

numéro • 05
printemps-été
2014

Seine & Cité Info

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

HISTOIRE

Le metro de Paris

Chapitre III / 1870-1900 :
de l'américan tramway au métro

C'est avec la guerre de 1870, qui décime les chevaux et désorganise le transport, que le tramway (de tram « plat » et way « chemin ») prend son essor. Alors que le chemin de fer utilise la traction à vapeur à Paris depuis 1837 (sur la ligne de Saint-Germain-en-Laye) celle-ci ne sera réellement adoptée par les tramways qu'à partir de l'Exposition Universelle de 1889. Mais ce mode de transport n'est apprécié ni des voyageurs, ni des riverains, qui se plaignent du bruit et des odeurs. Pendant la dernière décennie du XIX^e siècle, il n'est pas rare de voir circuler des tramways à vapeur, à air comprimé ou à accumulateur, en plus des omnibus et des tramways à chevaux. Mais plusieurs obstacles empêchent le développement de ces systèmes mécaniques : manque d'autonomie, nombreuses pannes et accidents. C'est à cette époque que, compte tenu de l'augmentation constante des tramways à traction mécanique, les arrêts à la demande sont remplacés progressivement par des arrêts fixes, signalés par des poteaux. Dans le même temps, la « fée Electricité » se répand rapidement moyennant l'installation de câbles aériens, de rails ou de plots conducteurs, de façon à assurer la continuité de l'alimentation électrique des tramways. Ainsi, de 1900 à 1913, les quelques 5 000 chevaux affectés aux tramways disparaissent.

L'exposition Universelle de 1900 est l'occasion d'ouvrir la toute nouvelle ligne du métro parisien, un projet très contesté à l'époque. En effet, les Parisiens ne souhaitent pas s'exiler sous terre pour effectuer leurs déplacements quotidiens. Le 19 juillet 1900, la première ligne est mise en service : 2 000 ouvriers ont travaillé à sa construction pendant plus de deux ans. Cette ligne traverse Paris d'Ouest en Est, de la porte Maillot à la porte de Vincennes, soit 10 km et 16 stations. Les tabacs vendent le premier billet de métro à 15 centimes et 20 centimes pour l'aller retour. La première année est une réussite avec 10 millions de voyageurs rien que pendant la durée de l'exposition. • (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 déplaçonnement, études de marché, etc..., tel est notre savoir-faire.

A l'écoute des projets de nos clients, **Seine & Cité** met à leur 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 / mai 2014

Seine
& Cité

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

2013 - 2014 / Évolution du marché / Nouvelles réglementations

Immobilier résidentiel

Selon le Crédit Foncier, le mouvement de correction des prix des logements anciens, encore modéré en 2013, devrait se confirmer cette année et au-delà.

Lentement mais sûrement, les prix de l'immobilier s'installent dans la baisse. Lors d'une conférence de presse organisée à Paris, le directeur général du Crédit Foncier Immobilier, a estimé que le marché français était entré dans « une spirale vertueuse. On commence à s'apercevoir que les prix sont trop élevés, a précisé le dirigeant. Il y a un réajustement qui est encore relativement faible, mais on est bien dans une courbe descendante ».

Le phénomène devrait rester mesuré au cours des prochains mois, du moins en moyenne : selon les prévisions du groupe bancaire, les prix reculeraient de 1,7 % cette année sur l'ensemble du territoire, après un repli de 1,4 % en 2013. Une correction de l'ordre de 1,8 % est entrevue en Île-de-France, où les prix termineraient l'année sur « un niveau assez proche de 2011, qui avait marqué le début de redémarrage [du secteur] après les années de crise », comme l'a noté le directeur général du Crédit Foncier. Sur le reste du territoire, les prix baisseraient de 2,2 %, avec d'importantes disparités selon les villes, disparités que le groupe n'a pas chiffrées. Ces projections prennent pour hypothèse « une remontée progressive et limitée des taux ».



