Immobilier professionnel */Bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité, fonds de commerce.*
Immobilier résidentiel */Achat, Vente, Location, Estimation*

numéro • 13
hiver 2018-2019

Seine&Cité Info

La lettre de l'Immobilier de l'Agence Seine&Cité

Législation

Loi ELAN est définitivement votée !

Les sénateurs ont adopté, à une large majorité, le 16 octobre dernier, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

La loi a pour objectif de faciliter la construction et la rénovation du parc bâti, de redonner la nécessaire confiance aux acteurs de l'aménagement et du bâtiment et d'accompagner une société en mouvement. Il s'agit de lutter contre les fractures territoriales, d'améliorer les solutions de logement pour les plus démunis et de fluidifier les parcours résidentiels notamment des plus fragiles.

DANS LE PARC PRIVÉ

• **Favoriser le bail numérique au bénéfice des locataires du parc privé :** moins de papier, plus de rapidité. Les annexes au contrat de location seront dématérialisées, la caution pourra l'être également. La loi prévoit aussi d'agréer les professionnels qui utilisent des outils numériques pour éditer les contrats de location.

• **Mesure d'accompagnement de la loi :** Visale, la caution locative, un véritable coup de pouce pour les jeunes et salariés précaires, une garantie gratuite pour les propriétaires. La garantie couvre jusqu'à 3 ans d'impayés.

• **Création d'un nouveau type de résidence pour les jeunes dans un logement social :** adapté aux nouveaux modes de vie et notamment des plus jeunes, il permettra d'accueillir aussi bien des étudiants que de jeunes actifs et les accompagner dans leur transition vers une situation professionnelle.

• **Mesure d'accompagnement de la loi :** Intermédiation locative. Solibail est un contrat de location sécurisé par l'État qui permet au propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille en situation de précarité. C'est l'association qui verse le loyer au propriétaire et qui garantit le bon entretien du logement.

• **Créer un bail mobilité pour faciliter la location de logements et répondre aux besoins des étudiants ou professionnels en mobilité :** contrat de location *suite page 2*

L'agence

Votre agence Seine & Cité :
81, rue de Turenne - 75003 Paris /01 53 68 64 02 /info@seinecite.fr

Choisir Seine & Cité pour partenaire

Implanté dans le Haut Marais, notre cabinet apporte une offre de services immobiliers globale, personnalisée et efficace à ses clients qui souhaitent investir, vendre, louer, évaluer ou optimiser leur patrimoine personnel ou professionnel. Dans ce cadre, notre cabinet a su tisser des liens de partenariat étroits avec une clientèle diversifiée.

Domaines d'intervention

L'immobilier résidentiel

Achat, vente, vente en investissement, vente à la découpe, location meublée, location vide.

L'immobilier commercial

Qu'ils s'agissent de boutiques, de locaux commerciaux, show-rooms, bureaux, locaux d'activités, nous intervenons sur tous les types de transactions : **cession de droit au bail ou cession de fonds de commerce, location pure ou location avec droit d'entrée, vente de murs à utilisateurs ou à investisseurs.**

Missions

Estimation de valeur vénale, détermination de la valeur locative d'un bien, soit dans le cadre d'une première location, soit dans le cadre d'un renouvellement de bail, étude et calcul de rentabilité, étude d'une mise en viager, détermination du nouveau loyer dans le cadre d'un déplafonnement, études de marché... tel est notre savoir-faire.

A l'écoute des projets de nos clients, Seine & Cité met à votre disposition toutes les compétences disponibles au sein du cabinet mais aussi au sein du Réseau **PRO COMM** (Réseau National spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerce).

Ce que nous faisons pour vous : qualifier votre projet, rechercher l'offre qui correspond le mieux à votre demande, vous donner un avis d'expert et un dossier qualifié pour faire sereinement votre choix, faciliter vos démarches.

Membre du Réseau National **PRO-COMM,** spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerces, nous sommes présents chaque année au Salon de la Franchise dans le cadre de notre activité de recherche d'implantations pour les enseignes. •

Seine & Cité Info est une publication de la Société Seine&Cité / hiver 2018-2019

• 81, rue de Turenne - 75003 Paris
standard : 01 53 68 64 02
fax : 01 44 61 00 33
info@seinecite.fr

Législation

>>> meublée de 1 à 10 mois uniquement renouvelable dans ce délai et sans dépôt de garantie.

• **Encadrer la location touristique dans les grandes agglomérations afin qu'elles ne réduisent pas l'offre locative privée :** sanctions accrues contre les propriétaires et nouvelles amendes pour les plateformes en ligne.

