

numéro • 02  
janvier 2012

# Seine & Cité Info

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

## HISTOIRE

### Depuis quand Paris est-il Paris ?

**M**ais à partir de quand Paris a-t-il été Paris ? Dès la fin du III<sup>e</sup> siècle, la ville a été en grande partie délaissée par sa population romaine et est devenue la cité quasi exclusive des Gaulois. Dès ce moment, il semble bien que le nom de « Lutèce » ait été peu à peu abandonné. Le premier témoignage que nous possédons en ce sens est matérialisé par une borne milliaire romaine de l'an 307, découverte en 1877. Elle n'indiquait pas Lutèce mais *Civitas Parisiorum*, la ville des *Parisii*... Cette borne, réutilisée pour un sarcophage à l'époque mérovingienne, est exposée au musée Carnavalet. Cette ville des *Parisii*, concentrée à partir de la fin du III<sup>e</sup> siècle sur l'île de la Cité, était ceinturée de remparts. Dans la crypte archéologique du parvis de Notre-Dame, nous pouvons voir un fragment de ce rempart miraculeusement conservé.

**Bastille :** à la station de métro, une fresque colorée retrace quelques grands moments tricolores et des images anciennes de la forteresse qui se dressait ici jadis. Mais surtout sur le quai de la ligne n°5, on voit apparaître des pierres jaunâtres... Ce sont les fondations d'un mur de la Bastille.

C'était quoi, **la Bastille** ? À l'est de la ville, pour protéger la porte Saint-Antoine, fut construite à partir de 1370, une « bastille », c'est-à-dire un bastion. Cette porte fortifiée était à la fois le pendant du Louvre à l'est mais aussi un refuge pour le roi Charles V qui logeait généralement dans son hôtel « Saint-Pol » tout proche. Cette « Bastille Saint-Antoine » était hérissée de huit tours reliées entre elles par des murs épais de quasiment trois mètres entourés d'un fossé profond de huit mètres. Dès le XVII<sup>e</sup> siècle, le rôle militaire de la Bastille étant obsolète depuis longtemps, le Cardinal de Richelieu en fit une prison destinée à enfermer ou faire disparaître les ennemis du pouvoir ... •

(Extrait du *Métronome* de Lorant Deutsch)

## 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 étroit avec une clientèle diversifiée.

#### Notre démarche :

- **Aider nos clients** à valoriser leur patrimoine immobilier
- **Contribuer au développement** de leur entreprise
- **Adapter nos conseils** à chaque situation en toute confidentialité.

#### 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 PROCOMM, présent sur l'Île de France et la Province. •

### Gestion locative

Afin de vous proposer une offre de service globale, notre partenariat avec le **Cabinet de gestion Affinity Home** vous assurera un service de qualité dans la gestion de vos biens et des prestations personnalisées, encadré par une équipe de professionnels compétents.

## Juridique / Actualité des baux

# La location, conditions et obligations juridiques



### La mise en location

#### Le mandat de location

Il s'agit du document signé par les deux parties : le propriétaire (vous) et le mandataire (nous). Par ce mandat, vous nous autorisez à faire visiter votre bien et à le diffuser en annonce (journaux, sites web immobilier) et à effectuer toutes démarches commerciales nécessaires à la réalisation de la location.

#### La constitution du dossier du candidat locataire

• *Dans le cadre d'un bail d'habitation* : un dossier complet est fourni par le futur locataire. La solvabilité requise est de 3 fois le montant du loyer en salaire net et

d'un an d'ancienneté dans l'entreprise qui emploie le locataire. Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas remplie, un garant est demandé.

#### • *Dans le cadre d'un bail commercial* :

**Dans tous les cas** : une note expliquant l'activité envisagée dans les locaux, photocopie de la carte nationale d'identité ou carte de séjour en cours de validité du futur locataire ou du gérant (s'il s'agit d'une société), relevé d'identité bancaire.

**Dans le cas de personnes physiques** : photocopie de la dernière quittance EDF GDF, dernier avis d'imposition, bilan prévisionnel de l'activité.

**Dans le cas de personnes morales** :

A/ Pour une société constituée depuis

plus de 2 ans : copie des statuts enregistrés aux impôts, extrait kbis de moins de 3 mois, 3 derniers bilans.

