Investir dans un parking : les meilleurs rendements locatifs et en capital

L'investissement locatif dans un parking ne manque pas d'avantages. Les données d'annonces récoltées par Yanport permettent une estimation du rendement locatif brut, du rendement en capital et de la durée pour trouver un locataire; trois facteurs clés de l'investissement immobilier. Si Mulhouse et Saint-Etienne offrent les meilleurs rendements locatifs, Rennes et Montreuil arrivent premiers en termes de rendement en capital depuis 2017. Affiner sa recherche pour trouver un lot de boxes peut être une stratégie gagnante !

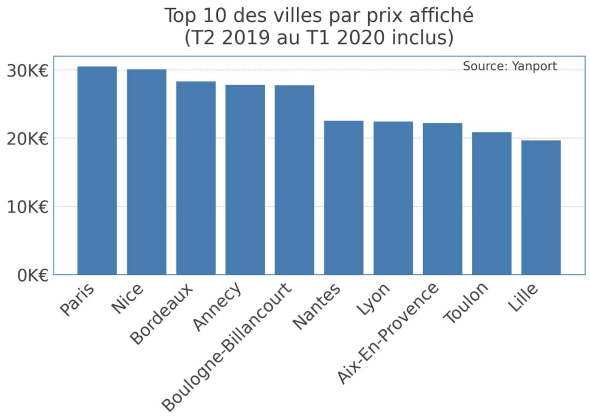
Yanport récupère et traite depuis plusieurs années les données d'annonces immobilières des principaux sites. Cette base de données contenant actuellement plusieurs dizaines de millions d'annonces après déduplication, permet de construire des indicateurs ou proposer des études indispensables au suivi du marché immobilier, potentiellement en temps réel. Un suivi basé sur les principaux site d'annonces permet d'avoir une image plus globale qu'en se basant sur un seul site, même le plus gros ne représentant qu'une minorité des biens. Nous proposons aujourd'hui d'utiliser ces données pour comparer les 40 villes de France métropolitaine de plus de 100 000 habitants en termes d'investissement dans les parkings.

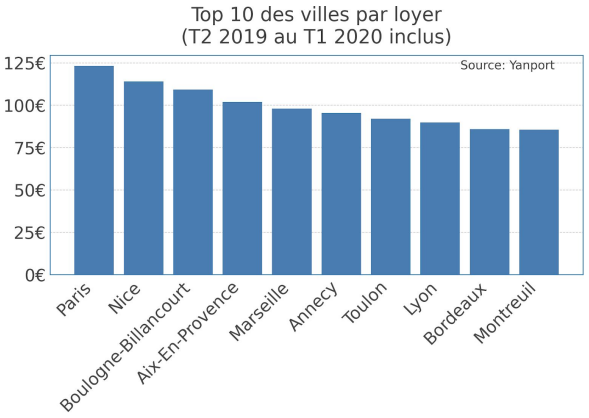
Ce type d'investissement est connu pour avoir une rentabilité locative élevée mais propose également d'autres avantages non négligeables. Tout d'abord le prix est bien moindre que l'achat d'un appartement ou d'une maison, ce qui fait du parking un bien de choix pour se lancer dans l'investissement immobilier. Par ailleurs, les charges et la taxe foncière sont également moins élevées. La rédaction du bail, l'entretien et la gestion d'éventuels locataires mauvais payeurs est plus simple. Enfin, pour le prix d'un studio en région parisienne, on peut investir dans un lot de places dans une grande ville de province, ce qui permet de diversifier le risque en cas de non paiement d'un loyer ou d'emplacement temporairement vide.

Le rendement d'un investissement immobilier se décompose d'une part en rendement locatif, fonction des loyers et de la valeur du bien et d'autre part en rendement en capital, fonction de l'évolution de la valeur du bien. Le rendement locatif brut revient à la somme des loyers pour une année divisée par la valeur du bien. La rentabilité nette, comme l'expose cet article dédié au rendement immobilier, doit tenir compte des charges et de la taxe foncières. Dans le cas de la rentabilité nette en capital, il faut déduire les impôts sur la plus-value qui dépendront de la durée de détention du bien.

Paris et Nice plus chères, tant en location qu'à l'achat.

