

Investir dans un local commercial : suivez le guide



Marché de niche dans l'immobilier d'entreprise au sens large, l'immobilier commercial est souvent méconnu des épargnants. Plus complexe à gérer qu'un appartement ou une maison, l'investissement dans un local commercial reste néanmoins un placement rentable. Découvrons pourquoi investir dans l'immobilier commercial est une option attractive pour diversifier votre patrimoine.



Dernière mise à jour : mars 2020

- > Qu'est-ce que l'immobilier commercial et comment y accéder ?
- > Quelle est la rentabilité d'un local commercial ?
- > Quel est le niveau d'investissement demandé ?
- > Murs libres ou occupés : quelle stratégie choisir ?
- > L'investissement dans un local commercial est-il sans risques ?

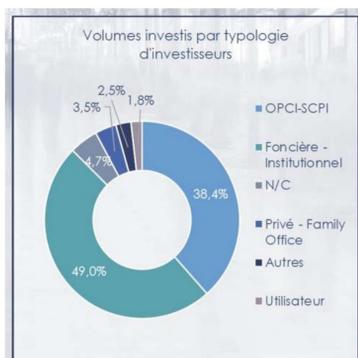
Qu'est-ce que l'immobilier commercial et comment y accéder ?

L'immobilier commercial est un terme souvent utilisé par les professionnels spécialisés pour réunir l'ensemble des typologies d'emplacements dans lesquels un local commercial peut être situé : en pieds d'immeubles, en parcs d'activités commerciales, en centres commerciaux et dans des lieux de transit (gares et aéroports).

En tant qu'investisseur particulier vous serez donc à l'affût d'opportunités de « murs commerciaux » ou de « murs de boutique » à acheter afin de les louer à un commerçant, qui y exercera son activité.

Si vous souhaitez acheter des murs pour votre propre compte, mieux vaut vous concentrer sur des locaux commerciaux en pied d'immeuble.

En effet, les autres classes d'actifs (centres commerciaux, parcs d'activités commerciales / *retail parks*, gares et aéroports) sont inaccessibles pour les épargnants particuliers car elles demandent des investissements conséquents, de plusieurs centaines de millions d'euros. Ainsi, cette classe d'actif est réservé à des investisseurs professionnels représentés à 87 % par des foncières institutionnelles ou des fonds privés spécialisés en investissement immobilier (OPCI-SCPI). En tant qu'épargnant particulier, acheter des parts dans des OPC ou SCPI est une excellente option pour mettre un pied dans l'immobilier commercial pour quelques centaines d'euros par action. L'autre avantage de passer par ce type de véhicule financier est que vous diminuez votre risque car vous investissez dans la performance globale du fonds, qui est souvent composé de différentes classes d'actifs (entrepôts, bureaux, logements...), et n'êtes ainsi pas attaché à la performance d'un seul bien.



Dans le cas où vous souhaitez investir en direct, vous serez amené lors de vos recherches à rencontrer les termes « fonds de commerce » ou « droit au bail », qui n'ont rien à voir avec l'achat de murs commerciaux. En effet, **le fonds de commerce correspond à la valeur du commerce créé par votre locataire** et donc à son capital retraite. De son côté, **le droit au bail** (qui est une partie intégrante du fonds de commerce), **correspond au montant versé par le nouveau locataire à l'ancien pour bénéficier du bail commercial** (l'équivalent du contrat de location dans l'immobilier d'habitation) **en cours**.

Quelle est la rentabilité d'un local commercial ?

On considère qu'**investir dans l'immobilier commercial offre un niveau de rentabilité deux fois supérieur à un investissement dans l'immobilier d'habitation**. En effet, selon le cabinet spécialisé en immobilier commercial « Up Real Estate », les taux de rendement nets pour des locaux commerciaux en pied d'immeuble se situent entre 5 % pour des actifs prime (les principales artères commerciales) et 10 % pour des actifs secondaires (les rues adjacentes à ces rues commerçantes).

Cependant, les perspectives de plus-value sont parfois moins élevées que dans l'immobilier d'habitation, car les investisseurs raisonnent en termes de niveau de loyer et non pas au prix au mètre carré pour déterminer la valeur d'un local commercial.

Là où l'immobilier d'habitation est dépendant des phénomènes de tension entre l'offre et la demande dans une zone ciblée, le marché de l'immobilier commercial est lui dépendant de la rentabilité de l'affaire du commerçant (locataire) en activité, et donc de sa capacité à honorer ses loyers, mais surtout à supporter une revalorisation à l'échéance de son bail.

Quel est le niveau d'investissement demandé ?

Pour vous faire une idée du ticket d'entrée pour appartenir au cercle des investisseurs en immobilier de commerce, nous nous sommes renseignés auprès du site spécialisé en immobilier commercial [unemplacement.com](#). L'analyse de leur base de données, composée de plus de 120 000 recherches confidentielles d'acquéreurs qualifiés (80 % d'enseignes nationales) nous révèle qu'il existe deux marchés de l'immobilier commercial en pied d'immeuble en France : l'immobilier parisien et les capitales régionales.

À Paris intramuros le niveau moyen de loyer recherché sur la plateforme est de 560 €/m² par an alors que dans les 10 capitales régionales (Lyon, Bordeaux, Marseille, Nice, Nantes, Montpellier, Toulouse, Strasbourg, Rennes et Lille) le loyer moyen est de 300 €/m².