• **Prévenir l'expulsion des locataires surendettés en améliorant et en coordonnant les procédures de prévention des expulsions et de surendettement.**

• **Réquisitionner des bureaux vacants pour héberger les sans-abris :** cette mesure qui aura un effet à court terme est complémentaire du plan Logement qui a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022.

• **Mesure d'accompagnement de la loi :** le plan logement d'abord repose sur un changement de modèle : réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile de l'hébergement vers le logement, grâce à un accompagnement adapté.

• **Observer l'évolution des loyers privés et encadrer les loyers avec une approche plus pragmatique :** dans les agglomérations les plus tendues, en expérimentant l'encadrement avec les collectivités qui le souhaitent. •

« Encadrer la location touristique dans les grandes agglomérations afin qu'elles ne réduisent pas l'offre locative privée. »

Immobilier commercial

Le centre commercial du futur
(étude Cushman & Wakefield Retail 2018)

Quels seront les critères des centres commerciaux du XXIe siècle ?

• **TECHNOLOGIE :** les propriétaires des grandes enseignes investiront fortement dans une technologie conçue pour orienter le comportement des acheteurs (utilisation de la communication digitale, par ex.). La géolocalisation permet aux enseignes d'envoyer directement leurs offres sur les téléphones des clients pendant qu'ils flânent dans le centre commercial.

• **FLEXIBILITÉ :** le centre commercial du futur comptera d'avantage de magasins temporaires (pop up), avec des baux flexibles.

• **RESTAURATION COLLECTIVE :** le centre commercial de demain sera fortement associé à l'expérience du « fooding » : restaurants, cours de cuisine, vendeurs de pop up, repas livrés dans des casiers, cuisine spécialisée, camion repas, transformant ainsi le concept de la restauration en un lieu de rassemblement communautaire.

• **ESPACE DE COWORKING :** des espaces seront dédiés au commerce et à l'innovation digitale qui connecteront enseignes, créateurs digitaux, clients, dans un seul et même lieu

• **SALLES D'ESSAYAGE INTERACTIVES :** elles permettront aux clients de sélectionner des articles proposés en ligne à partir de n'importe quelle boutique du centre commercial, et de les acheminer vers un espace privé afin qu'ils puissent essayer leurs choix.

• **SURVEILLANCE DES FLUX :** capteur de vision par ordinateur qui permettra le comptage des véhicules et des piétons dans l'ensemble du site pour retracer les directions, l'utilisation de l'espace et de manière général le flux des enseignes.

• **PARKINGS :** les besoins de stationnement vont bientôt se réduire avec l'arrivée des voitures autonomes, en particulier pour les centres situés à proximité ou à l'intérieur des villes. Les parkings en sous-sol seront les premiers à être utilisés pour des usages alternatifs

• **ENFIN, PAS SEULEMENT UN « MALL » :** le « must-have » sera de mixer bureaux, résidentiel et service d'accueil, espaces dédiés au co-working et à l'évènementiel, afin de créer un environnement de travail et de loisir. Des clubs de remise en forme et d'autres types de locataires alternatifs, non traditionnels, seront également déterminants pour attirer une clientèle « branchée ». •

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COMMERCIAL 2018 (spécial MAPIC)

Le Constat 2018 : mer calme, panier moyen élevé ; chute du nombre de transactions.

Les neufs premiers mois de l'année ont été marqués par 2 tendances paradoxales, l'une à la hausse, l'autre à la baisse. Le panier moyen a augmenté de 64% alors que le nombre de transactions à chuté de 38%.
Les causes respectives : 4 grandes transactions (+ de 100 M€) représentant 972 M€ et une offre d'actifs qui ne répond pas aux attente des investisseurs.
Les autres transactions intermédiaires (de 30 à 100 M€) ont représenté un quart des volumes investis en commerce. Elles étaient en léger recul au 1er semestre (-6%) et ont été plus vives au 3e trimestre avec 3 transactions de 124 M€.
Sur la période de janvier à septembre 2018, les petites transactions (de moins de 30 M€) ont baissé en nombre (-40%, 51 signatures en 2018 et 86 en 2017) et en volume (-54%, 112 M€ en 2018 ; 244 en 2017).

Le centre ville préféré à la périphérie
Des pieds d'immeubles toujours autant courtisés. Sur les 9 premiers mois de l'année, les transactions retail ont principalement porté sur des pieds d'immeubles. Le volume investi a augmenté de 28% en 2018 par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation est notamment due à l'acquisition des murs d'APPLE STORE des Champs Elysées par Hines et du 255-257 rue Saint-Honoré à Paris 1er par Generali Real Estate.

Des centres commerciaux qui reparaissent dans le paysage des transactions
Après les pieds d'immeubles, on retrouve les centres commerciaux. Après une baisse d'intérêt des investisseurs, ils réapparaissent au 3e trimestre avec 5 signatures. Sur les 9 premiers mois de l'année, des transactions de grandes envergures ont été réalisées (acquisition du centre commercial Grand Vitrolles ou encore du centre commercial Le Jeu de Paume à Beauvais). •

Immobilier commercial

POINT DE VUE de L. Delautre, *Mata Capital*

À Paris, l'observation des taux de rendement (+/- 3%) et des valeurs au m² pondéré ou non, dépassant plusieurs dizaines de milliers d'euros, démontrent, tout comme sur la périphérie, une appréciation à deux niveaux : d'une part, les quatre ou cinq quartiers principaux de la capitale (Opéra/Madeleine, Faubourg St-Honoré/ rue St-Honoré, Bd St-Germain, Marais/Bastille, Champs Elysées…) puis les autres. Bon nombre sont en perte de vitesse (rue du Commerce, Passy, etc.) d'autres délaissés par la clientèle (rue de Rennes, une partie de la rue de Rivoli), pâtissant des nombreux aménagements urbains et bientôt de futurs centres commerciaux. Les panneaux « à louer » y fleurissent.

BRÈVES

Bail d'habitation

Un bailleur peut il réclamer à son locataire des frais pour des relances à l'amiable en cas d'impayés de loyers ainsi que les frais d'huissier engagés pour un commandement visant la clause résolutoire du bail ?

Les frais de relance à l'amiable ne peuvent être mis à la charge d'un locataire en l'état du droit. Mais si un bailleur se voit contraint de faire délivrer par huissier un commandement pour faire jouer la clause résolutoire du bail, il a été récemment jugé que le coût de l'acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi doit rester à la charge du locataire (cour de Cass. 3e civ. 28.06.2018 n°17-15782)

Immobilier résidentiel / Tendances

Face aux prix immobiliers records, de plus en plus d'acheteurs jettent l'éponge

L'euphorie est en train de retomber sur le marché de l'immobilier. Malgré les conditions de crédits, les acheteurs ont du mal à suivre la progression des prix. *(LaVieImmo.com).*

La demande cale et ne suit plus l'envolée des prix. En juillet, le nombre de compromis de vente signés a encore reculé de 7% sur un an, selon les données du dernier baromètre *LPI-SeLoger* publié ce mardi. Sur un trimestre (du mois de mai au mois de juillet), le repli atteint même 16,5% par rapport à la même période il y a un an. Dans les deux cas, il s'agit du plus fort ralentissement observé en glissement annuel depuis 2013.

Il faut néanmoins rappeler que les transactions avaient battu tous les records en 2017. Dans l'ancien, une chute de 15% par exemple des transactions sur l'ensemble de l'année nous ramènerait à environ 816 000 transactions, soit à peine en-dessous de 2016 et peu ou prou le niveau des années d'avant-crise.

Le ralentissement observé actuellement n'a donc rien d'alarmant... pour l'instant. Mais c'est un signal fort pour le marché. D'autant que le mouvement a tendance à s'amplifier mois après mois.

« La demande est (…) affaiblie, autant par la hausse des prix des logements qui a sensiblement dégradé la solvabilité des candidats à l'achat, que par la suppression des aides personnelles à l'accession qui pénalise particulièrement les primo-accédants», analyse dans un communiqué Michel Mouillart, professeur d'économie et porte-parole du baromètre *LPI-SeLoger.* Depuis le 1er janvier 2018, l'APL accession, destinée aux ménages modestes, est supprimée dans le neuf et limitée à certaines zones dans l'ancien.

Des conditions de crédits exceptionnelles

Toutes durées confondues, les taux ont reculé à 1,43% en moyenne en juillet, selon les données de l'Observatoire Crédit Logement / CSA. et les banques accordent des prêts sur des périodes de plus en plus longues. En moyenne, les Français empruntaient sur 222 mois en juillet, soit 18,5 ans. Nous sommes très proches des records de durée atteints fin 2007, juste avant la crise, où la moyenne culminait à 225 mois. En dehors des ménages déjà propriétaires, il reste donc très peu de marges de manœuvre pour les primo-accédants. Les taux peuvent difficilement descendre plus bas et les durées moyennes sont déjà très élevées. D'ailleurs, les prix ont un peu reculé après un printemps dynamique. Au cours des trois derniers mois, le coût du mètre carré baisse dans la moitié des grandes villes. Si sur un an, les prix augmentent encore (+4% dans l'ancien en juillet), cette progression ne cesse de ralentir.

Une demande fragile dans certaines villes

« Les vendeurs doivent réviser leurs ambitions ou risquer un accroissement des délais de vente, voire la perte des acheteurs», prévient Michel Mouillart. *« Seules les tensions constatées sur quelques grandes agglomérations atténuent encore l'inflexion de la courbe des prix »* à l'échelle de la France, précise-t-il.

Dans le détail, sur un an, les prix dans l'ancien continuent de progresser de 7,3% à Paris en juillet, 8,9% à Rennes, 10% à Lyon, 12% à Angers ou encore 13,6% à Bordeaux.

Dans d'autres villes, la hausse est plus modérée, comme à Marseille (+0,7%), Dijon (+2,1%) ou Toulouse (+3,2%). En revanche, les prix sont en recul à Nice (-0,6%), Béziers (-1,1%) ou Dunkerque (-3,8%). *« Les villes les moins chères, sous les 1700€/m², sont aussi celles où les prix reculent le plus souvent en réponse à une demande budgétairement fragile et fortement impactée par la suppression des aides personnelles ».* Signe que la demande, en dehors des villes et des quartiers les plus prisés, s'essouffle. •

Actualité immobilière

Seine & Cité : dernières transactions

• Seine & Cité vient d'installer au **83 rue de Turenne à Paris 3e, l'enseigne PERUS** qui a pour ambition de proposer un produit qui fusionne le savoir-faire et l'authenticité des traditions péruviennes au streetwear élégant.

• **Au 6 rue des Filles du Calvaire à Paris 3e,** s'implante la marque de couteaux totalement personnalisable **DEEJO** sur une surface de 55 m² de plain pied. DEEJO créé pour vous des univers différents, pour que chacun puisse avoir un couteau qui lui ressemble.

• **Au 14 rue Froissart à Paris 3e,** l'enseigne **LA CERISE SUR LA PIZZA.** Un nouveau concept de pizzas marseillaises. Les concepteurs revendiquent leurs racines phocéennes et proposent des produits authentiques directement importés d'Italie magnifiés dans leurs pizzas. À découvrir…. (nous avons testé pour vous).

• **MOD ACCESSOIRE DIFFUSION, au 11 rue du Caire à Paris 2e** une boutique de 197 m² sur 3 niveaux, façade de 6 ml. Dans le cadre d'un bail commercial neuf. • • •

Le Marais

Résidentiel : « un haut Marais qui déborde »

Parmi les arrondissements les plus chers, à 11 240 € le m² médian, le succès du IIIe ne se dément pas. Le Haut Marais autour du Musée Picasso, des rues de Bretagne, Saintonge, du Carreau du Temple, s'affiche entre 13 000 € et 15 000 € le m². Toutefois, il y a une pénurie de biens de qualité et 80% des affaires sur le marché sont surestimées. Seuls les appartements très haut de gamme, avec des vues, des terrasses, un ascenseur ou un jardin continuent d'augmenter. Le quartier « Arts et Métiers » monte aussi (9 000 € /11 000 € le m² environ). Cette hausse favorise le report des achats sur les secteurs limitrophes des Xe (Beaurepaire, Marseille) et XIe (Amelot, Cirque d'Hiver) et font monter ainsi les prix sur ces arrondissements. •

La « Garçonnière » prend ses quartiers dans le Marais

Le concept store parisien dédié à l'art de vivre masculin quitte la rue Montorgueil et s'installe rue des Archives sur 370 m². C'est dans des locaux précédemment occupés par la Sécurité Sociale que les fondateurs de ce concept store ont installé leur collection, permettant ainsi d'accueillir l'univers pléthorique de La Garçonnière, fait d'épicerie fine, de spiritueux, de prêt-à-porter, d'accessoires, de cosmétiques, de décoration et de musique, un espace barbier-coiffeur. En augmentant sa surface de vente, elle peut ainsi accueillir de jeunes marques créatives. Pour renforcer l'aide à ces jeunes créateurs, La Garçonnière les héberge dans un espace de 70 m² qui contient des « pop up » stores. •

Design graphique : Frédéric Joffre / www.fredericjoffre.com / 2018. Photos : FJ, d.r.