Actualités fiscales 2014

Taux d'imposition des plus values immobilières

- Taux d'imposition inchangés
- Impôt sur le revenu : 19%
- Prélèvements sociaux : 15,5% (pas de CSG déductible) soit un taux global de 34,5%
- Surtaxe pour les plus-values supérieures à 50K euros (entre 2% et 6%)

Cession immobilière à compter du 1^{er} septembre 2013

Abattement pour durée de détention modifiée

Exonération d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention (au lieu de 30 ans) :

- 6% au-delà de la 5^e année et jusqu'à la 21^e année
- 4% au-delà de la 21^e année

Exonération des prélèvements sociaux après 30 ans de détention :

- 1,65 % par année de détention au-delà de la 5^e année et jusqu'à la 21^e année
- 1,6 % pour la 22^e année
- 9% pour chaque année au delà de la 22^e année

Cession immobilière - Opportunités en 2014

Abattement exceptionnel de 25% pour les Cessions entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014

- Applicable pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux
- Après application de l'abattement pour durée de détention

Sont exclus :

- terrains à bâtir
- parts de SCI
- cessions au sein du groupe familial

Cession de terrains à bâtir : quelle fiscalité en 2014 ?

Plus-value calculée après un abattement pour durée de détention:

- 2% au-delà de la 5^e année de détention
- 4% par an au-delà de la 17^e année
- 8% par an au-delà de la 24^e année
- Soit une exonération d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux au terme d'un délai de 30 ans

Non application :

- de la surtaxe
- de l'abattement exceptionnel de 25%

Plus-values Mobilières : le régime incitatif

Abattement pour durée de détention renforce - Pour qui ?

- Cession de titres acquis ou souscrits dans les 10 ans de la création de la société
- Cession intrafamiliale
- Dirigeant partant à la retraite avec un abattement complémentaire préalable de 500 000 euros

Durée de détention – Régime « incitatif » (application 2013)

- Moins d'un an	→ 0 %
- De 1 à 2 ans	→ 50 %
- De 2 à 4 ans	→ 50%
- De 4 à 6 ans	→ 65 %
- De 6 à 8 ans	→ 65%
- Plus de 8 ans	→ 85 %

Actualités juridiques

En immobilier commercial

Commerces en copropriété : attention au règlement de copropriété

Les clauses des règlements de copropriété qui interdisent, limitent ou encadrent les activités commerciales dans un immeuble à usage mixte ont alimenté un fort contentieux en cour de cassation ces derniers temps.

Là où un règlement de copropriété (RC) précise que l'immeuble est destiné à un usage principal d'habitation, il peut n'autoriser que des activités professionnelles (avocats, médecins, experts comptables, etc.) ou commerciales à usage de bureaux. Dans ce cas, le

syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire peut demander, par exemple, la cessation d'une activité de toilettage pour chiens, sans que le commerçant ne puisse lui opposer une autorisation administrative. Dans ce cadre, le refus d'un syndicat de copropriétaires d'autoriser un commerce de restauration rapide, par nature « bruyant », n'a pas été jugé abusif par la cour de cassation et au contraire justifié. Ainsi, au vu d'un arrêt de la cour, la clause d'un règlement de copropriété prohibant di-

verses activités commerciales susceptibles de troubler la quiétude des copropriétaires est licite dans tout immeuble mixte avec des logements. (Cass. 3^e Civ. 02/07/2013)

Les limites de cette loi

Il se confirme qu'une clause d'un règlement de copropriété interdisant telle ou telle activité doit être interprétée « strictement ». Ainsi, une demande de résiliation de bail n'est fondée que si l'activité concernée est « précisément interdite » par la clause.

