

numéro • 08
hiver
2015-2016

Seine & Cité Info

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

ARCHITECTURE

La Samaritaine vers le futur



Nostalgie d'une époque. La Samaritaine, fondée en 1870 par Ernest Cognacq, s'est bâtie au fil de son succès, jusqu'à devenir l'enseigne parisienne la plus importante, avec ses quatre magasins, totalisant une surface de vente de près de 50 000 m². Fermée depuis 2005, ses bâtiments de style Art nouveau et Art déco, œuvres des architectes Frantz Jourdain et Henri Sauvage, font actuellement l'objet d'une restructuration lourde.

Après 36 mois de travaux pour une livraison en 2018, et 500 M€ d'investissements, la Samaritaine reprendra de sa superbe.

Offrant 30 000 m² de commerces répartis sur l'intégralité du site, du premier sous-sol au premier étage, avec une extension sous la grande verrière qui sera restaurée comme à son origine, en 1905, ayant été modifiée au cours du temps. Pour autant, l'identité architecturale de la nouvelle Samaritaine reposera sur une dialectique entre création et conservation, avec d'un côté, un patrimoine historique ravivé, et de l'autre, l'architecture contemporaine du futur îlot Rivoli que réalisera le cabinet d'architectes japonais, Sanaa, magistralement incarnée par sa façade de verre. Non plus seulement dédié au commerce, ce projet se composera de 20 000 m² d'espaces de bureaux dans l'îlot Rivoli, de 96 logements sociaux sur 7 000 m² et d'une crèche de 80 berceaux; ainsi que d'un hôtel palace « Cheval Blanc », enseigne hôtelière du groupe LVMH, de 72 chambres et suites, avec spa et restaurants gastronomiques, aménagés sur 14 500 m² dans l'immeuble « Sauvage », en façade sur la Seine. Projet porté par l'architecte Edouard François. •

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 / décembre 2015

Seine
& Cité

• 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

BLOC NOTES de la chambre des notaires de Paris (27/11/2015)

Immobilier à Paris et en Île-de-France au 3^e trimestre 2015

Un marché plus fluide et des évolutions de prix encore modérées

Les Notaires franciliens ont présenté le bilan du marché immobilier francilien au 3^e trimestre 2015 et ses perspectives d'évolution (janvier 2016), d'après les données de la Base BIEN (ventes et avant-contrats).

La reprise de l'activité, amorcée ce printemps, s'est prolongée au 3^e trimestre 2015 et en octobre. Les volumes de ventes de 2015 reviendraient donc vers des niveaux plus en phase avec les moyennes de longue période. L'embellie sur un marché encore fragile s'accompagne de premières tensions sur les prix.

Bonne tenue générale du marché

Dans la continuité du 2^e trimestre, l'embellie a donc perduré. Au 3^e trimestre 2015, le volume de ventes de logements anciens a progressé d'un quart en Ile-de-France par rapport au 3^e trimestre 2014. Avec 46 600 ventes sur le trimestre d'été, le marché a retrouvé un niveau d'activité voisin de celui constaté pendant la période de haute activité 1999-2007 et supérieur de 14% au volume de ces 10 dernières années.



Premières tensions sur les prix

Du 2^e au 3^e trimestre 2015, les prix ont souvent légèrement augmenté dans la plupart des marchés, en raison notamment de la saisonnalité. Toutefois, cette hausse trimestrielle est insuffisante pour corriger le mouvement annuel de baisse des prix au 3^e trimestre 2015. Le prix des appartements en Petite Couronne a augmenté de 1,7% en 3 mois (à 4 300 €/m², -1,1% sur un an) et de +1,9% en Grande Couronne (à 2 940 €/m², -2,5% sur un an). A Paris, le prix au m² franchit à nouveau la barre des 8 000 € (à 8 020 € au 3^e trimestre), abandonnée il y a environ un an. Sur un an, une baisse de -0,9 est

constatée. 4 arrondissements dépassent les 11 000 €/m² (1^{er}, 4^e, 6^e et 7^e). Pour les maisons, l'augmentation des prix du 2^e au 3^e trimestre 2015, qui atteint 3% pour l'ensemble de l'Île-de-France, est limitée à 1% une fois la saisonnalité éliminée.

Quelle évolution d'ici janvier 2016 ? Les indicateurs avancés font état d'une poursuite de la tendance récente sur les prix au cours des prochains mois :

à l'horizon de janvier 2016, les prix seraient désormais résistants pour les appartements en Ile-de-France voire en légère progression (+1,2% dans Paris et +3,1% pour les maisons). •

Bail d'habitation / Questions pratiques

Le décret ALUR publié au JO du 07/11/2015 fixe la liste des pièces à demander à un candidat locataire

On peut lui demander : ses 3 dernières quittances de loyer ou à défaut une attestation du précédent bailleur (ou de son mandataire) indiquant qu'il est à jour de ses loyers et charges, ou s'il réside chez un proche, une attestation sur l'honneur de l'hébergeant. A un candidat locataire de nationalité étrangère : un document justifiant de son « droit de séjour » (carte de séjour temporaire, carte de ressortissant / résident. Une pièce justificative de domicile

Pour « apprécier » la solvabilité

Pour un salarié : copie de son contrat



de travail et ses 3 derniers bulletins de salaire. Si le candidat est en promesse d'embauche ou en période d'essai, une attestation d'employeur.

Pour un non-salarié : ses deux derniers bilans comptables. Et s'il exerce depuis moins de deux ans, on peut alors demander à son expert comptable une attestation portant sur l'exercice en cours.

Les documents fiscaux demandés au candidat locataire ou à sa caution : copie du dernier ou avant dernier avis d'imposition sur le revenu, dernier avis de taxe foncière. Il est aussi possible de demander à chacun tout justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers. •

Législation accessibilité

• *Point sur* LA MISE AUX NORMES POUR L'ACCESSIBILITE DES COMMERCES

Qui est concerné ? « Sont concernés tous les ERP (Etablissements Recevant du Public) c'est-à-dire tous les locaux qui reçoivent des personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel ». Ces informations s'adressent aux établissements de catégorie 5, c'est à dire recevant moins de 300 personnes.

Que demande la loi et pour quelle date ?

• La loi du 11 février 2005 oblige la mise en accessibilité dans un délai de 10 ans donc au 1er janvier 2015, y compris des ERP existants.

• La loi du 26 septembre 2014 obligeait à déposer un « Ad'AP » : **Agenda d'accessibilité programmée** avant le 27 septembre 2015, ou de déclarer sa conformité aux normes avant le 31 mars 2015.

Que contient un Ad'AP ?

- Un engagement de mise en accessibilité à toutes les situations de handicap (moteur, visuel, auditif, intellectuel).
- Une synthèse du niveau d'accessibilité actuel. Il faut expliquer la situation avant et après travaux.
- Il est demandé d'établir un calendrier de réalisation des actions à engager et leur coût. Les travaux doivent être réalisés dans les 3 ans à venir.
- La liste argumentée des dérogations sollicitées. Il n'existera pas de dérogation totale.

Qui va payer la mise aux normes ?

- Il faut lire le contrat de bail : la règle de base est que le propriétaire des murs est responsable des travaux qui concernent la structure de l'immeuble, sauf si le contrat de bail transfère les obligations à l'exploitant.
- Il faut chercher une clause expresse mentionnant les travaux d'accessibilité ou les travaux imposés par l'administration.
Exemple : « *le preneur devra se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes... ou des services de salubrité, des inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération, la sécurité, et toutes autres prescriptions (...) déterminées par les règlements administratifs.* »

Comment bénéficier d'une dérogation ?

Il existe 4 motifs de dérogation :

- l'impossibilité technique liée à l'environnement ou à la structure du bâtiment, (ex : se mettre aux normes conduirait à construire une rampe en béton en place de la marche d'escalier de l'entrée ce qui boucherait définitivement la seule aération de la cave, la contremarche contenant cette aération).
- la préservation du patrimoine architectural, (ex : la seule solution conduirait à installer un ascenseur extérieur dans l'immeuble qui est face au château).
- La disproportion manifeste entre la mise en accessibilité et ses conséquences, (ex : la rampe à construire pour remplacer les marches d'accès à l'entrée engendrerait une perte de 30% de la surface commerciale d'une boutique d'où une perte de

viabilité économique de l'entreprise).

- Le refus par l'assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux d'accessibilité. (ex : refus d'installer un ascenseur).

La dérogation est à demander dans l'Ad'AP et à justifier par un professionnel (architecte, expert-comptable, PV d'Assemblée générale de copropriété)

Recommandations : Faire établir un diagnostic préalable pour vérifier le niveau d'accessibilité des locaux.

Il existe 2 types de diagnostics :

- L'autodiagnostic sur le site accessibilite.gouv.fr : il propose 4 autodiagnostic pour les commerces de proximité, les mairies, les cabinets médicaux, les hôtels.
- Le diagnostic réalisé par un diagnostiqueur en accessibilité ou un architecte spécialisé.

Le diagnostic constitue une bonne base technique permettant de définir les travaux à réaliser, constituer l'Ad'AP, appuyer la demande d'autorisation de travaux, justifier la dérogation si elle est nécessaire, budgéter les travaux.

Quelles démarches à respecter ?

Elles étaient à faire avant le 27 septembre 2015, mais nous vous conseillons vivement d'effectuer quand même vos démarches et de déposer votre dossier dans les meilleurs délais :

Cas n°1 : l'ERP répond aux normes d'accessibilité (faites, pour en être sûr, l'autodiagnostic). Il est nécessaire alors d'envoyer une déclaration sur l'honneur de conformité aux règles d'accessibilité.

Cas n°2 : l'ERP ne répond pas aux normes d'accessibilité. Il faut entamer au plus tôt les démarches, en garder les traces écrites. Si les travaux ne nécessitent pas l'obtention d'un permis de construire (augmentation de surface) ou d'un permis d'aménager (ancien permis de lotir) il faut alors remplir (ou faire remplir par un professionnel) le formulaire Cerfa 13824*03 en complétant :

- Soit la partie 6 en décrivant les travaux sur 3 ans.
- Soit en joignant une déclaration préalable de travaux (Cerfa n° 13404*03).
- Soit la partie 5.1 « Dérogations » pour faire la demande d'une dérogation.

Puis, déposer l'ensemble du dossier avec les pièces justificatives en mairie, au plus vite pour éviter toute sanction.

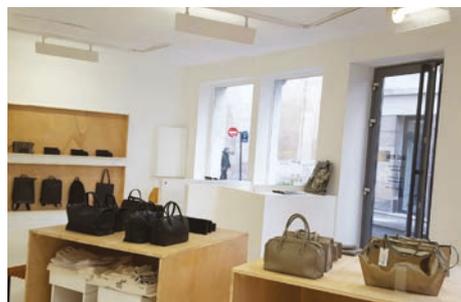
Cas n°3 : aucune démarche n'a été entamée. Le propriétaire va subir une réduction du délai de mise en œuvre (initialement de 3 ans) et risque une sanction pécuniaire. L'absence de dépôt d'Ad'AP ou la non transmission des documents est sanctionnée par une amende de 1 500 €, et la non-conformité 45 000 € pour une personne physique et 225 000 € pour une personne morale.

POUR FINIR, UNE REMARQUE IMPORTANTE

- *Etre conforme aux normes d'accessibilité ou avoir déposé votre Ad'AP sera un avantage lors de la revente d'un bien (fonds de commerce, droit au bail, ...) car le délai de réalisation de la transaction ne sera pas impacté par les 4 mois de délai d'obtention de l'accord de l'Ad'AP que l'acquéreur risque fort de demander. Dans tous les cas, l'acte de vente doit désormais préciser le degré d'accessibilité de l'ERP et mettre en exergue, le cas échéant, les points non accessibles d'où un impact lors de la négociation.*

Vie de l'agence / Vie de quartier

Nos dernières transactions



Seine & Cité a installé au 12 rue de Thorigny : **Isaac REINA** qui ouvre son espace dédié à la présentation de ses collections d'accessoires en cuir fabriquées en France et à la main, pour hommes & femmes.

Et aussi, au 52 rue Charlot : **JC Eleb Conseil** qui va ouvrir un nouvel espace éphémère sur une surface de 134 m² au cœur du Marais.

LA RUE QUI MONTE ! La rue Amelot, autrefois déserte, longue artère reliant République à Bastille, accueille la crème du « life style ». Ses nouveaux arrivants :

- N°138 : **7 Avril**, Isabelle Sénélas compose désormais pour les particuliers d'imposants bouquets et des décors végétaux

- N°137 : **Paperboy** vous propose petits déjeuners et brunchs, snack, salades dans une ambiance « cool ».

- N°114 : **Le clown bar**, l'ancienne buvette du Cirque d'Hiver a rouvert sous le nom de « clown bar », avec à son bord, le chef japonais Sota Atsumi

- N°108 : **Le Padeloup**, bar atypique à côté du Cirque d'Hiver, proposant des cocktails originaux et de belles associations pour son « snacking »

- N°34bis : **Maison Bastille**, salon de thé à la décoration fleurie, colorée et gourmande (gâteaux maison, cappuccino, chocolat chaud...) (in *Marie Claire* / E. Adda) •



Participez à notre Quizz Connaissez vous Paris ?



Extraits du livre de **Raymond Queneau**

1. Où fut enterré Cyrano de Bergerac ?
2. A quelle époque et en quel lieu furent pour la première fois servies à Paris des « boissons américaines » ?
3. Qui eurent les premiers, les honneurs du Panthéon ?
4. Où se trouve la maison qu'habitait la fameuse empoisonneuse, La Voisin ?

Réponses

1> Cyrano de Bergerac mort en 1655 fut enterré dans un couvent de dominicaines, maintenant démolie, situé à l'emplacement du 98 de la rue de Charonne.

2> En 1850, dans un des cafés chantants en plein air des Champs Elysées. On servait 40 breuvages entièrement nouveaux et désignés par un numéro.

3> Mirabeau (retiré en 1793), Voltaire, Le Peletier de Saint Fargeau et Marat (retirés en 1794), Rousseau.

4> On s'accorde à voir dans le numéro 23 de la rue Beauregard, la maison de l'empoisonneuse « La Voisin », qui fut brûlée vive en 1680.

Un autre quizz au prochain numéro !

EN BREF...

DROITS DE MUTATION A PARIS

Le Conseil de Paris a voté la hausse des droits de mutation dans la capitale, qui grimpent à 4,5% du prix d'achat d'un bien contre 3,8% précédemment. Paris devient ainsi le 95^e département français et le dernier département d'Île-de-France à dé plafonner le taux des droits de mutation. Cette hausse concerne la part départementale (Paris étant aussi un département) des droits de mutation. La part communale de cette même taxe, à 1,2%, ne bouge pas. La mesure s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2016 aux logements, bureaux et commerces qui feront l'objet d'une transaction. La hausse est prévue pour dégager 140 M € de recettes pour la ville.

DES PERSPECTIVES JUGÉES RASSURANTES (source CAFPI)

Vers une belle année 2016

Un léger refroidissement ? C'est normal au moment des changements de saison ! Les taux ont certes connu un mouvement de hausse à la rentrée. Mais il s'agissait en réalité d'un réajustement technique de la part des établissements prêteurs, et en aucun cas d'un changement de tendance macroéconomique. Les taux sur vingt et vingt-cinq ans sont d'ailleurs en baisse. Ils permettent d'emprunter dans une fourchette comprise entre 2,6% et 3%. •

Taux fixes des prêts immobiliers en octobre 2015 négociés par CAFPI

Durée : sur 10 ans	Taux : 2,06% ↗
Durée : sur 15 ans	Taux : 2,36% ↗
Durée : sur 20 ans	Taux : 2,60% ↗
Durée : sur 25 ans	Taux : 3,03% ↗