Immobilier professionnel / *Bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité, fonds de commerce.*
Immobilier résidentiel / *Achat, Vente, Location, Estimation*

numéro • 04
été 2013

Seine&Cité Info

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

HISTOIRE

Le metro de Paris

Chapitre II / 1850 - 1900 : le cheval, le meilleur ami du voyageur parisien

Avant 1850, chaque cheval assure en moyenne 16 km par jour et 4 heures de service. Les accidents sont nombreux. Une cinquantaine d'écuries abritent les 16 000 chevaux affectés au transport des passagers dans la capitale. Il faut 10 chevaux par omnibus pour une journée de 15 heures, sans compter les renforts pour gravir les pentes raides. En 1836, on dénombre alors 17 compagnies d'omnibus et 378 voitures en concurrence dans un système anarchique. Chaque omnibus pèse 1,7 tonne et transporte jusqu'à 28 passagers. En 1855, la CGO (Cie Gle des omnibus) réorganise le réseau en 25 lignes au lieu de 32, auxquelles elle attribue une lettre de l'alphabet pour faciliter l'orientation des voyageurs. En 1879, pour faire face à l'augmentation du trafic, la CGO fait circuler de nouveaux omnibus à impériale de 40 places au lieu de 28, plus longs et plus lourds, tirés par 3 chevaux de front. Pendant le Second Empire, de grands travaux ont été entrepris pour construire de larges avenues rectilignes, ce qui a favorisé l'installation d'un réseau de tramways. Tramways et omnibus cohabitent dans les rues de Paris. Mais la traction animale coûte chère. Le personnel nécessaire est nombreux : piqueurs, chargés de la bonne tenue des écuries et de l'organisation de la sortie des véhicules, vétérinaires, palefreniers et laveurs, pour l'entretien et la nourriture des animaux, cochers, pour conduire les attelages, conducteurs (ou receveurs) chargés de la perception du paiement des places, du signal de départ ou d'arrêt, de l'application des règlements, côtiers, pour la conduite des chevaux de renfort dans la montée des rues pentues, relayeurs, pour amener les chevaux aux relais, parfois éloignés des dépôts, contrôleurs, installés dans des bureaux sur la voie publique, responsables de la régularité des départs, etc… En outre, le prix des céréales, du foin, de la paille, etc., ne cesse d'augmenter. Toutes ces raisons vont pousser les compagnies à mécaniser leurs véhicules. •

(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.

Seine & Cité Info est une publication de la Société Seine&Cité / mai 2013

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

Vie de l'agence

Nos dernières transactions

• Au **83 rue de Turenne** : FASHION ART ACTIVISM – ANDRÉA CREWS (créatrices de mode – street wear de luxe) - Andrea Crews crée des vêtements et des accessoires, uniques et modulables et imprime aussi des basiques (sweat-shirts/tshirts) édités en séries limitées en collaboration avec ses artistes associés.

• Au **22 rue de Picardie – 8/10 rue du Forez** : les EDITIONS GLENAT vont ouvrir face au Carreau du Temple une librairie - galerie d'art et d'exposition autour du thème de la bande dessinée.

• **5 rue Boulle** – Paris XIe : KIDS & US (cours d'apprentissage des langues aux enfants) a ouvert ses portes dans le XIe arrondissement. Ils utilisent une méthodologie d'apprentissage de l'anglais basée sur le processus d'acquisition de la langue maternelle.

• Au **16 rue Saint Claude** : JACK GOMME (enseigne de maroquinerie et accessoires de mode) ouvre sa deuxième boutique parisienne. Déjà présents dans le quartier Montorgueil, Sophie Renier et Paul Droulers, créateurs de la marque, proposent de très beaux sacs pour toutes les occasions

à travers les collections classiques, design, basiques et pour les hommes.

