

Investir dans l'immobilier d'entreprise

Dans l'immobilier d'entreprise, les rendements locatifs peuvent y être deux fois plus importants que dans le logement. Attention cependant à ne pas se laisser aveugler par des promesses de rentabilité à deux chiffres.

« Le taux de rentabilité moyen se situe autour de 8 %. Mais le rendement est toujours l'expression d'un risque. Plus il est élevé, plus le placement sera risqué », souligne Vincent Lebaliner, directeur d'Inovista, société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise.

Ce paramètre n'est pas à prendre à la légère, car les sommes en jeu sont généralement plus élevées que dans le logement. Quelques mois de loyers en retard peuvent vite avoir des conséquences désastreuses quand on n'a pas la surface financière pour l'encaisser. L'environnement juridique est également plus touffu, avec des règles qui évoluent en permanence avec le droit des affaires, du travail et de l'environnement.

L'immobilier d'entreprise a notamment fait l'objet d'une grande réforme en 2014, dont les nouvelles obligations ne sont pas toujours connues des bailleurs. *« Dans les périodes de tensions, comme en ce moment, chacun regarde son contrat pour réaliser des économies. Un bail mal rédigé peut avoir de grosses conséquences sur la rentabilité. Certains bailleurs s'en mordent les doigts »,* indique Bertrand Labesse, responsable de la gestion locative d'Inovista. Son département propose justement de servir d'intermédiaire entre les bailleurs et les locataires pour jouer le rôle d'arbitre. Cette activité de gestion location représentait 15 millions d'euros en 2020 (+15%), soit un tiers du chiffre d'affaires d'Inovista. Depuis 2014, les bailleurs sont notamment tenus de mentionner explicitement toutes les charges qu'ils comptent répercuter sous peine de nullité. À l'usage, c'est loin d'être toujours le cas. Une faille que de nombreux locataires ont su exploiter pour faire baisser le montant de leur loyer.