Exemple : une clause qui interdit un commerce de « café, bar, restaurant » ne peut être opposée pour une activité de « salon de thé et petite restauration ». (Cass. 3^e Civ. 02/07/13)

Nuisances : clauses interdisant les commerces générant des nuisances (odeurs, bruits, etc.), ce qui est fréquent, la copropriété étant bien fondée à demander la cessation de cette activité dès lors que l'existence des nuisances liées à l'activité est prouvée. •

En immobilier résidentiel

Réforme Loi ALUR

La loi pour l'accès au Logement et pour un Urbanisme Renoué a été définitivement adoptée par l'Assemblée Nationale le 18 février et par le Sénat le 20 février 2014. Cette loi touche à la réglementation des professionnels de l'immobilier, à la copropriété, aux rapports entre propriétaires et locataires.

Concernant les locataires, la loi prévoit :

- un encadrement des loyers ;
- la création d'un formulaire type pour le bail et l'état des lieux ;
- la limitation des frais d'agence liés à la mise en location ;
- de faciliter l'accès au logement et de rétablir la trêve hivernale des expulsions (1^{er} novembre au 15 mars) ;
- d'uniformiser les règles relatives à la location vide et meublée ;
- de limiter les justificatifs pour un locataire.

Du côté des bailleurs, la loi vise à assurer la protection des propriétaires des risques d'impayés afin d'encourager la mise en location. Pour ce faire, une **Agence de la Garantie Universelle des Loyers (GUL)** est créée. Cette garantie s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2016.

Par ailleurs, la loi contraint les propriétaires à faire des travaux, et ce pour lutter contre l'habitat indigne. •

Avez-vous pensé au viager comme complément de retraite ?

L'usage du viager libre ou la possibilité offerte au vendeur de louer le bien grevé est trop peu souvent conseillé. La vente en viager permet au vendeur de vendre son bien immobilier libre ou occupé.

L'acheteur est le « **débirentier** » et le vendeur le « **crédirentier** ».

C'est un contrat de vente classique, seules les modalités de paiement du prix diffèrent. En effet, une partie du prix, dénommée « **le bouquet** », est payé comptant le jour de la vente. Le surplus est versé sous forme de « **rente viagère** » c'est-à-dire le paiement d'une somme d'argent à terme périodique jusqu'au décès du vendeur. Son montant est fixé librement en tenant compte de la valeur réelle de l'immeuble.

Il s'agit d'un contrat aléatoire puisque la durée de vie du vendeur détermine la durée de l'engagement de l'acquéreur.

Les réparations locatives d'entretien, les impôts locaux, les charges courantes sont à la charge du crédirentier. Les grosses réparations incombent au débirentier.

La vente en viager présente de nombreux avantages. Du côté du vendeur, cela lui permet de s'assurer un complément de revenus ; de conserver ou non la jouissance du bien vendu voire même le droit de le louer jusqu'à son décès. En cas de viager occupé, le vendeur conserve son cadre de vie. L'acquéreur quant à lui réalise un placement avec un petit capital au départ et cela lui permet d'éviter d'avoir recours à un emprunt.

Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu pour une fraction de leur montant. Cette fraction est fixée forfaitairement d'après l'âge du crédirentier lors du premier versement de la rente. •

Participez à notre Quizz Connaissez vous Paris ?

Extraits du livre de Raymond Queneau

- 1) De quand date le numérotage actuel des rues de Paris ?
- 2) Qu'est ce que la Samaritaine ?
- 3) Quelle est la voie de Paris dont le nom est le plus long ?
- 4) Combien y a-t-il d'arcs de triomphe à Paris ?

5) Quel roi fit de Paris la capitale de la France ?

6) Quelles sont les rues du 3^e arrondissement dont le nom rappelle le temps où les égouts coulaient à ciel ouvert ?

(Réponses page 4)

Vie de l'agence

Nos dernières transactions

Au 16 rue Dupetit Thouars (ex Galerie Forêt verte) l'enseigne de design vintage **À demain** installe son show-room suite à l'ouverture d'une boutique au 97 rue de Turenne.

Au 16/18 rue Sainte Anastase : **Samuel Coraux**, créateurs de bijoux, installe sa première boutique-show room pour y exposer ses créations. **Samuel Coraux** offre des bijoux atypiques et résolument contemporains. Des lignes épurées, toujours sensuelles, qui jouent avec la couleur et la lumière.



Au 23 rue des Mathurins (ex DPAM) : **SPEZIA Piadina & Co** vous offre dans une ambiance bistro, une cuisine italienne de qualité.



Au 70 boulevard Beaumarchais : **NAT & NIN** installe sa première boutique diffusant toute sa gamme de maroquinerie sur 200 m². Les créatrices de Nat & Nin ont pris leurs quartiers Boulevard Beaumarchais à Paris pour y ouvrir leur toute première boutique. •

Tendances

Les dernières tendances du marché immobilier sur le 3^e arrondissement (avril 2014)

(Sources Chambre des Notaires)

Secteur « **Archives** » : 11 430 euros/m²

Secteur « **Arts & Métiers** » : 9 170 euros/m²

Secteur « **Enfants Rouges** » : 9 900 euros/m²

Secteur « **Saint-Avoye** » : 10 120 euros/m²

Moyenne : 10 140 euros/m²

(prix médians hors commission d'agence constatés pour tous les appartements anciens, vendus libres.) •



Astuces et conseils

BAIL D'HABITATION JUSTIFICATIF DE L'AVIS D'IMPOSITION

Pour l'examen d'un dossier de candidature locative, les candidats locataires pour un logement doivent remettre une copie de leur dernier avis d'imposition. En cas de doute sur la véracité du document, avec le numéro fiscal et la référence de l'avis figurant sur ces documents, vous pouvez désormais vérifier leur authenticité, grâce au nouveau service de vérification mis en place par Bercy et validé par un arrêté paru le 15/10/13. Ce téléservice sur internet est gratuit pour les usagers ayant besoin de vérifier leur exactitude dans le cadre de leur activité (bailleur, agent immobilier, administrateur de biens). •

Réponses Quizz

1 > Il date de 1805. La seule différence est qu'à cette époque les numéros des rues perpendiculaires à la Seine devaient être noirs sur fond ocre et ceux des rues parallèles en rouges sur fond ocre.

2 > La Samaritaine était une machine hydraulique qui distribuait les eaux (de la Seine) sur la Rive Droite. Elle fut construite sous Henri IV dans l'Île de la Cité, près du Pont Neuf.

3 > Le square des Ecrivains-combattants-morts-pour-la-France (XIV^e) est la voie de Paris dont le nom est le plus long.

4 > Il y a quatre arcs de triomphe à Paris : la porte Saint-Denis (1672 pour commémorer les victoires de Louis XIV en Hollande), la porte Saint-Martin (1674 victoires de Turenne et de Condé), l'arc de l'Etoile (dit Austerlitz) et celui du Carrousel (dit de Marengo).

5 > C'est en 508 que Clovis fixa le siège du royaume à Paris.

6 > Le passage du Pont-aux-Biches (89 rue Meslay) tire son nom d'un pont qui passait au-dessus d'un égoût, de même l'impasse de la Planchette, 324 rue Saint-Martin. *Un autre quizz au prochain numéro !*

Infos pratiques

Derniers indices de révision des loyers

IRL (indice de référence des loyers) –

4^e trimestre 2013 : 124,83 soit en hausse de +0,69% sur un an

ICC (indice du coût de la construction) –

3^e trimestre 2013 : 1612 soit en baisse de 2,18% sur un an

ILC (indice des loyers commerciaux) –

3^e trimestre 2013 : 108,47 soit en hausse de +0,28% sur un an

ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) –

3^e trimestre 2013 : 107,16 soit en hausse de +0,66% sur un an

Taux fixes négociés en mars 2014 hors assurances

Sur 10 ans : 2,09% ↓

Sur 15 ans : 2,35% ↓

Sur 20 ans : 2,75% ↓

Sur 25 ans : 2,95% ↓