B/ Pour une société en cours de constitution ou constituée depuis - de 2 ans : copie des statuts enregistrés aux impôts, dernier avis d'imposition du gérant ou du PDG, bilan prévisionnel.

#### Le jour de la signature du bail

• *Dans le cadre d'un bail d'habitation* :

#### Le locataire règle :

- un mois de dépôt de garantie : depuis l'adoption définitive du projet de loi en faveur du pouvoir d'achat par les parlementaires le 31 janvier 2008 (à l'exception du bail meublé) ;
- le mois de loyer en cours au prorata du nombre de jours d'occupation ;
- la quote part de charges
- la moitié des honoraires d'agence (sauf en cas de location meublée où le locataire assume la totalité des honoraires).

• *Dans le cadre d'un bail commercial* :

#### Le locataire règle :

- le dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors charges s'il s'agit d'un bail de courte durée, 3 ou 6 mois de loyer hors charges s'il s'agit d'un bail de 9 ou 12 ans (selon les conventions prises entre les parties) ;
- le terme de loyer d'avance (ou à terme échu s'il verse 6 mois de dépôt de garantie) ;
- sa quote part de charges ;
- la rédaction des actes et l'état des lieux (facultatif) ;
- les honoraires d'agence, sauf convention contraire entre les parties. •

## Rappel!

### Plus value immobilière

À partir du 1<sup>er</sup> 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

(Source : *Le Figaro* du 7 septembre 2011)

## Les dernières transactions de l'agence

### 102 boulevard Beaumarchais : STELLA CADENTE

Dans sa nouvelle boutique du Boulevard Beaumarchais, **Stella Cadente** nous propose de retrouver tout son univers créatif, à la fois poétique et décalé. De nouvelles collections de vêtements (femme et homme) côtoieront les lignes d'accessoires, sacs, petite maroquinerie et bijoux; on retrouvera également les collections de lingerie chères à la créatrice. Des objets de déco designés par Stella Cadente seront également proposés.

### 75 rue Charlot : SOON FAMOUS

**Soon Famous** ouvre une nouvelle boutique dans le Marais, ces deux amis d'enfance créent des bijoux, l'une pour la marque Garbo, l'autre pour Sweet Art. Elles font également des vêtements, inspirés de leurs grands-mères, elles aiment à dénicher et rassembler des créateurs et artistes à l'univers singulier. Au travers de ce lieu sont favorisés les échanges, et se côtoient photographes, créateurs, écrivains lors de dédicaces, performeurs ou réalisateurs... •

## TENDANCES

# LES DERNIERES TENDANCES DU MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE DE FRANCE



### Marché de l'investissement

Les investissements en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 se sont élevés, selon Immostat, autour de 1,3 Md €, soit + 45 % par rapport à la même période en 2010. Dans un environnement économique et financier toujours aussi incertain, les orientations des investisseurs restent identiques. Ils souhaitent avant tout minimiser leurs risques et se sont ainsi dirigés en grande majorité vers les commerces et les immeubles de bureaux récents ou neufs, à l'occupation sécurisée.

### Taux de rendement

La rareté de ces actifs de qualité, recherchés par tous les investisseurs, a entraîné, pour ces biens, le maintien du niveau des taux de rendement constaté fin 2010. Par contre, les actifs à risques ou implantés dans les secteurs les moins favorables restent boudés et leur taux de rendement sont stables, voire orientés à la hausse. Pour les bureaux, le taux prime sur Paris pour les tous meilleurs actifs est de l'ordre de 4,5 % à 5 %, de 5,5 % en proche banlieue et de 6,5 % en grande couronne. Pour les commerces, il s'établit à 5 %, voire

moins, pour les meilleurs secteurs parisiens ; pour la logistique, de 7 % à 7,5 %.

### Marché de la location

En matière de bureaux, plus de 610.000 m<sup>2</sup> ont été loués au premier trimestre 2011 (source Immostat), en hausse de 20 %, par rapport à la même période, l'année précédente, avec toutefois de fortes disparités selon les secteurs : Paris représentant 40 % des transactions à la location, et particulièrement Paris Q.C.A. (quartier central des affaires correspondant principalement au VIII<sup>e</sup> arrondissement). Les loyers semblent globalement se stabiliser, bien que les « mesures d'accompagnement » (franchises de loyer, participation aux aménagements, etc.) restent toujours importantes.