• **Au 114 rue de Turenne :** VIOLETTE & LEONIE (dépôt vente de PAP de marque) va réunir ses deux boutiques des rues de Poitou et du Perche sur une seule. On y trouve des articles d'un grand panel de marques ainsi que des accessoires de mode et des chaussures.

• **Au 103 rue de Turenne :** BIO C BON va s'implanter dans ce très bel immeuble faisant l'angle avec la rue Vieille du Temple. Les deux premiers niveaux seront dédiés à la vente de produits bio, les étages supérieurs sont conservés en bureaux. •

Fiscalité immobilière

Logements vacants : quelle fiscalité ?

La loi de finance pour 2013 est venue modifier la fiscalité applicable aux logements vacants. Jusqu'à présent, la taxe annuelle sur les logements vacants concernait les communes de + de 200 000 habitants. Depuis le 1er janvier 2013, le logement susceptible d'être concerné par cette taxe est celui situé dans des communes de + de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Elle ne concerne pas les logements vides suite à une mise en location ou une mise en vente mais ne trouvant pas preneur.

Sera soumis à cette taxe un logement vacant depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition (sauf s'il a été occupé ponctuellement au moins 90 jours consécutifs).

Le nouveau taux d'imposition (loi de finance 2013) est porté à 12,5% la première année d'imposition puis à 25% à compter de la deuxième année d'imposition.

Pour la taxe d'habitation : dans les communes où la taxe sur les logements vacants ne s'applique pas, les communes peuvent décider d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation, cette possibilité concerne les logements vacants depuis 2 ans (et dans les mêmes modalités que pour la taxe sur les logements vacants).

La taxe sur les logements vacants ne concerne pas les résidences secondaires meublées dès lors qu'elles sont imposées à la taxe d'habitation.•

Réforme DUFLOT : ça bouge !

Vaste réforme à l'horizon…

Pour la location de logements : il est prévu de faire supporter au bailleur la totalité des « frais d'agence » liés à la location (y compris en meublé), sauf ceux liés à la rédaction du contrat et à la rédaction de l'état des lieux. Si ces frais étaient répartis à parts égales, la part pouvant être réclamée au locataire serait plafonnée par décret.

Pour la vente : un durcissement sur la publicité des tarifs (annonces, etc.) est aussi envisagé.

Côté syndic : parmi les diverses mesures, il est prévu d'inverser le régime actuel des honoraires. La liste des prestations particulières serait fixée par décret et toutes les autres (relevant du forfait) seraient réputées « de gestion courante ». La réforme vise également à rendre obligatoire l'ouverture de comptes séparés.

Calendrier de la réforme : après sa présentation au Conseil des Ministres le 26 juin 2013, le projet de loi sera soumis au Parlement. Il devrait être examiné en première lecture à l'automne (sauf procédure accélérée).

LES DERNIERES TENDANCES DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

L'IMMOBILIER COMMERCIAL

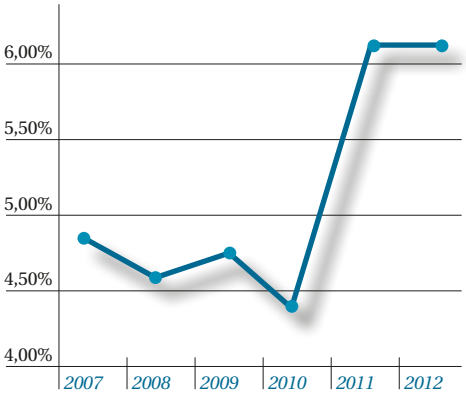
Le tourisme reste un vecteur essentiel de soutien au commerce parisien. En effet, 50% des touristes de loisirs et 35% des touristes d'affaires interrogés (enquête 2010 du comité régional du tourisme à Paris – IDF) déclarent faire du shopping lors de leur visite à Paris.

Ouvrir une boutique à Paris permet de créer et imposer l'identité d'une enseigne, cette 1ere implantation positionne la marque et fonde sa notoriété. Le luxe et le haut de gamme sont des secteurs qui ne connaissent pas la crise. D'où une demande très forte sur le Triangle d'Or (Champs-Elysées/Montaigne/Georges V/Faubourg Saint-Honoré), mais également rue de Sèvres, quartier Saint-Germain avec l'arrivée de la marque de luxe chinoise créée par Hermès : Shang Xia. Les grandes enseignes « mass market » sont également actives mais très sélectives. Leur développement est mesuré, leur maillage du territoire étant déjà fourni.

LE MARAIS QUI MONTE …

Le Marais, centre historique de Paris bénéficie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur. La typologie de la population a évolué ces dernières années, faisant du

Taux de vacances sur 56 axes commerçants parisiens



Marais, un quartier jeune, branché, où le commerce tient une place prépondérante (restaurants, bars, boutiques) et les galeries d'art y sont nombreuses.

C'est une destination touristique d'une part pour son histoire (nombreux musées et autres lieux d'intérêt) et d'autre part pour son ambiance. La place des Vosges et la rue des Francs Bourgeois sont d'ailleurs identifiées comme zone touristique et les commerces bénéficient de l'autorisation d'ouverture dominicale. Le Marais connaît depuis 4 à 5 ans un renouvellement commercial : fermeture progressive des commerces indépendants (due notamment aux loyers élevés) et crée des opportunités pour les enseignes internationales notamment dans le prêt-à-porter (Cos, Karen Millen, Adidas Original, Nike, Diesel Black Gold) et pour les créateurs. Le positionnement est « moyen / haut de gamme ». Mais certaines enseignes « mass market » cherchent à s'y implanter. •

TENDANCES sur le marché résidentiel

Forte baisse de la production de crédit à l'habitat

La production globale de crédits à l'habitat observée par la Banque de France est en net repli sur les 10 derniers mois de 2012, particulièrement au 2e trimestre (-43%). Si les taux demeurent très attractifs (en moyenne 3,31% en novembre dernier), seuls les très bons dossiers peuvent en profiter.

Dans l'ancien, le nombre des transactions a fortement chuté en 2012. Les projets immobiliers des ménages sont confrontés à des niveaux de prix encore très élevés dans les grandes villes.

Sur le marché de l'investissement locatif et de la résidence secondaire, le nouveau barème de taxation des plus-values et le projet de plafonnement des loyers ont freiné les acquéreurs potentiels.

Les prix résistent dans les grandes agglomérations, avec à Paris une moyenne de 8 440 €/m². Cependant, l'attentisme et la prudence des acheteurs potentiels se traduisent par une plus grande sélectivité. Les biens avec défauts trouvent difficilement preneur et subissent dorénavant des décotes importantes. •

Participez à notre *Quizz*

Connaissez vous Paris ?

Extraits du livre de Raymond Queneau

1) Où se trouve le passage des Singes ?
2) Pourquoi la place des Vosges prit-elle ce nom en 1799 ?
3) Où se trouve la rue de la Pierre Levée ? d'où vient son nom ?
4) Où se trouve la ruelle Sourdis et que présente-t-elle de particulier ?
5) Quelle légende est attachée à la pharmacie fondée en 1715 se trouvant 115 rue Saint Honoré ?
6) Quelle est l'origine du nom de la rue aux Ours ?

(Réponses page 4)

Le nouveau visage du Carreau du Temple

Le chantier avance

La surface du Carreau, d'environ 3 940 m² actuellement, sera augmentée de 5 500 m², par la récupération de locaux techniques et par la création d'un sous-sol dédié à la pratique d'activités spécifiques (musicales ou sportives). Le lieu proposera entre autres des terrains de sport, une salle de spectacle pouvant accueillir 250 personnes ainsi que des studios d'enregistrement.
Il s'agit de rendre aux habitants leur Carreau, historiquement populaire et fourmillant d'activités
Un grand souci du détail permettra un vrai changement en conservant toute l'intégrité du bâtiment, rare témoin de l'architecture métallique du XIXe siècle.
De même, les échoppes seront conservées et revisitées : elles formeront des verrières au-dessus des escaliers, ce qui permettra à la lumière naturelle d'accompagner le visiteur jusqu'au sous-sol qui abrite vestiaires et salles de sport. Un très ingénieux système d'automatisation permettra de moduler l'espace intérieur au gré des besoins événementiels. On pourra en effet installer et désinstaller des gradins grâce à un simple bouton : un système de gestion simple pour une grande souplesse des usages. •

