

### EDITORIAL

## L'ORIE propose un nouveau bail

Anticipant les effets du télétravail et de la poussée de l'hygiénisme sur le parc de bureaux, l'ORIE émet une série de propositions (p. 8). Redoutant un "divorce entre fiscalité et bureaux", l'Observatoire a naturellement consacré dans son rapport un volet important à des mesures fiscales. L'une consiste par exemple à suspendre l'application de la taxe sur les bureaux en Ile-de-France pendant les phases de travaux de réhabilitation d'un immeuble; voici en effet un moyen qui permettrait de supprimer un frein à l'adaptation du parc de bureaux.

Mais dépassant le prisme fiscal, le rapport aborde aussi les relations contractuelles et formule une proposition innovante en matière de baux commerciaux. On sait que le bail statutaire, dit 3/6/9, n'est pas sans receler quelques contraintes. L'ORIE propose d'échafauder un montage contractuel permettant d'associer, pour une part majoritaire des surfaces louées, un cadre se référant au statut des baux commerciaux, et pour une part minoritaire, un cadre plus souple permettant au preneur de quitter les locaux tous les ans. Chacun y trouverait avantage: le locataire pourrait restituer une partie des surfaces louées sans attendre l'échéance triennale, le bailleur aurait la certitude de la pérennité de son locataire pour la majeure partie des locaux.

Les mesures fiscales imposent à l'évidence une consécration législative. La proposition sur le bail commercial pourrait-elle se satisfaire d'une adaptation contractuelle sans enfreindre le régime d'ordre public du code de commerce? La question mérite d'être posée. L'ouverture autorisée par la jurisprudence et consacrée par la loi (art. L. 145-5-1) de conclure une convention précaire, impose de pouvoir invoquer un motif de précarité extérieur à la volonté des parties. Ce critère ne paraît pas ici nécessairement rempli. Il resterait donc à demander au législateur une consécration dans le code de commerce, afin d'éviter tout risque de requalification du nouveau bail hybride, en bail statutaire de droit commun. Il reste à convaincre la Chancellerie de l'opportunité de la réforme. Premier atout: elle ne présente aucun coût pour les finances publiques. ■ **BD**

### A R E T E N I R

#### ■ ASSURANCE EMPRUNTEUR: PROPOSITION DE LOI VOTÉE

Les députés le 15 février et les sénateurs le 17 ont définitivement voté la proposition de loi relative au marché de l'assurance emprunteur. Elle permet notamment la résiliation du contrat à tout moment et elle réduit de 10 à 5 ans le droit à l'oubli pour les emprunteurs ayant souffert d'un cancer ou d'une hépatite C. D'autres mesures sont attendues d'ici l'été, par négociation collective ou, à défaut, par voie réglementaire.

p. 4

#### ■ DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE LA LOI ALUR

La Cour de cassation a rendu un nouvel arrêt sur les dispositions transitoires de la loi Alur. La faculté pour le juge de vérifier d'office la réalité d'un motif de congé (art. 15 de la loi de 1989 dans sa rédaction issue de la loi Alur) est applicable aux baux en cours, y compris si le congé est antérieur à la loi du 6 août 2015.

p. 2

#### ■ QUAND UN COPROPRIÉTAIRE DEVIENT ENTIÈREMENT PROPRIÉTAIRE À LA SUITE D'UN PARTAGE

Conséquence de l'effet déclaratif du partage: le copropriétaire est réputé propriétaire dès le décès de son auteur. Une contestation d'assemblée ne peut plus être critiquée au motif que les autres indivisaires n'auraient pas donné leur accord à l'action.

p. 3

#### ■ COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ

Un copropriétaire peut-il invoquer la nullité du mandat du syndic qui n'aurait pas ouvert de compte bancaire séparé, pour une période où il n'était pas encore copropriétaire? La Cour de cassation répond positivement à cette question.

p. 3

#### ■ 3 DÉCRETS D'APPLICATION DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Trois décrets d'application de la loi du 22 août 2021 vont être présentés le 22 février au Conseil national d'évaluation des normes, indique Bérengère Abba.

p. 5

#### ■ TAXE FONCIÈRE POUR UN MAIL COMMERCIAL

Comment calculer la taxe foncière pour la partie d'un centre commercial utilisée comme chemin piétonnier (mail)? Réponse du Conseil d'État dans deux arrêts du 2 février.

p. 4

#### ■ TVA SUR MARGE

Une réponse ministérielle commente la décision de la CJUE du 30 septembre 2021 relative à la TVA sur marge. Pour en tenir compte, l'administration doit ultérieurement modifier ses commentaires au bulletin officiel des impôts.

p. 6

### SOMMAIRE

- 2 - Jurisprudence -  
Baux d'habitation  
- Dispositions transitoires de la loi Alur  
Logement de fonction  
- Répartition des charges de chauffage  
Copropropriété  
- Contestation d'assemblée par deux indivisaires  
- Pièces justificatives de charges, compte bancaire séparé  
Fiscalité  
- Investissement locatif outre-mer: suppression d'agrément, perte de l'avantage fiscal

- 4 - Au Parlement -  
Vote définitif de la proposition de loi sur l'assurance-emprunteur  
- 5 - Actualité -  
Marché de la logistique  
Habitat inclusif  
Décrets de la loi climat  
Punaises de lit  
- 6 - Réponses ministérielles -  
TVA sur marge  
- 7 - Au fil du J.O. -  
Eco-PTZ  
- 8 - Rapport -  
L'ORIE émet 8 propositions pour faciliter l'adaptation du parc de bureaux

## 8 propositions de l'ORIE pour faciliter l'adaptation du parc de bureaux

*Télétravail et préoccupation hygiéniste vont modifier les conditions d'occupation du parc de bureaux. Pour éviter que la possible baisse des recettes de la taxe sur les bureaux ne conduise à une hausse des taux, l'ORIE propose des mesures pour en faciliter l'adaptation.*



Il va falloir repenser la fiscalité, sans se contenter d'adapter les tarifs, affirme Alain Béchade en propos introductif du rapport de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise d'Île-de-France (ORIE) "fiscalité et bureaux: chronique d'un divorce annoncé" présenté ce 16 février.

