

numéro • 03
septembre 2012

Seine & Cité Info

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

HISTOIRE

Le metro de Paris

Chapitre I / Des chevaux de la CGO au premier métro

Dans les années 1850, le cheval (utilisé dans les transports en commun depuis 1828) est roi dans Paris. Nommé en 1853 par Napoléon III, le baron Haussmann, nouveau préfet de la Seine, n'apprécie guère l'aspect moyenâgeux de Paris où règnent insalubrité et insécurité. Il va donc appliquer un plan d'urbanisme de grande ampleur, dont l'aspect le plus spectaculaire sera la percée d'artères rectilignes bien utiles à l'installation, quelques années plus tard, des lignes de métro. Cet homme d'ordre supporte mal la désorganisation des transports parisiens, qui font les frais, depuis 1828, de la concurrence féroce entre les trop nombreuses compagnies d'omnibus. Afin de créer un monopole de desserte pour la capitale en pleine expansion, Haussmann incite, dans un premier temps, à la fusion de toutes ces compagnies. Créée en 1855, La Compagnie Générale des Omnibus décide de se doter de véhicules modernes et unifiés, fait donc construire des omnibus à impériale pour transporter plus de voyageurs et réorganise le réseau en 25 lignes. Parallèlement (à partir de 1875) apparaît un nouveau concurrent : le tramway. Néanmoins, en cette fin de siècle, Paris apparaît comme une capitale de plus en plus mal desservie par ses transports en commun. On réfléchit donc à un chemin de fer souterrain, comme il en existe à Londres depuis 1863, qui pourrait enfin apporter aux parisiens un transport moderne, rapide et confortable : le métro. De 1878 à 1889, les expositions universelles révéleront au monde entier l'insuffisance des transports parisiens. Mais celle de 1900, va débloquent la situation : en 1895, le gouvernement autorise la Ville de Paris à construire un chemin de fer métropolitain. Les travaux de construction de la première ligne débutent en 1898, sous la direction de Fulgence Bienvenüe...

• (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 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'Ile de France et la Province. •

Gestion locative

Afin de vous proposer une offre de service globale, notre partenariat avec des **cabinets de gestion** 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

Location meublée, loi de 1948, bail commercial...

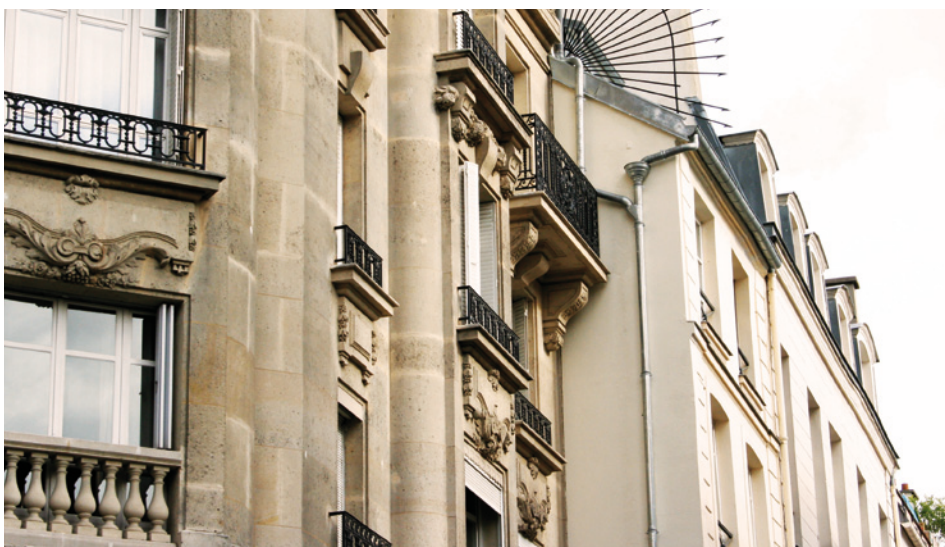
La location meublée

Elle consiste à louer à titre habituel ou non des locaux (studios ou appartements) meublés c'est-à-dire directement habitables par le locataire, équipés au minimum d'une literie, table, chaises, meubles de rangement, chauffage, cuisine équipée (réfrigérateur, plaques et ustensiles de cuisine).

Statut du loueur en meublé : il dépend du montant de vos revenus locatifs et de la part de ceux-ci dans vos revenus globaux. **Si vos revenus locatifs sont inférieurs à 23 000 €/an, vous êtes considéré comme un loueur « non professionnel »** (pas d'obligation particulière). **Si vos revenus locatifs sont supérieurs à 23 000 €/an, ou s'ils constituent plus de 50% de vos revenus (salaires, pensions, etc.) vous êtes considéré comme un loueur « professionnel ».** Dans ce cas, vous devez impérativement vous inscrire au registre du commerce et des sociétés et vous serez soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Dans les 2 cas, vous pouvez proposer un bail d'habitation meublée d'un an minimum ou un bail commercial (également meublé de 9 à 11 ans renouvelables). Dans les 2 cas, les revenus locatifs seront considérés comme des revenus commerciaux.

La loi de 1948

Vous êtes propriétaire d'un appartement soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948, il est possible d'en sortir dans certaines



conditions très restreintes. En effet, vous pouvez appliquer une hausse de loyer progressive sur 8 ans jusqu'à atteindre le prix d'un loyer du secteur « libre ».

Attention, cette mesure ne concerne que les appartements de catégorie II B (Constructions de bonne qualité disposant d'un WC particulier, d'une salle de bains et du chauffage central) **ou II C** (Constructions d'assez bonne qualité disposant rarement de plus de 4 pièces principales et ayant parfois un WC, une salle de douche ou de bains privatifs) et ne peut s'appliquer que lorsque le revenu du locataire dépasse 2 227 €/mois nets pour une personne seule après les 2 abattements fiscaux.

Le bail commercial, informations pratiques

À l'échéance du bail, il est impératif pour le preneur de demander le renouvellement si le propriétaire ne lui a pas donné congé. En effet, passé le délai de 12 ans, si aucune des parties n'a demandé le renouvellement, **le locataire ne bénéficie plus du plafonnement du loyer.** Le plafonnement du loyer est une protection pour le locataire. Mais cette règle connaît des exceptions, **elle ne s'applique pas pour les bureaux, les locaux monovalents et les terrains loués nus, les baux d'une durée supérieure à 9 ans et ceux qui par tacite reconduction se poursuivent au-delà de 12 ans.** L'augmentation du loyer plafonné se fait en général sur l'ICC (ou sur l'ILC ou l'ILAT pour les bureaux). •

En bref

Abrogation de la loi du 20 mars 2012

relative à la majoration des droits à construire : **la loi du 6 août 2012 ne supprime pas totalement le principe de la majoration des droits à construire.** Le coefficient de majoration est modifié, **il passe de 30% à 20%** et ceci dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles prévues initialement. A priori, le principe de majoration des 30% continuera de s'appliquer pour les demandes de permis de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2016..

Encadrement des loyers

Décret du 20/07/2012 relatif à l'évolution de certains loyers

Entré en vigueur le 1^{er} août 2012 pour une durée d'un an, ce décret vise les logements vacants lors d'une nouvelle mise en location ou ceux faisant l'objet d'un renouvellement situés dans des agglomérations où il existe une forte disparité du marché locatif par rapport à l'ensemble du territoire. Le nouveau loyer ne pourra excéder le dernier loyer majoré de l'indice de révision des loyers (IRL). Cependant, il existe des dérogations à ce principe : en cas de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer ou lorsque le dernier loyer était manifestement sous évalué.

Donation

À partir du 17 août 2012, **le montant des donations aux enfants est plafonné à 100 000 €** (au lieu 159 325 €) tous les 15 ans (au lieu de tous les 10 ans).

TENDANCES

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

Loyers commerciaux

À Paris, le luxe est en plein boom et le commerce traditionnel peine. Les emplacements commerciaux n°1 sont toujours autant recherchés par les marques de luxe que par les grands groupes de « mass market ». Le manque d'opportunités d'implantation de ce type a encouragé l'émergence de nouveaux quartiers commerciaux, notamment Le Marais qui offre un débouché aux commerces « haut de gamme » et aux commerces « de niche ». Sur ce secteur, les loyers sont certes à la hausse mais restent attractifs par rapport aux autres quartiers parisiens.

