

Seine & Cité Info

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

Logement

Logement : les prix peuvent-ils encore monter?

L'immobilier résidentiel ancien est-il surévalué en France ? Jusqu'à quand la hausse va-t-elle se poursuivre ? Deux études Standard & Poor's et UBS pointent les risques d'un marché où les prix ne sont plus corrélés aux revenus des ménages. Paris n'est pas loin de la surchauffe. Jusqu'ici tout va bien. Le marché de l'immobilier résidentiel ancien vole de record en record tant en volumes de ventes qu'en prix. L'euphorie peut-elle durer ? Sans être alarmistes, UBS et Standard & Poor's, qui viennent tour à tour de publier leur analyse sur l'évolution des prix immobiliers résidentiels dans le monde, pointent certains risques.

Pour UBS, Paris, qui a dépassé cet été le cap symbolique des 10 000 € le mètre carré (10 115 € au 1^{er} octobre, selon MeilleursAgents), n'est pas loin de la surchauffe. La banque privée suisse a mesuré dans une étude annuelle le risque de bulle immobilière dans 24 grandes villes dans le monde. Selon ses auteurs, la capitale française « est entrée dans la zone à risque de bulle. » Ce qui la place, de ce point de vue, dans le Top 7 des « villes à risque de bulle ».

Devenir propriétaire à Paris ?

A ce niveau de prix, Paris est même devenue « la ville européenne la moins abordable ». Depuis 2006, elle s'est aussi déconnectée du reste de la France. Un employé qualifié du secteur tertiaire devrait consacrer en moyenne près de quinze ans de ses revenus à l'achat d'un appartement de 60 m² à proximité du centre-ville. À l'échelle du territoire, Standard & Poor's table, dans sa dernière étude sur l'immobilier résidentiel européen, sur un affaiblissement de la hausse des prix des logements à partir de l'an prochain. Dans un contexte inchangé de taux d'intérêt au plancher, l'agence de notation anticipe une progression de 3,4 % cette année suivie d'une augmentation de 3,1 % en 2020, 2,7 % en 2021 et 2 % en 2022. D'après S & P, les prix de l'immobilier devraient progresser moins fortement à mesure que la croissance des revenus des ménages ralentira. Et ce sous un double effet : une croissance économique plus faible et une probable baisse des mesures fiscales pour soutenir les ménages. (Source *Les Echos*) •

L'agence



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 commercial

COMMERCE : un marché parisien en mutation

Le monde du commerce se transforme. Les habitudes de consommation aussi avec le commerce digital mais également avec le retour en grâce du commerce physique.

Commerces : un environnement économique mitigé à Paris

Le moral des ménages est en hausse selon l'Insee grâce à l'amélioration du pouvoir d'achat et à l'essoufflement du mouvement des « gilets jaunes ». Cependant, ce mouvement pourrait laisser des traces de tensions sociales et un rebond des défaillances d'entreprises. Le petit commerce n'est pas le seul fragilisé. Plusieurs grandes enseignes éprouvent des difficultés liées le plus souvent à des causes structurelles. Parmi les exemples récents, liquidation judiciaire de Sonia Rykiel et de New Look, fermetures programmées de Castorama, Conforama, Tati... Mais si les ventes dans le secteur de l'habillement reculent, celles des magasins des loisirs, du sport ou de la restauration prospèrent.

Vers un meilleur équilibre des commerces physiques et de l'e-commerce

L'e-commerce a réalisé une véritable percée et a fait connaître et prospérer diverses marques. Mais la gestion des retours, le référencement, la publicité... rognent sur le profit des enseignes et des marques et questionnent sur la pérennité de modèles de commerce basés uniquement sur les ventes en ligne. Selon l'étude, le bien-fondé d'un développement équilibré, jouant à la fois sur les atouts du commerce physique et ceux du digital, s'appuie sur des retours d'expérience positifs. Par exemple, celui des petits formats développés par beaucoup d'acteurs traditionnels pour favoriser le click & collect ou celui de l'expansion des Digital Native Vertical Brands (DNVB). La notoriété de ces marques nées sur le web ne cesse de croître et l'ouverture de magasins se multiplie. Ainsi, l'enseigne de lunette Jimmy Fairly et la marque de prêt à porter Balibaris ont récemment ouvert rue de Passy à Paris, Lunettes pour Tous, rue de Rennes...

De nouvelles marques et enseignes étrangères s'implantent : l'enseigne de gastronomie italienne Eataly dans le Marais sur 2 400 m², la marque de mode Icicle s'installant au 35 avenue George V... Enfin, l'achèvement de la Nouvelle Samaritaine avec l'hôtel Cheval Blanc et des grandes enseignes de marque devraient redorer le blason de la rue de Rivoli. Côté rive gauche, l'arrivée d'Arije, spécialiste de l'horlogerie et de la joaillerie de luxe au 41 rue de Rennes ou celle, temporaire, de Chaumet au 165 bd Saint-Germain va également redynamiser ce secteur de Saint-Germain-des-Prés. •

Mise en location gérance et suppression du délai d'exploitation de deux ans

La loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 a abrogé l'article L.144-3 du Code de commerce imposant à toute personne physique ou morale d'avoir exploité pendant deux années au moins son fonds de commerce avant de le mettre en location-gérance.

La location-gérance (aussi appelée « gérance-libre ») est le contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls.

Depuis 1956, la loi imposait aux personnes désireuses de placer leur fonds en location-gérance d'avoir exploité le fonds en question pendant au moins 2 années.

La loi du 19 juillet 2019, publiée au *Journal officiel* du 20 juillet 2019, est entrée en vigueur le lendemain de cette publication de sorte que tout contrat de location-gérance conclu à compter du 21 juillet 2019 n'encourt plus la nullité pour défaut d'exploitation du fonds par le bailleur pendant 2 ans au moins avant sa mise en location-gérance. À noter enfin que cette suppression de l'exigence d'une exploitation minimum de 2 ans ne permet pas de mettre en location-gérance un fonds qui n'aurait pas du tout été exploité : la mise en location-gérance suppose toujours la mise à disposition d'une clientèle certaine, réelle, actuelle, indépendante et propre au fonds de commerce. Sans clientèle attachée au fonds, pas de fonds de commerce, donc pas de location-gérance. •

Les contours du droit de préemption du preneur titulaire d'un bail commercial

Depuis la loi n°2014-626 « Pinel » du 18 juin 2014, le preneur (locataire) d'un local à usage commercial ou artisanal dispose, en vertu de l'article L.145-46-1 du code de commerce, du droit de se porter acquéreur, par préférence, dudit local, lorsque son propriétaire envisage de le vendre. Les rédacteurs de baux ont parfois été tentés de faire renoncer les preneurs à tout droit de préemption afin d'éviter la difficulté. Toutefois, ces renonciations sont désormais inopérantes puisque la Cour de cassation a souhaité récemment préciser que ce droit, institué pour protéger le locataire commercial, était d'ordre public.

LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE NE S'APPLIQUE PAS :

- 1/ quand il s'agit de la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- 2/ seuls les locaux à usage commercial ou artisanal sont concernés par le droit de préemption de sorte que les locaux à usage de bureaux, à usage industriel, les entrepôts ou les terrains nus par exemple seraient exclus du dispositif ;
- 3/ Troisième exclusion : les ventes qui ne résultent pas de la volonté du propriétaire, tels que vente par adjudication, cessions réalisées dans le cadre de procédures collectives, vente par l'administration des domaines dans le cadre de successions vacantes, etc. •

Investissements locatifs



IL VA FALLOIR ISOLER UN LOGEMENT AVANT DE LE LOUER

Les propriétaires d'un logement en location mal isolé devront réaliser des travaux sous peine de ne plus pouvoir augmenter le loyer en cas de renouvellement du bail ou de relocation.

Isoler le logement ou bien voir le loyer bloqué tant que les travaux n'ont pas été réalisés : tel est le choix auquel vont être confrontés les propriétaires dans les grandes agglomérations concernées par un décret du 27 juillet 2017.

