

Développement durable

La construction en première ligne

Le secteur du bâtiment est responsable de plus de 42,5% de la consommation d'énergie finale de la France et de près de 28% des émissions de gaz à effet de serre. Pour réduire cet impact énorme sur l'environnement, les lois Grenelle imposent de nouvelles normes aux constructions neuves et incitent à la rénovation énergétique des bâtiments existants. Ces évolutions imposent aujourd'hui de profonds changements au bâtiment et à ses métiers. Pour les professionnels du secteur, les enjeux sont majeurs : il leur faut travailler différemment et assimiler rapidement de nouvelles règles et de nouvelles techniques. D'où la nécessité de disposer d'une main-d'œuvre mobilisant de nouvelles qualifications. Au total, un véritable tournant culturel pour tous les acteurs de la filière.

(Source : batirama.com) •



Le secteur du bâtiment est responsable de plus de 42,5% de la consommation d'énergie finale de la France et de près de 28% des émissions de gaz à effet de serre.

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. •

PRINCIPAUX INDICATEURS du marché immobilier habitation et commercial

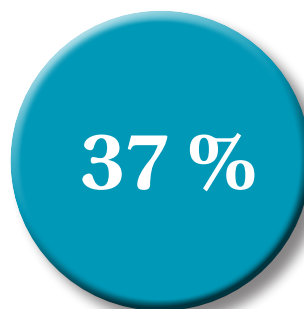
En septembre, le marché immobilier européen a enregistré le plus faible volume mensuel de transactions depuis août 2020

Évolution du marché de l'investissement

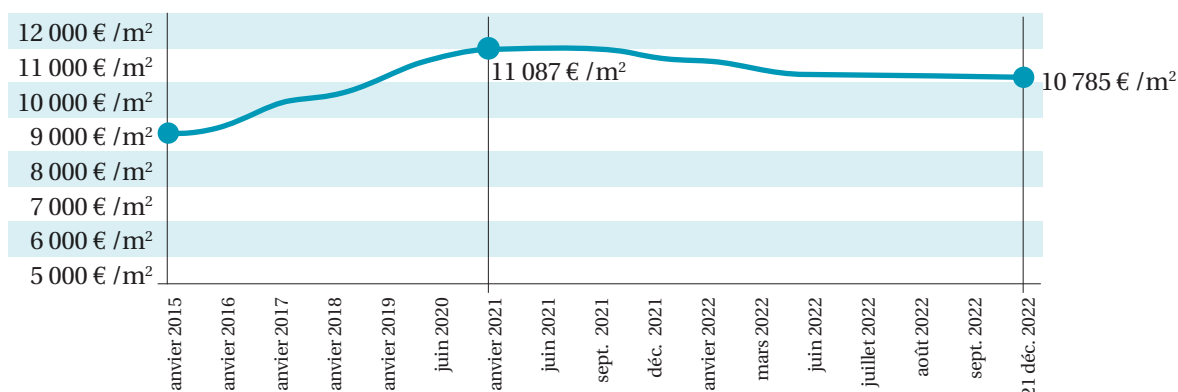
Volume de l'investissement en entreprise en Europe au troisième trimestre 2022 (Source : Real capital Analytics)



Évolution du troisième trimestre 2022 par rapport au troisième trimestre 2021 (Source : Real capital Analytics)



Indice des prix du résidentiel parisien



Évolution de la commercialité parisienne

Arrondissements	Coefficient 2 Cession par personne morale ou physique (non sociaux) – HT le m²	Coefficient 1 Cession par Bailleurs sociaux – HT le m²
Premier	1 750	3 500
Deuxième	1 750	3 500
Troisième	1 750	3 500
Quatrième	1 750	3 500
Cinquième	1 200	2 400
Sixième	1 500	3 000
Septième	1 500	3 000
Huitième	À partir de 5 000	À partir de 10 000
Neuvième	1 750	3 500
Dixième	750	1 500
Onzième	1 100	1 100
Douzième	1 000	1 000
Treizième	800	800
Quatorzième	700	1 400
Quinzième	750	1 500
Seizième	1 750	3 500
Dix-septième	1 300	2 600
Dix-huitième	500	1 000
Dix-neuvième	700	700
Vingtième	550	550

Perspectives de l'immobilier résidentiel pour 2023



Une conjoncture en demi-teinte

La hausse des prix immobiliers reste vive au T1 2022 à 7,3 % sur un an, toutefois, en volume, le marché se replie sensiblement. Les transactions dans l'ancien demeurent certes à un niveau très élevé. Dans le neuf, les mises en chantier stagnent autour de 390 000 opérations (rareté et cherté du foncier, accumulation des normes, réticence croissante des élus à délivrer des permis...)

Un contexte socio-économique qui pèse sur les projets des ménages

L'aspiration des ménages à acheter un logement, tout comme l'image de l'immobilier comme support d'investissement

n'ont pas été entamées par la crise. Cependant, seuls 21 % des Français jugent le moment favorable pour acheter, un seuil très inférieur au plus bas atteint lors de la crise sanitaire et en retrait constant depuis un an.

Basculement à la hausse des taux d'intérêt et transition énergétique – un marché en mutation

Au-delà de ce contexte conjoncturel, le marché résidentiel est également impacté par deux facteurs de transformation durable du marché.

Le premier est l'orientation à la hausse des taux d'intérêt dont la simulation de l'OAT s'oriente vers une hausse de 2,5% fin 2022. En évaluant le coût des travaux nécessaires pour des biens classés F ou G, l'audit énergétique établira une base objective de négociation du prix entre acheteur et vendeur. Le second est la poursuite de la mise en œuvre de la réglementation énergétique en France avec un dispositif qui passe de l'information et de l'incitation à la contrainte et à la pénalisation.

Perspectives du marché résidentiel pour 2023

L'ensemble de ces facteurs devrait conduire à une contraction marquée des opérations des ménages avec une baisse des transactions dans l'ancien de 5 % en 2022 et de 9 % en 2023 mais aussi avec un repli de la construction neuve en 2023 avec la mise en œuvre difficile des contraintes de la RE2020 en lien avec les ruptures d'approvisionnements, les hausses de coûts et les difficultés croissantes à obtenir des permis dans les zones urbaines. •

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE – 3^e TRIMESTRE 2022

Le marché francilien : vers une fin d'année dynamique sur le marché locatif mais attendu nettement ralenti sur celui de l'investissement.

Près de 460 000 m² de bureaux ont été placés en Ile-de-France au 3^e trimestre 2022, soit depuis le début de l'année un volume proche de la moyenne décennale (-4 %).

L'offre immédiate francilienne est restée relativement stable d'un trimestre sur l'autre, pour un taux de vacance de 7,5 %. La forte demande pour les secteurs les plus centraux se traduit dans les loyers, avec des valeurs moyennes qui atteignent des niveaux inédits sur plusieurs secteurs avec un pic à 666 €/m² pour les loyers moyens dans le QCA notamment. Plus de 5 milliards d'euros ont été engagés en Île-de-France au

cours des 3 derniers mois, portant la performance depuis le début de l'année à 12,7 milliards d'euros. Ce volume, en hausse de 44 % sur un an, est en accord avec la moyenne 5 ans (+4 %) et supérieur de 13 % à la moyenne décennale.

32 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été recensées depuis le début de l'année, totalisant à elles seules 7,6 milliards d'euros (60 % des investissements), soit déjà presque autant que sur l'année 2021 dans son ensemble (38 transactions pour 8 milliards d'euros).

On note ce trimestre, une nouvelle hausse des taux de rendement prime, de 25 points de base, sur toutes les typologies d'actifs. Les taux de rendement prime s'établissent désormais à 3,00 % pour les bureaux



dans le QCA, 3,25 % pour les meilleures boutiques, 3,75 % pour la logistique et 4,50 % pour les locaux d'activité. •

Plus de 5 milliards d'euros ont été engagés en Île-de-France au cours des 3 derniers mois, portant la performance depuis le début de l'année à 12,7 milliards d'euros.

Seine & Cité : dernières transactions

• Seine & Cité a vendu

Un fonds de commerce de bar/restauration au **124,126 rue du Chemin Vert à Paris X^e** •••
 Un fonds de commerce au **6 rue des Gravilliers Paris III^e** ouvert sous l'enseigne Jojo'Dough pour y déguster d'excellents macarons. Alors n'hésitez pas ! •••



Au **63, rue de Bretagne à Paris III^e**, un investisseur privé a acquis les murs commerciaux d'une boutique de 39,42 m² loi Carrez avec cave au sous/sol •••

Au **52, boulevard Rizzo à Nice** : la totalité d'un immeuble indépendant occupé d'environ 1105 m² répartis entre commerce et habitation •••

• Seine et Cité a loué



Au **13, rue Michel Le Comte à Paris III^e**, location d'un grand espace commercial pour la nouvelle galerie d'art "SANS TITRE" destinée à promouvoir des artistes internationaux en début de carrière •••

Au **89, rue de Rennes à Paris VI^e**, location d'une boutique multi activités, où s'installera un espace esthétique, vente de produits de soins, bijoux fantaisie, salon de thé •••

Au **107, avenue Michelet à Saint Ouen** : location d'une boutique de 287 m² pour y installer une supérette alimentaire sous l'enseigne FRANPRIX •••

Au **62, rue de Turenne à Paris III^e** ; la cession de droit au bail à la société "TAPAGE MÉDIATIQUE" pour une activité de vente, location moyenne et longue durée, leasing, location avec option achat de véhicules 2 roues ou plus, motorisés ou non •••

Qu'est-ce que c'est ?

LA CESSION DE COMMERCIALITÉ

Qu'est-ce que la cession de commercialité ? c'est permettre à toute personne désirant transformer l'usage administratif de son bien immobilier suivant le processus de la cession de commercialité

Plusieurs possibilités : soit vendre l'usage d'habitation d'un bien pour le transformer à usage commercial (ex : un appartement peut une fois la cession de commercialité obtenue servir à des activités de bureaux, locaux, etc. ; ou le contraire ; on peut vendre l'usage commercial d'un bien pour permettre au futur utilisateur de l'utiliser en habitation.)

Cela peut concerner : des marchés immobiliers (entreprises et résidentiel), des investisseurs institutionnels, des foncières, des organismes publics, des propriétaires privés

À quoi ça sert ? le changement d'usage est devenu depuis plusieurs années, une composante de la démarche immobilière.

Il permet par exemple à un propriétaire d'un immeuble mixte d'uniformiser l'usage de son immeuble afin d'en faciliter la gestion. Ce dernier peut également souhaiter transformer l'usage dans un but de valorisation patrimoniale ou pour la revente. Il permet également à un propriétaire privé de transformer un bien dédié à l'habitation en produit pouvant être utilisé en location meublée touristique et d'affaires. Enfin à l'inverse, elle peut permettre à un organisme public ayant préempté un immeuble de bureaux de le transformer en logement.

La commercialité attachée à un lot à usage autre que l'habitation a une réelle valeur marchande, elle permet à un propriétaire souhaitant transformer ses bureaux en logements de récupérer une indemnité.

Le changement d'usage doit répondre au principe de compensation. Afin de pouvoir changer l'usage d'un bien, par exemple le transformer un appartement en bureau, il est nécessaire de trouver une démarche opposée, c'est-à-dire un bien allant subir la démarche inverse.

Cependant, tout n'est pas si simple, de nombreux éléments doivent être pris en considération. À Paris, selon l'opération concernée, la compensation dépendra de l'arrondissement dans lequel le bien à transformer est situé. •

Catherine André
 Pascal Cabart
 Sophie Rousseau
 Matthieu Laroux
 Nabil Oumakhlouf

Toute l'équipe
 de Seine & Cité
 vous adresse ses meilleurs vœux
 et vous souhaite
 une très bonne année

Immobilier résidentiel /
 Immobilier d'entreprise et de commerce

Seine
 & Cité

Au cœur du Marais,
 le partenaire de vos projets immobiliers

Membre du réseau PROCOMM