

## Tendances

## Les Français aiment la pierre !

Les Français sont particulièrement attachés à la pierre. Grâce notamment à des taux d'intérêts encore très bas, les ventes de biens immobiliers se portent bien. Sachant qu'un bien immobilier sur quatre acheté aujourd'hui l'est en vue d'être loué. Selon un récent sondage réalisé par « Masteos », malgré la crise sanitaire qui dure et le contexte actuel qui n'est pas toujours propice à l'investissement, 87 % des Français souhaitent tout de même investir dans l'immobilier. 87 %, c'est aussi la part d'entre eux qui considèrent l'immobilier comme un placement rentable et sûr.

Le désir de se constituer un patrimoine est, par ailleurs, toujours d'actualité pour près de la moitié des Français qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif. Ainsi, l'investissement locatif arrive en deuxième position (20 %), derrière l'investissement dans une résidence principale (26 %) et devant l'immobilier en tant que résidence secondaire (13 %).

### Malgré la crise sanitaire qui dure et le contexte actuel, 87 % des Français souhaitent tout de même investir dans l'immobilier.

Le profil type de l'investisseur en 2021 est âgé de 25 à 34 ans, vit dans une agglomération de plus de 100 000 habitants et souhaite investir dans le Sud-Ouest de la France.

Bien qu'un certain nombre de Français souhaitent investir, certains freins à l'investissement locatif subsistent pour une partie de la population, corrélés principalement au financement et à l'accompagnement dans leur projet. Ainsi, la crainte de ne pas pouvoir investir sans apport (72 %), la crainte de ne pas être payé par ses locataires (79 %), la crainte du prix des travaux de rénovation (75 %) et la complexité des démarches (79 %) sont les principales raisons évoquées par ceux qui n'envisagent pas d'investir. Pourtant, accompagnés par des professionnels, de nombreux projets peuvent être réalisés. •

## L'agence



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

## Seine & Cité : réussissons ensemble le déconfinement !

Chacun à son niveau peut et doit y contribuer, car il s'agit là d'une étape importante qui nous concerne tous. Plus que jamais, nous devons pouvoir compter les uns sur les autres.

Aussi, nos collaborateurs vont vous accompagner au mieux durant cette période particulière. Prenez le temps pour préparer votre projet immobilier, qu'il s'agisse d'un premier achat, d'un investissement ou d'une recherche de local pour votre entreprise. Un projet se construit dans la durée, se peaufine et nous sommes à vos côtés pour le concrétiser.

### N'oublions pas les gestes barrières :

- Notre agence a mis en place les dispositions de sécurité sanitaire suivantes :
- L'accueil à l'agence se fait sur rendez-vous préalable par téléphone (évoluant en fonction des nouvelles dispositions gouvernementales)
  - L'agence est équipée de gel et de masques, une distance de sécurité est à respecter à l'accueil
  - Les visites ont lieu après désinfection des mains, avec port de masque obligatoire, le nombre de visiteurs est limité

à deux personnes en même temps, la désinfection des mains est faite en fin de visite

- Nos collaborateurs sont équipés de gel et de masques.

À l'écoute des projets de nos clients, Seine & Cité met à leur 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 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. •

## Juridique

## La Loi Carrez s'applique aux immeubles à construire



### La détermination de la surface d'un immeuble d'habitation se fait selon la loi Carrez, y compris s'il s'agit d'un immeuble acheté « en l'état futur d'achèvement »

Un constructeur, qui soutenait que le contrat de vente devait le préciser expressément, a vu son argument écarté par la Cour de cassation. Un couple avait acheté un appartement dans un immeuble à construire et, plusieurs mois après, avait fait contrôler sa surface avant d'en prendre possession. Constatant qu'il manquait plus de 9% de la surface annoncée, il réclamait une réduction de prix et une indemnisation. L'appartement se trouvant au dernier étage, le constructeur comptait la surface au sol et non la surface correspondant à un minimum de 1,80 m sous plafond, comme l'exige la loi Carrez de 1996.

### Les surfaces annoncées doivent être les surfaces habitables approximatives

La loi, disait-il, impose que le dossier de vente signé avant la construction mentionne les surfaces et non les «surfaces habitables». Il en déduisait que sans accord particulier mentionné dans l'acte de vente, il n'est pas exigé que ces surfaces soient celles exigées par la loi Carrez, c'est-à-dire la surface totale diminuée des zones de moins de 1,80 m, des passages de portes, des épaisseurs de murs et cloisons, des cages d'escalier, etc...

Mais pour la Cour de cassation, selon les règles générales indiquées pour la construction des bâtiments dans le code de la construction et de l'habitation, les surfaces annoncées et indiquées dans l'acte de vente de l'immeuble non encore construit, qui impose à l'acquéreur de verser des fonds, doivent être les surfaces habitables approximatives. (Cass. Civ 3, 18.3.2021, K 19-24.994). •

## LE VENDEUR QUI A FAIT DES TRAVAUX DOIT PLUSIEURS GARANTIES

**L**e vendeur d'un bien immobilier qui y a réalisé des travaux est, en plus de la garantie décennale, responsable des vices de construction qui ne relèveraient pas de cette garantie. Un « gros constructeur » doit la garantie décennale.