Déjà, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer comme il le souhaite lors du renouvellement du bail ou après le départ d'un locataire. Il doit conserver le même loyer ou éventuellement l'augmenter modérément, dans la limite de la valeur de l'indice de référence des

loyers (IRL) donnée par l'Insee. En revanche, s'il réalise des travaux importants, sa marge de manœuvre est plus importante. Si le montant des travaux est égal à la dernière année de loyer, ce dernier est fixé librement. Dans le cas contraire, la hausse du loyer ne peut dépasser 15 % du montant des travaux.

Un décret du 26 juillet 2019 rajoute une condition pour pouvoir fixer librement le loyer après des travaux. À partir du 1^{er} janvier 2020, pour l'augmenter il faudra qu'à l'issue des travaux, la consommation énergétique du logement soit inférieure à 331 kWh par m² et par an. Au-delà de cette consommation, le logement est classé en F et G dans un diagnostic de performance énergétique.

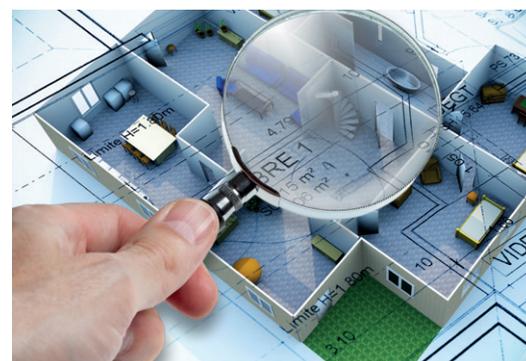
« *Le propriétaire est donc désormais obligé de réaliser de véritables travaux d'isolation et pas seulement de refaire l'électricité, de rénover la salle de bain ou la cuisine pour pouvoir augmenter le loyer* ». (Source *Le Monde*). •

BRÈVES

Rénovation énergétique : une prime plus restrictive pour les plus aisés

Les travaux de rénovation énergétique des logements pourront être, à partir de 2020, soutenus par une prime d'État, et non plus un crédit d'impôt, dont seront cependant exclus les 20 % de ménages les plus aisés.

Huit cents millions d'euros de crédits budgétaires sont prévus en 2020 pour ce nouveau dispositif, qui remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides pour travaux simples de l'Agence de l'habitat (Anah). La nouvelle prime, dont on pourra faire la demande en ligne à partir d'une plateforme nationale, sera versée dès la fin des travaux. Son montant dépendra des revenus mais aussi du gain énergétique de chaque type de travaux réalisés, selon un barème qui sera dévoilé après une ultime réunion avec les acteurs du secteur. Le gouvernement a d'ores et déjà confirmé que seraient incluses les fenêtres à double vitrage (à raison de 100 euros maximum). Mais le soutien aux chaudières à gaz fait débat. Pour le gouvernement, il s'agit d'instaurer « *une aide plus simple, plus juste et plus efficace* » ; jusqu'ici la moitié du CITE profitait aux 20% les plus riches. Désormais, « *plus vous aurez des revenus faibles et des gestes efficaces, et plus vous allez être aidés* ». •



Investissement – Taux de Rendement « PRIME »* (juillet 2019)

	2 ^e trim 2017	2 ^e trim 2018	2 ^e trim 2019	Tendance
Bureaux Paris QCA	3,15	3	3	→
Bureaux Paris hors QCA	3,40	3,25	3,25	→
Bureaux La Défense	4,25	4,10	4	↘
Bureaux 1 ^{ère} couronne	4,05	3,80	3,80	→
Bureaux 2 ^e couronne	5,35	5,20	5,20	→
Commerces – boutique Paris	2,75	2,50	2,50	→
Centre commercial	4,20	4,20	4,75	↗
Retail Park	4,50	4,50	4,60	↗
Entrepôts sur toute la France	5,25	4,75	4,50	↘
Bâtiments d'activité en Région Parisienne	6,40	5,60	5,60	→

* Rappel de la définition des taux de rendement

Le Taux de Rendement « Net immédiat » : il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble (d'un local, d'un entrepôt, d'une boutique, etc.) et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Le Taux de Rendement « Initial » est le rapport entre le loyer global annuel net et le prix de vente actes en mains en date de la vente.

