

Chronique

Par Cindy Monneron, responsable locataires commerciaux auprès de CFF Immobilier, membre de l'ARCID*



Investir dans l'immobilier commercial

La pierre est le placement préféré des Suisses. Le premier réflexe d'un investisseur est de se tourner vers des immeubles d'habitation. Toutefois, il est devenu très difficile de trouver des immeubles résidentiels à prix compétitif, en raison de la concurrence des investisseurs institutionnels (caisses de pension, fonds immobiliers) et de la faiblesse des taux d'intérêt.

Or, il n'y a pas que le résidentiel pour faire fructifier son épargne. De plus en plus d'investisseurs privés se lancent dans l'immobilier commer-

cial. Les deux types d'investissements diffèrent, en termes de valeur, de durée, de risque et de rendement mais offrent de la diversification, le capital étant réparti entre différents objets de placement.

De nombreux baux commerciaux font dépendre tout ou partie du loyer du chiffre d'affaires. Ce mode de calcul est largement utilisé dans la pratique et admis par la jurisprudence. Ainsi le loyer fluctue en fonction de la performance du locataire, ce qui n'est pas le cas des baux d'habitation.

La durée des baux commerciaux,

entre 5 et 20 ans, est plus longue que dans le résidentiel. L'avantage d'un bail plus long permet de garantir des flux de trésorerie réguliers à moyen terme, pour autant que la solidité financière du locataire ait été bien vérifiée à la conclusion du bail.

Investir dans l'immobilier commercial est plus risqué et fait appel à des connaissances spécifiques, notamment quant à la question des aménagements du locataire et du droit de rétention.

En termes de financement, il n'est pas aisé de financer l'achat d'un bien

commercial. La banque demandera plus d'apports, pour des durées d'emprunt plus courtes.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, les rendements de l'immobilier commercial sont plus élevés. Toutefois, investissez surtout là où vous vous sentez à l'aise, où vous saisissez les fondamentaux du segment, les stratégies gagnantes et en fonction des opportunités offertes!

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier