

numéro • 01
septembre 2011

Seine & Cité Info

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

Découvrir

Le Marais, un quartier commerçant et dynamique

Ancienne zone de marécages occupée à compter du XII^e siècle par des ordres religieux, le Marais, quartier historique de Paris, empiétant sur les III^e et IV^e arrondissements, avec ses nombreux musées, ses hôtels particuliers, ses rues commerçantes, a aujourd'hui la faveur des parisiens et des touristes français et étrangers. André Malraux a fait du Marais le premier « secteur sauvegardé » de Paris, ce qui entraîna une mutation sociale sensible du quartier après la guerre, petits artisans et boutiquiers disparaissant peu à peu. Aujourd'hui le Marais a retrouvé ses hôtels particuliers et le dimanche, ses boutiques de mode et de décoration attirent une foule toujours plus dense autour de la rue des Francs-bourgeois. C'est l'occasion de découvrir ses lieux animés tels le *Café de la Gare* au 41 rue du Temple. Restauré récemment, l'ancien Hôtel de Berlize abrite le fameux café-théâtre qui vit les débuts du *Splendid*, un restaurant Tex-mex et l'école de danse du Marais. **Rue Vieille du Temple - rue des Blancs Manteaux**, l'espace d'animation des Blancs-manteaux, accueille des expositions. **Le Marché des Enfants Rouges**, entre la rue des Oiseaux et la rue de Bretagne, appelé ainsi à cause des pensionnaires d'un ancien orphelinat du XVI^e siècle, vêtus de drap rouge, est le plus ancien des 13 marchés couverts de Paris. **La place des Vosges** : construite à partir de 1607 sur un projet d'Henri IV, c'est la première place de Paris conçue de manière ordonnancée et cohérente. Sous la galerie voûtée des pavillons de briques, des boutiques s'alignent : antiquaires, libraires, etc. qui animent la place. Le Marais est aujourd'hui toujours recherché, particulièrement par les enseignes internationales et par effet d'entraînement, il suscite également l'intérêt des enseignes nationales. Ce quartier « branché » fait l'objet régulièrement d'une couverture presse considérable (internationale et hexagonale) et constitue actuellement un excellent véhicule de communication pour toute enseigne. •

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

Nous intervenons dans tous les domaines de l'activité immobilière (résidentiel, professionnel, entreprise) et agissons en toute transparence et en respectant les lignes directrices de nos clients.

Nous attachons un soin particulier à former nos collaborateurs sur toutes les nouvelles législations qu'elles soient d'ordre juridique ou fiscal. Nous donnons une importance primordiale à la qualité des prestations fournies et souhaitons créer des liens durables avec nos clients et partenaires.

Notre ligne directrice :

- **Estimation** : effectuer des estimations fiables et réalistes vous permettant de valoriser au mieux votre patrimoine ;

- **Réactivité** : un portefeuille de clients clairement identifiés, le rapprochement immédiat via notre logiciel avec les biens confiés ;
- **Support** : mise en ligne en temps réel des biens vers divers sites spécialisés dans tous les domaines de l'immobilier (résidentiel, commerces, entreprise) ;
- **Visites** : organiser des visites efficaces, après une présélection des prospects, une équipe disponible les accompagnera lors des visites et vous fera un suivi détaillé de vos dossiers ;
- **Réseau** : membre du Réseau d'agences indépendantes PRO-COMM, présent sur l'Île de France et la Province. •

TENDANCES

LES DERNIÈRES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'HABITATION SUR LE III^E ARRONDISSEMENT

Le dernier trimestre 2010 a connu une activité dense avec un volume de ventes supérieur à 2009 et de nouveaux records de prix. Le prix moyen de 8 910 €/m² a ainsi progressé de 18,4 %. Les nombreuses petites surfaces de l'arrondissement, très recherchées pour un investissement locatif, ont largement contribué à cet ajustement.

En 2011, l'accalmie suit l'effervescence. Le volume de transactions serait en net retrait. Les investisseurs moins présents, l'offre fléchit sensiblement et la demande paraît plus hésitante. Cependant, conséquence d'offres présentées à des valeurs toujours plus élevées, les prix continuent une lente progression.

Le quartier des Archives et son patrimoine souvent de qualité affiche des valeurs très élevées, parfois jusqu'à 15 000€/m². Les produits plus courants atteignent des prix entre 9 000€ et 11 000€/m². Actuellement, il y a peu d'offres. Pour des biens de qualité exceptionnelle, les valeurs de présentation peuvent atteindre 17 000 €/m².

Le quartier voisin de Sainte-Avoye, aux adresses de plus en plus recherchées comme la rue Rambuteau ou la rue du Temple, rivalise aisément avec les Archives. Les valeurs courantes se



retrouvent entre 8.000€ et 10.000€/m². **L'activité du quartier des Enfants Rouges** est en net retrait de celle de la fin 2010. Avec un prix moyen autour de 9 000€, la rareté des biens en vente profite aux logements des secteurs qui n'avaient jusqu'ici peu connu la flambée des valeurs (vers la République, les rues entre la rue de Turenne et le boulevard Beaumarchais, Filles du Calvaire, etc.). **Le quartier des Arts et Métiers** continue sa progression. Très industriel, il est aussi le moins cher. L'effort d'amélioration et la rénovation des logements se répercutent visiblement sur les prix et le prix moyen avoisinerait désormais 8 500€/m².

Les perspectives 2011

Après un début d'année en retrait de l'activité effrénée de 2010, on pourrait s'attendre à un atterrissage en douceur. L'impact de la hausse des taux de crédit semble modéré. Face à une demande moins enthousiaste, et les effets de la réglementation bancaire en matière de fonds propres, le risque de blocage existe. Cependant la fluidité ne pourrait revenir qu'avec la relance plus durable du marché revente-achat, très hésitant, mais vrai moteur dans un marché de pénurie. Dans la conjoncture actuelle, très incertaine, elle ne pourrait être activée que par une baisse des prix. • (Source Crédit Foncier)

La transaction du mois

6, rue du Pont aux Choux : SENGTAI BAMBOU ouvre ses portes en septembre

La boutique proposera une gamme de mobilier & accessoires design et éco-responsable au meilleur rapport qualité prix. SENGTAI s'appuie sur une équipe de designers français talentueux pour apporter des lignes de produits contemporaines dans la maison et la vie quotidienne. Son équipe intervient dans chaque étape du processus, depuis la plantation jusqu'à la livraison des meubles finis, en veillant au respect de critères qualités et environnementaux. En Chine, le bambou est surnommé « le génie de la nature ». Les bambous géants atteignent leur maturité en 2 ans et demi, sans engrais ni pesticides. Ils sont donc exploitables 10 fois plus rapidement que le bois. Ses qualités l'imposent comme la plante la plus écologique sur terre, l'unique alternative face à la déforestation massive. Plus qu'un phénomène de mode, un enjeu sur le long terme. SENGTAI se veut acteur et précurseur pour le rendre accessible à tous. •

en bref

Les derniers indices de révision des loyers parus

IRL (indice de référence des loyers) :
2^e trimestre 2011 - valeur **120,31**

ICC (indice du coût de la construction)
1^{er} trimestre 2011 - valeur **1554**

ILC (indice des loyers commerciaux)
1^{er} trimestre 2011 - valeur **103,64**

Derniers taux de crédit immobilier (juin 2011) (en taux fixes)
de 3,50% à 4,55% hors assurances pour des durées d'emprunt allant de 10 à 30 ans.

La rue de Turenne, un axe majeur historique du vieux Paris

Cette rue résulte de la fusion en 1865, de plusieurs rues du quartier. Elle prend alors le nom du Maréchal Henri de la Tour d'Auvergne, vicomte de Turenne, qui avait son hôtel dans cette rue. Cette rue avait été prolongée entre 1694 et 1698, de la rue des Filles du Calvaire à la rue Charlot sous le nom de rue du Chancelier Boucherat.

Quelques adresses remarquables :

Au n°23 : hôtel construit vers 1650, pour l'intendant Edouard Colbert de Villacerf. Il resta dans sa famille jusqu'en 1755. Il fut ensuite occupé par la société de l'enseignement professionnel des femmes puis par les Pères de la Doctrine Chrétienne. Restent encore visibles des boiseries d'un salon attribuées à Carnavalet, quelques pilastres à chapiteaux ioniques, une fontaine de 1650, un perron monumental dans la 2^e cour.

Au n°41 : Fontaine dite « St-Louis » ou « de Turenne », œuvre de Boitel, un amour au fond d'une niche représente l'Ourcq.

Aux n°52 et 54 : Hôtel habité par de 1607 à 1663 par Claude de Bourdeille, comte de Montrésor, époux secret de Mademoiselle de Guise. Cet hôtel



La statue de Turenne enfant sur la place à l'angle de la rue de Normandie.

aujourd'hui affecté à une école primaire, depuis 1880, a été acheté par la Ville en 1908.

Au n°53 : Rétaux de la Villette habitait à cet endroit lors de l'affaire du collier de la reine dans laquelle il fut fort compromis.

Au n°60 : Hôtel du Grand Veneur, emplacement d'un hôtel ayant appartenu, en 1646, au trésorier de l'épargne, Claude de Guénégaud, qui compromis dans les malversations de Fouquet, fut embastillé d'avril 1663 à décembre 1665 et condamné à restituer 5 000 000 de livres, ce qui le ruina. Son hôtel, détruit

par un incendie, fut racheté en 1686 par son voisin, le chancelier Boucherat. En 1733, il fut acheté par Vincent Hennequin d'Ecquevilly, capitaine général de la Vénerie du Roi et de l'Equipage du Sanglier. L'hôtel devient la possession des Dames Franciscaines de Ste-Elisabeth qui l'occupèrent jusqu'en 1901. Puis il fut occupé par une maison de commerce et plus récemment par la Société Jacob Delafon. Aujourd'hui, il va faire l'objet d'une restructuration de grand standing et offrira à terme des appartements et des bureaux de standing.

Au n°66 : Hôtel de Turenne, dans la cour on y trouve encore quelques vestiges d'un hôtel du XVII^e siècle qui s'étendait jusqu'à la rue Saint Claude. Il fut construit en 1620, pour le vicomte de Turenne, duc de Bouillon, Maréchal de France. Dans cet hôtel, furent logés Vauban et La Bruyère.

Au n°80 : en 1613, cet hôtel appartient à Voysin, conseiller au parlement, puis directeur de l'Ecole de Saint Cyr, et chancelier de France. L'hôtel fut vendu au gouverneur de la Bastille, René Jourdan, marquis de Launay, assassiné le 14 juillet 1789. Il va faire l'objet d'une rénovation complète et offrira en 2014 des appartements de standing. •

Législation

Prêt immobilier et dispositif Scrivener : du nouveau !

Avec la réforme « Lagarde » sur le crédit à la consommation, le champ du régime applicable aux prêts immobiliers et à la condition suspensive de la loi Scrivener sont modifiés au 1^{er} mai 2011.

Le dispositif loi Scrivener vise à protéger certains emprunteurs. Il oblige à prévoir dans le contrat la condition suspensive d'obtention du prêt. Sont concernés les avant-contrats de vente, la VEFA ou VEFR, le CCMI ou un marché de travaux... Ce dispositif s'applique pour tout emprunteur non professionnel, y compris un investisseur privé. En sont exclus, les promoteurs, lotisseurs, marchands de bien, loueurs professionnels, voire une SCI si son objet social est rédigé de manière « large ». Les opérations concernées par ce dispositif sont : l'acquisition, la construction, voire des travaux, portant sur un immeuble existant ou à construire à usage d'habitation ou mixte (professionnel /habitation). Il peut s'agir d'une maison ou d'un lot de copropriété,

qu'il soit destiné à servir de résidence principale ou secondaire, ou à être loué. Les opérations sur des bureaux, commerces... ou des locaux accessoires achetés/construits isolément (garages, caves) ne sont pas soumis au dispositif Scrivener.

Ce qui change ou non !

Pour un prêt à compter du 01/05/11, c'est la date de l'offre de prêt qui est prise en compte.

Construction : un prêt pour travaux de construction d'un montant inférieur à 21 500 € relevait du dispositif. Désormais, tout prêt visant à financer des dépenses de construction, quelque soit son montant relève du dispositif.

Achat sans / avec travaux : tout prêt destiné à financer une acquisition (en pleine propriété, usufruit, nue propriété, etc..) relève du dispositif. Désormais, sont inclus dans ce dispositif, le financement de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien du bien concerné, quelque soit leur montant.

Travaux sur l'existant : en réparation, amélioration ou entretien d'un bien existant, un prêt de moins de 75 000 € relève du régime « crédit à la consommation ». •

Le nouveau visage du III^E



L'Hôtel du Grand Veneur : *Marais Foncier* reconvertit pour partie cet ancien hôtel particulier en appartements de luxe. La livraison reste annoncée pour fin 2012. Les prix annoncées pour ce lieu exceptionnel seraient supérieurs à 17 000  /m².

L'Hôtel Voysin : Le groupe A Creen restructure les bâtiments « cour » en appartements de luxe donnant soit sur une belle cour pavée soit

sur un futur jardin à la française. La livraison est annoncée pour 2014. Les prix annoncées se situent entre 16 500 et 17 000 à/m².

Rue Volta - rue Vertbois, la SIEMP devrait livrer au dernier trimestre 2012, un programme de treize logements et trois commerces.

Le carreau du Temple (photo) : les travaux de d moltion ont commencé, on peut désormais apercevoir la

structure extérieure du bâtiment, typique de l'architecture industrielle du XIX^e siècle. Le projet proposera des halles polyvalentes avec des activit es culturelles, sportives, économiques (commerces, salons...) ou festives, des salles de pratiques sportives spécialisées, des salles culturelles : salle de spectacle de 250 places, studios de musique... •

Vie de l'agence

Ils nous ont fait confiance :

PASCAL LAFLEUR CONCEPT STYLE & COACHING a pris des locaux rue St-Claude   Paris III^E / **EVA ALBARRAN** (galeriste d'art contemporain) s'est installée rue des Arquebusiers   Paris III^E / **St  SAJE** (société des auteurs de jeux) a loué un plateau de bureaux boulevard du Montparnasse   Paris VI^E / **SKIDMORE COLLEGE** ( cole américaine) a loué des bureaux boulevard Sébastopol   Paris III^E / **DISCOVER THE WORLD** (agence de voyages par internet) a loué des bureaux rue Taitbout   Paris IX^E / **BYCYCLE STORE** (vente et location de vélos) a loué une boutique boulevard du Temple   Paris III^E / **Galerie GOSSEREZ** (vente de mobilier et objets décoratifs de designers contemporains) installée rue Debelleye   Paris III^E / **LA COMPAGNIE DU LIT** (enseigne dans la vente de literie) a signé deux boutiques : place de la Porte de Champerret   Paris XVII^E et avenue de la Motte Picquet   Paris VII^E / **LA MOUCHE DU COCHE** (production audiovisuelle) a loué des bureaux à Paris III^E / **MMA** (assurances) a pris une boutique rue Saint Charles   Paris XV^E / **OFFICE DEPOT** sur une boutique rue de Vouill    Paris XV^E / **Idee** (architecture intérieure, décoration, équipement) a pris une boutique rue de Birague   Paris IV^E / **Cuisine Attitude – Cyril Lignac** a loué un local commercial cité du Petit Thouars   Paris III^E / **Maisons du Monde** a loué des bureaux rue de Rennes   Paris VI^E, etc.

Vie commerciale du Marais

Les nouvelles adresses shopping

• **Rue de Turenne**
Au 111, Gallery S. Bensimon : le créateur rassemble dans sa galerie ses coups de cœur les plus pointus : des lustres végétaux, des céramiques en pièces uniques, des photographies...

Au 133, le pâtissier - chocolatier Jacques Genin a installé une ravissante boutique - salon de thé où l'on déguste des classiques délicieux ( clair chocolat, flan, tartes aux pommes 100% fruits, nougats au miel, etc.)

Au 111bis, Farrow & Ball, la célébrissime marque de peinture anglaise vient de s'implanter, les amateurs y trouvent 132 couleurs déclinées en 12 finitions et leurs papiers peints assortis.



Au 1, Le Comptoir des Mers, à la fois poissonnerie traditionnelle et restaurant de poissons et un traiteur qui livre.

Au n 92, prochaine ouverture du salon Christophe Avinio, ce salon vous offrira toute une gamme de services beauté et des produits de haute qualité en partenariat avec la marque CARITA PARIS.

Au 9, Pasta Lin a pour goûter leur pâtes maison, les anti-pastis et les excellents raviolis
Au 36, Le Café Baci, bar restaurant mais aussi pour boire un pot, dîner ou passer la soirée à l'étage

Au 65, Le Marchand d'étoiles, des pyjamas et des chemises de nuit pour petits. ••••

Flash spécial

Plus value immobilière

  partir du 1^{er} février 2012 pour tout acte de vente définitif, l'exonération totale de la plus value sera acquise au bout de 30 ans de détention au lieu de 15 ans aujourd'hui. Le taux d'imposition est porté à 32,5% sur tous les biens immobiliers hormis la résidence principale (au lieu de 31,3% aujourd'hui). Les abattements seront calculés selon le barème suivant :

- de 0 à 5 ans, 0%
- de 6 à 15 ans, 2%/an
- de 16 à 25 ans, 3%/an
- de 26 à 30 ans, 10%/an

La loi doit être promulguée à l'automne après un dernier passage au Sénat.

(Source : *Figaro* du 7 septembre 2011)