

numéro • 06
automne-hiver
2014/2015

Seine & Cité Info

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

ACTUALITÉS DU MARAIS

Le BHV Marais s'offre des voisins prestigieux

2014 ou l'année de la grande relance du BHV. Le grand magasin parisien a finalisé, au début de l'été, une rénovation de son bâtiment principal. Celle-ci s'est accompagnée d'un rafraîchissement de sa communication avec un nouveau nom : *BHV Marais*. Comme l'annonçait *Fashionmag.com* le 14 juin, le Groupe Galeries Lafayette, propriétaire de nombreuses boutiques dans cette zone, a attiré plusieurs enseignes masculines pour dynamiser l'attractivité des 3 500 m² du BHV Marais Homme.

Dès la fin octobre, *Nike* s'installe sur 100 mètres carrés au 14, 16 rue du Temple. Le *Swoosh* installe un magasin dédié à l'homme dans lequel il proposera son offre sportswear et sneakers. L'espace, qui jouxte une entrée du BHV Homme, était auparavant dédié au magasin BHV spécialiste des revêtements de sols et dispose de deux belles vitrines d'une dizaine de mètres chacune. Il s'agira d'un nouveau repère parisien pour la marque américaine qui est déjà présente dans le Marais, ainsi qu'entre les Halles et Beaubourg et vient de revoir et d'agrandir la surface de son shop-in-shop au *Citadium Caumartin*. Avec l'arrivée du géant mondial du sport, le BHV Marais devrait attirer un large panel de clientèle.

À l'inverse, les arrivées, prévues pour mars 2015, des boutiques masculines de *Fendi*, *Givenchy*, *Gucci* et *Moncler* rue des Archives doivent créer une dynamique orientée vers le luxe. Au total, les quatre marques vont ainsi prendre plus de 800 m². Un pari ambitieux car cette zone, du 9 au 13 de la rue, ne possédait pas jusque-là ce positionnement. Avec l'implantation de ces quatre grands noms, le BHV Marais veut aussi attirer une nouvelle clientèle fortunée qui n'empruntait pas forcément cet axe par le passé. Le groupe possède également d'autres locaux dans cette partie du Marais. Mais pour l'heure aucun projet officiel n'a été confirmé pour ceux-ci. Enfin, des négociations seraient en cours avec le concept alimentaire à succès italien *Eataly* pour plusieurs milliers de mètres carrés. •

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.

À 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. •

L'immobilier résidentiel en 2014

Les taux immobiliers baissent encore en novembre

Empruntis.com confirme la baisse des taux d'emprunt, pourtant tombés le mois dernier à un « niveau extrêmement bas ».

(LaVielImmo.com) •

Depuis début novembre, les partenaires bancaires du courtier ont abaissé leurs barèmes de 50 points de base en moyenne, à 2,45 % sur 15 ans, 2,75 % sur 20 ans et 3,20 % sur 25 ans. Seul, « le 30 ans » reste inchangé, à 3,95 %, les banques adoptant « une politique nettement moins agressive » sur les durées les plus longues. « Ces nouvelles baisses ne touchent pas les taux plancher qui ont atteint leur minimum », précise cependant Thierry Bernard, président d'Empruntis, qui n'exclut pas, sans la chiffrer, de nouvelles baisses de taux dans les prochaines semaines, « sous l'effet du repositionnement de certaines enseignes ». •



Actualités fiscales

La taxe foncière prend plus de 20% en 5 ans

La taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 21,26% en France entre 2008 et 2013, indique une étude de l'**Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)**. La hausse est en partie due à l'augmentation des taux d'impositions départementaux (+24,49%) et communaux (+18,42%), mais aussi à la progression de la valeur locative sur laquelle est calculée l'impôt. Entre 2008 et 2013, la majoration a été de 9,65%. À noter, qu'au niveau de la part départementale, entre 2008 et 2013, ce sont les contribuables parisiens qui ont enregistré la plus forte hausse, avec une augmentation de 232% ! Pour autant, le taux global de la taxe foncière de la capitale s'établit à 13,5% en 2013, soit un des plus faibles des cinquante plus grandes villes de France. **Amiens** (55,87%), **Le Havre** (54,36%) et **Grenoble** (54%) occupent les trois premières places du classement des villes au plus haut taux de taxe foncière (département et bloc communal). **Lyon** (28,26%) et **Aix-en-Provence** (30,97%) figurent en 45^e et 43^e position. **Marseille** (39,83%) se classe 30^e et **Toulouse** occupe la 19^e place (44,72%). **Nice** (35,54%) est 39^e sur 50. •

Loi Carrez et « cave aménagée »

Il arrive qu'une cave, un sous-sol, voire un garage (maison individuelle en copropriété horizontale) ait été aménagé(e) ou transformé(e) pour un autre usage, sans que ce changement de destination n'ait été régularisé en ordre auprès de la copropriété. Si sa surface est prise en compte pour la loi Carrez, l'acquéreur peut alors avoir beau jeu, pour tenter d'obtenir une diminution du prix, d'opposer la qualification du local (cave, garage, etc.) tel que figurant dans l'acte de vente et/ou de la copropriété (règlement, état descriptif de division)... Une cave, un sous-sol ou un garage (directement) accessible du local principal (logement, commerce, etc.) pourrait être pris(e) en compte si il/elle a été transformé(e) (avec aménagements suffisants) en réserve, remise, buanderie, voire en salle de jeux, de réunion, etc.

Où la prudence est de mise

Méfiance pour une « cave » ou un sous-sol « aménagé(e) » en logement, car il s'agit de locaux « par nature impropres à l'habitation » (cf. Rép. min. du 24.09.2013). • (Extrait de Astuces & Conseils en immobilier / éd. Francis Lefèvre)

Taxe d'habitation sur les locations saisonnières

Un principe s'applique...

Dans la droite ligne d'un arrêt de 2007, il est jugé que le propriétaire d'un logement meublé est redevable de la Taxe d'habitation « dès lors qu'il peut être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année » (CE 8^e/3^e SSR, 02.07.2014, n° 369073).

Sans exception...

Si la condition ainsi posée par le Conseil d'État est remplie, le propriétaire-bailleur d'un logement meublé ne saurait prétendre à une décharge de la taxe d'habitation au motif qu'il est (déjà) assujéti à la cotisation foncière des entreprises (CFE) pour son activité de location. De même, il ne saurait opposer

qu'il dispose d'une autre habitation (y compris dans la même commune)... ou bien encore qu'il loue le logement en saisonnier « en direct » sans en passer par une agence.

La taxe d'habitation est due de plein droit... si le propriétaire reconnaît utiliser parfois le logement concerné comme résidence secondaire ou « pied-à-terre », ou s'il le prête à des proches ou des amis.

Il a ainsi été jugé qu'un propriétaire, qui avait loué un logement meublé plusieurs mois pendant une année N par un contrat excluant la tacite reconduction et prenant fin en juin de la même année, devait « être regardé » comme redevable de la Taxe d'Habitation, dès lors qu'au 1^{er} janvier « il n'avait donné aucun man-

dat à une agence pour mettre l'appartement en location » à l'issue du contrat.

Un moyen d'y échapper ?

Pour échapper à la Taxe d'Habitation ou la contester par voie de réclamation, un propriétaire a, à notre avis, tout intérêt de pouvoir prouver qu'il propose le logement en location saisonnière sans se « réserver » la moindre possibilité de séjour (pour lui-même, ou un proche). Au vu de l'arrêt de 2007, l'idéal est en pratique de pouvoir justifier d'un mandat de location/gestion confié, pour toute l'année, à un agent immobilier ou un administrateur de biens. •

(Extrait de Astuces & Conseils en immobilier / éd. Francis Lefèvre)

Actualités juridiques

En immobilier commercial

Réforme de la Loi Pinel

Baux commerciaux : les nouveautés de la loi relative à l'artisanat

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises modifie un grand nombre de dispositions en matière de baux commerciaux. Les aspects modifiés se caractérisent par :

- **La restriction** de la faculté de conclure des baux avec une durée ferme, limitée à quatre cas.
- **La modification** du régime du bail de courte durée, dont, notamment, la limite globale est portée de deux à trois ans.
- **La définition** de la convention d'occupation précaire.
- **La modernisation** des ar-

ticles du Code de commerce relatifs aux dispositions d'ordre public dans les baux commerciaux et prévoyant les conséquences de leur violation.

