Immobilier professionnel / *Bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité, fonds de commerce.*
Immobilier résidentiel / *Achat, Vente, Location, Estimation*

numéro • 07
printemps-été
2015

Seine&Cité Info

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

HISTOIRE

Le métro de Paris
Chapitre IV / **1900-1916 : Bienvenüe et Guimard**

Le 30 mars 1898, la loi déclare d'utilité publique le réseau du chemin de fer métropolitain de Paris. Le 1er avril, Fulgence Bienvenüe est nommé chef du service technique du métropolitain. Deux hommes vont coordonner la réalisation du métro : Charles Rœderer et André Berthelot. Fulgence Bienvenüe supervise dès lors la construction du premier réseau, puis celle du réseau complémentaire, dont les deux premières lignes sont réalisées en 1908. Durant plus de 15 ans, Paris tout entier est un chantier. De 1898 à la Première Guerre Mondiale, ouvriers et ingénieurs s'affairent nuit et jour pour l'élaboration du réseau souterrain. Place St Michel, une usine pour congeler le terrain trop instable est installée. En 1910, les 6 premières lignes du métro sont ouvertes avec un an d'avance sur le délai prévu. Dans sa volonté de ne laisser aucun point de Paris à plus de 400 mètres d'une station de métro, la Ville établit, en 1907, un plan de réseau complémentaire de plusieurs lignes. Entre 1900 et 1916, un réseau de 94,825 km avec 204 stations est ainsi mis à disposition des parisiens. Performance qui résulte de la double compétence des ingénieurs et d'une main d'œuvre très qualifiée ainsi que de la bonne qualité des matériaux utilisés. Les entrées des stations de métro ont fait l'objet d'un programme mis en place par le conseil municipal de Paris. Objet de nombreuses controverses, le conseil décide alors d'organiser un concours d'architectes. Le 12 janvier 1900, Hector Guimard est retenu parmi 21 projets concurrents.

A la suite d'un désaccord financier entre Guimard et la CMP, qui se règlera à l'amiable moyennant un dédommagement conséquent, Guimard abandonnera les droits de propriété artistiques sur ses modèles. C'est plus pour leur rationnalisation que pour leur inventivité et leur valeur artistique que ces structures seront choisies, permettant de développer un modèle à l'infini tout en l'adaptant subtilement à chaque configuration d'accès. • *(à suivre...)*

(Extraits des *Archives inédites de la RATP – 1850/1950*, Editions Michel Lafond)

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, 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. •

Seine & Cité Info est une publication de la Société Seine&Cité / juin 2015

• 81, rue de Turenne - 75003 Paris
standard : 01 53 68 64 02
fax : 01 44 61 00 33
www.seinecite.fr

L'immobilier résidentiel en 2014/2015

Votre notaire vous informe

Les Notaires de Paris IDF ont diffusé les chiffres du marché immobilier à Paris et IDF en 2014. Bilan : le niveau des ventes reste faible et la baisse des prix encore modeste devrait s'accentuer.

A Paris, le prix au m² est à nouveau passé sous les 8 000 € fin 2014. Il s'établit à 7 930 €/m² en janvier 2015, soit une baisse de – 2,8% sur un an. En 2014, les arrondissements de Paris ont connu des baisses de prix entre – 0,2% et – 7,4% (baisses supérieures à 6% dans les 2e, 4e et 7e arrondissements). Seuls les 5e, 8e et 9e arrondissements échappent à cette diminution des prix. 4 arrondissements ont des prix supérieurs à 10 000 €/m² contre 8 arrondissements il y a deux ans. L'arrondissement le plus cher est le 6e (11 710 €/m²) et le moins cher, le 19e (6 620 €/m²).

Perspectives 2015 : difficile de dresser des perspectives. Tout dépendra d'un éventuel retour de confiance des acteurs économiques et des ménages, dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas.•

Tendances du marché locatif

L'observatoire *Clameur*

L'observatoire *Clameur* (connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) a livré sa note d'analyse de février 2015 permettant d'observer les évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de près de 1 500 villes françaises.

La mobilité des locataires continue de se dégrader, après plusieurs années d'un recul parfois rapide en Ile de France (notamment sur Paris : -16,7%) et en Rhône Alpes. Depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais de remise en location (+28,7%).
Il en ressort également une invitation à la prudence en matière de loyers : ceux-ci reculent de 0,9% en glissement annuel. Ils sont en baisse dans 80% des 20 premières villes par le nombre d'habitants.