Face à une résurgence des préoccupations hygiénistes et au développement du télétravail, le parc de bureaux pourrait être frappé d'une accélération de son obsolescence.

Les travaux de l'IEIF tablent sur une perspective de 2 jours de télétravail par semaine, ce qui impacterait 345 000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit 14 % de la demande placée et conduirait à une part excédentaire de bureaux de 3,5 millions de m<sup>2</sup>.

Le parc de bureaux est frappé d'un ralentissement de son évolution et le taux de vacance progresse en Île-de-France. De 7,5 % en 2021, il pourrait atteindre 8,2 % en 2023 selon BNP PRE.

### Les 8 propositions de l'ORIE

Bruno Meyer présente les propositions de l'ORIE.

1. Répartir de façon plus équilibrée la taxation de l'immobilier d'entreprise en modulant celle pesant sur les bureaux.

L'ORIE rappelle qu'une taxe premium a été instituée en 2020 pour certains arrondissements de Paris et certaines communes des Hauts-de-Seine.

2. Mettre en place un nouveau bail commercial. Ce bail comporterait un contrat classique de 9 ans pour 60 à 70 % de la surface et des baux différents pour le solde des surfaces, permettant au locataire de résilier le contrat tous les ans. Cette souplesse permettrait au locataire d'adapter sa surface en fonction de son activité et laisserait au bailleur la garantie d'un locataire fixé pour l'essentiel des surfaces.

3. Mettre en place un bail de plus de 12 ans sans taxe de publicité foncière (TPF) avec faculté de sous-location. La TPF

(0,7 % des loyers sur la durée du bail) et un frein à la conclusion de ces baux. Or, un bail de longue durée est un outil facilitant l'engagement du bailleur à réaliser des travaux de réhabilitation. La suppression de cette TPF serait indolore pour les finances publiques car il n'y en a quasiment aucune.

4. Créer un label Faible Risque Sanitaire (FRS) ou adapter un label existant de type Well. Ce label permettrait d'accroître la résilience lors de la survenue de la prochaine crise sanitaire tout en assurant un meilleur confort d'utilisation des locaux.

5. Autoriser un amortissement accéléré ou créer un crédit d'impôt sur les équipements des immeubles FRS protégeant les salariés. Cette mesure serait incitative à la rénovation des immeubles et à la résorption du stock de bureaux obsolètes.

6. Fixer un taux réduit d'IS (à 50 % du taux actuel) lors des cessions d'actifs FRS vertueux. La cession à un professionnel de l'immobilier d'un tel immeuble de bureaux avantagerait les utilisateurs et les foncières. L'acquéreur s'engagerait à ne pas revendre l'immeuble pendant 5 ans (modification de l'art. 210 F du CGI).

7. Clarifier le portage de TVA pour les opérations en régime marchand de biens. Actuellement, lorsque l'acquéreur s'engage à revendre le bien, il ne peut obtenir remboursement de la TVA que lors de la revente. Il faudrait l'autoriser à la récupération dans un délai de 12 mois.

8. Dispenser de taxe sur les bureaux les locaux de bureaux faisant l'objet de travaux de rénovation jusqu'à la date d'achèvement. L'exigence de TSB pendant la phase de travaux est actuellement un frein important à la réalisation de tels travaux.

### Les professionnels réagissent aux propositions

Dans la table ronde qui suivait la présentation du rapport, les professionnels confir-

ment l'évolution du type d'occupation des bureaux qui se dessine.

Isabelle Clerc (La Mondiale) reste ferme sur les fondamentaux: un investisseur doit d'abord fournir un bel immeuble mais ensuite, il passe la main à l'utilisateur: c'est à lui de s'approprier l'immeuble.

Chez EDF, Birgit Fratzke-Weiss indique que le groupe permet aux salariés de travailler dans des locaux de l'entreprise autres que leur lieu habituel, mais plus proches de chez eux.

### ■ Volumes en baisse, à terme

Philippe Amiotte (Danone) explique que la période actuelle conduit surtout au réaménagement des surfaces de bureaux pour avoir davantage d'espaces de rencontre, mais qu'à terme, le volume des bureaux loués diminuera.

Olivier de la Roussière (Vinci) est plus net; il estime que des quartiers entiers de bureaux vont être abandonnés et qu'il faut que les immeubles soient davantage adaptables. Isabelle Clerc rejoint le propos en ce qu'il renforce la nécessité d'un emplacement de qualité. Les tendances nouvelles devraient conduire à une survvalorisation des locaux les mieux équipés et à une dévalorisation des autres.

### ■ Souplesse bienvenue

La proposition d'un nouveau label n'a pas soulevé d'enthousiasme des orateurs, qui apprécient davantage la proposition de réduire la fiscalité en faveur des opérations de rénovation. La réhabilitation d'un immeuble étant très coûteuse, suspendre la taxe sur les bureaux pendant la phase de travaux paraît donc très opportuniste. La perspective d'un accroissement de la souplesse des baux est également approuvée.

Consensus sur l'idée que le bureau doit davantage être un lieu où les collaborateurs se retrouvent. On peut être plus efficace en travaillant chez soi, mais observe Isabelle Clerc, on n'y fait que ce qui était prévu. La rencontre suscite l'imprévu... ●