- **La limitation** de la durée de solidarité entre cédant et cessionnaire, en cas de cession du bail.
- **La suppression** de la possibilité de recourir à l'ICC (indice du coût de la construction) en matière de révision et de fixation du plafond du loyer de renouvellement.
- **L'encadrement** de la révision du loyer et la fixation du loyer de renouvellement.
- **L'obligation** de procéder à un

état des lieux lors de la prise de possession des locaux, de leur restitution mais également en cas de cession de bail ou du fonds de commerce en matière de baux commerciaux, de baux professionnels et de baux de courte durée.

- **L'obligation** d'inclure dans le bail commercial un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts et leur répartition entre bailleur et locataire. Un décret d'application fixera les modalités d'application de cette mesure ainsi que les charges et impôts ne pouvant être imputés au locataire.

- **Le droit de préférence** au profit du locataire, en cas de cession du local sur lequel porte le bail commercial. Toutefois ce droit de préférence comporte des exceptions.

- **Le congé** qui peut être donné non seulement par acte extrajudiciaire mais également par LR/AR.

L'entrée en vigueur de la loi varie selon les dispositions concernées, certaines dispositions entrant en vigueur immédiatement et les autres dans un délai de trois mois ou de six mois à compter de sa publication. •

En immobilier résidentiel

Réforme Loi ALUR

Le point sur les principales dispositions du texte

Que vous soyez propriétaire ou locataire, vous êtes concerné par la dernière loi sur le logement publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014.

Honoraires de location

Depuis le 15 septembre, les honoraires payés à la conclusion d'un nouveau bail sont limités pour les locataires. À Paris et dans sa banlieue (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Yvelines), la limite est fixée à 15 euros/m². Les agences immobilières peuvent facturer désormais seulement quatre prestations aux locataires : **les visites de logements, la constitution de leurs dossiers, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux d'entrée.** Le locataire pourra demander à être indemnisé par son propriétaire bailleur si ce dernier réalise



des travaux d'une durée supérieure à 21 jours. Les sanctions pour congés frauduleux (par exemple, lorsque le propriétaire donne congé au locataire pour pouvoir vivre à nouveau dans son logement et qu'il remet, en réalité, son bien en location) sont portées à 6 000 euros d'amende pour une personne physique et à 30 000 euros pour une personne morale (entreprises privées, bailleurs sociaux...) Si l'état des lieux de sortie n'indique pas de problème majeur, le propriétaire devra rendre la cau-

tion dans un délai maximum d'un mois (contre trois mois aujourd'hui).

En cas de départ anticipé du locataire, le préavis sera réduit à un mois pour les logements vides situés en zone tendue contre trois mois actuellement.

Encadrement des loyers

Cet encadrement devrait être appliqué à titre expérimental d'ici la fin de l'année à Paris et si l'opération est concluante dans d'autres zones tendues vers 2017. Dans la capitale, les loyers ne pourront pas dépasser 20% du loyer médian appliqué dans le quartier.

Des propriétaires plus sécurisés

Les mêmes règles vont s'appliquer aux locations vides classiques et aux locations en meublé, qui représentent quand même 7% du parc locatif selon le ministère du Logement. Cela signifie que l'ensemble des dispositions en vigueur pour les locations immobilières, y compris celles contenues dans la loi Alur,

s'appliqueront aux locations meublées, dès lors qu'elles servent de résidences principales à leurs occupants.

Une liste de meubles indispensables au locataire va être fixée par décret et devra être respectée par les loueurs. Les contrats de bail vont être standardisés et d'une durée minimale d'un an. Pour les étudiants, cette durée sera ramenée à 9 mois. Le dépôt de garantie exigible sera plafonné à 2 mois de loyer (un mois en location vide) pour tenir compte de la valeur du mobilier.