?! Questions réponses sur la mise en location d'un logement

Les conditions posées par la loi pour pouvoir mettre en location tel ou tel logement
Vous devez louer un logement « **décent** », c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il devra être en bon état d'usage et de réparation, les équipements en état de fonctionnement.
Qu'entend-on exactement par logement « décent » ?
Le logement doit disposer d'une pièce principale d'au moins 9 m² habitable et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, soit un volume habitable de 20 m³. Il doit assurer « **le clos et le couvert** », ne pas présenter de dangers (garde corps des fenêtres, escalier, loggia, balcon, etc.) ou de risques pour la santé (revêtements, canalisations, installation gaz/électricité). Les pièces principales (séjour et chambre) doivent bénéficier d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre. •

En bref

Paiement en liquide

Nouvelle réglementation : à partir du mois de septembre, les paiements en liquide ne seront plus autorisés que pour les sommes inférieures à 1 000 € au lieu de 3 000 € actuellement.

Assurances - résiliation plus facile

Pour les contrats d'assurances souscrits à partir du 1er janvier 2015 ; il est possible, après la première année, de résilier à tout moment, sans motif. Cette possibilité a été ouverte par la loi Hamon sur la consommation.

La transmission aux petits enfants devient plus facile

Les grands parents peuvent donner librement et sans droits de succession à leurs petits enfants la somme de 31 865 € tous les 15 ans, à condition que ces héritiers aient plus de 18 ans et que le donateur soit âgé de moins de 80 ans. Mais depuis la loi de 2006, il est aussi possible de réaliser une donation transgénérationnelle. La première règle d'une telle opération est que cette

donation doit être concertée : grands parents, leurs enfants et leurs petits enfants doivent être tous d'accord. Mais la donation partage ne bénéficie pas d'une fiscalité avantageuse. La fiscalité qui s'applique dans un tel cas est celle des héritiers en ligne directe, soit, après abattement de 31 865 €, les droits sont de 5% jusqu'à 8 072 €, puis 10% de 8 072 € à 12 109 €, 15% de 12 109 € à 15 932 €, 20% de 15 932 € à 552 324 €, jusqu'à 45% au-delà de 1 805 677 €.•

Point marché

En immobilier de bureaux

Activité poussive sur les trois premiers mois 2015

Les loyers économiques en Ile de France sont globalement restés stables durant le 1er trimestre 2015. Les valeurs faciales ont peu évolué et, revers de l'environnement économique, les marques d'intérêt des utilisateurs pour des loyers > 600 €/m²/an demeurent relativement modérées. Les avantages commerciaux (franchise de loyer, loyer minoré, etc.) restent généralisés.

Loyers moyens pondérés par secteur au 1er avril 2015
(en € HT HC/m²/an, facial)

Secteur	Neuf/ restructuré/ ou rénové	En état d'usage
Paris Centre-Ouest	**542 €**	**404 €**
Paris Nord-Est	**327 €**	**257 €**
Paris Sud	**431 €**	**342 €**

Perspectives : alors que les premiers signes d'amélioration sur le plan économique commencent à se dessiner, les répercussions sur le marché des utilisateurs ne sont pas encore palpables.

Le marché de l'investissement au 1er trimestre 2015
le segment des petites et moyennes transactions s'est effondré, avec un recul de 49 % du nombre de transactions inferieures à 50 millions d'€. Au total, alors que les volumes échangés ont progressé de 10 % sur un an, le nombre total de transactions a reculé de 37 %, témoignant des difficultés persistantes de renouvellement de l'offre face à la pression croissante de la demande des investisseurs. •

En immobilier résidentiel

Les principales dispositions du plan de relance du logement

Dans le cadre du plan de relance du logement annoncé par le 1er ministre en août 2014, une série de mesures ont récemment été adoptées par l'Assemblée Nationale pour tenter de soutenir le marché du neuf.

INVESTISSEMENT LOCATIF AMÉNAGEMENTS DU DISPOSITIF « DUFLOT » QUI DEVIENT « PINEL »

Un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit Pinel est en vigueur depuis le 1er septembre 2014. Les modifications apportées par rapport au dispositif Duflot concernent :

• l'engagement initial de location de 6 ou 9 ans est prorogeable jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal respectif de 12 %, 18 % ou 21 % ;

• les aménagements de la durée d'engagement de location s'appliquent également aux investissements réalisés par le biais d'une SCPI ;

• à compter du 1er janvier 2015, les investisseurs auront la possibilité de louer le bien acquis à leurs descendants ou ascendants, à condition que les plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectés.

FISCALITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Depuis le 1er septembre 2014, la fiscalité des plus-values sur les cessions des terrains constructibles est alignée sur celle des immeubles bâtis, avec une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans (contre 30 ans auparavant). Un abattement exceptionnel de 30 % sur les plus-values de cession sera mis en place jusqu'à fin 2015 avec l'objectif d'inciter les propriétaires de terrains à les mettre en vente.

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ +) : DES CONDITIONS D'ACCÈS

Depuis le 1er octobre 2014, les conditions d'attribution et les montants empruntables changent. Les plafonds de ressources sont ainsi relevés tandis que le pourcentage appliqué au coût de l'opération (pour déterminer le montant empruntable) est relevé en zone rurale et dans les petites et moyennes agglomérations. Ce pourcentage est en revanche réduit en zone A.

Le dispositif est par ailleurs élargi aux logements anciens à réhabiliter en zone rurale (avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf). •

Note de conjoncture

2014, année noire pour les artisans du bâtiment

Une étude réalisée par la **Fédération des Centres de Gestion Agréés** confirme une forte baisse d'activité dans le bâtiment.

L'année 2014 aura été une année catastrophique pour les artisans du bâtiment. Dans une conjoncture fébrile, marquée par une croissance toujours atone (0,1 % selon l'INSEE), les TPE du secteur accusent une forte baisse d'activité : – 4,8 %. Toutes les professions sont touchées par cette tendance négative. Le spectre de la crise, après s'être éloigné un temps, revient hanter les dirigeants de petites entreprises dont l'horizon économique s'assombrit. Tous les corps de métiers sont dans l'impasse. Globalement, le chiffre d'affaires du secteur régresse de 12,1 %. Avec trois ans de baisse consécutive, le secteur ne montre toujours pas de signes de reprise. Les investissements dans la construction neuve et les dépenses de travaux en entretien-rénovation des ménages n'ont globalement toujours pas repris. •

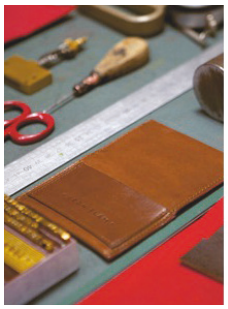
Participez à notre *Quizz Connaissez vous Paris ?* (Rép. au verso)

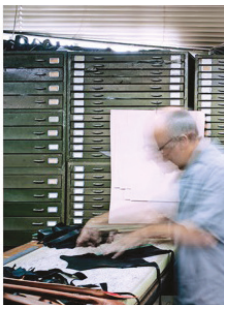
Extraits du livre de Raymond Queneau

1/ Que présente de particulier l'immeuble situé 63 rue Réaumur, au coin de la rue St-Denis ?
2/ A quelle époque la place de Grève devient elle la place de l'Hôtel de Ville ?
3/ D'où vient le nom du quai Malaquais ?
4/ Quels sont les prévôts des marchands qui ont donné leur nom à des voies parisiennes ?
5/ Quel est le music hall qui occupe l'emplacement d'un ancien collège ?

Vie de l'agence

Nos dernières transactions





Au 6 rue des Filles du Calvaire : **LEON FLAM** ouvre sa boutique parisienne. Marque artisanale française de bagagerie, les modèles, les matières et les accessoires sont pensés, dessinés et fabriqués exclusivement en France et au Portugal. Chaque pièce est unique. **LEON FLAM** donne vie à une nouvelle ligne de bagages pour accompagner l'homme d'aujourd'hui dans toutes les aventures de notre époque.

Au 107 boulevard Richard Lenoir : **BIG MAMMA,** la cuisine italienne revisitée par des Frenchies.Victor Lugger et Tigrane Seydoux, fondateurs de l'enseigne, serviront une cuisine 100% maison, réalisée à partir d'ingrédients achetés directement aux producteurs italiens, comme leur jambon qui provient de la maison Bagatto, l'une des plus belles de la région San Daniele.

