

## FICHE PRODUIT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Il existe différentes façons d'investir dans l'immobilier. L'investissement locatif permet de développer son patrimoine immobilier tout en espérant l'obtention de revenus complémentaires. Toutefois, il peut être pertinent d'envisager par exemple l'investissement dans des murs commerciaux afin de bénéficier d'une rentabilité souvent plus attractive.

### L'IMMOBILIER COMMERCIAL

La location nue à destination professionnelle ou commerciale regroupe les biens de types bureaux, locaux d'activités, commerces, etc. Elle est souvent plus rentable que la location à destination d'habitation, à condition de bien choisir son investissement, vu le contexte concurrentiel.

L'investissement en immobilier commercial est un investissement qui nécessite un positionnement de votre part par rapport non seulement au rendement attendu de l'investissement mais aussi au risque que vous accepteriez de prendre pour atteindre l'objectif de rendement.

Plus un magasin est bien placé, plus sa valeur sera élevée, ce qui affectera sa rentabilité. Les locaux commerciaux de certaines artères commerciales et rues piétonnes de grandes métropoles offrent un rendement moins élevé, mais une plus forte chance de plus-value et une sécurité sur le rendement.

Effectivement, l'investisseur pourra se positionner sur ce type d'investissement dit « prime » qui correspond à un investissement assez sécuritaire (peu de risques locatifs) dans des emplacements privilégiés et pour lesquels les rendements à attendre sont donc plus faibles mais plus sûrs.

En tout état de cause, le local commercial doit être situé dans une rue piétonne, près d'un arrêt de bus et d'autres points de passage. Plus le commerce voit de passage, plus le chiffre d'affaires de son locataire est assuré, et plus l'investisseur peut être serein.

Enfin, plus vous serez capable de prendre un risque relatif à la situation géographique, plus votre rendement sera fort. Dans ce cadre, vous devriez bénéficier d'un prix d'acquisition relativement attractif qui permettra d'augmenter le rendement sur votre investissement.

Les revenus que vous percevrez dans le cadre de cet investissement sont des loyers assimilables à des revenus fonciers et donc soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.