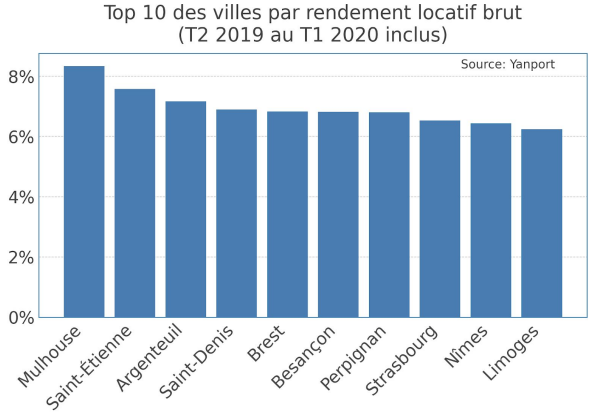
Sur une période d'un an, entre le deuxième trimestre 2019 et le premier trimestre 2020 Paris et Nice sont, sans surprise, les villes les plus chères de notre échantillon. Ces deux villes dépassent 30 000€ en moyenne pour le prix affiché d'un parking avec un loyer moyen s'établissant sur la période considérée à 123€ et 114€ par mois respectivement. Dans ce classement des villes les plus chères que ce soit à l'achat ou à la location, on trouve naturellement de grandes villes comme Lyon, Marseille, ou Bordeaux, des villes proches de Paris comme Montreuil ou Boulogne-Billancourt ou encore des villes connues pour leurs prix immobiliers relativement élevés comme Annecy et Aix-En-Provence.





Mulhouse et Saint-Etienne : un rendement locatif plus intéressant.

Un investisseur consciencieux ne s'arrêtera pas aux seuls revenus que pourrait lui fournir un bien (les loyers) mais étudiera plutôt la rentabilité de son investissement. Ainsi, le classement en termes de rendement locatif est bien différent des deux classements précédents. Ceci s'explique simplement par le fait que, par exemple, pour Paris dont la rentabilité est de 4,9%, les loyers plus élevés (la partie revenu de la rentabilité) sont plus que compensés par des prix d'achat (le capital investit) également très élevés. Les villes ayant le rendement locatif le plus élevé sont Mulhouse (8,2%) et Saint-Etienne (7,6%).[1]