La garantie décennale couvre les défauts qui rendent l'ouvrage « impropre à sa destination » alors que la simple mauvaise exécution des travaux engage la responsabilité civile, ce qui peut se cumuler, selon la Cour de cassation.

« L'affaire opposait un vendeur, qui avait lui-même fait des travaux, à l'acquéreur de sa maison. Le vendeur avait refait la toiture, mais sans respect des normes, et avait créé une cheminée, sans respecter non plus les normes, ce qui créait un risque grave d'incendie. »

Ayant réalisé de gros travaux, il est réputé être constructeur, a rappelé la Cour de cassation, et il doit la garantie décennale. Mais il doit aussi, comme simple vendeur, livrer un bien sans défauts. Il y a peut-être des défauts dans la toiture, mais ils n'empêchent pas d'utiliser la maison, ils ne la rendent pas « impropre » à l'utilisation, et donc la garantie décennale est inapplicable, disait le vendeur.

Les juges ont admis ce raisonnement, mais ils ont ajouté que si la toiture ne devait pas être refaite au titre de la garantie décennale puisqu'elle n'empêchait pas d'habiter, elle devait l'être au titre des vices de construction puisqu'elle présentait d'importants défauts. Le bien avait donc été livré avec des défauts. (Cass. Civ 3, 1.4.2021, X 19-17.599.) •



# Bureaux, commerces, logistique : quelles tendances pour 2021 ?

**Attrait des investisseurs pour les actifs logistiques, attentisme dans le bureau et rationalisation de l'immobilier commercial, la pandémie du covid-19 a rebattu les cartes de l'immobilier d'entreprise en 2020 et aura des répercussions importantes au cours des prochaines années.**

## Locaux industriels et logistiques

Ce type de locaux a tiré son épingle du jeu. Les volumes investis ont diminué de 35 % sur un an. Mais la logistique reste un actif très recherché. Les volumes ont davantage baissé par manque d'offres que par manque de demandes. Nul doute que ce marché conservera sa très bonne dynamique en 2021, compte-tenu de l'appétit important d'un nombre croissant d'investisseurs et d'un contexte favorable lié au boom du e-commerce.

## Bureaux : des investissements en baisse...

La crise a en revanche plombé les investissements dans le bureau (-35% sur un an). L'Île-de-France a concentré 72% des volumes investis, et Lyon s'est placée en seconde position, attirant 1,7 Md€, soit 24% des volumes. Mais, les investisseurs sont de plus en plus sélectifs : les projets doivent répondre aux critères ISR (investissement socialement responsable) et les labélisations sont absolument primordiales, tout comme les dessertes en transport en commun. Enfin, les investisseurs

**Pour 2021, les investissements sur les bureaux seront limités au 1<sup>er</sup> semestre.**

**Côté location de bureaux, les volumes placés ont fondu de 42 % en 2020.**

porteront une plus grande attention sur la capacité des locataires pressentis à honorer les loyers. Pour 2021, les investissements sur les bureaux seront limités au 1<sup>er</sup> semestre. Côté location de bureaux, les volumes placés ont fondu de 42 % en 2020. Faute de visibilité, certains projets de déménagement ont été reportés et les entreprises qui ont passé le pas avaient l'objectif d'optimiser les surfaces occupées. Alors, l'activité locative ne reprendra que très progressivement.

## Baisse historiques d'ouvertures de nouvelles surfaces commerciales

La crise sanitaire a en revanche plombé les investissements dans le commerce. Celui-ci est marqué par une diminution des investissements (4,2 milliards d'euros investis en 2020,



soit une baisse de 31 % sur un an). Aucun segment de marché n'est épargné par les fermetures, ce qui donnera lieu à une augmentation de la vacance commerciale. Sur 4 200 points de vente d'enseignes ayant fait l'objet d'une reprise depuis le déclenchement de la crise, 73 % devraient, selon les annonces, rester ouverts. Mais quelque 1 140 emplacements ne seront pas repris et vont être vacants sur le marché.

Ces derniers mois, plusieurs rachats d'enseignes ont en effet placé le marché français aux mains d'un nombre toujours plus réduit d'acteurs, ce qui incitera les enseignes à réduire le nombre de doublons au profit des meilleurs emplacements. La tendance à l'optimisation des parcs de magasins est aussi accentuée par les arbitrages liés à l'essor des ventes en ligne et par le nombre croissant d'associations entre enseignes, qu'elles appartiennent ou non au même groupe.

