

*Vous avez un projet d'implantation, mais ne maîtrisez pas le « jargon » de l'immobilier ?
Pas de panique, nous avons aussi pensé à ceux dont l'immobilier n'est pas forcément le métier.
Suivez le guide...*

- **bail commercial** : aussi connu sous le nom de "bail 3-6-9" est un **contrat de location** conclu entre un locataire et le propriétaire d'un local commercial, pour une durée de 9 ans en général. Ce local est alors destiné à l'exploitation d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle par le locataire
- **bail professionnel** : Le bail professionnel s'applique à la location d'un local utilisé pour une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne principalement les professions libérales.
- **bail précaire/dérogatoire** : Le bail dérogatoire, communément appelé bail précaire, est un contrat de location portant sur des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commercial ou artisanal pour une durée maximale de 3 ans.
- **mesures d'accompagnement** : ce sont des gestes commerciaux consentis par le bailleur lors de la signature d'un bail commercial, parfois en plus de la renégociation du loyer facial.
- **franchise de loyer** : La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie. La franchise de loyer est donc offerte par le bailleur au bénéfice exclusif du preneur, et est insérée au sein du contrat de bail dans les conditions particulières. Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.
- **ERP** : Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Par exemple, une école, un commerce, un parc d'attraction sont des ERP. Les ERP sont classés en **5 catégories en fonction de leur capacité d'accueil**.
- **PMR** : La norme PMR (Personnes à Mobilité Réduite) est une obligation légale pour permettre à toute personne de pouvoir accéder à un lieu, une prestation, un équipement.
- **flex office** : Le **Flex Office** ou **bureau flexible**, désigne l'absence de poste de travail attribué à chaque salarié et l'absence de **bureaux fermés**. Dans une organisation Flex Office, les locaux de l'entreprise proposent généralement différents **espaces de travail**, permettant aux collaborateurs de s'installer là où ils le souhaitent. Chaque jour, les collaborateurs s'assoient donc là où ils trouvent de la place et à l'endroit qui leur semble approprié pour leur journée.
- **green value** : La valeur verte (Effective Green Value en anglais) d'un bâtiment peut être définie par la valeur nette dégagée grâce à une meilleure performance environnementale : performance énergétique (niveau de consommation), mais aussi matériaux utilisés, accès aux modes de transport doux, insertion locale, gestion des déchets, etc. Cette notion de valeur verte est de plus en plus prise en compte dans la valorisation d'un bien

- **coworking** : Le *coworking*, ou cotravail^{1,2}, est une méthode d'organisation du travail qui regroupe un espace de travail partagé et un réseau de travailleurs pratiquant l'échange et l'ouverture ; juridiquement cela se traduit par une location d'espaces partagés de travail.
- **corpworking** : Le corpworking est la contraction des mots « corporate » et « working ». Le terme désigne un espace de coworking qui prend place au sein des locaux d'une entreprise.
- **bureau opéré** : Un bureau opéré est un espace de travail indépendant privatif proposant de nombreux avantages et services, il est proposé en contrat de prestation de service.
- **term-sheet** : Un Term Sheet, ou LOI (Letter Of Intent) est un document signé entre l'investisseur et la société dans laquelle l'investisseur va présenter les principaux termes selon lesquels l'investissement envisagé pourrait être réalisé.
- **sale & lease back** : Le Sale and Lease-Back ou externalisation immobilière est une opération permettant aux entreprises de valoriser leurs actifs immobiliers et de générer une trésorerie tout en continuant d'occuper leurs locaux. Ce mécanisme se distingue du Lease-Back au terme duquel l'entreprise récupère la propriété du bien.
- **Vefa** : La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction.
- **Befa** : Le BEFA (ou Bail en Etat Fur d'Achèvement), c'est un contrat de location dont l'objet est un bien immobilier non livré et non exploitable par le locataire le jour de la signature du contrat. Si un bail classique suppose la conciliation des intérêts des 2 acteurs à la transaction (bailleur et preneur), il faut pour un BEFA compter sur deux ou trois acteurs selon le schéma retenu : - **Utilisateur-preneur** : à la recherche d'un actif sur mesure adapté à ses process et besoins - **Promoteur-vendeur** : en charge d'un projet de construction - **Investisseur-bailleur** : à la recherche d'un actif prime « sans » risque et disposant de garanties.
- **construction en blanc** : La construction en blanc est initiée sans qu'aucune vente ou location préalable n'ait été conclue avec un futur occupant ou utilisateur. Le bâtiment est construit de manière spéculative, en espérant trouver ensuite un ou plusieurs locataires ou acheteurs.
- **offre grise/off market** : il s'agit d'un bien potentiel sur le marché caché qui ne fait encore l'objet d'aucune communication
- **BBC** : La norme BBC, qui signifie bâtiment basse consommation, désigne un ensemble de mesures applicables à la construction de nouveaux bâtiments. Elle a pour objectif de réduire considérablement la consommation énergétique à travers l'isolation, la ventilation, l'exposition au soleil et l'étanchéité de l'air.
- **HQE** : Un bâtiment certifié HQE intègre des critères d'exigence environnementaux dès le projet de construction ou de réhabilitation. HQE n'est pas à proprement parler un label répondant à une réglementation, mais une démarche qualité basée sur un cadre de référence.

- **ICC** : L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice publié chaque trimestre par l'Insee qui sert de base de calcul pour la révision de certains loyers. Cet indice est déterminé à partir de la variation des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il est fondé sur les prix payés par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction.
- **ILAT** : L'indice ILAT permet de calculer la variation de loyer entre deux périodes données ou de définir le plafond de loyer dans le cadre d'un bail commercial (ou de son renouvellement), pour les contrats de location relatifs aux activités tertiaires (non commerciales et non artisanales). Il s'agit de la clause d'indexation qui permet d'indexer le montant du loyer à partir de l'indice de référence (ILAT) et le nouvel indice. Cet indice concerne les locaux liés à une activité tertiaire comme un immeuble de bureaux, plateaux de bureaux ou encore les infrastructures collectifs servant aux loisirs. L'**Indice des Loyers des Activités Tertiaires** (ILAT) existe depuis 2011. Le calcul de l'ILAT fait intervenir la somme pondérée de l'indice des prix à la consommation, l'**Indice du Coût de la Construction** (ICC) et le produit intérieur brut. Il est publié chaque trimestre par l'INSEE. L'ILAT est utilisé principalement pour réviser le montant des loyers des **immeubles de bureaux et des locaux professionnels** utilisés pour des activités autres que des activités commerciales et les [entrepôts de logistique](#). Il concerne donc les activités tertiaires comme les professions libérales (médecin, infirmier, architecte, notaire, avocat...) mais aussi « des activités effectuées dans des entrepôts de logistique ».
- **immeuble de seconde main** : bien qui a déjà été occupé par d'autres utilisateurs ou pour un bien neuf qui n'a jamais été occupé au cours des cinq dernières années.
- **loyer facial** : c'est le loyer inscrit au bail après négociation entre le propriétaire et l'entreprise locataire.
- **loyer économique** : C'est le loyer « réellement payé » sur la durée du bail. En effet, il est souvent possible de négocier avec le propriétaire une franchise de loyer, une remise commerciale et une participation aux travaux.
- **loyer prime** : Le loyer prime représente une valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché de l'immobilier d'entreprise, notamment pour des surfaces commerciales d'un certain métrage.
- **loyer moyen pondéré** : Le loyer moyen pondéré donne une indication très fiable des loyers pratiqués sur le marché car il utilise un grand nombre de critères permettant une vraie comparabilité. En premier lieu, le loyer moyen pondéré distingue souvent les biens neufs et ceux de seconde main.
- **pré-commercialisation** : La période dite de pré-commercialisation est l'étape qui qualifie la mise en vente de biens immobiliers avant que leur construction ne soit entreprise.

- **immeuble rénové** : L'immeuble rénové peut être à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel). Dans ce type d'immeuble, des travaux de rénovation ont été entrepris afin d'améliorer les caractéristiques en termes de confort et de modernité. L'ampleur des travaux de rénovation dépend fortement d'un immeuble à l'autre. La rénovation vise avant tout à moderniser un immeuble afin de le rendre plus attractif à la location. Elle consiste à remettre les différents espaces privatifs et parties communes aux normes de confort actuelles. Il peut s'agir de travaux de peinture ou de réparations diverses. Ces travaux n'ont pas pour objectif de modifier la structure du bien immobilier. Les travaux de rénovation sont nécessairement relatifs à un immeuble bâti existant.
- **immeuble restructuré** : Une restructuration consiste à revoir la structure organisationnelle d'un ensemble et à la remanier afin d'atteindre une nouvelle configuration. