

numéro • 10
printemps
2017

Seine & Cité Info

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

culture

Le musée Cognacq-Jay, un musée de charme au cœur du Marais pour découvrir l'art du XVIII^e siècle

Le Musée Cognacq-Jay rassemble les œuvres du XVIII^e siècle acquises entre 1900 et 1927 par Ernest Cognacq, fondateur des Grands magasins de la Samaritaine, et son épouse, Marie-Louise Jay. À sa mort en 1928, Ernest Cognacq lègue ses collections à la Ville de Paris afin de perpétuer une présentation de ses œuvres, évocatrices du siècle des Lumières, au public. Initialement ouvert en 1929 sur le boulevard des Capucines, dans un bâtiment jouxtant la Samaritaine de Luxe, le musée a rejoint l'Hôtel Donon, demeure historique du Marais, en 1990. Ernest Cognacq n'a en outre pas légué la totalité de sa collection dans sa propre demeure mais avait choisi de présenter une sélection de pièces du XVIII^e siècle dans un immeuble indépendant de son espace d'habitation afin de reconstituer, suivant le modèle du musée Carnavalet, des ambiances où les boiseries deviennent des écrans pour les œuvres. Conservant cet esprit et cette notion de regard partiel et partial rétrospectivement porté sur le XVIII^e siècle, le musée Cognacq-Jay propose aux visiteurs des expositions dédiées à une meilleure compréhension de la société et de l'art français au XVIII^e siècle mais aussi de la référence que constitue, toujours, l'esprit de ce siècle dans notre propre société. •

(Source : texte de présentation du musée : <http://museecognacqjay.paris.fr/fr/le-musee>)



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... 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. •

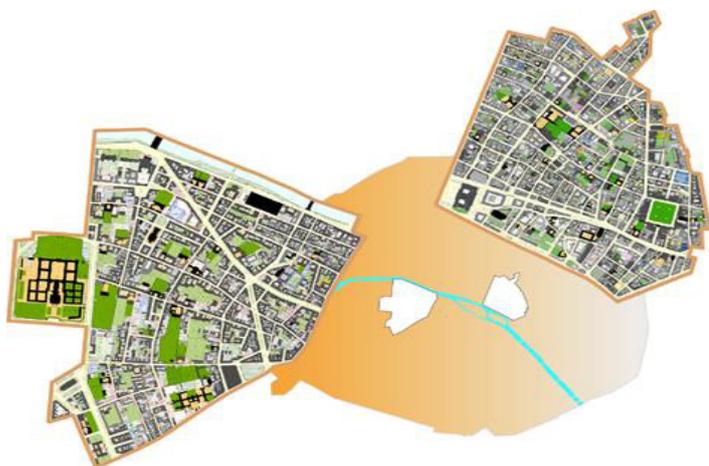
Seine & Cité Info est une publication de la Société Seine&Cité / printemps 2017

Seine
& Cité

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

Vie de quartier

Plan de sauvegarde et de mise en valeur des quartiers parisiens

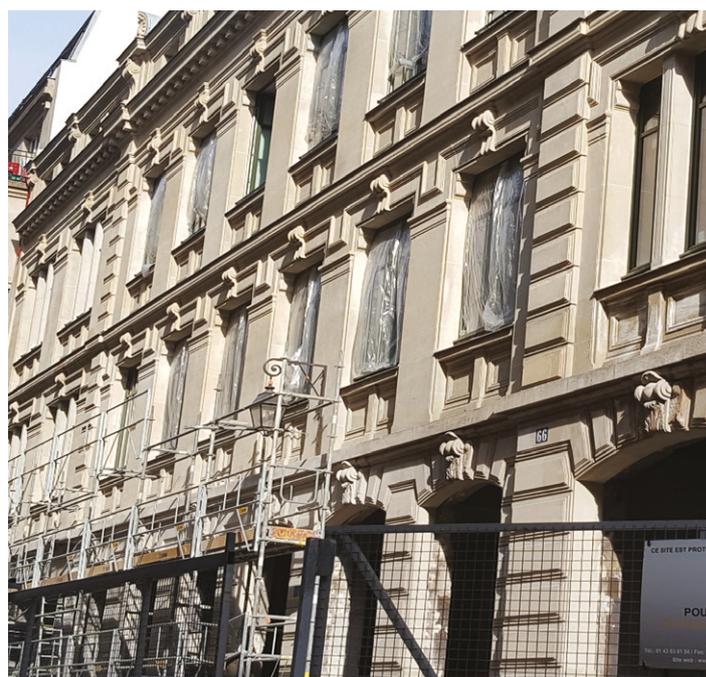


Les secteurs sauvegardés du Marais et du 7^e arrondissement ne sont pas régis par le Plan local d'urbanisme comme le reste du territoire communal, mais par des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Les secteurs sauvegardés sont issus de la loi Malraux de 1962. Les PSMV visent à éviter la disparition du patrimoine historique ou son atteinte irréversible en favorisant sa restauration et sa mise en valeur (tout en permettant son évolution).

Il existe deux PSMV à Paris : un dans le Marais, et un dans le 7^e arrondissement.

Le secteur sauvegardé du Marais a été créé en 1964. Il couvre 126 ha des 3^e et 4^e arrondissements et présente un patrimoine architectural exceptionnel, témoin du Paris aristocratique des XVII^e et XVIII^e siècles mais aussi d'une architecture représentative de l'activité industrielle des XIX^e et XX^e siècles. Le PSMV du Marais a fait l'objet d'une procédure de révision, engagée par décret ministériel du 15 juin 2006, qui est désormais achevée. Le Conseil de Paris a donné son avis favorable à ce projet de révision par délibération des 12 et 13 novembre 2013, préalablement à son approbation par arrêté du Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, du 18 décembre 2013. •

“ Les PSMV visent à éviter la disparition du patrimoine historique ou son atteinte irréversible en favorisant sa restauration et sa mise en valeur. ”



L'îlot immobilier des « Nouvelles Galeries », rue des Archives (III^e) a trouvé preneur : confirmation de l'attrait économique de l'hypercentre de Paris ?

Les travaux confiés à Bouygues vont bon train sous la maîtrise d'ouvrage du propriétaire de cet ensemble immobilier, la société américaine d'investissement Blackstone. On ne savait pas jusqu'ici qui serait l'occupant (ou les occupants) de ces locaux qui totalisent 24 000 m² de surface exploitable et des parkings souterrains. Si l'on en croit le magazine *Les Échos Entrepreneurs*, un bail a été conclu entre le propriétaire et la société WeWork qui gère des espaces de co-working, un concept de partage d'espace modulable qui se développe rapidement et qui conduit la société à ouvrir un second centre à Paris après celui de la rue Lafayette qui sera opérationnel en avril 2017.

Son deuxième centre, rue des Archives offrira 7 000 m² à des entreprises de taille variable, souvent petites, à des auto-entrepreneurs comme des entreprises de plusieurs dizaines de personnes, avec partage de ressources dans un esprit de convivialité qui vise à faciliter les échanges.

Le magazine évoque le chiffre de 1 000 postes de travail. Le ratio de 7 m² par employé paraît un peu étriqué mais tout dépend de la façon dont sont organisés les postes de travail. L'ouverture est annoncée pour octobre 2017.

La réaffectation des locaux de la rue des Archives sera intéressante à suivre. On en connaît la première étape avec le co-working mais ce n'est qu'une destination-cadre pour des activités à venir. La façon dont la totalité de l'espace sera occupée et avec quelle rapidité nous instruira sur l'attitude réelle des entreprises à l'égard de Paris et de son hyper centre. •

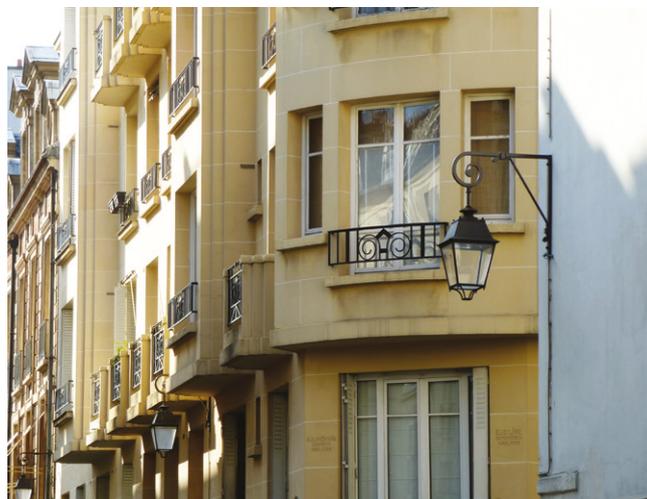
L'encadrement des loyers aurait supprimé 13% des locations parisiennes de longue durée

Selon l'étude de la FNAIM auprès de **250 professionnels parisiens**, l'encadrement des loyers entré en vigueur suite à la Loi ALUR aurait entraîné **une baisse de 13% de leurs mandats de gestion locative**. **57% des lots perdus** ont été mis en vente, les autres logements ont été retirés du marché de la location longue durée, pour notamment alimenter la location touristique. L'encadrement des loyers aurait ainsi eu pour conséquence négative de détourner des propriétaires de la location classique, moins rentable désormais, et donc de réduire le parc accessible aux locataires de longue durée.

Autre conséquence de la mise en place de ce dispositif, la baisse du nombre d'acquéreurs potentiels de biens.

56% des professionnels interrogés estiment ainsi que de nombreux investisseurs se sont détournés de l'investissement locatif, dont la rentabilité serait remise en question.

(Source : magazine *L'Activité Immobilière*.) •



Enquête

La moitié des locations parisiennes par des particuliers ne respecte pas la Loi

Une fois n'est pas coutume, une enquête de l'Association de consommateurs « CLCV » sur l'application de l'encadrement des loyers dans la capitale fait l'éloge des professionnels de l'immobilier.

Ayant examiné 800 annonces sur divers sites internet, CLCV a conclu que 51% des annonces émanant de particuliers ne respectent pas les plafonds de loyer en vigueur. Alors qu'en passant par une agence immobilière, un parisien cherchant une location n'a que 25% de chances de rencontrer un loyer illégal. Cette étude montre également que les sites d'annonces sur lesquels cette législation est la moins respectée sont ceux du PAP, du BON COIN, et de la FNAIM. •

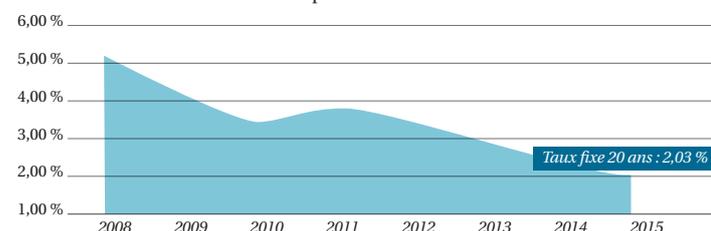
Taux de crédit immobilier

Remontée des taux d'intérêt

La plupart des courtiers en crédits immobiliers s'accordent pour prédire une remontée des taux d'intérêts début 2017. Principale responsable : l'élection de Donald Trump à la présidence des USA, qui a provoqué une envolée des taux souverains. Ainsi le taux de l'OAT (Obligations assimilables du Trésor Français) a doublé en quelques jours. Pour beaucoup de courtiers, cela signifie que les banques vont devoir remonter les taux de crédits accordés afin de conserver leur marge. •

Historique des taux de crédit immobilier

Évolution des taux fixes sur 20 ans depuis 2008



2017 : une hausse des prix contenue par la remontée des taux ?



En 2016, les volumes des ventes ont atteint leur plus haut niveau. Les ménages ont profité du contexte de taux très bas, le coût moyen d'acquisition étant inférieur de 15% à 20% par rapport à 2012. Le dynamisme du marché de l'accession s'est donc opéré en dépit du manque de confiance des ménages dans un avenir incertain.

Perspectives 2017

La fluidité du marché et le niveau élevé des ventes dans l'ancien pourraient être enrayerés par la remontée progressive des taux d'emprunts qui se profile en 2017. La hausse des prix devrait se poursuivre en ce début d'année, mais la remontée des taux d'emprunt devrait avoir une répercussion sur l'évolution des prix. Les candidats pourraient se montrer plus indécis quant à leurs décisions finales. La concurrence entre les acheteurs devrait s'amoinrir si les vendeurs deviennent trop ambitieux sur les prix. L'excellente performance de 2016 en termes de volumes de vente dans l'ancien ne devrait pas être rééditée en 2017.

Sur le marché du neuf, le dispositif Pinel et PTZ soutiendront respectivement le marché de l'investissement et celui de l'accession. •

Législation

Notaires

Tarifs réglementés

Pour les prestations des notaires, dans le cadre de la réforme Macron, les pouvoirs publics ont fixé de nouveaux tarifs règlementés pour un certain nombre de prestations des notaires. Un arrêté publié le 5/11/2016 et entré en vigueur le 06/11/2016, a modifié et complété les textes sur les émoluments des notaires. A été retouché, le texte pour des prestations en matière de règlement de copropriété, ou celles liées à une déclaration d'insaisissabilité (régime Macron). L'arrêté a aussi fixé les émoluments spécifiques pour une promesse de vente d'une durée de plus de 18 mois, là où un acte notarié s'impose. Des tarifs spécifiques ont encore été fixés pour l'obtention et la vérification d'un certificat de mesurage « Carrez » ou d'un document du dossier de diagnostic technique de vente. •

Obligation d'immatriculation des copropriétés

Les copropriétés ont désormais l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation dans des délais qui varient selon la taille de la copropriété : au 31/12/2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots. Au 31/12/2017 pour les copropriétés de 50 à 200 lots. Au 31/12/2018 pour les copropriétés de moins de 50 lots. La loi EC (égalité et citoyenneté) est toutefois venue préciser que certaines informations du registre sont désormais « portées à la connaissance du public » : nom de la copropriété, adresse, date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic, existence d'une procédure en présence d'une copropriété en

difficulté. Ces informations seront disponibles via « un annuaire » permettant de rechercher une copropriété à partir de son adresse ou son numéro d'immatriculation. Ce service, accessible sur le site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>, devrait être disponible à la fin du premier semestre 2017.

ATTENTION : *les notaires pourront refuser de rédiger une promesse ou un compromis si la copropriété dans laquelle le lot est vendu n'a pas été immatriculée.*

Les vendeurs seront avisés de se renseigner auprès de leur syndic de l'immatriculation ou non de leur copropriété. •

Seine & Cité : dernières transactions

- **73, rue Charlot Paris III :** location de de bureaux à un cabinet d'avocat ;
- **30, rue du Temple Paris IV :** location de bureaux à un cabinet d'architecture ;
- **79, rue des Archives Paris 3 / ex Garage Renault :** vente d'un ensemble immobilier de 2 848 m² ;
- **86, rue des Gravilliers Paris III :** vente de murs commerciaux libres de 70 m² à un espace show room de papeterie ;
- **14, rue de la Corderie Paris III :** vente de murs commerciaux libres de 110 m² à un show room de prêt-à-porter ;
- **7, rue Commines Paris III :** cession d'une boutique à un atelier de pâtisserie ;
- **7, rue de Thorigny Paris III :** location d'une boutique à Suisen – espace soins détente japonais (ouverture juin 2017) ;
- **71, bd Beaumarchais Paris III :** location d'une boutique de 68 m² à une enseigne de chaussures de sport ;
- **82, rue de la Victoire Paris IX :** location de 157 m² de bureaux à un organisme de formation ;
- **82, rue de la Victoire Paris IX :** location d'une boutique de 55 m² à la Sté 37 VIP – créateur de site web ;
- **55, rue des Vinaigriers Paris X :** vente d'un fonds de commerce de restauration à « La Part des Anges » ;
- **90, boulevard Beaumarchais Paris XI :** location d'une boutique de 60 m² à Wheel & Go (véhicules électriques) ;
- **56, rue Alexandre Dumas Paris XI :** vente de murs commerciaux libres à une agence de communication ;
- **5, rue Saint-Simon à Versailles :** location d'un local commercial de 513 m² à l'enseigne l'Orange Bleue (espace forme). •

Bail commercial

La dernière période triennale et le renouvellement du bail commercial

Les trois dernières années de fin de bail sont une période cruciale en cas de cession de droit au bail, de vente de fonds de commerce, de fin ou de renouvellement du bail.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail et le juge n'a aucun pouvoir pour le lui imposer. Suivant la situation du locataire, le bailleur :

- devra soit, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprendra notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre,
- soit pourra, dans les cas suivants, ne pas payer d'indemnité. Les causes du refus de renouvellement sans payer d'indemnité sont :
 1. s'il est établi que l'immeuble loué est insalubre ou dangereux ;
 2. la non inscription du preneur au RCS ;
 3. la sous-location interdite ou sans autorisation ;
 4. et le défaut d'exploitation du fonds avec la justification par le bailleur d'un motif grave et légitime envers le preneur, notamment pour défaut d'exploitation pendant les trois dernières années. •