Enfin, la loi Alur prévoit de mettre en place un « fonds travaux » pour les copropriétés de plus de 10 lots.

La rémunération des syndicats de copropriété sera déterminée de manière forfaitaire. Un décret va fixer les prestations particulières et complémentaires qui pourront être facturées en supplément. Ils devront également établir un budget prévisionnel annuel et ouvrir des comptes bancaires séparés pour chaque copropriété gérée de plus de 15 lots. •

Vie de l'agence

Nos dernières transactions



Au 102 boulevard Beaumarchais : **ZAZEN** ouvre un nouveau salon de coiffure sur 50 m². Rencontre de deux univers, le salon de coiffure **Zazen**, situé dans le Marais, Sylvaine (5 ans chez Massato à Paris) et Yann (5 ans chez Toni & Guy) ont voulu un espace très zen pour un moment de détente et pour se sentir comme à la maison. **Zazen** offre également une sélection de thés rares et de cafés et, à partir de 18h, une dégustation du vin de la semaine. Enfin, internet wifi à disposition,

projection d'images et vidéos d'artiste contemporains...

Au 27 rue des Archives : **ONLY NOA**

installe leur boutique sur 50 m² pour y présenter une collection de bijoux fantaisies haut de gamme, fabriquée exclusivement en France. Un mélange de matières et d'univers.



Au 62 rue de Turbigo : **la Galerie PARIS BEIJING**

s'agrandit. Depuis 2006, Flore et Romain Degoul se sont engagés dans la promotion et la découverte d'une nouvelle génération d'artistes asiatiques avec un premier espace d'exposition à Pékin. En 2009, ils ouvrent leur seconde galerie à Paris dans le

Haut-Marais. La volonté de s'agrandir s'accompagne du souhait de proposer des expositions d'envergure.

Les 400 m² de la nouvelle galerie parisienne permettront à la programmation de s'étendre en accueillant des sculptures, des installations et de l'art vidéo. • *Ouverture le 29 novembre*



Participez à notre Quizz Connaissez vous Paris ?

Extraits du livre de Raymond Queneau

- 1/ Quelle confiserie fondée en 1800 a encore gardé son décor de l'époque ?
- 2/ Quel roi fit de Paris la capitale de la France ?
- 3/ Sous la Révolution française, où se trouvait le club des Jacobins ?
- 4/ Quelle est la première voie parisienne qui fut pourvue de trottoirs ?
- 5/ Avec quels matériaux fut terminée la construction du pont de la Concorde ?

Le club des Jacobins (installé dans un ancien couvent) sous la révolution en 1794.



Infos pratiques

Derniers indices de révision des loyers

IRL (indice de référence des loyers)

3^e trimestre 2014 : 125,24 **+0,47%**

ICC (indice du coût de la construction)

2^e trimestre 2014 : 1621 **-0,98%**

ILC (indice des loyers commerciaux)

2^e trimestre 2014 : 108,50 **0%**

ILAT (indice des loyers des activités tertiaires)

2^e trimestre 2014 : 107,44 **+0,24%**

Taux fixes négociés les plus bas pratiqués au 17/11/2014 hors assurances en Ile de France

Sur 10 ans : 1,66% ↓

Sur 15 ans : 2,00% ↓

Sur 20 ans : 2,35% ↓

Sur 25 ans : 2,70% ↓

Réponses Quizz

- 1> La confiserie, située 30 rue des Pères, est une des très rares boutiques ayant conservé une décoration de cette époque (Maison Debeauve et Gallais).
- 2> C'est en 508 que Clovis fixa le siège du royaume à Paris.
- 3> L'entrée se trouvait rue St-Honoré à la place où s'ouvre maintenant la rue du Marché St-Honoré.
- 4> Ce fut le Pont Neuf au XVII^e siècle.
- 5> Commencé en 1787, il fut terminé avec les pierres provenant de la démolition de la Bastille.

Un autre quizz au prochain numéro !

