

# L'IMMOBILIER COMMERCIAL UN INVESTISSEMENT STABLE ET RENTABLE



C. de Brosses / Le Beaulieu

L'investissement dans l'immobilier commercial reste une valeur sûre dans le contexte économique actuel. Le point avec **Jean-Luc Heussler (H.84)**, fondateur de la **Foncière Immo Capital Invest**, spécialisée dans l'immobilier commercial en centre-ville.

## Pourquoi avoir fait le choix de vous positionner sur l'immobilier commercial ?

La rentabilité de l'immobilier commercial est deux fois supérieure à celle de l'habitation. Il est possible d'acquérir de l'immobilier commercial par effet de levier en empruntant sur de longues durées à des taux fixes qui sont, d'ailleurs, très intéressants en ce moment. Le rendement locatif est de l'ordre de 5 à 6 % avant l'effet de levier, et après effet de levier, il avoisine les 8 à 10%, alors que le livret A rapporte 0,75 %, l'assurance vie environ 2 % et l'immobilier d'habitation 2,5 % à Paris.

## Et à quels objectifs répondez-vous ?

Nous permettons aux épargnants, aux investisseurs de constituer une épargne à crédit. Nous leur offrons la possibilité de se constituer un capital sans avoir à se soucier de sa gestion, qui est effectuée par des experts. Cette option apporte une bonne visibilité grâce à des baux d'une durée de 9 ans, une grande stabilité puisque les locataires sont des commerçants qui souhaitent valoriser leur fonds de commerce. Les loyers revalorisés tous les ans sont une protection efficace contre l'inflation. Ce sont des actifs de proximité tangibles, contrairement à des véhicules d'investissement qui peuvent inclure des centaines d'actifs différents que l'investisseur peut difficilement appréhender.

## Concrètement, qu'en est-il du mécanisme financier ?

En investissant 100 000 euros aujourd'hui, l'investisseur se crée un

## CONSTITUER UN PATRIMOINE LARGE ET DIVERSIFIÉ À TRAVERS L'IMMOBILIER COMMERCIAL, QUI EST UN SUPPORT STABLE ET RENTABLE.

capital de 200 ou 300 000 euros à échéance du crédit. En effet, avec un apport de 100 000 euros, il y a deux possibilités :

- un investissement de 200 000 euros grâce à un emprunt, contracté par la Foncière, de 100 000 euros. Pendant la durée de l'emprunt, l'investisseur perçoit un dividende annuel d'environ inflation + 2 % ; et à l'issue de l'emprunt, il perçoit l'intégralité des loyers sur un bien d'une valeur de 200 000 euros
- pour un investisseur qui préfère capitaliser les revenus, on peut utiliser un levier plus important, avec un investissement de 300 000 euros financé grâce à un emprunt de 200 000 euros pour 100 000 euros apportés.

## Et côté avantages ...

La liquidité est permanente. La valeur des actions est réévaluée tous les trimestres. Un actionnaire peut demander le remboursement de ses actions à n'importe quel moment. En terme de fiscalité, les actions de la foncière sont éligibles au PEA (Plan d'Épargne en Actions) et au PEA PME : un épargnant peut investir jusqu'à 150 000 euros dans un PEA et 75 000 dans un PEA PME, soit 225 000 euros au total pour une personne célibataire et le double pour un couple. Dès que le PEA a plus de 5 ans d'existence, toutes les distributions et plus-values

sont exonérées d'impôts, à l'exception des prélèvements sociaux. Par ailleurs, l'investissement dans une foncière en immobilier commercial permet à l'épargnant de diversifier ses risques, tant géographiquement qu'en terme d'activités des locataires. Enfin, ce montage est extrêmement intéressant pour la transmission de patrimoine.

## Quel est donc l'objectif de la Foncière Immo Capital Invest ?

Constituer un patrimoine large et diversifié à travers l'immobilier commercial, qui est un support stable et rentable. Avec une rentabilité locative de 5-6 %, correspondant à 8-10 % après effet de levier, et des arbitrages générateurs de plus-values, la Foncière vise un taux de rentabilité annuel supérieur à 10 %.

## LA FONCIÈRE IMMO CAPITAL INVEST EN BREF

La Foncière Immo Capital Invest est une société anonyme simplifiée à capital variable qui gère un portefeuille de murs de boutiques et de locaux commerciaux à Paris et dans les grandes métropoles françaises. Les actifs sont sélectionnés selon 3 critères : la qualité de l'emplacement, le potentiel de valorisation et le rendement locatif qu'ils offrent.

## BIO EXPRESS

### Jean-Luc Heussler (H.84)

a commencé sa carrière dans l'audit chez PwC. Il reprend ensuite la direction financière d'un groupe régional avant de devenir le directeur financier de la holding du groupe Adecco. Il a également conseillé Norman Foster, à Londres, dans le cadre de la restructuration de la société Foster & Partners. Après plusieurs années dans le conseil auprès de différentes entreprises, il crée Foncière Immo Capital Invest.