

Économie

La Banque de France ne veut pas pousser au surendettement des français

Bruno Le Maire doit s'entretenir avec le gouverneur de la banque de France, M. Villeroy de Galhau, au moment où la hausse des taux d'intérêt pèse sur le marché immobilier en restreignant les conditions d'accès au crédit. Seront évoquées les possibles dérogations aux règles selon lesquelles les banques ne peuvent prêter qu'à condition que le taux d'effort, c'est-à-dire le montant total des dépenses liées à l'habitation rapporté aux revenus, ne dépasse pas 35%, et pour 25 ans maximum (ou 27 ans en cas de travaux préalables à l'emménagement). Elles peuvent le faire pour 20% des crédits, à condition que ces dérogations concernent essentiellement l'acquisition d'une résidence principale et visent dans un tiers des cas à soutenir des primo-accédants.

Un taux d'usure assoupli, recalculé tous les mois

Sur le taux d'usure, un taux maximum destiné à protéger les emprunteurs mais accusé d'empêcher les banques de prêter, le gouverneur a affirmé que « *c'est ce qui explique que le taux du crédit immobilier soit en France plus faible* » que chez ses voisins, sans s'exprimer sur un changement plus pérenne des règles. Le taux d'usure a été assoupli, recalculé tous les mois au lieu d'une fois par trimestre. Mais Bruno Le Maire a affirmé que les autorités allaient « *étudier la possibilité de prolonger ce dispositif* », supposé prendre fin en juillet.

Le taux de rémunération du Livret A devrait être revu en juillet

Sur le Livret A, le gouverneur a par ailleurs affirmé qu'il ferait en juillet une recommandation au ministre sur le taux de rémunération, en tenant compte « *de l'intérêt des épargnants et des emprunteurs* ». M. Le Maire avait affirmé plus tôt dans la semaine que sa « *première responsabilité, c'est de protéger l'épargne des Français* », suggérant le souhait de voir ce taux augmenter. Le gouverneur de la Banque de France et le ministre de l'Économie ont la possibilité de déroger à la règle de calcul, déterminée en prenant compte de la hausse des prix et des taux interbancaires, auxquels les banques s'échangent de l'argent à court terme. •

Source : batirama.com & AFP

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 et faciliter vos démarches. •

Logement

CONJONCTURE DU LOGEMENT, RENTRÉE 2023

Après un début d'année 2022 florissant, la dynamique du marché immobilier résidentiel semble légèrement marquer le pas depuis l'automne. Cette tendance devrait s'accroître en 2023.

Si les prix affichent, au niveau national, une bonne résistance face à l'inflation (+6,7% hors inflation au 1er janvier 2023), on note toutefois des disparités entre Paris et les grandes métropoles où les prix ont tendance à s'éroder, comparativement aux villes de taille moyenne et aux stations balnéaires ou de ski, où ils continuent de progresser, respectivement de 6,7%, 10,7% et 10,3%.

Les taux d'intérêt devraient poursuivre leur progression au moins jusqu'au printemps. Cette évolution sera déterminante pour le marché immobilier en 2023 et devrait conduire à une baisse des volumes de ventes dans l'année à venir, volumes qui devraient ainsi retrouver leur niveau de l'automne 2020. Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 (d'environ 10 % à 1 million de ventes). •

	Évolution sur :		
	1 an	2 ans	3 ans
Paris	-1,5%	-2,1%	+15,7%
IDF hors Paris	+2,3%	+6,3%	+20,2%
Top 10 villes province	+3,7%	+8,6%	+30,1%
Banlieue top 10 province	+5,8%	+11,4%	+28,5%
Stations de ski	+10,3%	+23,3%	+33,9%
Stations balnéaires	+10,7%	+21,8%	+39,7%
Top 100 villes moyennes	+6,7%	+15,4%	+31,1%
Communes rurales	+7,8%	+17,2%	26,9%
Reste des communes	+8,2%	+17,2%	+28,5%
France	+6,7%	+14,4%	+28,2%

Copropriété

Un syndicat de copropriétés ne défend pas les intérêts privatifs

Un copropriétaire ne doit pas penser qu'en cas de procédure judiciaire le syndicat des copropriétaires défendra ses intérêts personnels, liés à ses parties privatives. En effet, le syndicat ne doit défendre que les intérêts de la copropriété globale, a expliqué la Cour de cassation, et non représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot.

La question avait été posée à la Cour dans une affaire d'expropriation. Une copropriété, ayant vu son jardin amputé pour l'élargissement d'une route et ayant perdu l'écran végétal qui lui cachait la circulation, le syndicat avait réclamé une indemnité pour compenser la dépréciation de l'ensemble bâti. La copropriété subit une dévalorisation de l'ordre de 5%, avait conclu le juge de l'expropriation en accordant une indemnité compensatrice au syndicat et à chacun des propriétaires. Mais à tort, a jugé la Cour de cassation, car les copropriétaires, individuellement, n'avaient rien demandé pour leurs lots personnels. Le syndicat étant intervenu

seul dans la procédure, il n'avait pu défendre que les intérêts globaux du domaine, liés à la dépréciation de ses seules parties communes, et non les intérêts particuliers de chacun de ses membres pris individuellement. Il appartenait à ces derniers de réclamer personnellement, individuellement, en déterminant leur préjudice propre. (Cass. Civ 3, 16.3.2023, D 22-11.430).