Le commerce traditionnel, quant à lui, recule. Dans l'alimentaire, le commerce de proximité n'est plus une roue de secours pour les emplacements marginalisés. Les supérettes de quartier sont certes en forte hausse (avec 52 magasins de plus entre 2007 et 2011), mais leur croissance s'exerce en partie au détriment du commerce traditionnel. Ce recul tient à la fois de la petitesse des boutiques parisiennes (67 m² en moyenne) que par la cherté des loyers. Les librairies, les papeteries et mai-



son de la presse voient leur nombre baisser de 14%. Les bars et cafés, les boucheries ou les quincailleries sont également à la peine, tout comme la restauration rapide debout. A contrario, la restauration rapide assise (+28%), le secteur du bien-être (soins du corps, bronzage, spas, mas-

sage) et le commerce alimentaire de niche (caves, chocolateries, brûleries, produits bio) continuent de tirer leur épingle du jeu. • (Source : « lettre hebdo Business Immo »)

L'Immobilier Résidentiel

Sur l'ensemble du territoire français, depuis le début de l'année, les prix sont orientés à la baisse, quelque soit le type de logement. Le prix moyen des appartements neufs en France poursuit sa progression mais sur un rythme moins soutenu pour atteindre en moyenne 3.774 €/m² au 3^e trimestre 2011 (soit une hausse de 4,2% sur 1 an). En Île de France, le prix moyen des appartements neufs atteint 4.954 €/m² (en légère baisse sur le dernier trimestre 2011). Au 4^e trimestre 2011, la hausse du prix des appartements anciens à Paris s'est arrêtée pour atteindre un prix moyen de 8.370 €/m². 2012 : vers un ralentissement de l'activité (volume de transactions en baisse) du principalement à la perte de confiance des ménages, baisse du pouvoir d'achat, conditions de crédit plus difficiles, diminution des aides fiscales...•

Prêts immobiliers entreprise

Que peut on négocier avec son banquier ?

Par principe, tout est négociable, le crédit lui-même ou le fonctionnement du compte qui sera ouvert.

Les conditions du crédit : l'entrepreneur doit se renseigner sur les tarifs réels pratiqués par les banques à type d'entreprise comparable. La durée est moins négociable, difficile de dépasser les 7ans pour des fonds de commerce ou 15 ans pour l'immobilier d'entreprise. On peut négocier les frais de dossier, le différé d'amortissement ou encore le coût des assurances. Depuis la loi Lagarde de septembre 2011, les banques sont en principe obligées d'accepter les délégations d'assurances (appel à une compagnie extérieure à la banque). On peut également négocier le montant de la caution personnelle, mais il est difficile de s'en affranchir complètement. Le blocage du compte courant des associés est plus ou moins négociable.

Le fonctionnement du compte courant : pour les commissions CB, il convient de faire le point régulièrement avec son banquier, on peut négocier la commission de mouvement ainsi que les frais de tenue de compte.

(Source : Revue Dynamique Entrepreneuriale)

Comment bien préparer le financement d'un projet ?

La recherche et l'obtention d'un financement professionnel sont des démarches longues. Pour les rassurer sur la pérennité de l'entreprise, il est important de transmettre aux banquiers un dossier appuyé sur un « business plan » de qualité. **L'analyse des banques de votre dossier s'appuie sur 3 critères :** l'expérience du porteur du projet (professionnel expérimenté), l'apport personnel dans l'opération, les éléments financiers du projet, la trésorerie personnelle, la capacité d'autofinancement. Au moins deux de ces trois axes doivent être corrects. L'apport personnel requis se situe entre 20% et 40% du montant global des investissements. La présentation du projet doit être synthétique, clair, et doit tenir sur 2 pages. **Les garanties demandées par la banque seront :** le nantissement du fonds de commerce (saisie du fonds de commerce en cas de non remboursement du prêt), la caution personnelle (la banque pourra se retourner contre la caution à hauteur d'un pourcentage du capital restant dû au moment de l'activation de cette caution), l'assurance décès/incapacité/arrêt de travail, la caution mutuelle (organismes qui permettent de mutualiser le risque de la banque et réduire la caution personnelle). • (Source : Crédit Relax)

Le nouveau visage de la Samaritaine



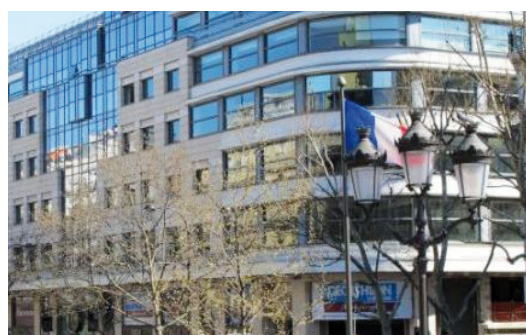
Agence Sana

Le futur de la Samaritaine, à l'angle de la rue de Rivoli et de l'Arbre Sec, maintenant dessiné, s'organise. Le chantier a commencé en début d'année, après l'enquête publique de septembre 2011, et la fin de chantier est annoncée pour 2014.

Le détail de l'opération a été dévoilé : l'Hôtel de Luxe du groupe « Cheval Blanc » comptera 80 chambres et suites et occupera le bâti-

ment Art-Déco d'Henri Sauvage, en façade du quai de Seine ; la galerie marchande, et ses 26 000 m², s'installera du sous-sol au 2^e étage ; les bureaux (20 000 m²) et les logements sociaux (7 000 m² pour 100 appartements) occuperont les 3^e et 4^e étages. Une crèche pour 60 enfants sur 600 m² est également prévue. •

Le nouveau visage des 3 Quartiers



LPC, C. H.

Les « Trois Quartiers », rebaptisés « Le Madeleine », fait peau neuve

C'est l'un des ensembles emblématiques de la Capitale. Son propriétaire depuis 2009 a imaginé pour cet immeuble de 30 000 m² de bureaux et de commerces, un projet ambitieux. Ce projet d'envergure : 17 300 m² de bureaux et 11 700 m² de commerces en plein cœur de Paris, c'est d'abord un nouveau nom : « Le Madeleine ». C'est, ensuite, une vaste opération de restructuration des bureaux et des commerces. C'est, enfin, une ambition architecturale avec la signature de Ora-ïto, designer français de renommée internationale, pour l'architecture intérieure de la partie bureaux et les cabinets Laurent

Goudchaux et Sébastien Segers, pour la façade et la partie commerce. Les travaux ont déjà commencé fin janvier 2012. Et la livraison est prévue pour fin mars 2013.

Quels sont les nouveaux occupants du « Madeleine » ? C&A qui installera son nouveau flagship; Décathlon et Marionnaud qui ont pris une boutique de 380 m² rue Duphot avec 27 mètres de linéaire de façade. •

Infos pratiques

Derniers indices de révision des loyers

IRL (indice de référence des loyers) – 2^e trimestre 2012 : **122,96**

ICC (indice du coût de la construction) – 1^{er} trimestre 2012 : **1 617**

ILC (indice des loyers commerciaux) – 1^{er} trimestre 2012 : **106,28**

ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) – 1^{er} trimestre 2012 : **105,31**

Taux fixes négociés en septembre 2012 hors assurances

Sur 15 ans : 3,20%

Sur 20 ans : 3,40%

Sur 25 ans : 3,55%

Sur 30 ans : 3,95%

Vie commerciale

Actualités



• **Legrand** ouvre un magasin pour présenter ses collections d'interrupteurs et autres accessoires électriques rue du Bac à Paris 7^e. Ce nouveau concept store consacré aux collections des marques Legrand, Arnould, et BTicino plonge le visiteur dans une ambiance « galerie d'art ». Un écrin de luxe pour le leader européen de l'appareillage électrique.

• **Boco** : imaginé par Vincent et Simon Ferniot, Boco met les recettes des grands chefs en bocal, à partir d'ingrédients bio. Après sa 1^{ère} boutique, rue Danielle Casanova, la chaîne en ouvrira une seconde à Bercy Village puis du côté de la Gare St Lazare.

• **Mary** : est un concept store dédié à la Corse proposé par Maryline Meunier. Dans son épicerie parisienne de la rue Nollet, on y trouve gâteaux à la farine de châtaigne, vins, fromages, charcuterie du pays, confiture, miel, mais aussi tee shirts, livres etc. L'épicerie prolonge même son offre de petite restauration rapide avec sandwiches faits maison.

• **Forever 21** : l'une des principales enseignes de mode américaine a débarqué en France le 28 janvier au centre commercial de Vélizy2 sur 1 350 m². Ultra tendance, la marque s'appuie sur un positionnement proche d'un H&M, le style californien en plus.

• **Lacoste 100% femmes** : Lacoste vient d'ouvrir sa première boutique entièrement dédiée aux femmes dans la Galerie Passy Plaza du XVI^e.

• **Stella Cadente** : la boutique du boulevard Beaumarchais est désormais ouverte, on y trouve 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 et des objets de déco.