

numéro • 22
premier semestre
2024

Seine & Cité Info

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

L'agence

Chers clients, nous avons le plaisir de vous informer que notre entreprise, dans le cadre de l'évolution de ses activités, a déménagé au 15, rue Réaumur, Paris III^e (Métro Arts et Métiers)

Nous tenons à vous remercier pour votre fidélité et pour votre soutien continu et serons heureux de vous accueillir dans nos nouveaux locaux.

Nous continuerons bien entendu à vous offrir le meilleur service possible dans tous vos projets.

Nous remercions entre autre : Clarins – My Blend / La Maison du Chocolat / Papier Tigre Maje / La Cerise sur la Pizza / Restaurant Salon / Big Mamma Groupe / Galerie Gosserez / Picards Surgelés / Le Salon du Vintage / Suisen / Deejo / Isaac Reina/ Jack Gomme / L'Apiéceur / Typica Coffee Shop / Nat & Nin / La galerie Boketto / Zaze, / Le glacier Moustache / Jojo's Dough / Pulpa de Paris / Peyrieux / Ho Karan / The Coffee/ Lucas de Staël / MR Agency / Cœur Dragon / Mœuf / Le restaurant Big Boss / Maison Guillemette / Daily Monop' / Un Moment Gourmand / Les Showrooms du Marais / Eram-Bocage / galerie Sans Titre / Association Les Petits Trilingues / La Galerie Paris Beijing / La galerie Angalia / Restaurant Patchanka / La Galerie Obadia / Titlee / Laser House/ / JF Finances / Monceau Fleurs / La Fabrique / Katsu / Brasserie Le Conservatoire / Paris Vino / 02Fleet Services / Le Bar à Boucles / L'Envers / KL Bar / Les Belles Miettes / Espaces Atypiques / Repair and Run / Sciacca / A Trois Mains / Mum Lab / Goldymama / La Part des Anges / Antony Morato / Ultranoir / Tabb Productions / O'Connels / Kids & Us/ Marché Franprix / Super U / Office Dépôt / Casino / Carrefour Proximité / Lidl / MMA/ groupe VFJ France/ Body Minute / Mondial Autos / Fondation A. de Rothschild / Colbert Prestige / France Habitation – Efidis / SCI République Avignon / Black Stone/ Orchestra Investissement / Terranova / Gilles Viard Conseils / Parqueterie Française / Centre dentaire Brune... Ainsi que tous ceux qui n'ont pas pu être cités ici. •

Nos coordonnées ne changent pas :

Tél : **01 53 68 64 02**

Courriel : info@seinecite.fr

L'agence



Votre agence Seine & Cité :

15, rue Réaumur - 75003 Paris / 01 53 68 64 02 / info@seinecite.fr

Choisir Seine & Cité pour partenaire

Toujours 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 et faciliter vos démarches. •

Crédit immobilier

L'ANNÉE DÉBUTE AVEC DE BONNES NOUVELLES POUR LE CRÉDIT IMMOBILIER

Des taux qui baissent, des renégociations qui reviennent, des crédits sur 30 ans qui font leur retour... Après une année 2023 qui s'est terminée avec une accumulation de mauvaises nouvelles dans le secteur immobilier, l'année 2024 débute sous de meilleurs auspices. En tout cas concernant les crédits. En effet, la première des bonnes nouvelles est la stabilisation, voire la baisse des taux. « *Vous financer* » remarque que la plupart des grilles de taux reçues sont soit stables, soit en baisse de 0,15 à 0,40 point. En moyenne il est actuellement possible d'emprunter à 4% sur 15 ans, 4,2% sur 20 ans et 4,50% sur 25 ans, mais avec des écarts de taux importants d'un profil à l'autre, et



d'une banque à l'autre. En plus de taux de crédit souvent en baisse, les banques pratiquent à nouveau au cas par cas des réductions de taux supplémentaires en fonction des revenus de l'emprunteur mais également de la relation qu'il va

mettre en place avec la banque. Bonne nouvelle également : l'allongement possible des durées de crédit. Il y a déjà la décision du 18 décembre 2023 du Haut Conseil de la stabilité financière, parue au Journal officiel du 24 décembre 2023. Il est désormais possible d'emprunter sur 27 ans maximum, au lieu de 25 ans, pour l'achat d'un bien avec des travaux équivalents à 10% du montant du bien. Enfin, les renégociations de crédit font leur grand retour. Tous les particuliers qui ont emprunté ces derniers mois au-delà de 4,2% pourraient trouver de quoi renégocier. Parmi les autres bonnes nouvelles, il faut également souligner que le financement des investissements locatifs est de nouveau plus facile dans les banques. •

Diagnostics

Doit-on supprimer le DPE ? (Diagnostic de performance énergétique)

Une étude du Conseil d'analyse économique a montré que le diagnostic de performance énergétique ne correspondait pas, en réalité, à la consommation d'énergie des logements. Pourtant, ce même DPE va servir pour retirer certains logements de la location. Sur le papier, l'idée fonctionnait : mesurer la performance énergétique des logements et obliger les propriétaires à rénover les habitations les plus mal notées en les menaçant d'interdiction de location. Mais dans les faits, il y a un gros bémol à ce projet. Passons outre le fait que la France est actuellement en train de subir une pénurie de logements à la location inquiétante, qui sera donc fortement

accentuée par l'exclusion des passoires thermiques. Le bémol à cette idée est que ce fameux DPE, qui sert ainsi de base à toute décision, ne serait pas fiable. C'est ce qui ressort de la dernière étude du Conseil d'analyse économique. L'organe d'expertise rattaché à Matignon affirme qu'il y a « *plusieurs raisons de penser que la consommation théorique du DPE peut nettement différer de la consommation réelle* » des ménages. Les auteurs soulignent qu'il existe bien une « *progressivité* » de la consommation réelle en fonction de la performance énergétique des logements, mais qu'elle est toutefois « *beaucoup moins forte que la consommation théorique du DPE* ». L'étude pointe également du doigt la méthode 3CL de

2021. Selon les auteurs, cette méthode conduit à noter différemment deux logements aux caractéristiques semblables mais de superficie différente. Et enfin, les auteurs fustigent la manipulabilité du DPE « *du fait d'une trop grande subjectivité dans l'appréciation des paramètres* ». Les auteurs de l'étude recommandent notamment de « *chercher des pistes d'améliorations et d'homogénéisation du DPE* ». Mais il faudrait que ses pistes soient très rapidement trouvées. En effet, la location de certains biens classés G selon le diagnostic de performance énergétique est déjà proscrite. L'interdiction s'étendra à tous les logements classés G en 2025, puis aux logements F en 2028 et enfin aux logements notés E en 2034. •

Législation

LOI SUR LE POUVOIR D'ACHAT : LA RÉVISION DES LOYERS PLAFONNÉE

LOI n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Lorsque le bail le prévoit, le loyer du logement peut être révisé chaque année de la valeur de l'évolution annuelle de l'IRL (IRL : indice de référence des loyers). Pour les révisions qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en avril 2024, la hausse sera plafonnée (3,5 % en métropole, de 2 % à 3,5 % en Corse, 2,5 % outre-mer). •

Tableau des valeurs de l'IRL : (indice de révision des loyers)

Trimestres	Années	Valeur IRL	Variation annuelle	Date de publication
4 ^e trimestre	2023	142,06	+3,50%	12/01/2024
	2022	137,26		13/01/2023
3 ^e trimestre	2023	141,03	+3,49%	13/10/2023
	2022	136,27		14/10/2023
2 ^e trimestre	2023	140,59	+3,50%	13/07/2023
	2022	135,84		13/07/2022
1 ^{er} trimestre	2023	138,61	+3,49%	14/04/2023
	2022	133,93		15/04/2022

Quel avenir pour le marché résidentiel en 2024 ?

La situation du marché immobilier en 2023 a été marquée par une baisse notable des transactions, avec environ 950 000 ventes sur l'année, soit une baisse de 15% par rapport à l'année précédente.



Les taux d'intérêt ont presque quadruplé en 18 mois, déclenchant une baisse des prix de l'immobilier. Dans l'ensemble, la conjoncture de l'immobilier s'est détériorée au deuxième trimestre 2023, avec une hausse rapide des taux d'intérêt et un resserrement des critères d'octroi de crédit immobilier.

En 2024, plusieurs tendances majeures sont à observer sur le marché immobilier. La baisse des prix de l'immobilier devrait se poursuivre, avec une estimation moyenne de -4%. En matière de transactions immobilières, la diminution du volume est anticipée, avec une estimation de 800 000 ventes d'ici septembre 2024. Cette tendance à la baisse serait plus marquée dans certaines villes, comme Bordeaux et Lyon, où les reculs pourraient atteindre 8,6% et 8,1% respectivement. Cette baisse des prix s'explique notamment par la hausse des taux d'emprunt, qui

impacte le marché locatif. Cependant, il est important de noter que ces tendances ne sont pas uniformes sur l'ensemble du territoire. Par exemple : à Paris, le prix moyen au mètre carré est désormais inférieur à 10 000 euros, s'établissant précisément à 9 679 euros au troisième trimestre 2023.