En copropriété, les frais de justice à la charge de tous

Un copropriétaire doit participer aux frais de justice engagés ou subis par le syndicat des copropriétaires, qu'il soit ou non personnellement intéressé par la procédure. Les frais de justice sont en effet, en principe, des charges relatives à l'entretien ou à la conservation de l'immeuble et tous les copropriétaires sont tenus de les assumer à proportion de leurs droits dans la copropriété. Il ne peut pas être considéré par exemple, en cas de procès contre un des copropriétaires, que les autres ne seraient pas concernés et n'auraient pas de frais à payer.

Un cas particulier se présente toutefois :

le syndicat réclamait des arriérés de charges à l'un des copropriétaires qui les contestait. Selon la règle générale, le copropriétaire poursuivi par le syndicat peut se trouver contraint de participer au paiement des charges causées par une procédure menée contre lui. Il en est cependant dispensé lorsque la procédure se termine à son avantage et que le juge lui donne gain de cause. Les frais de la procédure exposés par le syndicat sont alors répartis entre les autres copropriétaires seulement. Mais la règle n'est pas simple car elle n'est pas stricte et, précise la Cour de cassation, le juge, en cas de contestation au sujet de la répartition de ces frais de justice, « peut en décider autrement en cas de considération de l'équité ou de la situation économique des parties » au procès. Ce qui signifie que le juge, sans avoir à s'en expliquer, peut décider que l'équité commande de faire supporter au copropriétaire victorieux sa part des frais de procédure exposés par son adversaire... (Cass. Civ 3, 16.3.2023, G 22-11.756). •

Source : batirama.com & AFP

Les changements prévus en 2023

Hausse du taux de crédit maximal

Bonne nouvelle pour les futurs emprunteurs : dès le 1^{er} janvier, le taux de crédit maximal augmentera. Mais nuanceons tout de suite en précisant que les banques risquent par conséquent d'augmenter leur taux, dans un contexte toujours inflationniste. La marge entre taux de crédit et taux d'usure devrait également être réduite. À moins que les établissements prêteurs n'aient des objectifs de production de crédit élevés pour la prochaine année, ce qui bénéficiera aux futurs propriétaires.

Interdiction de location pour les plus grosses passoires thermiques

Nouveauté pour 2023 également : les biens immobiliers avec un Diagnostic de performance énergétique G, consommant plus de 450 kWh par m² et par an, ne pourront plus être mis en location. Cela concerne 140 000 logements. Dès 2025, l'interdiction s'appliquera à tous les autres logements classés G, puis aux logements F en 2028, et logements E en 2034, soit plus de 5 millions de logements.

Le risque d'érosion côtière affiché sur les annonces immobilières

C'est un risque de plus en plus pris au sérieux : le risque d'érosion côtière est désormais inclus dans les annonces (en vitrine comme sur les sites internet) des agences immobilières,



si le bien immobilier est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte.

Autre obligation : la mention du site «www.georisques.gouv.fr»

afin qu'acquéreurs et locataires puissent se renseigner sur les risques auxquels les logements qui les intéressent sont exposés.

Le contrôle des maires pour le respect de l'encadrement des loyers.

Les préfets en étaient chargés, mais ce sont désormais aux maires que cela revient : ces derniers sont responsables du contrôle, voire de la sanction, des propriétaires ne respectant pas l'encadrement des loyers. Ce transfert de compétences est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023. •

Immobilier d'entreprise

Chute de l'immobilier d'entreprise au premier trimestre 2023

Entre janvier et mars 2023, la dégringolade se confirme, à peine 318 000 m² de bureaux ont été loués ou vendus, soit une baisse de 39 % en volume par rapport à l'année précédente.

L'ensemble des segments de surfaces sont impactés, qu'il s'agisse des surfaces intermédiaires (-21 %) ou des petites et moyennes surfaces (-24 %). Mais le coup de grâce atteint particulièrement les grandes surfaces (-65 %).

Le taux de vacance est de 7,9 %, un record depuis 25 ans. Dans le contexte économique chahuté que nous connaissons, beaucoup de projets ont ralenti ces derniers mois, en raison d'une prudence exacerbée de la part des décideurs qui rend les processus beaucoup plus longs. À cela s'ajoute le faible niveau de disponibilités dans les secteurs les plus recherchés.

Parmi les critères, la recherche des meilleures implantations reste le principal

moteur de la demande. Le premier trimestre 2023 fait toutefois la part belle aux zones périphériques à Paris intramuros. La 1^{ère} Couronne enregistre la meilleure évolution (+65 %). La Défense et la 1^{ère} Couronne notent cependant la plus forte hausse du taux de vacance sur un an au 1^{er} trimestre 2023, culminant respectivement à 15,6 % et 13,9 %.