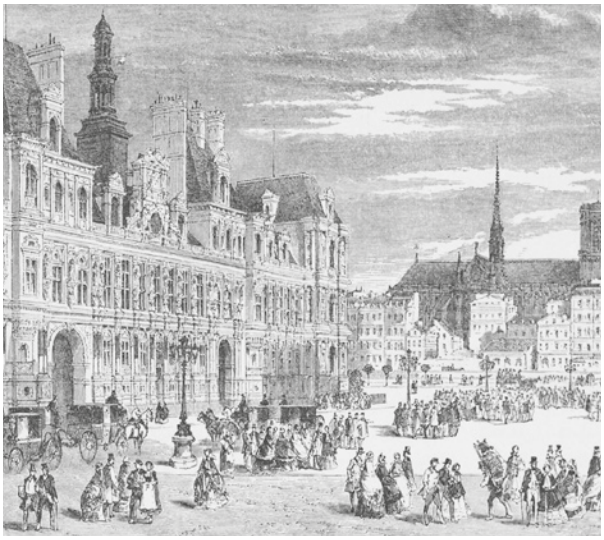
Au 8 rue Ste-Croix de la Bretonnerie : **BOCAGE,** premier fabricant de chaussures françaises pour hommes, femmes et enfants ouvre une nouvelle boutique dans le Marais.

Au 37 rue Debelleyme : **MARGARET HOWELL,** créateur de prêt à porter. La marque perpétue les traditions, la qualité et le savoir-faire britanniques dans des vêtements voués à être portés dans le monde réel, quotidien. •

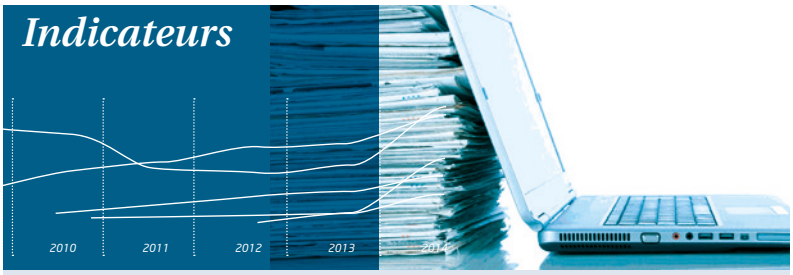
Réponses Quizz

1> Cet immeuble de style « byzantin » est une sorte de placard ayant 63 mètres de longueur et 4 mètres de largeur.
2> En 1830. La place de Grève servit de lieu d'exécution de 1310 à 1832.
3> Le quai Malaquais est le quai « mal-acquest » ou « mal-acquis ». Mais on ignore pourquoi ce nom lui fut donné au XVIe siècle.
4> Barbette, Etienne Marcel, Guillaume Budé, François Miron, Fourcy, Trudaine, Thorigny, Camus de Pontcarré – Seigneur de Viarme, Delamichodière, Le Febvre de Caumartin, Le Peletier.
5> Le Casino de Paris a été construit vers 1900 sur l'emplacement d'un skating, lui-même construit en 1891 sur l'emplacement de l'ancien collège Chaptal (précédemment collège François Ier et Institution St-Victor.
Un autre quizz au prochain numéro !

La place de Grève (actuelle place de l'Hôtel de Ville) en 1855.



Indicateurs



Rémunération de l'épargne réglementée

	Taux	Plafond
Livret A et bleu	1%	**22 950 €**
Livret d'épargne populaire (LEP)	1,50%	**7 700 €**
Livret de développement durable (ex Codevi)	1%	**12 000 €**
Plan d'épargne logement (PEL)	2% (hors prime)	**61 200 €**
Compte épargne logement (CEL)	0,75% (hors prime)	**15 300 €**

Progression de l'indice du coût de la construction

Année	Trimestre	Sur 3 ans	Sur 1 an
2014	1er trimestre	+ 6,05%	+ 0,12%
	2e trimestre	+ 1,76%	- 0,98 %
	3e trimestre	+ 0,93%	+ 0,18%

Indice des loyers commerciaux

Année	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
2012	107,01	107,66	108,17	108,34
	+3,25%	+3,07%	+2,72	+1,94
2013	108,58	108,50	108,47	108,46
	+1,42	+0,79	+0,28	+0,11%
2014	108,50	108,50	108,52	
	-0,03%	0,00%	+0,05%	

Design graphique : Frédéric Joffre / www.fredericjoffre.com / 2015.