



Argent PLACEMENTS

Quel avenir pour l'immobilier d'entreprise ?

La Bourse reprend lentement un peu de rose aux joues, mais les investisseurs restent prudents. Quant à l'immobilier neuf, il est très aléatoire en fonction des régions et du moral des Français, ce qui explique là encore la morosité du secteur. Heureusement, l'immobilier d'entreprise est un marché à part qui mérite d'être suivi de près.



PRÉVISION D'EXPERT

JEAN CHRISTOPHE Courné, SOCIÉTÉ CEGEREM

La société propose une nouvelle offre destinée aux particuliers : une plateforme dédiée à l'immobilier d'entreprise. Emanation d'Alsei, elle propose des investissements dans des immeubles neufs d'activité et de bureaux haut de gamme, aux nouvelles normes. Son président prévoit un développement du marché qui devrait notamment attirer une clientèle de particuliers fortunés à même d'investir de 300 000 à 500 000 euros. Des clients qui souhaitent un vrai rendement, de 7 à 9% brut, avec gestion intégrée. D'après lui, à ce jour, ce marché est l'un des plus attractifs en France. L'investissement dans les commerces est particulièrement intéressant.



Bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces sont autant d'opportunités pour les particuliers recherchant un placement. D'autant que le marché français est particulièrement important (2^e mondial en 2011).

BILAN DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

• En 2013, le marché global de l'investissement d'entreprise

INFO !

L'Île-de-France représente entre 70 et 75% du marché de l'immobilier d'entreprise.



s'est élevé à 15,1 milliards d'euros, en légère progression par rapport à 2012 et quasiment dans la moyenne des dix dernières années (source Cushman & Wakefield).

• Sur le Grand Paris, 2013 ce sont 11,1 milliards d'euros. Le plus bas était atteint en 2009 avec 8,5 milliards et le plus haut en 2007 avec 30,8 milliards (source paris-notaires). On peut donc faire preuve d'optimisme par rapport aux trois dernières années, ou de regret par rapport au plus haut de 2006 et 2007. Mais impossible de faire l'impasse sur le fait qu'une crise est passée par là. Conclusion : le marché se tient et progresse même dans le secteur des entrepôts.

• Moins d'investisseurs étrangers (environ 1/3), mais une bonne tenue des investisseurs privés.

• Locaux déjà loués et de centre-ville sont les plus en vue.

POURQUOI INVESTIR DANS CE MARCHÉ ?

Les Français sont de plus en plus intéressés par l'investis-

ET 2014 ?

Une prévision supérieure à 2013 est faite par les spécialistes en dépit de certaines incertitudes fiscales et de la détérioration des marchés locaux.

sement locatif en particulier pour compléter une retraite parfois incertaine. Les revenus du résidentiel ont peu à peu diminué au fil des années, et l'on voit donc les particuliers se tourner de plus en plus fréquemment vers la sirène bien séduisante de l'immobilier d'entreprise qui dispose effectivement d'atouts non négligeables.

Investissement Locatif Traditionnel

Dans l'investissement locatif traditionnel, pour faire ce que l'on nomme « *une bonne affaire* », il n'y a pas d'autre solution que d'être un professionnel marchand de bien, au fait du marché local et le premier sur les affaires intéressantes : biens à rénover, successions, etc. A moins de souhaiter disposer d'un bien précis, particulier que l'on souhaite occuper lors de sa retraite, ou léguer à sa famille, à moins que le but ne soit à 100% de la défiscalisation sur une période donnée. Dans ce cas, le bénéfice prend une autre dimension et se situe ailleurs que dans le rendement purement locatif.