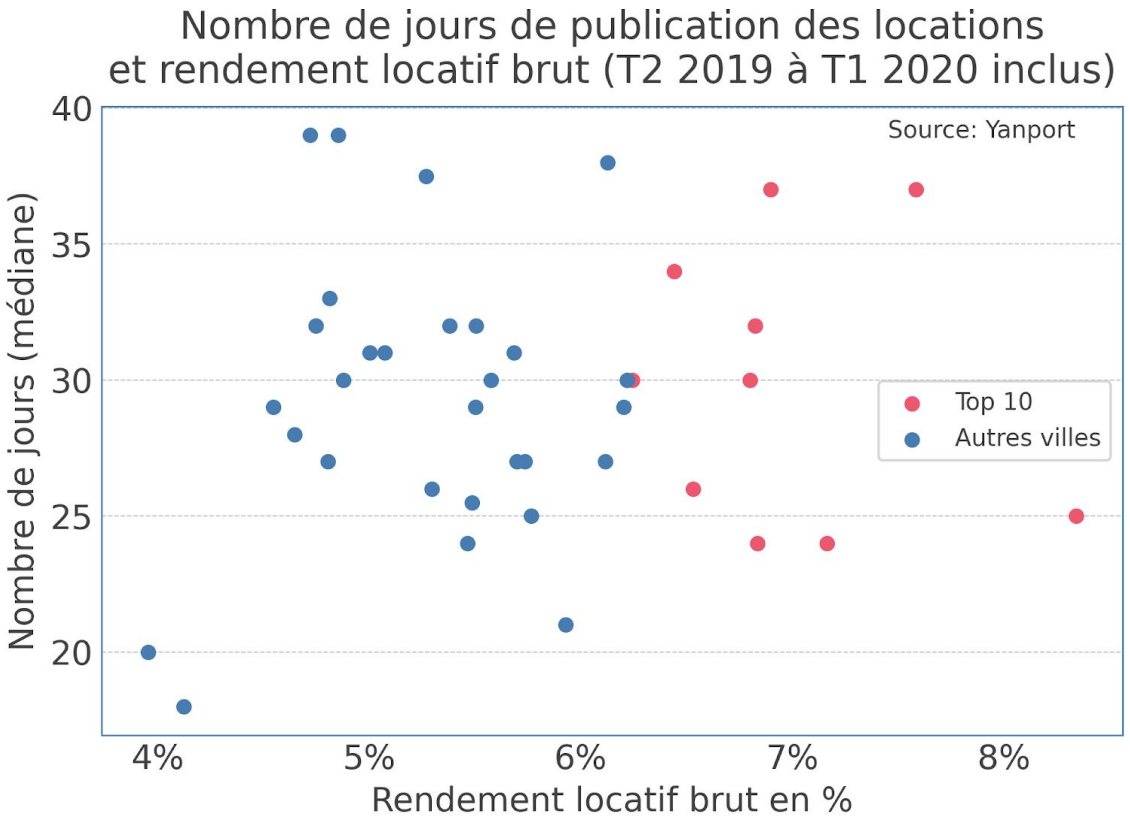


Bien que les parkings ne nécessitent quasiment pas d'entretien et sont moins prenant qu'un appartement pour un propriétaire, on peut vouloir chercher dans des villes relativement proches. Par exemple, un investisseur en région parisienne pourra s'intéresser à Argenteuil ou Saint-Denis dont les rendements bruts respectifs sont de 7,2% et 6,9% alors qu'un investisseur en région lyonnaise pourra s'intéresser à Saint-Etienne bien plus rentable que Lyon (4,8%).

En moyenne, il n'est pas plus long de trouver un locataire dans les villes les plus rentables.

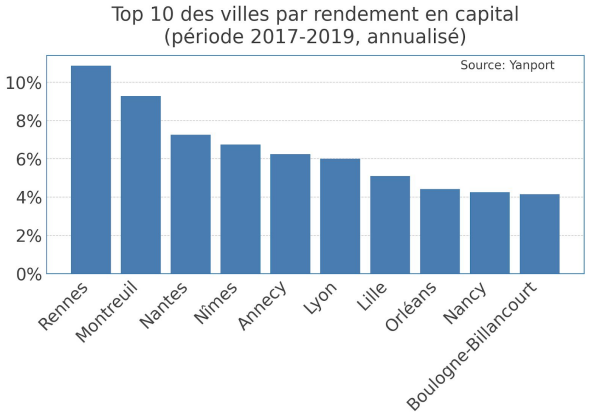
Une question centrale en investissement locatif est le temps que le propriétaire passera à trouver un nouveau locataire. Ainsi, un investissement peut avoir un rendement locatif élevé sur le papier mais s'il reste vide trop longtemps alors la rentabilité réelle en souffrira. Nos données permettent d'évaluer la durée de mise en ligne d'une annonce ce qui donne une estimation du temps qu'il faut pour trouver un locataire. Ainsi, comme le montre le graphique ci-dessous il n'est pas plus long de trouver un locataire dans les villes les plus rentables (top 10) que dans les autres villes. En effet, pour ces deux groupes la durée de publication s'établit en moyenne aux alentours de 30 jours.

[1] Une limite de la méthode est que nos estimations de rentabilité brute sont basées sur les données d'annonces et non sur les prix de ventes réels qui peuvent être plus faibles s'il y a les marges de négociation. Ainsi, on peut considérer que les rentabilités locatives réelles peuvent dans certains cas être légèrement plus élevées que nos estimations.



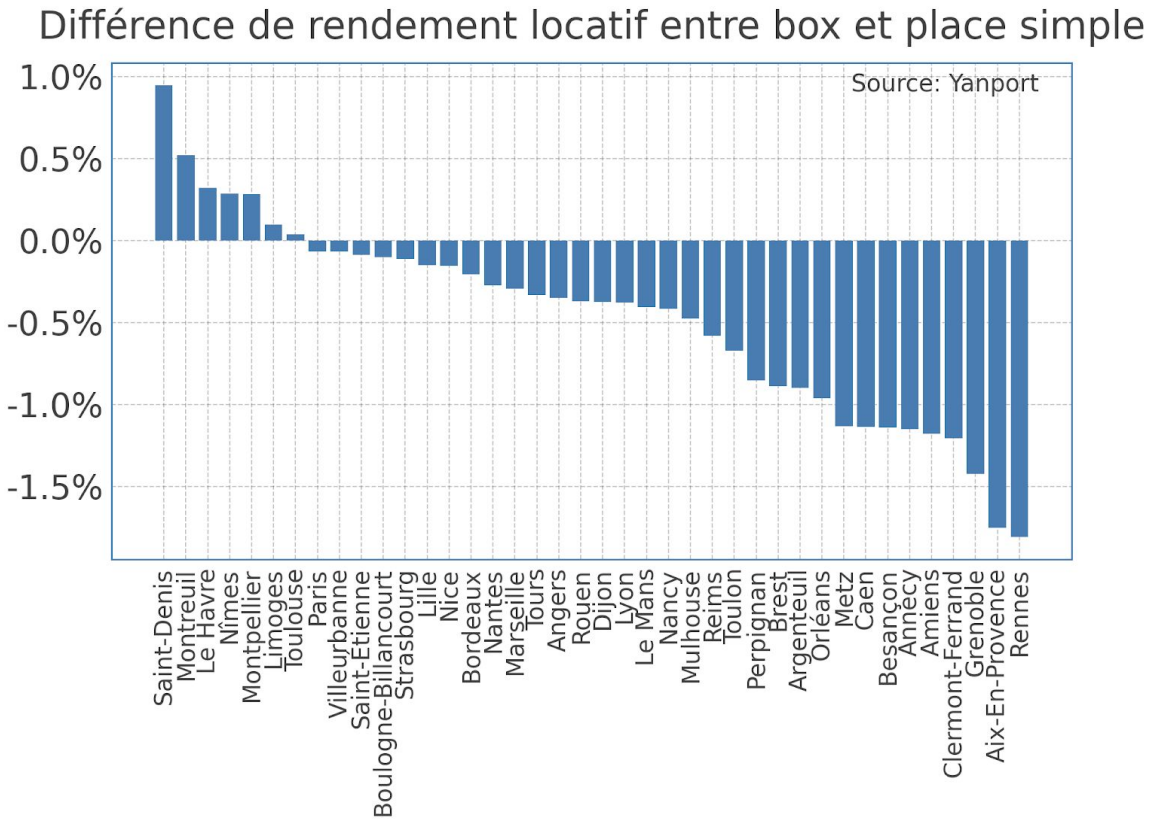
Rennes et Montreuil plus rentables en termes de capital.

Si le rendement locatif est le principal indicateur pour un investisseur souhaitant garder sont bien plusieurs années, il convient également de s'intéresser au rendement en capital, c'est à dire l'évolution du prix du bien dans le temps. Entre 2017 et 2019 Rennes et Montreuil ont affiché les plus fortes hausses de prix avec des moyennes annuelles de 10,9 et 9,3% respectivement. Ces évolutions passées ne peuvent toutefois pas refléter celles à venir. L'inverse pourrait même arriver. Ainsi, des villes ayant connu de fortes hausses durant une période, peut-être pour des raisons de rattrapage, peuvent connaître une période de stabilisation, voire de baisse, des prix par la suite. La moyenne de progression du prix des parkings sur notre échantillon (environ 2% par an) est toutefois proche de celle des autres types de biens. Si les parkings représentent un investissement particulièrement intéressant en termes de rendement locatif et de simplicité de gestion, ils ne sont pas nécessairement plus intéressants que les autres biens en termes de rentabilité du capital.



Sauf exception les boxes sont moins rentables.

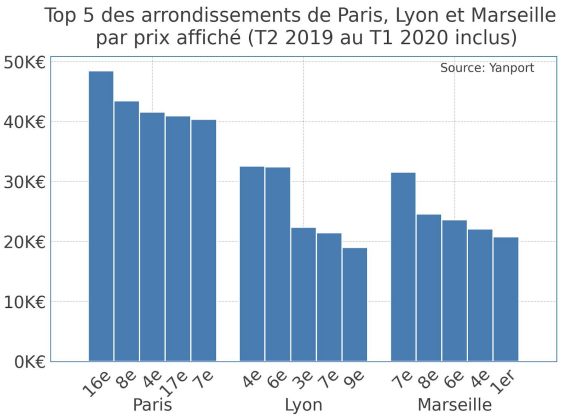
Il peut être plus intéressant d'investir dans un box que dans une place simple notamment du fait du double usage. En effet, un box peut non seulement être utilisé pour stationner son véhicule mais également comme lieu de stockage. Bien que pour la majorité des villes de notre échantillon les box sont moins rentables (graphique ci-dessous) leur rentabilité est en moyenne 0,5% inférieure à celle des places classiques, ce qui est relativement faible. On peut remarquer que les boxes sont plus rentables qu'une place simple à Saint-Denis et à Montreuil respectivement de 0,9 et 0,5%. Pour ces deux cas, ceci peut probablement s'expliquer par des besoins de stockage ou de sécurité.

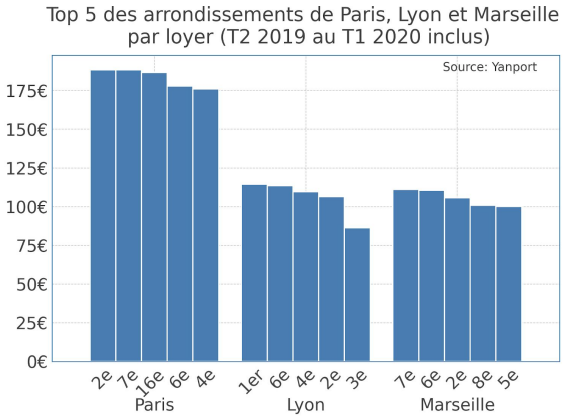


Le 16ème arrondissement de Paris crève le plafond.

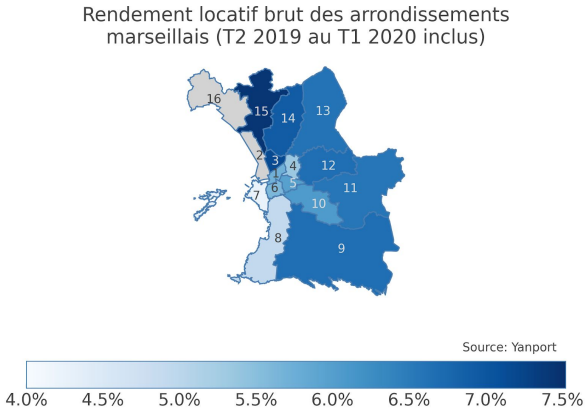
Notre base de données sur la période considérée est suffisante pour établir des statistiques sur la plupart des arrondissements de Paris, Lyon et Marseille.[2] A Paris, le 16ème arrondissement est de loin le plus cher à l'achat (48 500€) et parmi les plus chers en location (187€ par mois), non loin du 2ème arrondissement pour lequel il faut débourser en moyenne 188€ par mois pour un parking. Il est intéressant de noter qu'il y a clairement un écart important entre le top 5 des arrondissements parisiens et le top 5 des arrondissements lyonnais et marseillais, que ce soit pour les loyers ou pour les achats.

[2] Pour les données sur les prix affichés certains arrondissement ne comprenaient pas suffisamment de biens et sont donc exclus. Il s'agit en particulier des 1er et 2ème arrondissement de Lyon et des 2ème et 16ème arrondissements de Marseille. A part le 16ème arrondissement de Marseille, on peut supposer que les 3 autres arrondissements auraient leur place dans le top 5 en termes de prix de vente.

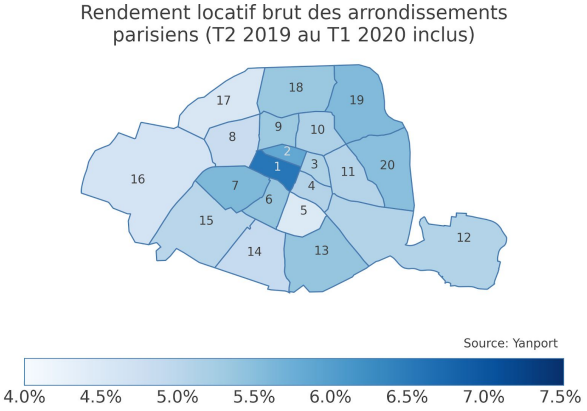


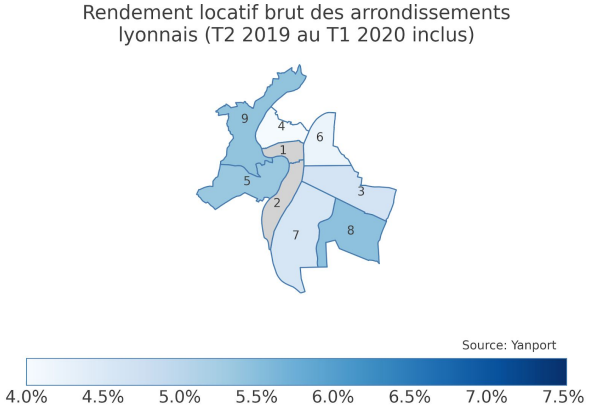


Des rentabilités locatives intéressantes dans certains arrondissements, en particulier à Marseille.



