

INVESTISSEMENT LOCATIF

EN IMMOBILIER DE BOX



ALPHA
CONNECT
CAPITAL
France



TABLE DES MATIÈRES

Une forte demande dans les grandes agglomérations	3
Un investissement en box peu coûteux	3
Une gestion locative économique et peu astreignante	4
Un taux de rentabilité locative élevé	5
Les atouts de l'investissement en box?	6
NOUS CONTACTER	7

UNE FORTE DEMANDE DANS LES GRANDES AGGLOMERATIONS

La difficulté de stationner son véhicule est un problème quotidien pour tout habitant d'une grande agglomération.

Et cela est particulièrement vrai dans la majorité des grandes villes, où la politique anti-automobile menée par la municipalité réduit d'année en année le nombre de places de box disponibles en centre ville.

Cela explique pourquoi la demande est aussi forte sur les boxes, aussi bien à l'achat qu'à la location. Pour un investisseur, acheter un box pour le mettre en location représente un placement qui garantit un taux d'occupation optimal et un revenu régulier.



Un investissement en box peu coûteux

De tous les investissements immobiliers, l'achat d'un box est sûrement le moins onéreux.

Selon son emplacement, sa surface et ses prestations (portail motorisé, éclairage, point d'eau, etc), **le prix d'un box est en moyenne compris entre 15.000 € et 35.000 €**, comme d'ailleurs dans la plupart des grandes villes européennes.

On est bien loin du prix d'un appartement.

Une gestion locative économique et peu astreignante

C'est un autre gros avantage du box. Sa gestion porte sur des budgets réduits et n'a pas la complexité de celle d'un appartement :

1. Il ne nécessite pas de gros travaux et son entretien se réduit à un coup de peinture ou au changement d'une serrure de temps en temps.
2. Le montant des charges de copropriété est faible, généralement entre 6 € et 12 € par mois.
3. Le contrat de bail d'un box ne relève pas des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, mais de celles du Code civil. Ce qui lui donne beaucoup plus de souplesse (notamment vis-à-vis des retards de paiement ou des impayés) et permet de pratiquer des durées de bail beaucoup plus courtes (jusqu'à un mois renouvelable par tacite reconduction).



Un taux de rentabilité locative élevé

Ce sont tous ces paramètres qui expliquent pourquoi **le taux de rentabilité locative d'un box est beaucoup plus élevé** que celui d'un logement. Le rapport est parfois du simple au triple, surtout lorsqu'on s'intéresse à la **rentabilité nette** de l'opération.

Prenons un exemple simple pour illustrer : celui d'un box acheté 15.000 € frais de notaire inclus, loué 156 € par mois avec des charges de copropriété de 7 € par mois €.

Taux de rentabilité brute : $(\text{Loyer annuel} / \text{Prix d'achat} + \text{frais d'acquisition}) \times 100$, soit dans notre exemple, $((156 \text{ €} \times 12) / (15.000 \text{ €})) \times 100 = \mathbf{12,48 \%$

Taux de rentabilité nette : $(\text{Loyer annuel} - \text{charges annuelles} / \text{prix d'achat} + \text{frais d'acquisition}) \times 100$, soit $((156 \times 12) - (7\text{€} \times 12) / (15.000 \text{ €})) \times 100 = \mathbf{11,92\%}$

Vous en connaissez beaucoup, des exemples de rentabilité nette de plus de 11 % sur des appartements ou autres investissements ?

10% 13%
12% 15%

Les atouts de l'investissement en box?

L'achat d'un ou de plusieurs boxes se justifie par de nombreux avantages. Parmi les raisons de procéder à un tel achat, signalons tout d'abord qu'il est possible de **se constituer facilement un capital avec un budget de départ modeste**.

Un emprunt bancaire de 20 000 euros sur 8 ou 9 années permet d'acheter une place dont la location suffit à dégager sans difficulté des revenus conséquents. Il s'agit ainsi d'un premier **placement peu risqué**, dans la mesure également où un emplacement est susceptible d'être revendu très rapidement si le besoin s'en fait sentir.

C'est aussi un achat facile à faire, puisqu'il demande de prendre en considération moins de critères que pour un appartement notamment : seule la rentabilité de la place par rapport à son prix d'achat, en fonction de son emplacement, demande à être envisagée. Ce type de bien ne réclame **quasiment aucun travaux ou entretien**, et un locataire ne peut pas non plus le dégrader. Contrairement à un appartement, les impayés sont rares et les bons locataires sont faciles à trouver par le biais d'une annonce en ligne.

Un mauvais payeur pourra être aisément remplacé, le bail de location étant toujours en faveur du propriétaire. On remarquera enfin que l'obtention d'un crédit bancaire est plus facile à obtenir pour un placement modeste de ce type que pour l'achat d'un appartement, et que **la procédure de location est bien plus simple**.



NOUS CONTACTER



Pour vous aider à réaliser votre investissement et répondre à toutes vos questions, nos conseillers sont à votre écoute .

N'hésitez pas à nous contacter

0971076313

(Prix d'un appel local depuis un poste fixe)



ALPHA CONNECT CAPITAL France

Siren: 520 991 712 - Capital Social : 8 000 000,00€

Membre de ANACOFI-CIF - ASSOCIATION NATIONALE DES CONSEILS FINANCIERS

Téléphone : +33 (0) 971076313