### Perspectives

Poursuite des grandes tendances constatées en 2010 : volonté des entreprises de rationaliser leurs implantations et de limiter leur coût immobilier, forte sélectivité des investisseurs. •

(Sources : Immostat et Crédit Foncier)

## Le Marais historique

### BALADES DANS LE MARAIS Entre hôtels particuliers et vieilles églises

**La Place des Vosges** : commencée en 1605 sous le règne d'Henri IV, elle est célèbre pour la symétrie et l'ordonnance des façades qui la bordent. Dans l'angle Sud-Est, vous pouvez visiter la maison de Victor Hugo située dans l'hôtel de Rohan-Guéménée devenue un musée qui lui est consacré.

**L'Hôtel Carnavalet** (23 rue de Sévigné) : cet hôtel de style Renaissance abrite le musée d'histoire de la Ville de Paris depuis 1866. Au centre de ses jardins s'élève une célèbre statue pédestre de Louis XIV.

**Hôtel de Lamoignon** ou **d'Angoulême** (24 rue Pavée) : situé à l'angle de la rue Pavée et de la rue des Francs-Bourgeois, aujourd'hui bibliothèque historique de la ville de Paris, il est l'un des plus anciens hôtels du Marais. Il fut construit pour Diane de France, fille d'Henri II, en 1584. Elle y mourut à 81 ans après avoir connu sept rois de France.

**La rue des Rosiers** : tout laisse à croire qu'elle daterait du XIII<sup>e</sup> siècle. Ce sont les rosiers qui l'ornaient à cette époque qui lui donnent son nom. À découvrir ses restaurants ty-



Une des cours intérieures du musée Carnavalet.

piques et ses boutiques de mode...

**L'impasse des Arbalétriers** : ainsi nommée parce qu'elle servait auparavant de champ de tir aux arbalétriers, cette impasse puise surtout son originalité du fait qu'elle a très bien conservé son aspect médiéval.

**L'église des Blancs Manteaux** : voisine du célèbre Mont-de-Piété, l'église des Blancs-Manteaux installée ici en 1258 par Saint Louis, offre aux visiteurs du marais un

havre de repos bienvenu.

**Le cloître des Billettes** (22, 24 rue des Archives) : il s'agit de l'un des derniers cloîtres de style gothique flamboyant conservé en bon état dans le centre de Paris. En faisant le tour, vous découvrirez des dalles de couleurs différentes des autres, il s'agit d'une tombe d'un de ses pères-abbés.

**La rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie** : cette rue, dont l'existence est avérée depuis 1232, doit son nom au couvent des frères de la Sainte-Croix. Celui-ci était précisément situé à l'emplacement de l'actuel square Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie. Il fut détruit au XVIII<sup>e</sup> siècle. •

## Législation

# La location, ce qui a changé

**Dans le cadre des baux d'habitation, des modifications ont été introduites dans la réglementation. Le point sur ces nouvelles dispositions.**

### • La surface du logement

Une précision supplémentaire doit maintenant figurer au contrat de location, le bailleur doit indiquer la surface habitable (loi du 25/03/2009 sur le logement). Cependant, aucune sanction n'est prévue si la surface n'est pas indiquée au bail ou si elle est erronée, le locataire ne pourra demander ni baisse de loyer, ni dommages et intérêts.

### • Le dépôt de garantie

Depuis février 2008, ce montant ne peut excéder un mois de loyer (à l'exception des baux meublés)

### • Le versement de l'aide au logement

Depuis février 2008, le propriétaire peut demander que les allocations lui soient versées directement sans l'accord du locataire.

### • La caution

La loi sur le logement du 25 mars 2009 a interdit au propriétaire ayant souscrit une assurance « loyer payé » de demander en

sus un cautionnement (qu'il soit bancaire ou personnel). Cependant, deux exceptions à cette règle, la caution est maintenue pour les étudiants et les apprentis.