Ainsi, pour un local commercial d'une surface de 200 m², qui correspond à la superficie moyenne recherchée dans ces métropoles sur la plateforme, **l'investissement moyen sera de :**

- Paris : 2,1 millions € à Paris pour une rentabilité moyenne de 5,25 %
- Capitales régionales : 923 000 € en province pour une rentabilité moyenne de 6,50 %

Murs libres ou occupés : quelle stratégie choisir ?

- **Investir dans des murs libres** : ce type d'approche consiste à acquérir un local neuf dit « nu » après d'un promoteur ou alors de reprendre un local commercial vacant. Par la suite, vous devrez réaliser des travaux d'aménagement puis trouver un locataire commerçant. Le risque de cette option est que vous n'êtes pas garanti que votre loyer prévisionnel soit réellement celui que vous allez négocier avec votre futur locataire. Tout dépendra du potentiel commercial de votre emplacement... et de votre capacité de négociateur.

- **Investir dans des murs occupés** : c'est le graal de tout investisseur, les murs occupés ont comme principale avantage de n'avoir « qu'à déposer ses valises ». En effet, vous bénéficiez d'un bail commercial en cours qui sécurisera votre projet d'investissement et facilitera donc votre demande de prêt auprès de votre partenaire bancaire. La contrepartie est non seulement que le prix demandé sera élevé, mais surtout que les opportunités sont rares et partent souvent en 48h via bouche-à-oreille.

L'investissement dans un local commercial est-il sans risques ?

Voici les principaux avantages qui rendent l'investissement dans un local commercial plus sécurisé que l'achat d'un appartement ou d'une maison :

- **Les loyers impayés sont moins fréquents que dans l'immobilier résidentiel**. En effet, le locataire est avant tout un commerçant qui est attaché à son emplacement (sa clientèle) et dépendant du bon fonctionnement de son chiffre d'affaires pour capitaliser sur son fonds de commerce, qui est souvent son « capital retraite ».

- **En cas de défaut de paiement des loyers, il n'existe pas de trêve hivernale et le locataire peut se mettre en procédure de redressement ou liquidation judiciaire**. De plus, le bail commercial permet au bailleur de récupérer rapidement son local par ordonnance judiciaire et sans les contraintes de l'immobilier d'habitation. Il faut compter 12 mois pour une procédure d'expulsion pour un commerçant alors qu'il faut environ deux ans dans l'immobilier résidentiel.

- **Le bail commercial (le contrat de location entre le propriétaire des murs et le locataire commerçant) est de longue durée**. Il est fixé pour une durée de 9 ans résiliable tous les trois ans par le locataire, d'où le jargon bail « 3-6-9 ». Ainsi, ce dernier ne peut partir du jour au lendemain et assure une stabilité locative au propriétaire du local commercial réduisant inéluctablement ses frais de gestion.

- **La rédaction du bail commercial est plus flexible que dans l'habitation car il permet de fixer librement quelle partie signataire sera responsable des dépenses (impôts fonciers, travaux d'aménagement, frais d'entretiens...)**. Ainsi, en tant qu'investisseur vous avez la possibilité de répercuter d'avantages de charges sur le locataire que dans l'immobilier traditionnel. Néanmoins, [l'article 606 du code civil](#) stipule que les gros travaux comme la mise en conformité du local commercial sont par défaut à la charge du bailleur, même si en théorie ils peuvent être répercutés sur le locataire... tout dépendra de l'importance du local commercial et de son emplacement pour ce dernier.



HAUT DE PAGE



INVESTIR

- ▼ Investir dans l'immobilier
 - > Investissement immobilier : se créer un patrimoine
 - > Investissement locatif
 - > Acheter sur plan
 - > Avantages Loi Pinel
 - > **Investir dans un local commercial**
- > Acheter pour louer
- > Gérer son patrimoine
- > Créer une SCI
- > Les SCPI
- > Financer un projet immobilier
- > Accessibilité

Acheter
Louer

Appartement...

Pièce(s) min.

M² - Surface min.

€ - Prix max.

RECHERCHER

Commerce
Immobilier d'entreprise

[Louer pour les vacances](#)

ESTIMEZ
VOTRE BIEN

Contactez nos agences

+

A LIRE ÉGALEMENT

Bail commercial

Des questions sur le bail commercial ? Comment louer des bureaux / locaux commerciaux dans les meilleures conditions ? La FNAIM vous répond !

> [Bail commercial](#)

Investissement immobilier

Pourquoi investir dans l'immobilier ? Investir dans le neuf ou l'ancien ? Comment calculer la rentabilité locative ? La FNAIM fait le point !

> [Investissement immobilier](#)

Investir en SCPI

Société Civile de Placement Immobilier
Fonctionnement d'une SCPI, avantages et inconvénients, la FNAIM vous accompagne !

> [Investir SCPI](#)

Plus-value immobilière

Vous avez réalisé une plus-value immobilière ? La FNAIM récapitule le régime d'imposition, les opérations exonérées et les spécificités.

> [Plus-value immobilière](#)

💡

SUIVEZ-NOUS

f

🐦

▶