment rien. S'il n'y a pas d'électricité ou d'eau. Les charges seront extrêmement atténuées. Si c'est un sous-sol et qu'il y a de l'électricité, aujourd'hui, et depuis de très nombreuses années, celle-ci est gérée par des minuteriers. Ce qui fait qu'aujourd'hui le coût de l'ensemble des charges est ultra réduit.

Il est également beaucoup plus facile de virer légalement un véhicule d'allocataires indécents que de virer une famille avec enfants d'un logement dans les mêmes conditions. Les procédures seront beaucoup plus rapides et forcément beaucoup plus simples.

Les rendements à espérer peuvent être aisément de 5 à 6 %. Avec le choix raisonné et non pas affectif du lieu de votre parking, il est assez courant d'arriver à des rendements de 10 %, voir même un peu plus.

Sachez que je suis en désaccord complet avec les personnes qui souhaitent toujours investir le plus près possible de chez elles afin d'on ne sait pas trop quoi, sauf peut-être se sentir



rassurées par une simple proximité qui ne présente aucun intérêt. Ce qui est réellement intéressant d'analyser, c'est le ratio prix d'investissement et rendement.

Pour connaître d'une manière efficace le rendement d'un bien, il suffit d'analyser combien coûte un loyer dans le quartier que vous souhaitez, vous le multipliez par 12 et vous obtenez donc un loyer annuel. Vous ôtez les charges et vous divisez le montant de l'investissement tout inclus (y compris bien sûr les frais de notaire) par le résultat.

Exemple : imaginons un parking d'une valeur de 10 000 €.

Imaginons un loyer net de toutes charges de 250 €.

Cela représentera un loyer net annuel de : 3000 €.

$$10\ 000 / 3000 = 3,3$$

Vous avez donc amorti votre investissement en trois ans et un trimestre.

Je vous laisse apprécier la rentabilité de ce type de bien.

Mieux encore, si vous n'avez pas besoin des loyers encaissés immédiatement, prenez donc un crédit. Vous pourrez prouver à l'administration française, si vous êtes en France et grâce au bail, que vous ne profitez pas de ce bien mais qu'au contraire vous le louez.

Donc vous pourrez déduire les intérêts du crédit des loyers obtenus et ainsi maximiser votre rentabilité.



Je vous rappelle que tant que vous serez déficitaires dans ce type d'investissement vous ne paierez jamais d'impôts.

En France, vous pouvez espérer facilement un rendement moyen d'environ 5 %, voire plus si vous êtes bien placés.

Surveillez attentivement les entreprises internationales qui se délocalisent notamment celles qui son actuellement en Angleterre et qui quittent ce pays.

Avec un choix judicieux et stratégique dans l'union européenne, des rendements autour de 10 % de moyenne sont très fréquents.

La revente se fera toujours de manière aisée et très simple.

Une astuce sera de mettre des affichettes dans les entreprises de moyenne importance autour de votre bien et également d'en parler aux gardiens des immeubles mitoyens ou à proximité de votre bien.

Quitte à leur donner une petite rétribution qui facilitera grandement les démarches mais en aucun cas ne grèvera votre revente, comme le ferait une agence.

Faites un travail de fond, ne vous emballez pas dès le premier parking trouvé. Renseignez vous auprès d'agences immobilières, de





**REAL SUCCESS
ACADEMY**

Parkings



concierges et faites les petites annonces des journaux gratuits et du web, pour connaître le prix de LOCATION dans une rue précise ou dans un quartier. Vous saurez

donc exactement le vrai loyer pratiqué.

Il est alors plus facile de savoir le prix de vente du marché : Loyer x 12 divisé par le prix d'achat total. Vous aurez la véritable rentabilité. Si cela vous convient vous n'avez plus qu'à acheter.

Attention les marges de négociation sont très faibles. Les vendeurs savent bien la valeur de leur bien. Faites en sorte de démontrer la vraie valeur pour enrayer la survente.



Recommandations importante

Comme tout achat immobilier, la seule preuve de votre acquisition passe par la signature d'un acte authentique devant un notaire. Lui seul vous rendra propriétaire devant l'administration.

Ce qui veut donc dire : des frais relativement élevés. Environ 12% de la valeur d'achat.



Si vous avez les moyens d'acquérir plusieurs box ou parkings, issus d'un même vendeur, alors n'hésitez surtout pas à acheter un lot d'emplacements.

Hormis le fait que vous aurez une meilleure marge de négociation sur plusieurs emplacements que sur un

seul, vous réduirez nettement les frais liés à votre achat comme par exemple la facture du notaire, les droits d'enregistrement, les frais divers (cadastre, hypothèque si crédit, syndic, TVA).

L'achat par lot de places de parking est souvent plus intéressant.

Que choisir: un parking ou un box ?

Le box fermé se louera toujours plus cher. Il représente en plus de la voiture, une possibilité de rangement. Mais le seul critère qui compte c'est le calcul de votre future rentabilité.





PRÉCAUTIONS INDISPENSABLES :

Que se soit des parkings extérieurs ou intérieurs, des box ouverts ou des box fermés, il faut essayer l'emplacement avec une voiture. De préférence un 4x4 ou un SUV. Si se garer est trop difficile ou que les dimensions sont trop justes, fuyez !

Vous ne pourriez pas le louer facilement.



LA LOCATION :

Comme toutes locations, vous devrez remplir un bail par écrit.

Vos coordonnées de propriétaire, la description du bien, le montant des loyers, les règles de révision, le montant du dépôt de garanti (un mois), etc.

Si le parking ou le box est indépendant d'un logement, le contrat relève du code civil. (article 1708 et suivants). Cela laisse une grande autonomie pour fixer les durées, loyers etc.



Attention : respectez les indices de revalorisation lors de la révision annuelle du loyer. L'IRL (Indice de Revalorisation Locative) pourra vous garder de l'inflation, Néanmoins comme toujours, ne soyez pas trop gourmand en augmentant trop le loyer.

Votre location est un revenu foncier fonctionnant comme un bien d'habitation. Si vous optez pour la déclaration au « réel », vous pourrez tout déduire des revenus issus du bien. En cas de « pertes », vous pourrez même déduire ces pertes avec un plafond de 10700€.

LES LIEUX À PRIVILÉGIER :

Comme je l'ai déjà expliqué en début de formation, le choix des pays de l'est de l'Europe me semble très pertinent (Pologne, Lettonie, Estonie, Lituanie).

Mais une autre piste est intéressante. Les pays où beaucoup de gens investissent dans des logements de vacances voir de futures retraites.

Je pense à l'Espagne, au Portugal, à la Grèce, etc.

Ces pays représentent des opportunités intéressantes car ils reçoivent un afflux important de personnes qui laissent souvent un véhicule d'appoint sur place. De même ces pays sont souvent très attractifs en termes de qualité de vie et donc de tourisme, ce qui crée une augmentation de trafic automobile et donc l'obligation de se garer.



**REAL SUCCESS
ACADEMY**

Parkings

Maintenant, une question simple : vous avez un pied à terre dans un pays étranger, vous y aller trois fois par an, vous avez un véhicule ordinaire d'appoint.

Vous le laissez plusieurs mois dans la rue ?

Bon investissement !