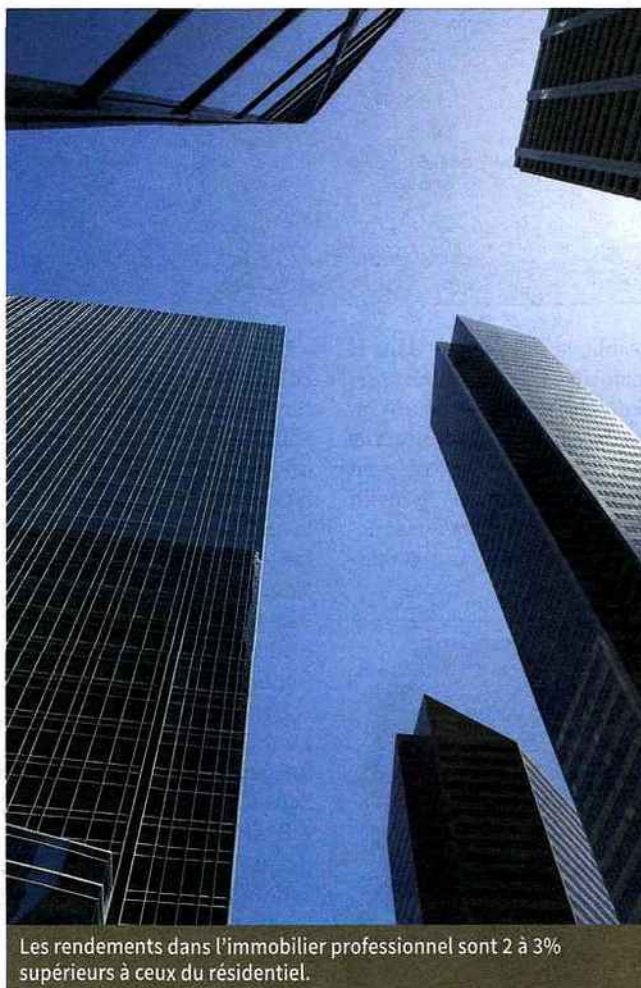
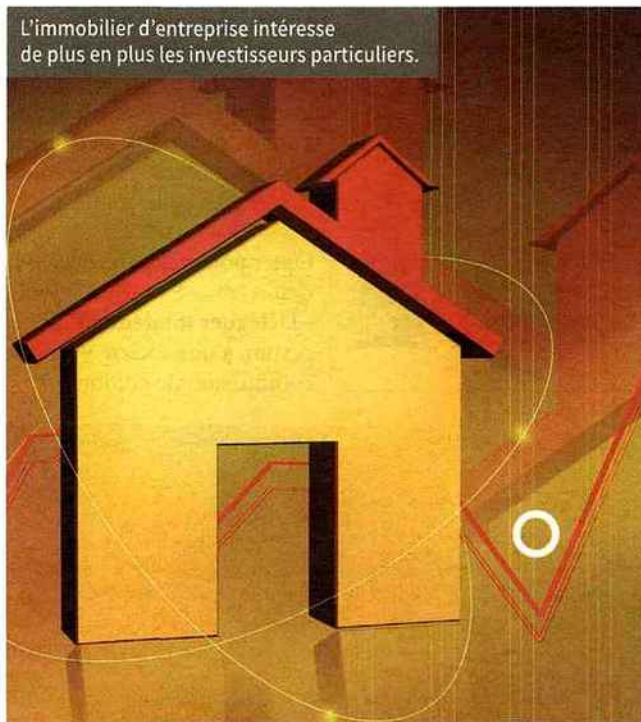
Investissement professionnel

Dans ce cas, pas de projet privé ou d'implication émotionnelle, il ne s'agit pas d'investir dans un bien particulier, mais de parvenir à avoir accès au secteur tertiaire difficile à atteindre sans disposer de moyens importants. Le raisonnement est uniquement financier : épargner en gagnant plus que sur le livret A et en se préparant un pécule.

Des avantages clairs

Si le marché reste aussi vif c'est que les rendements potentiels sont de 2 à 3% supérieurs à ceux de l'immobilier résidentiel. Un argument de

L'immobilier d'entreprise intéresse de plus en plus les investisseurs particuliers.



Les rendements dans l'immobilier professionnel sont 2 à 3% supérieurs à ceux du résidentiel.

INFO !

En 2012, les SCPI ont affiché un rendement de 5,07% en moyenne en France (après frais de gestion et avant impôts).

poids en tant que tel. Mais d'autres éléments viennent également jouer en sa faveur :

> Des coûts de gestion réduits car les baux commerciaux sont de 9 ans et donc plus longs que les baux pour particuliers. De plus, la dénonciation doit se faire six mois à l'avance avant la fin de chaque période de trois ans.

> Il est plus facile de résoudre un cas d'impayés sur le marché de l'entreprise.

> Un entretien moins coûteux du fait que les travaux d'entretien et les travaux de rénovation sont à la charge du locataire.

> Il est aujourd'hui possible d'investir en direct ou de façon collective, simplement.

SCPI OU PIERRE PAPIER

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont devenues très populaires auprès des épargnants et chefs d'entreprise. Pour la majeure

MONTANT DE LA PLUS-VALUE SUR CESSION DE PARTS

Le taux est de 34,5%
Un abattement progressif de 2 à 8% est prévu entre la 5^e et 30^e année.

