



CAC 40

+0,15%
5 092,92

CAC 40	+0,15%	DOW JONES	-0,08%
PEA-PME 150	-0,26%	NASDAQ	-0,13%
CAC SMALL	-0,40%	DAX	+0,08%
EURO STOXX...	+0,04%	FTSE 100	+0,38%
INVESTIR 10 GV	-0,89%	NIKKEI 225	-0,91%

+ Fortes hausses	+ Fortes baisses SRD	Chiffres-clés
SRD	TECHNICOLOR	PÉTROLE BR... 53,630\$
TF1		
	SOCIETE GE...	ONCE 1 256,680\$
IPSEN		
	REXEL	EUR/USD 1,0658\$
ELIOR GROUP		
	RENAULT	OAT 10 ANS 0,93%
TOTAL		
	FFP	TAUX 10 ANS ... 2,34%
JCDECAUX SA.		



PLACEMENTS

IMMOBILIER

DOSSIERS

HORS DES SENTIERS BATTUS : MISEZ SUR UN BIEN ATYPIQUE

DOSSIERS, INFOS ET CONSEILS BOURSIERS

Les murs de boutique, pour les gros budgets

INVESTIR.FR | LE 30/01/16 À 01:00 | MIS À JOUR LE 16/06/16 À 15:47

Sommaire

- > Hors des sentiers battus : misez sur un bien atypique
- > Box et parkings : petit prix, maxi-rentabilité
- > Le conseil de l'expert : L'un des meilleurs investissements du marché
- > Chambres de service : avantage au meublé
- > Les murs de boutique, pour les gros budgets

Il ne s'agit pas là d'acquérir une SCPI (société civile de placement immobilier) « murs de magasins », même si elle peut être intéressante, mais une vraie boutique, avec murs et pierres, ayant pignon sur rue. Le marché est assez confidentiel, notamment parce que les meilleurs emplacements se vendent vite.

Enregistrer

LEXIQUE

Bail commercial : contrat de location portant sur un bien à destination commerciale, ouvert aux commerçants et aux artisans, mais non aux associations et aux professions libérales (articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce).

Cession de droit au bail : le droit au bail est un élément du fonds de commerce appartenant au locataire sortant. Par conséquent, il peut librement céder son bail, sauf clause contraire dans le contrat.

Emplacement n° 1, n° 1 bis, n° 2, autres : classement professionnel des emplacements d'un site commercial selon la ville, l'artère commerciale, le trottoir, la portion de la rue. Il détermine la qualité de l'implantation, le prix de vente et les loyers.

Fonds de commerce : notion juridique qui désigne l'ensemble des éléments mobiliers corporels et incorporels permettant l'exploitation d'un commerce (clientèle, enseigne, droit au bail, matériel, fournitures, etc.).

Pas-de-porte : somme d'argent versée par le commerçant au propriétaire des murs d'un local commercial lors de la conclusion du bail. Elle est librement fixée entre les parties et elle est définitivement acquise au propriétaire.

Surface commerciale utile (SCU) : surface totale destinée à la vente de produits et/ou de services.

Lexique

En établissant une veille active sur quelques sites Internet spécifiques (Papcommerces.fr, Seloger.com, etc.) ou en s'adressant à des agences spécialisées (Coysevox, Ropert Immo...), il est néanmoins possible de dénicher la bonne affaire.

Sélection par l'emplacement

« Investir dans un local commercial présente plusieurs avantages par rapport à l'immobilier traditionnel, au premier rang desquels les rendements très intéressants de l'ordre de 5 à 7%, surtout en province », déclare Son Descolanges, directeur associé de Kacius. Ce

placement est toutefois réservé aux investisseurs avertis et disposant d'un capital important. Il faut déboursier au moins 200.000 euros pour un local bien placé de 50 m², dans une petite ville de province, au moins 500.000 euros pour la même surface à Paris.