• **Dans le cadre des baux commerciaux**, deux indices sont maintenant susceptibles de s'appliquer aux loyers des baux commerciaux. **L'indice du coût de la construction (ICC)**, et le nouvel **indice des loyers commerciaux (ILC)**, calculé sur la moyenne de 3 indices dont l'ICC, mais aussi de **l'indice des prix à la consommation** et de **l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail**.

Un nouvel indice depuis le 17 mai 2011 : **l'indice des activités tertiaires (ILAT)**. L'article 63 de la loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (loi 2011 - 525) instaure ce nouvel indice. Le décret n° 2011 - 2028 du 29/12/2011 définit les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice. •



## Vie de l'agence

### Nos dernières transactions

**PEPPERCUBE** (agence web) a loué 180 m<sup>2</sup> de bureaux, **rue de Valmy à Montreuil** / **LE GROUPE VFJ FRANCE** (Vans - Wrangler) a pris à bail deux locaux commerciaux à **Paris III<sup>e</sup>** (305 m<sup>2</sup>) **rue des Fontaines du Temple** et à **Paris X<sup>e</sup>** (240 m<sup>2</sup>) **impasse Chausson** / **CARREFOUR PROXIMITÉ** a loué une boutique de 120 m<sup>2</sup> à **Paris XIV<sup>e</sup>**, **avenue Jean Moulin** / **MK CONSULTANTS** (experts comptables) a loué 110 m<sup>2</sup> de bureaux à **Paris IX<sup>e</sup>** / **Y EYES** (bijouterie haut de gamme) a loué une boutique à **Paris VIII<sup>e</sup>**, **rue Pierre Chartron** / Une SCI patrimoniale a acquis les murs d'une boutique à **Paris II<sup>e</sup>**, **rue Gramont**. /

### Flash spécial

#### Derniers indices de révision des loyers

**IRL** (indice de référence des loyers)

3<sup>e</sup> trimestre 2011 : **120,95**

**ICC** (indice du coût de la construction)

3<sup>e</sup> trimestre 2011 : **1624**

**ILC** (indice des loyers commerciaux)

3<sup>e</sup> trimestre 2011 : **105,31**

**ILAT** (indice des activités tertiaires)

3<sup>e</sup> trimestre 2011 : **103,62**

**Taux fixes** négociés par Cafpi en décembre 2011 hors assurances : **de 3,5% à 4,25% pour une durée de 10 à 25 ans**

## Vie commerciale du Marais

### Les nouvelles adresses shopping à découvrir Boulevard Beaumarchais

• **Au n°60** : Hervé Gambs s'est installé sur un espace de 300 m<sup>2</sup>, ce concept store offre une collection d'objets et de meubles plutôt pointue, dédiés à la cuisine ou la salle de bain, une gamme de produits axés senteurs pour le corps et la maison, et un univers plutôt charmant pour les enfants et offre une belle perspective foisonnante de possibilités pour balcons étriqués, terrasses et intérieurs stylés.

**Au n°111** : **Merci** est un nouveau concept store solidaire et caritatif dans lequel se mêlent mode (de créateurs ou vintage), décoration, fleuriste et café librairie. Un immense loft de 500 m<sup>2</sup>, aménagé comme un appartement chaleureux, à découvrir !



**Au n°95** : **Xuly Bêt**, le créateur d'origine malienne ouvre ici un concept store qui mixte ses créations, des vêtements pour enfants et ses coups de cœur mode, déco, parfums, arts, musiques, livres, etc.

**Au n°109** : le nouveau showroom « **Design Plaza** » repose sur un concept original qui allie modernité des formes et authenticité des matériaux.

Incroyablement contemporains, les objets et produits sont des pièces uniques et haut de gamme conçus par des artistes et des artisans professionnels.

**Au n°109** : **Le Monde Sauvage**, propose un joli choix de linge de maison et de rideaux (Tafetas de soie, organdi, lin, soie sauvage, velours) les matières sont belles et les finitions ne manquent pas d'audace.♦♦♦

L'ensemble de l'équipe de l'agence **Seine & Cité** vous présente ses meilleurs vœux pour la nouvelle année

**Bonne année 2012**