Une hausse des valeurs locatives franciliennes

Pour ce 1^{er} trimestre 2023, les valeurs locatives franciliennes connaissent en effet une pression inflationniste sur les marchés bien établis. Résultat : le loyer est à 930 €/m²/an pour le loyer prime, à 428 € pour les locaux de seconde main, ainsi qu'à 425 € pour ceux de première main : des niveaux inédits sur le marché, alors que dans le QCA parisien, les valeurs sont comprises entre 950 et 1 000 €/m²/an.

Les investissements réalisent une performance honorable. S'il y a eu une nette décélération des volumes au T4 2022, les ventes de bureaux à des investisseurs enregistrent 2,4 milliards d'euros, malgré un recul de 21 % par rapport au T1 2022.

En valeur, le prix au m² consenti par les

investisseurs décline, passant de 7 887 € au trimestre précédent à 7 705 €. Le recul est surtout notable en première couronne francilienne, tandis que les prix se maintiennent ou s'érodent légèrement à Paris, et progressent en grande couronne.

Les bureaux, qui concentrent en moyenne 81 % des investissements perdent en dynamique (-38 % sur un an et moins de la moitié des volumes).

Les commerces à l'inverse concentrent 45 % de l'activité, une proportion jamais atteinte. Ces volumes témoignent du retour en grâce des commerces auprès des investisseurs et utilisateurs, en particulier dans la capitale.

La logistique et les locaux d'activité amassent de leur côté 141 millions d'euros (-41 % sur un an).

Le rendement prime : le taux de rendement minimum obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment connaît une augmentation sur le marché francilien.

Le rendement prime monte respectivement à 4,25 %, 5,25 % et 3,5 % sur les segments logistiques, locaux d'activités et commerces. •

Seine & Cité : dernières transactions

• Ouvertures récentes

« **Le salon du vintage** » au 62, rue de Turenne à Paris III^e – activité de décoration et vente de mobilier (75 m²). ●●●



« **La galerie des Filles du Calvaire** » au 21, rue Chapon à Paris III^e – activité de galerie d'art (300 m²). ●●●



« **La galerie Angalia** » au 10, rue des Coutures Saint-Gervais à Paris III^e – activité de galerie d'art (160 m²). ●●●

« **La galerie Boketto** » au 16, rue de Thorigny à Paris III^e – activité de galerie d'art (120 m² sur 2 niveaux). ●●●

« **L'Onglerie** » au 89, rue de Rennes à Paris VI^e – activité d'onglerie – manucure (30 m²). ●●●

« **Laser House** » au 32, rue des Gravilliers à Paris III^e – activité d'épilation au laser (59 m² au 1^{er} étage). ●●●



« **Restaurant Machizo** » au 33-35, rue St-Sébastien à Paris XI^e – restauration gastronomique (65 m²). ●●●

• Ouvertures récentes



47, rue du Fg Saint-Antoine – Paris XI^e : vente à utilisateur d'un loft commercial de 60 m² donnant sur une belle cour pavée. ●●●

18, rue Charlot – Paris III^e : vente à investisseur de murs commerciaux occupés (67 m² sur 2 niveaux). ●●●

3, rue des Boulangers – Paris V^e : vente à investisseur de murs commerciaux occupés (37 m²). ●●●

24, rue Louis Blanc – Paris X^e : location d'une boutique de 74 m² + s/sol à l'enseigne « **COMPOSE – Cantine sur mesure** » pour l'ouverture de son 13^e restaurant sur Paris. ●●●

20, rue Daniel Casanova – Paris II^e : location d'une boutique (RdC + s/sol et mezzanine) à « **Opulence Luxury Vintage** » pour de la vente d'articles de mode de luxe de seconde main (45 m² pondérés). ●●●

6, rue du Pont aux Choux – Paris III^e : vente d'un appartement de 3 pièces de 57 m². ●●●

6, rue du Pont aux Choux – Paris III^e : vente d'un studio de 24 m². ●●●



173, rue du Temple – Paris III^e : vente d'un appartement de 2 pièces de 49 m². ●●●

Propriété



NOUVELLE OBLIGATION DE DÉCLARATION POUR LES PROPRIÉTAIRES D'UN BIEN IMMOBILIER EN 2023

Tous les propriétaires sont soumis à une nouvelle obligation déclarative en 2023. À partir du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin 2023 inclus, tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, particuliers et entreprises, doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr.

La taxe d'habitation est supprimée pour les résidences principales à partir de 2023. Afin de déterminer précisément les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants, la Direction générale des finances publiques (DGFIP) demande à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué, d'effectuer une déclaration supplémentaire à l'administration fiscale avant le 1^{er} juillet 2023. Cette nouvelle déclaration d'occupation des logements à effectuer par les propriétaires est prévue par la loi de finances pour 2020.

Qui est concerné ?

Cette obligation déclarative concerne tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- Propriétaire indivis ;
- Usufruitiers ;
- Sociétés civiles immobilières (SCI).

En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée. ●