Contrairement au logement d'habitation, le prix des murs de boutique n'est pas déterminé en fonction d'un prix moyen au mètre carré, mais de la rentabilité brute que l'activité dégage (si un locataire est déjà en place) ou prévue (on s'appuie alors sur la rentabilité du marché). Par exemple, pour un loyer de 25.000 euros par an et une rentabilité de 6,25%, les murs doivent être vendus aux alentours

de 400.000 euros (25.000 euros/6,25%). « Le mécanisme est complexe, c'est pourquoi il vaut mieux être accompagné par un professionnel ou un juriste », conseille Christophe Raillaac, responsable d'Immonot.com, le site immobilier des notaires.

Le lieu d'implantation de la boutique détermine également le prix de vente, mais aussi le futur chiffre d'affaires du locataire, et donc sa viabilité.

Il vaut mieux privilégier ce que l'on appelle, dans le jargon professionnel, des emplacements n° 1 ou n° 1 bis. Un local dit « emplacement n° 1 » ou « n° 1 bis » est situé dans les rues principales ou adjacentes de centre-ville (par exemple, rue Crébillon, à Nantes, autour de la place des Quinconces, à Bordeaux, etc.).

Bail sécurisé

« La durée des baux commerciaux est de trois ans minimum, ce qui offre donc une certaine sécurité pour le propriétaire », explique Christophe Raillaac. Le bail

Ce qui fait le buzz !

- 03/04 **Paris Clôture**: Le Cac 40 frileux avant la rencontre Donald Trump-Xi Jinping et l'emploi américain
- 31/03 Déclaration des revenus : le calendrier 2017 est paru
- 03/04 **SOLVAY**: Les recommandations des analystes : Solvay, Bureau Veritas, Sodexo, Sartorius ...
- 31/03 **Paris Clôture**: Doucement mais sûrement, le Cac 40 a gagné 5,35 % sur le trimestre, au-dessus des 5.100 points
- 28/12/16 **Au service des actionnaires**: Prochains dividendes
- 03/04 « Zodiac, télécoms, banques, Carrefour, biotechs, Sartorius... parmi tant d'autres questions ! »
- 03/04 **HIGH CO**: La croissance des revenus et des marges en ralentissement
- 03/04 **Morning Meeting**: Le pétrole et l'Asie en soutien du Cac 40 pour débiter la semaine

commercial est en fait conclu pour neuf ans minimum, mais le locataire peut donner congé à l'expiration d'une période de trois ans.

A partir du moment où le commerçant est à la tête d'une bonne affaire, le bailleur est donc sûr de percevoir ses loyers. Ces derniers sont d'ailleurs fixés librement entre les parties (lorsqu'il s'agit d'un nouveau locataire). De même, il faut préciser dans le bail la répartition des charges. En principe, les travaux d'aménagement intérieur relèvent du commerçant et le bailleur n'a pas à les payer.

Seul véritable écueil de ce placement, « **les loyers perçus sont imposés classiquement au régime des revenus fonciers** », prévient Son Descolonges. Sous les 15.000 euros, il est appliqué un abattement forfaitaire de 30% (dans le cadre du microfoncier). Au-delà de ce seuil ou si les charges sont plus importantes que les loyers, le régime réel s'applique.

DE BONNES AFFAIRES AVEC L'ACHAT DE COMMERCES



Les murs de boutique, pour les gros budgets

NOTRE CONSEIL

Préférez un emplacement n° 1 ou n° 1 bis d'une ville de province dynamique et une boutique déjà occupée. Vous pourrez ainsi mieux vous assurer de la solidité de l'affaire.



Sommaire

- Hors des sentiers battus : misez sur un bien atypique
- Box et parkings : petit prix, maxi-rentabilité
- Le conseil de l'expert : L'un des meilleurs investissements du marché
- Chambres de service : avantage au meublé
- Les murs de boutique, pour les gros budgets

D'AUTRES VIDÉOS À VOIR SUR LE WEB

Contenu sponsorisé par Digiteka

L'ACTUALITÉ EN VIDÉO : LA VAGUE DE LA DEEP TECH DÉFERLE SUR TOUS L...