SURTAXE 2013

La loi de Finance pour 2013 a mis en place une « surtaxe » jusqu'au 31/12/2015 pour les plus-values supérieures à 50 000 euros.

AVIS D'EXPERT AUDREY BLANCHARD, DIRECTRICE DÉLÉGUÉE DE BUREAUXLOCAUX.COM

« Après une période 2012-2013 au ralenti, le baromètre BureauxLocaux.com met en lumière une nouvelle dynamique dans les recherches immobilières des entreprises. Un signe que les dirigeants envisagent l'avenir avec plus d'enthousiasme, un indicateur de bon augure pour le marché de l'immobilier d'entreprise. »



L'objet de ces sociétés est d'investir dans des biens immobiliers et de les gérer pour le compte des investisseurs. Pour la plupart, les SCPI investissent dans l'immobilier d'entreprise, plus rentable.

Opter pour des parts de SCPI, c'est :

- **Déléguer totalement** la gestion à une société via une commission de gestion.

ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier a vu le jour en 1975. Elle rassemble les grands acteurs du secteur. Le site annonce que plus de 500 000 épargnants reçoivent environ 1 milliard d'euros de revenus locatifs annuels, principalement via les SCPI (www.aspim.fr).



le notaire, ni de délai de vente de plusieurs mois en cas d'urgence, voici qui est important dans certains cas.

Emprunter pour optimiser

Etant donné les taux bancaires actuels particulièrement bas, il est clair qu'il faut emprunter afin de maximiser le bonus en terme de fiscalité. On peut emprunter à 3% aujourd'hui, hors assurance ce qui reste inférieur à la rentabilité.

Utiliser l'argent disponible pour continuer à investir, voire pour servir de garantie à un autre placement est recommandé. Payer cash n'est pas recommandé tant que les taux ne remontent pas de façon significative.

RÉSISTANCE À LA CRISE

L'immobilier dans sa globalité a souffert de la crise en particulier depuis 2009. Certains locataires demandent une révision des loyers à la baisse, et dans tous les cas, il est difficile d'augmenter leur niveau comme par le passé, sauf dans le cas des grands centres commerciaux.

Le stock de bureaux et commerces vides n'est pourtant pas trop élevé, prouvant ainsi que ce marché continue à résister à la crise. Les revenus n'ont pas chuté, à la

partie de la population, il est impossible d'avoir accès à l'immobilier d'entreprise, car ce type de projets est d'une taille trop importante.

Or dans le cas des SCPI, un investissement de quelques milliers d'euros est envisa-

geable, le fait est que dans la majorité des cas, cela représente bien moins qu'un investissement locatif direct et individuel. Une façon pour tout un chacun de pouvoir profiter d'avantages normalement réservés aux professionnels.

- **Disposer d'une bonne sécurité** en termes de loyers, car les revenus sont partagés entre de nombreux locataires, ce qui minimise le risque notamment par rapport à un investissement de particulier qui n'a qu'un, voire deux ou trois locataires.

- **Le ticket d'entrée** se trouve évidemment moindre que si l'on devait investir seul.

- **La rentabilité** est intéressante par rapport à ce que l'on peut trouver actuellement dans d'autres secteurs.

- **Il est rassurant** d'avoir la possibilité de revendre ses actions rapidement en cas de besoin, ce qui n'est pas forcément le cas avec un bien immobilier. Pas de passage chez

L'IMMOBILIER LOGISTIQUE SELON ALAIN PANHARD

Président du groupe d'immobilier logistique qui porte son nom, Alain Panhard évoque ce marché qui devrait atteindre 1,5 milliard en 2013 (1,2 Md en 2012) avec des taux de rendements qui évoluent entre 7,10 et 8,50% bruts. « Ce sont les grandes chaînes de distribution qui ont fait bouger le marché cette année, avec une progression assez remarquable du Nord-Pas-de-Calais et de la région Paca. » explique-t-il.





FCPI et OPCV : des investissements sans grand risque.

grande satisfaction des souscripteurs. Or étant donné que ceux-ci sont principalement des personnes qui investissent pour leur retraite ou sont déjà retraitées, il est d'autant plus important pour elles de maintenir ce complément parfois indispensable au maintien de leur niveau de vie. Cela explique également la raison pour laquelle les parts de SCPI sont gardées longtemps par les souscripteurs, minimum de cinq ans. Cette durée contribue d'ailleurs à la stabilité du marché.

ET LES OPCV ?

Il s'agit des Organismes de Placement Collectif Immobilier. Ce système s'adresse aux investisseurs capables de mobiliser ensemble 1 à 2 millions d'euros. Le dispositif est identique au précédent, c'est la dimension de l'investissement qui diffère. Avec les OPCV, la France peut enfin concurrencer les grands fonds européens d'épargne sur l'im-

obilier non coté. Certains seront créés ex nihilo, d'autres sont le résultat de SCPI transformées.

La création des OPCV intervient dans le but avoué de développer le marché de cet immobilier d'entreprise non coté qui reste relativement modeste par rapport à l'investissement immobilier du logement. Les Français ont mis du temps à s'habituer à la Bourse, c'est également le cas pour ce type d'investissement, pourtant sans grand risque. La croissance est présente, mais n'est pas non plus spectaculaire.

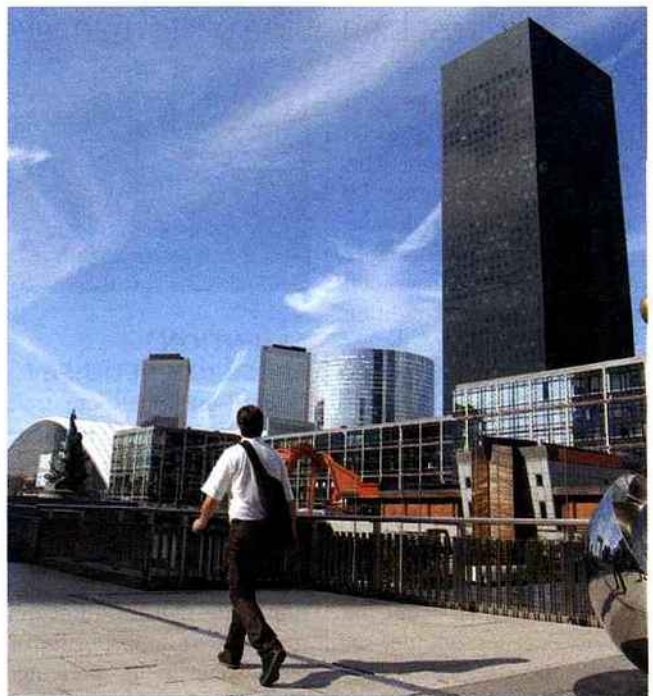
BULLE IMMOBILIERE EN VUE ?

Selon certains experts, les prix de l'immobilier des surfaces commerciales a tendance à de plus en plus se déconnecter de la valeur économique réelle. A ce jour, on compte déjà 58 projets de plus de 10 000 m² pour quelques 1,5 millions de mètres carrés.



CENTRE D'AFFAIRES ET DE DOMICILIATION

↑ Pendant le premier semestre 2013, le CA de la location de bureaux équipés affichait une progression de 14% à Paris et de 18% en province par rapport à la même période de 2012. 54% des entreprises se donnent moins de 6 mois pour trouver de nouveaux bureaux (44% en 2012), mais un nombre important souhaite s'engager à plus court terme que via un bail commercial classique. Les baux précaires, les sous-locations, ainsi que les centres d'affaires sont donc des solutions privilégiées.



Une régulation commence d'ailleurs à voir le jour, elle est nécessaire car :

- Les collectivités locales raisonnent plutôt en prenant en compte les créations d'emplois en jeu ainsi que l'augmentation des recettes et ont ainsi tendance à pousser à la délivrance de permis de construire.
- Les grandes enseignes de la distribution et de la franchise

souhaitent développer leur part de marché et il n'est pas toujours possible de racheter des concurrents.

Quand on sait qu'il existe un montant de 10 000 milliards d'épargne des particuliers en France, faut-il les laisser voter à 1 ou 2% ou prendre des initiatives ? La réponse est en partie entre les mains du Gouvernement. ■ A.F.

L'IMPACT DE LA REDEVANCE POUR CRÉATION DE BUREAUX DU GRAND PARIS

↑ Instituée en 1960, cette taxe a été redéfinie en 2011 pour financer le Grand Paris. Fixée au mètre carré, elle diffère en fonction de la zone : il existe trois zones concentriques autour de Paris. Selon Alain Panhard, la nouvelle assiette pénalise totalement la construction d'entrepôts dans zone médiane obligeant les logisticiens à aller plus loin. Cela contribue de fait à augmenter le volume de circulation des poids lourds de la zone périphérique vers la capitale. Un effet pervers environnemental.