Concernant les investissements immobiliers, l'année 2024 s'annonce prometteuse malgré le contexte. Les investisseurs devront rester informés des évolutions du marché pour faire des choix rentables. Enfin, il est possible d'observer une reprise du marché immobilier en 2024, notamment grâce au retour progressif des banques sur le marché et à des baisses de taux d'emprunt.

Partout dans le monde, le niveau des stocks reste bas en raison du déficit de construction neuve et de l'attentisme du marché de l'achat-revente dans l'existant. Le marché global n'est pas un marché spéculatif, comme cela a pu l'être en France dans les années 1990, et les prix sont résilients. Une portion importante de propriétaires ne négocie pas le prix de mise en vente ; les mises en vente sont ralenties par les propriétaires qui ne s'engagent pas avec un crédit plus cher. Dans le même temps, la part de financement sans prêt augmente. Les locataires à revenus moyens ou les primo-accédants se voient interdire l'accès à la propriété. •

Immobilier d'entreprise

Immobilier de bureaux : quelles perspectives pour 2024 ?

Avec une dixième augmentation d'affiliée des taux directeurs, la Banque centrale européenne serre la vis monétaire depuis juillet 2022. S'il devient de plus en plus sélectif, le marché immobilier est déjà et sera fortement chahuté.

Sur le marché locatif des bureaux et le marché de la logistique, le ralentissement est incontestable. Le marché locatif des bureaux a subi un recul de la demande placée de 21 % au premier semestre 2023. À noter, des différences majeures entre Paris et les régions. Dans un contexte d'incertitude, le marché de l'investissement francilien ne totalise que 5,5 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, soit un net recul de 56% sur un an. À Paris, ce recul est largement lié à la baisse de l'activité locative des sociétés dans les secteurs de la tech et de la communication. Bien que les grandes transactions se concentrent à 86 % dans Paris, la Défense et le Croissant Ouest (le secteur de Paris Sud concentre 36% des engagements avec 16 transactions), elles demeurent contraintes par une offre modérée. Une

offre immédiate, dont 26 % dans le neuf, pourtant à la hausse, qui a bondi de 10 % en un an avec un taux de vacance moyen atteignant désormais les 8%. Parallèlement, alors que les disponibilités de bureaux neufs reculent rapidement, le loyer moyen dans le neuf reste stable. Ce qui n'est pas le cas des loyers des bureaux de seconde main, en hausse de 3%. Le taux prime atteint, à la fin du 3^e trimestre, est de 4,00%.

En région, les marchés se montrent plus résilients. Aussi, il convient de remarquer que : les marchés lyonnais et bordelais proposent un marché très pérenne ; parallèlement à la remontée des taux directeurs, les taux de rendement prime sont en décompression généralisée en région. C'est particulièrement le cas à Lyon, Lille, Nantes et Bordeaux ; des perspectives de croissance sont tout à fait probables sur les marchés les moins offreurs de bureaux qualitatifs à l'image de Toulouse ou de Nantes ; des marchés plus modestes tirent leur épingle du jeu comme à Rouen où la demande placée a augmenté de 150 %.

2024 : S'il est difficile de se projeter avec certitude du fait du contexte mouvant et fortement baissier, les acteurs espèrent éviter un effondrement du marché, les conjonctures économiques continuant de

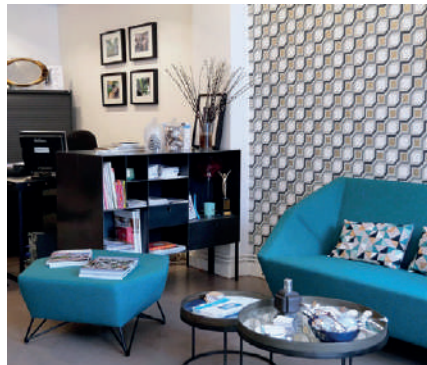
tableur sur une croissance du PIB français. Les analystes espèrent ainsi un atterrissage des taux français au second semestre 2024. Conjugué à une décote des prix des biens immobiliers, le marché pourrait alors proposer de nombreuses opportunités. Par ailleurs, le marché des bureaux pourrait profiter d'un redémarrage des investissements dès 2024. En effet, des corrections de prix liées à la remontée des taux de rendement immobiliers pour les meilleurs bureaux parisiens sont attendues. L'orientation à la hausse des loyers « prime » devrait limiter le recul des prix. Dans un marché parcouru par de nouveaux standards, notamment environnementaux, il sera enfin intéressant de sélectionner les actifs à retravailler en vue de les adapter à ces exigences. En effet, depuis 24 mois et la mise en place du décret tertiaire, la performance environnementale influe fortement sur la valeur d'un bien. Un bien obsolète sera difficilement vendable, au mieux décoté.

En définitive, en 2024, il faut donc s'attendre après une forte chute à un rééquilibrage du marché tertiaire autour de deux axes : la qualité environnementale des bâtiments et sa position géographique proche ou éloignée des centres-villes et des moyens de transport. •

Seine & Cité : dernières transactions

• Ouvertures récentes

Après travaux, au **81 rue de Turenne Paris III^e** s'installe la « **Galerie Brigitte Mulholland Paris** » sur une surface en RdC de 95 m² et un s/sol de 54 m² •••



Au **71 rue de Turenne Paris III^e**, s'installe la société « **The Room** », pour une activité de pap et vente d'accessoires de mode. •••



Au **89 rue de Rennes Paris VI^e** s'installe la « **Galerie du 6^e Art** » pour une activité d'achat, vente, réparation de tapis et d'objets d'art. •••



Au **52 rue de Lancry Paris X^e**, la société « **Julo** » exercera son activité de confection et vente de produits culinaires artisanaux dans le domaine de la pâtisserie, biscuiterie, chocolaterie, confiserie. •••



• Transactions récentes



Au **30 avenue Daumesnil Paris XII^e**, « **Monceau Fleurs** » s'est installé sur une belle boutique d'angle de 115 m² sur deux niveaux. •••

Au **2 boulevard Voltaire Paris XI^e** : vente de murs commerciaux à usage de bureaux au 1^{er} étage d'un bel immeuble ancien d'une surface de 105,80 m². •••

Au **58 rue Pajol Paris XVIII^e** : vente à investisseur d'un immeuble occupé par un hôtel d'une surface de 427,32 m² loi Carrez. •••

Au **19 rue du Pont aux Choux Paris III^e** : location d'une boutique en bail dérogatoire à une activité de concept store, pop-up, parfumerie sur une surface de 50 m² + une surface de stockage de 15 m². •••

Au **64 rue de Turenne à Paris III^e** : location de bureaux au 1^{er} étage à la société Archides. •••

Infos sociétés

LA PROCÉDURE DE RELANCE CLIENTS

Dans un contexte économique qui se dégrade, la trésorerie de l'entreprise présente un réel enjeu de pérennité. C'est une composante contribuant à améliorer les liquidités d'une entreprise. Elle consiste à rappeler au client qu'il doit régulariser ses dettes auprès de votre entreprise. La relance des clients sert deux objectifs :

- Réduire les retards de paiements et ainsi améliorer le délai moyen de paiement des clients ;
- Récupérer des liquidités et éviter les impayés.

Une bonne gestion de la relance des clients permet d'atténuer les difficultés que peut rencontrer une entreprise. En récupérant régulièrement des liquidités cela évite d'être elle-même en difficulté au moment de payer ses propres échéances. Elle nécessite un bon suivi de la comptabilité de l'entreprise et requiert une organisation adéquate. Idéalement les relances s'effectuent à deux semaines d'intervalle entre la date d'échéance de la facture et la date de la relance, ou entre deux relances pour un même client. Afin d'être efficace, la procédure de relance client doit être automatisée dès que cela est pertinent. Mais elle doit aussi être la plus adaptée aux différents profils de vos clients. Ainsi, il est conseillé de construire des scénarios avec des actions de recouvrement précises pour chacun de vos clients. L'optimisation des relances clients implique de suivre une approche multicanale de communication. C'est-à-dire qu'en fonction du client, il sera plus judicieux d'utiliser le téléphone et d'autres fois, le mail ou le courrier. Enfin, la procédure de relance client constitue également une étape dans le parcours client au sein de votre entreprise. Il convient alors que cette expérience reste positive pour votre client. Aborder la relance en restant courtois et poli mais ferme en toutes circonstances, est indispensable pour maintenir des relations commerciales efficaces. •