Bail commercial

Zoom sur le bail dérogatoire

Souvent appelé bail précaire de manière impropre, le bail dérogatoire est prévu et régi par l'art. L145-5 du code de commerce. Pour qu'il échappe au statut des baux commerciaux, il doit être conclu pour une durée déterminée, au maximum 2 ans.
Le principe : Lorsque la location atteint 2 ans (suivant bail conclu pour cette durée ou baux successifs), le locataire bénéficie d'office du statut des baux commerciaux en cas de conclusion d'un nouveau bail.
La règle est écartée si le locataire signe un nouveau bail dérogatoire comportant une clause expresse, précise et non équivoque, par laquelle il renonce au droit de bénéficier du statut des baux commerciaux.
La condition : la renonciation du locataire n'est valable que s'il a acquis le droit de bénéficier du statut des baux commerciaux, c'est-à-dire, lorsqu'un second bail dérogatoire est signé avant l'expiration d'un premier bail, il peut être requalifié en bail soumis au statut des baux commerciaux. Il importe peu, à cet égard, qu'il ait été conclu pour une activité différente.
Si le locataire reste dans les lieux : à l'issue d'un bail de 2 ans ou de 2 baux successifs, il s'opère alors de plein droit un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux. •

Plus-values

Nouveautés sur les plus-values immobilières

François Hollande a annoncé le retour à l'exonération des plus-values immobilières au bout de 22 ans de détention (au lieu de 30 ans) et la mise en place d'un abattement exceptionnel de 20% pour 2014 sur les plus-values de cessions immobilières, espérant que sa mise en œuvre puisse intervenir dès l'automne. •

Réponses Quizz

1 > Ce passage va du 43 rue Vieille du Temple au 6 de la rue des Guillemites, autrefois nommée rue des Singes.
2 > On donna ce nom à l'ancienne place Royale en l'honneur du département des Vosges, qui le premier, avait payé en totalité le montant de ses impositions.
3 > Cette rue va de la rue des Trois Bornes à la rue de la Fontaine au Roi (XIe). Son nom provient du fait que lors de son percement en 1782, on y trouva un menhir.
4 > La ruelle va de la rue Charlot à la rue Pastourelle (IIIe). C'était une des dernières voies de Paris avec un ruisseau central. Elle était encore, dans les années 30, éclairée à l'huile.
5 > C'est là, dit on, que Fersen achetait l'encre sympathique dont il se servait pour sa correspondance secrète avec Marie Antoinette.
6 > C'est une déformation du nom ancien de « rue aux Oues » c'est-à-dire, rue aux Oies, c'était une rue de rôtisseurs.
Un autre quizz au prochain numéro !

Infos pratiques

Derniers indices de révision des loyers

IRL (indice de référence des loyers) – 1er trimestre 2013 : 124,25 – soit **+1,54%**
ICC (indice du coût de la construction) – 4e trimestre 2012 : 1648 – soit **+ 0,06%**
ILC (indice des loyers commerciaux) – 4e trimestre 2012 : 108,34 – soit **+ 1,94 %**
ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) – 4e trimestre 2012 : 106,73 – soit **+ 2,4%**

Taux fixes négociés en juin 2013 hors assurances

Sur 10 ans : 2,40% ↓
Sur 15 ans : 2,70% ↓
Sur 20 ans : 3% →
Sur 25 ans : 3,30% →