

Vie professionnelle
Le meilleur statut
pour gérer
son entreprise p. 46

ÉNERGIES
FAITES JOUER LA
CONCURRENCE ENTRE
FOURNISSEURS p. 60



Téléphone mobile
Trouvez un forfait
adapté au
meilleur prix p. 74

n° 1083 Le Particulier

Toute l'information juridique et pratique pour agir

La pierre reste-t-elle une valeur refuge ?

p. 28

AIDE À DOMICILE

Le coût des employés de
maison augmente p. 66

ASSURANCE VIE

**LE RENDEMENT DES
FONDS EN EUROS
BAISSE, RÉAGISSEZ p. 40**

Mars 2013

M 02264 - 1083 - F: 3,90 €



Andorre 3,90 €, TOM 950 xpf, DOM A 5,80 €,
Madagascar 4 €, Zone CFA 2300

BUREAUX ET COMMERCES

Un investissement complexe mais rémunérateur

Sortir des sentiers battus permet, bien souvent, de doper sa rentabilité locative. Ce sera, par exemple, le cas si vous délaisserez l'immobilier d'habitation au profit de l'immobilier commercial ou tertiaire. Investir dans des bureaux rapporte autour de 5 % à Paris, de 6 % en première couronne francilienne et de 7,5 % en province. Il s'agit de rendement brut mais, en pratique, la



CEYDRICK DE BEAUFORT,
consultant investissement,
CBRE Global Private Solutions

« Privilégiez l'achat de bureaux et de commerces occupés, en étant très vigilant sur la qualité de la localisation et du locataire. »

quasi-totalité des dépenses est supportée par le locataire (sauf les gros travaux, tels qu'un ravalement, par exemple).

Attention, des rendements trop élevés peuvent être le signe d'un investissement risqué. Par exemple, si l'actif est de mauvaise qualité, mal placé, trop

énergivore ou avec des prestations obsolètes. « *Aujourd'hui, les occupants des bureaux attendent des niveaux de prestations élevés* », souligne Bruno Stein, cofondateur d'Initium AM, une structure d'investissement et d'asset management pour le compte d'investisseurs privés. Autre facteur de risque potentiel, un locataire fragile ou en fin de bail. « *Aujourd'hui, le taux de vacance est en hausse* », avertit Régis Gosset, cofondateur d'Initium AM.

Les commerces de proximité, très prisés des investisseurs

En investissant dans des murs de magasins, vous obtiendrez aussi des rendements attractifs. Une petite boutique en pied d'immeuble sur une artère commerçante procure, en région parisienne, de 5 à 5,5 %. Mais ce marché est très concurrentiel. Pour dénicher la perle rare, vous pouvez vous adresser aux – rares – agences immobilières spécialisées sur ce secteur, aux conseils en investissement immobilier (CBRE, par exemple, dispose d'un département consacré aux investisseurs particuliers), ainsi qu'aux notaires, aux syndicats de copropriété et... aux gardiens d'immeubles!

Pour sécuriser votre investissement, mieux vaut vous faire aider par un professionnel. Moins encadrés que les baux d'habitation, les baux commerciaux peuvent, en effet, comporter des clauses... pas forcément favorables au bailleur. « *L'investisseur doit notamment vérifier quelles sont les dépenses à la charge du locataire ainsi que l'étendue des*

SCPI: ticket d'entrée modique et risques partagés

Il est possible d'investir dans des bureaux et des boutiques en achetant des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Principal avantage: accéder à un marché élitiste mais lucratif, pour quelques milliers d'euros seulement. Mais ce n'est pas le seul atout de la « pierre papier ». « *L'acquisition de parts de SCPI permet de diversifier les risques et de défiscaliser les revenus si on les place dans un contrat d'assurance vie* », ajoute Fabrice de Cholet, Pdg de la Banque Cholet Dupont. Sur les 70 SCPI investies en bureaux et en commerces, Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com, en recommande particulièrement 5: PFO 2 (Périal), Novapierre 1 (Paref Gestion), Lafitte Pierre (Nami AEW), Buroboutic (Fiducial) et Épargne foncière (La Française REM).

activités que celui-ci peut exercer », conseille Arthur Durand, consultant Retail CBRE Capital Market.

Un investissement plus élevé qu'en habitation

Acquérir des bureaux de qualité requiert quelques centaines de milliers d'euros en province et un million d'euros dans la capitale. Pour une petite boutique bien placée, comptez 150 000 € en province et, a minima, 400 000 € à Paris. Des budgets conséquents qui incitent souvent les investisseurs à investir à plusieurs, via une société civile immobilière (SCI), par exemple.