Face à la hausse de la vacance, certains locaux changent plus ou moins radicalement de nature, et l'on voit ainsi se multiplier, en centre-ville notamment, centres médicaux, drives piétons, dark kitchen (cuisines professionnelles uniquement destinées à la livraison de repas à domicile ou au bureau) et autres points de retrait ou de préparation de commandes, aux côtés de locaux conservant une fonction commerciale plus traditionnelle.

Cette tendance s'accroîtra dans les mois et années à venir. La révolution digitale et l'augmentation de la vacance ne sont pas les seuls moteurs de transformation du commerce. Prise en compte de l'urgence écologique, volonté de repenser la conception des grandes villes autour des notions de proximité et de vie de quartier, nouvelles pratiques de mobilité, essor des loisirs, etc. : le commerce est aujourd'hui face à un véritable bouleversement des usages, qui laissera certainement des traces après la crise sanitaire. » •

Sources : *Le Moniteur Immobilier*

## Seine & Cité : dernières transactions

### • Seine & Cité a installé

#### En bureaux :

- Rue des Archives à Paris IV – 71,50 m<sup>2</sup> à un cabinet d'avocats ;
- Rue Bourdaloue à Paris IX – 115 m<sup>2</sup> de bureaux pour une activité juridique. ●●●

#### En boutiques :

- 101, rue de Turenne à Paris III – 64 m<sup>2</sup> à l'enseigne « L'Apiéceur » (costumes sur mesure) ;



- 6, rue des Gravilliers à Paris III – 80 m<sup>2</sup> à l'enseigne « Katsu » pour un concept store – petite restauration (ouverture été 2021) ;
- 62, rue de Turenne à Paris III – 75 m<sup>2</sup> à l'enseigne « Yooze » - vente et location de vélos et scooters électriques ;



- 8, rue des Filles du Calvaire à Paris III à l'enseigne « Les Filles du café » pour une activité de coffee shop (ouverture printemps 2021) ;
- 27, rue des Archives à Paris IV – 125 m<sup>2</sup> à l'enseigne « Carrefour Proximité » (ouverture printemps été 2021). ●●●

### • Seine et Cité a vendu

#### En commercial :

- 14, rue des Filles du Calvaire à Paris III – un local commercial au 2<sup>e</sup> et dernier étage de 55,80 m<sup>2</sup> à rénover à un investisseur privé ;
- 15, rue Saint-Gilles à Paris III – les murs d'une boutique de 80 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sur rue à un investisseur privé ●●●

#### En résidentiel :

- Impasse St-Claude à Paris III – un 3 pièces de 46,50 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble de caractère ;
- Rue de la Roquette à Paris XI – un 2 pièces à rénover de 31,07 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sur cour ;
- Rue de Normandie – Paris III – vente d'une studette à rénover en rez-de-chaussée sur cour. ●●●

## BRÈVES...

### Le gouvernement va faciliter l'installation de bornes électriques dans les copropriétés

L'idée est de proposer un mécanisme de financement alternatif selon lequel seuls « les utilisateurs des infrastructures prendront en charge le remboursement des bornes », également cofinancées par le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. L'objectif est d'offrir une alternative à la législation actuelle pour lever les « freins » à l'installation de bornes, a indiqué la ministre de la Transition écologique Barbara Pompili lors de l'examen en première lecture du projet de loi climat.



L'installation de bornes dans des parkings d'immeubles est souvent contestée par des copropriétaires qui n'ont pas l'intention d'acquérir de véhicules électriques et ne souhaitent pas participer au reste à charge pour les travaux. Le gouvernement veut aussi « faciliter la prise de décision dans les copropriétés », pour l'installation de ces bornes, « en passant à la majorité simple » en assemblée générale de copropriétaires. ●

## Résidentiel, bilan 2020

La dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements anciens a été mise à mal par l'épidémie de Covid-19, avec pour finir l'année un léger recul sur un an (-4 %). On constate néanmoins des évolutions contrastées entre la province et l'Île-de-France. L'épidémie de Covid-19 est venue porter un coup supplémentaire à l'offre de logements neufs. Par ailleurs, moins de 76 600 appartements ont été mis en vente en 2020 contre près de 105 500 en 2019 (-27,4 %). La demande a connu un recul du même ordre, avec un peu moins de 92 700 appartements réservés, contre plus de 122 200 en 2019 (-24,2 %).

### Le marché de l'investissement résidentiel en France

Plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel en 2020, un chiffre historique, en hausse de 41 % en un an.

Les investisseurs français sont à l'origine de 97 % de l'activité, contre 83 % en 2019.

Le taux de rendement prime net des logements classiques a connu une nouvelle compression en 2020, tombant à 2,00 %. Les taux des résidences seniors sont, eux, restés stables, tandis que ceux des autres typologies d'actifs ont connu une légère hausse. ●



Plus de  
**5,5** milliards d'euros  
ont été investis en immobilier  
résidentiel en 2020,  
un chiffre historique,  
en hausse de

**41%** en un an.