Les meilleurs arrondissements marseillais proposent entre 6,7% pour le 9ème et 7,4% pour le 15ème et on trouve 7 arrondissements au dessus de 6,5%; tout à fait comparable aux villes offrant les meilleurs rentabilités. Un investisseur marseillais n'aura donc pas à chercher très loin pour trouver des rentabilités élevées. A Paris, on pourra s'intéresser au 1er arrondissement qui offre une rentabilité locative de 6,6%. Ainsi, considérant que la taille de certains arrondissement est comparable à certaines villes de notre échantillon, les meilleurs arrondissements marseillais et le 1er arrondissement parisien auraient leurs places dans le top 10 présenté précédemment.[3]





[3] Les 3 graphiques des arrondissements sont représentés sur la même échelle afin de faciliter la comparaison entre villes.

Booster son rendement avec un lot: un exemple à Saint-Denis.

Les parkings sont fréquemment vendus par lot que l'on peut trouver pour le prix d'un studio Parisien, voire moins cher. Le premier avantage des lots est que le propriétaire réparti le risque de loyer impayé ou d'emplacement vide sur plusieurs biens. Par ailleurs, on peut souvent trouver des lots pour lesquels le prix moyen de l'emplacement est inférieur au prix d'un seul emplacement. L'analyse de la description permet d'identifier les lots ainsi que le nombre d'emplacements qui les composent. Par exemple, à Saint-Denis on pouvait trouver mi-2019 un lot de 10 boxes à 300 m de la station de métro pour 98 000€ (soit 9 800€ le box ou 14 000€ si achat à l'unité) alors que le prix moyen d'un emplacement seul dans cette ville était de 13200€. Ce type d'investissement peut faire passer, pour cet exemple, le rendement locatif de 6,9% à 9,3%. Acheter un lot pour revendre à l'unité peut également être une très belle opération.

Annexes

1- Données et graphiques complémentaires

Dans un soucis de transparence nous partageons, pour l'ensemble des villes de l'échantillon ainsi que pour les arrondissements de Paris Lyon et Marseille et l'analyse des boxes. Vous pourrez trouver ces données sur data.gouv.fr:

https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/rendement-locatif-et-en-capital-des-villes-de-plus-de-100-000-habitants-de-france-metropolitaine/

2- Traitement statistique

Définir statistiquement le nombre de biens minimum pour les moyennes:

Nous avons choisis de ne garder les villes ou les arrondissements qui avaient au moins 28 biens sur la période considérée pour nos calculs de moyenne (prix affichés, loyers). Ainsi, certaines moyennes pour certains arrondissements ne sont pas considérés dans les classement (pour les villes nous avons toujours au moins 28 biens).

Pourquoi 28 biens ?

La moyenne estimée ne doit pas être trop éloignée de la moyenne réelle qu'on ne connaît évidemment pas. Dans notre cas, nous souhaitons que la moyenne réelle soit comprise dans un intervalle de confiance de plus ou moins 1 écart-type autour de la moyenne estimée avec une probabilité de 99%. Le risque de première espèce est donc de 1%. Nous fixons également le risque de seconde espèce à 1%. Ne connaissant pas non plus l'écart-type réel on doit faire une itération supplémentaire. On peut se référer à cette page pour plus de détails.

Traitement des valeurs extrêmes:

Afin d'avoir des estimations de prix et loyer moyens qui ne soient pas trop affectés par les valeurs extrêmes nous excluons de l'échantillon les valeurs extrêmes à l'aide d'une méthode basée sur l'interquartile (écart entre le premier et le troisième quartile). En particulier, la borne supérieure est *Q3 + 1,5x Interquartile* et la borne inférieure est *Q1 - 1,5x Interquartile* (avec Q1 et Q3 respectivement le 1er et le 3ème quartile).