

### Crédit immobilier

## Ce qui va changer en 2022

**L**a fin de l'année approche, et avec elle, son lot de nouveaux décrets et de nouvelles lois. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les banques vont devoir respecter de nouvelles règles en cas de crédit immobilier. Quels impacts sur vos futurs investissements immobiliers ?

### Montant maximum des mensualités et durée d'endettement

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les récentes recommandations du HCSF (Haut Conseil de stabilité Financière) entrent en vigueur. Conséquence ? Pour bénéficier d'un crédit immobilier, voici les nouvelles règles :

- *La première est que vous ne pourrez plus vous engager à rembourser des mensualités dès lors que celles-ci dépasseront 35 % de vos revenus mensuels.*

- *La seconde est que la durée de votre endettement ne pourra plus dépasser 25 années. Attention, prévient le HSCF : les banques qui ne respecteront pas ces nouvelles normes juridiques seront sanctionnées.*

- *Il est prévu que les projets d'acquisition immobilière qui nécessitent de grands travaux puissent bénéficier d'un différé de deux ans.*

*Et ce, qu'il s'agisse de neuf ou d'ancien. Concrètement, cela ne signifie pas qu'il sera envisageable de signer un crédit d'une durée de 27 ans. Cela signifie simplement que vous pourrez vous engager sur un type de crédit particulier, dit « 2 ans + 25 ans ». Durant ces deux années initiales, consacrées aux travaux, vous ne rembourserez qu'un pourcentage de vos futures échéances mensuelles. Pour bénéficier de cette exception, vous devrez soit investir dans du neuf, soit dans un bâtiment ancien où les travaux représentent au minimum 25 % du coût du crédit.*

### 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 déplaçonnement, 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. •

## Immobilier résidentiel

## Taxe d'habitation, allez-vous la payer cette année ?

**L**a taxe d'habitation sera définitivement supprimée dès 2023. Si 80% des propriétaires et locataires en sont déjà exonérés depuis un an, les 20% restants – soit 6,8 millions de Français – devront s'en acquitter avant le 15 novembre (ou le 20 novembre pour les règlements en ligne). Dans ce cas, un dégrèvement sera appliqué

### Qui paie la taxe d'habitation ?

Propriétaires et locataires sont soumis au règlement de cet impôt local qui s'applique aux résidences principales et secondaires. Ces dernières ne sont d'ailleurs pas concernées par la suppression ou l'allègement de la taxe d'habitation. Par ailleurs, la contribution audiovisuelle, qui figure sur le même avis d'imposition, reste due et inchangée.

Comment savoir si on bénéficie d'une suppression ou d'un dégrèvement ?

L'exonération totale ou partielle de la taxe d'habitation est calculée en fonction du revenu fiscal de référence (RFR). Vous n'aurez plus de taxe à payer si votre RFR de 2020 se situe en dessous des plafonds suivants, définis par le gouvernement : 27 761€ pour 1 part ; 35 986 € pour 1,5 part ; 44 211 pour 2 parts ; 50 380 € pour 2,5 parts ; 56 549 € pour 3 parts ; 62 718 € pour 3,5 parts. Ceux dont le RFR se situe juste au-dessus des plafonds pourront bénéficier d'une réduction de 30% de leur taxe d'habitation en 2021. Pour eux, un dégrèvement de 65% est prévu en 2022 avant une suppression complète en 2023. Pour vous aider à y voir plus clair, le gouvernement a créé un simulateur.

### Quels sont les revenus pris en compte ?

Les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui composent le foyer entrent dans le calcul. Si vous hébergez l'un de vos proches, son RFR sera donc également pris en compte.

Pourquoi le montant de la taxe d'habitation diffère-t-il autant d'une commune à l'autre ?

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette du logement et de ses dépendances (garage, jardin). Il s'agit d'un loyer théorique auquel le fisc applique ensuite un taux d'imposition voté indépendamment par chaque commune et révisé chaque année. Des différences énormes peuvent donc exister entre deux villes voisines. •

**Propriétaires et locataires sont soumis au règlement de cet impôt local qui s'applique aux résidences principales et secondaires.**

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : LA FORTE HAUSSE DES PRIX PROVOQUE UN COUP DE FREIN SUR L'ACTIVITÉ



**Si les prix n'ont jamais été si élevés, le volume de transaction est à la baisse -18,8% pour les maisons et -10,6% pour les appartements.**

**Les prix ont progressé trop rapidement**, décorrélés de l'inflation ou de l'augmentation moyenne des salaires. Et même si les taux d'intérêt, historiquement bas, favorisent les acquisitions, ils ne peuvent pas neutraliser cette hausse. Les moins de 30 ans et les 30/40 ans voient leur proportion parmi les acquéreurs baisser (respectivement de -11,5% et de -6,3%) indiquant que ce sont essentiellement les secundo-accédants qui tirent leur épingle du jeu en profitant des plus-values générées par la vente de leur précédent logement.

**En termes de catégorie socioprofessionnelle**, seuls les cadres supérieurs ou professions libérales et les retraités voient leur part parmi les acquéreurs progresser (+10,5% et +9,9%). À l'inverse, celle des commerçants et artisans s'amenuise fortement (-13,4%). Cette envolée des prix est le résultat d'une forte pression de la demande : le confinement a modifié la manière dont les Français envisagent leur logement. C'est un lieu où ils passent davantage de temps aujourd'hui grâce notamment au télétravail. Cette manière de repenser son logement a fait naître de nombreux projets immobiliers que l'offre sur le marché ne peut absorber entièrement.

### Le prix moyen au m<sup>2</sup> a baissé à Paris au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Comparé aux tendances nationales, Paris voit ses volumes en retrait de -3,2% seulement entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Contrairement au reste de la France, le prix moyen au m<sup>2</sup> a baissé au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et il se stabilise au 3<sup>e</sup> trimestre (-0,1%) pour se situer à 10 522 € le m<sup>2</sup>. Le montant moyen d'une acquisition parisienne suit une évolution similaire : il s'établit à 530 444 € en moyenne (en recul de -1% sur douze mois). Le marché parisien est passé de la frénésie à la raison : les Parisiens prennent le temps de la réflexion avant d'acheter et les délais de vente se sont allongés de 18 jours pour atteindre 75 jours en moyenne. Ce marché est tiré par les acquisitions destinées à l'investissement locatif dont la part augmente encore de +3,3% sur douze mois pour représenter 34,5% des transactions : du jamais vu ! •

# Un retour à la normale pour l'immobilier commercial ?

**L**es clients sont de retour dans les commerces depuis mai, date à laquelle les mesures sanitaires ont été desserrées, puisque l'activité a augmenté de 15,8 % entre juin 2020 et juin 2021. (étude Procos). Selon l'Insee, « en juillet 2021, dans le commerce de détail, le climat des affaires poursuit son redressement ». Rassurés, ces derniers se projettent à nouveau et sautent le pas de la location ou de l'acquisition.

## Néanmoins, les habitudes de fréquentation des commerces ont évolué

Selon une étude, 30 % des Français de moins de 35 ans, interrogés mi-juillet, déclarent délaisser les commerces de proximité depuis la crise sanitaire pour se tourner vers les achats en ligne, tandis que 68 % des plus de 50 ans déclarent ne pas avoir modifié leurs habitudes de consommation. On observe également des divergences en fonction des régions. En Île-de-France, la moitié des répondants déclarent consommer moins pour consommer mieux, alors que les 2/3 des interrogés vivant dans des villes de taille moyenne choisissent de soutenir l'activité des commerçants en consommant plus qu'avant la crise sanitaire.

## La demande locative des commerces explose

Sur les trois derniers mois, les loyers des commerces sont stables par rapport au deuxième trimestre 2020. Dans certaines villes, ils repartent même à la hausse, notamment à :

- Paris : +10 %
- Lyon : +5 %
- Marseille : +5 %



## Quelle que soit l'évolution des prix locatifs, le marché se retrouve souvent en tension

Dans le détail, l'activité est très élevée dans le Grand Ouest où la demande de commerces à la location est multipliée par deux alors que l'offre baisse de 3 % entre mai et juin 2021 par rapport à début 2020, avant la crise sanitaire. La région Midi Pyrénées tire également son épingle du jeu. Le marché est très actif car la demande de biens en location est sept fois plus élevée que l'offre disponible.

De son côté, la région Rhône-Alpes n'a pas à rougir de ses performances : la demande de commerces à la location progresse de 70 % alors que l'offre baisse de 3 %. Enfin, l'Île-de-France retrouve une certaine dynamique. La demande de location et l'offre progressent de façon similaire, respectivement de 20 % et 21 %.

## BAIL COMMERCIAL : TERRASSES EXTÉRIEURES & DÉPLAFONNEMENT DU LOYER ?

**E**t si les terrasses extérieures installées par les preneurs exploitants de brasseries et restaurants permettaient à leurs bailleurs de déplafonner le loyer lors du prochain renouvellement ?

Aux termes d'un arrêt rendu le 13 octobre 2021, la Cour de cassation a considéré que l'extension par un locataire de sa terrasse en plein air pourrait constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité autorisant le déplafonnement du loyer.

**Lors du renouvellement du bail**, sauf stipulation particulière du bail, la fixation du loyer du bail renouvelé est essentiellement régie par deux principes :

1. le montant du nouveau loyer doit correspondre à la valeur locative déterminée selon les caractéristiques des locaux, la destination des lieux, les obligations respectives des parties et les facteurs locaux de commercialité (article L.145- 33 du Code de commerce),
2. la fixation du loyer est toutefois soumise à un mécanisme de plafonnement : la variation du loyer ne peut excéder celle de l'indice de référence publié par l'Insee depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

**Le bailleur peut néanmoins obtenir le déplafonnement du loyer** (fixation de celui-ci à la valeur locative sans application du plafond) s'il établit une modification notable des caractéristiques des locaux, de la destination des lieux, des obligations des parties et/ou des facteurs de commercialité au cours du bail expiré. La Cour de cassation s'est prononcée le 13 octobre 2021 dans une affaire. La Cour

a statué que l'installation ou l'extension d'une terrasse sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative ne constitue pas une modification des caractéristiques des lieux loués, permettant au bailleur de déplafonner le loyer. Solution parfaitement fondée : ladite terrasse extérieure ne faisant pas partie des lieux loués, il n'y a pas de modification desdits lieux loués.

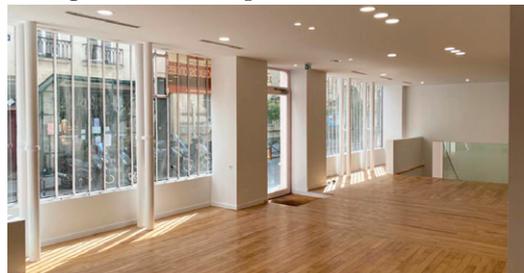
**Cependant, la Cour retient** qu'une autorisation municipale permettant au preneur d'étendre l'exploitation de sa terrasse en plein air contribue au développement de son activité commerciale. Les Juges considèrent en conséquence que cette situation pourrait constituer une modification des facteurs locaux de commercialité et donc, par là-même, un motif de déplafonnement.

## Seine & Cité : dernières transactions

### • Seine & Cité a installé

Au **65, rue de Turenne à Paris III<sup>e</sup>**, location en bail dérogatoire de 36 mois d'une boutique sur rue à une activité de haute bijouterie fantaisie ●●●

Au **23, rue Debelleye à Paris III<sup>e</sup>**, une grande boutique sur deux niveaux dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 ans à une enseigne de cosmétique ●●●



Au **96, rue de Rivoli à Paris IV<sup>e</sup>** une surface de bureaux de 62 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 ans ●●●



Au **22, rue de Rivoli à Paris IV<sup>e</sup>**, une boutique sur rue dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 ans pour une activité d'épicerie fine bio ●●●

Au **3, rue des Boulangers à Paris V<sup>e</sup>**, une boutique sur rue dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 ans ●●●

### • Seine et Cité a vendu

Au **11, rue du Pont aux Choux à Paris III<sup>e</sup>** les murs d'une boutique à un investisseur privé ●●●

Au **19/21, rue Chapon à Paris III<sup>e</sup>** les murs de locaux commerciaux sur cour à un investisseur privé ●●●

Au **14/16, rue de Thorigny à Paris III<sup>e</sup>**, un fonds de commerce de galerie d'art ●●●



Au **211, rue de la Croix Nivert à Paris XV<sup>e</sup>**, un bâtiment indépendant mixte « commercial et habitation » élevé sur Rdc et 1<sup>er</sup> étage à un investisseur privé ●●●

Au **11, rue du Cambodge à Paris XX<sup>e</sup>**, une maison d'habitation à un investisseur privé en vue de la restructuration du bâtiment pour une activité de service de co-living ●●●

## Les tendances de l'immobilier de bureau

### Les dernières années ont connu un certain nombre d'évolutions qui ont impacté le marché de l'immobilier de bureau

#### Le développement du coworking

Concept importé USA, le coworking ou cotravail connaît depuis 2008 un fort développement. C'est une méthode d'organisation du travail qui consiste à grouper un espace de travail qui est partagé grâce une communauté d'actifs en réseau.

#### L'aménagement des bureaux Flex-Office

Après l'Open-Space, l'entreprise opte de plus en plus vers la pratique du Flex-Office. Les bureaux sont aménagés pour permettre aux collaborateurs d'y conduire tout projet en trouvant à chaque fois les aménagements dont ils ont besoin pour le projet du moment. Cette pratique a accéléré la digitalisation des locaux facilitant la connexion d'un collaborateur dans tout l'immeuble.



**Concept importé USA, le coworking ou cotravail connaît depuis 2008 un fort développement.**

#### Le bureau durable est arrivé

Comme en atteste certains gestionnaires de bureaux, le développement durable a envahi les pratiques de la construction avec l'émergence de marques de qualité autant de certifications comme BREEAM, HQE, LEED, BBC... labellisant la qualité de pratiques en termes de développement durable.

#### Des bâtiments « hyperconnectés » en full services

A l'époque de la lutte contre le stress au travail, de la recherche d'un équilibre vie perso/vie pro, de la nécessité pour l'entreprise d'attirer et de fidéliser les talents. L'immeuble a dû suivre aussi la tendance : les nouveaux services s'y sont multipliés avec salle de sieste ou de sport, cafétéria ou espace lounge... Les nouveaux modes de travail exigent des immeubles « hyperconnectés » qui améliorent les performances, le confort des utilisateurs, et la maîtrise des coûts immobiliers.

#### L'explosion du télétravail

Avant la crise de la COVID-19, le télétravail avait déjà augmenté avec en 2017 l'ordonnance « Macron » assouplissant son régime juridique et de ses avantages (diminution du temps de transports, amélioration de la productivité et de la qualité de vie des collaborateurs... L'explosion du télétravail débouche sûrement sur une nouvelle ère, cette tendance devant se maintenir comme une nouvelle forme d'organisation et de management des collaborateurs.

#### La sécurisation des revenus grâce au property management

Le property manager prend en charge la gestion courante d'un bien immobilier en termes administratif, technique et juridique, il assure la négociation et la rédaction du bail, gère les charges locatives, les assurances et les dossiers sinistres. Il assure la gestion comptable et financière du bien pour le compte du bailleur, du syndicat de copropriété ou de l'investisseur. Il conseille le propriétaire dans la valorisation durable du bien et suggère les travaux de remise en état ou d'amélioration. Dans certains cas il diligente la gestion des impayés et la garantie de loyers. •