Le Taux de Rendement « Prime » : c'est le taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment (ou d'un local commercial, d'un entrepôt, d'une boutique, etc.), de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Actualité immobilière

Seine & Cité : dernières transactions

• Seine & Cité a installé **L'ENVERS** où Hélène Dieux et son équipe vous accueillent dans un décor chaleureux et une ambiance intimiste pour vous proposer une sélection très diversifiée de vins de qualité. Petits plats (en solo ou à partager) également à toute heure. L'Envers - 41 rue Coquillière à Paris 1^{er}. •••



• Seine & Cité vient de signer le bail d'un local commercial de 90 m² situé 19 rue Saint-Antoine à Paris IV^e pour une activité de cabinet médical et para médical. •••



• Seine & Cité a réalisé la vente en investissement de murs commerciaux occupés par un restaurant dans le XI^e arrondissement à un investisseur privé. Et également la vente d'un appartement de 45 m² situé Cité Hittorf dans le X^e arrondissement. Ainsi que la vente d'un appartement de 34 m² rue Popincourt dans le XI^e arrondissement. •••



Vie de l'entreprise

Local professionnel : acquisition par le dirigeant ou la société ?

Vous décidez d'acquérir des locaux pour l'exercice de votre activité professionnelle afin d'échapper aux contraintes liées au bail commercial. Est-il préférable de vous porter acquéreur à titre personnel ou par l'intermédiaire de votre société ?

L'enjeu : vous avez la faculté d'acquérir les locaux ou par le biais de votre entreprise voire encore par l'intermédiaire d'une SCI. Ce choix n'est pas neutre, car il emporte des conséquences importantes sur la possibilité de déduire l'investissement proprement dit et les charges y afférentes, ainsi que les modalités d'imposition de la plus-value éventuelle en cas de revente.

Acquisition par l'entreprise : avantageux au plan fiscal...

Les locaux sont alors inscrits à l'actif de votre société. La société peut déduire les frais d'acquisition, la taxe foncière, les dépenses d'entretien et de réparations, les intérêts de l'emprunt souscrit pour l'achat des locaux et l'amortissement du local au titre de chaque exercice sur une durée de 25 ans en général. Le résultat imposable de la société se trouve alors diminué.

Sauf lors de la cession du local, en cause le coût fiscal en cas de revente

En effet, la plus-value de cession sera intégrée à votre bénéfice et donc soumis à l'IS. Elle sera calculée d'après la différence entre le prix de vente et la valeur résiduelle comptable (prix d'acquisition - amortissements pratiqués).

Par contre, si votre entreprise est soumise à l'IR (impôt sur le revenu), la cession des locaux est soumise au régime des plus-values professionnelles. Lorsque la durée de détention est inférieure à 2 ans, la plus-value est qualifiée de plus-value à court terme et est imposée au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'éventuelle plus-value à

long terme est quant à elle imposée forfaitairement à l'impôt sur le revenu à 12,80%, mais elle supporte par ailleurs les prélèvements sociaux de 17,2%. Enfin, dans le cadre d'une activité artisanale ou commerciale, la plus-value à long terme bénéficie d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^e année, soit une exonération totale au bout de 15 ans de détention de vos locaux.

Acquisition par le dirigeant : incidence sur le plan fiscal...

Les loyers versés par l'entreprise constituent des revenus personnels, taxables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Par ailleurs, votre société ne peut déduire que les loyers et les dépenses courantes d'entretien et de réparation relatives aux locaux professionnels. Elle ne peut alors déduire aucun intérêt d'emprunt lié à l'acquisition et aucun amortissement, le bien n'étant pas à son actif.

En cas de cession

La cession des locaux est soumise au régime des plus-values des particuliers. Actuellement, le taux d'impôt sur le revenu est égal à 19% auquel il convient également de rajouter 17,2% de prélèvements sociaux. Néanmoins, par le mécanisme des abattements pour durée de détention, la plus-value est exonérée totalement au terme de 22 ans au regard de l'impôt sur le revenu et au terme de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Au final, le meilleur choix sera celui qui sera adapté à votre situation personnelle et à vos objectifs, notamment patrimoniaux. Sur le plan fiscal, il faut prendre en compte la fiscalité applicable au cours de la détention du bien, mais également les modalités d'imposition de l'éventuelle plus-value réalisée lors de sa cession.•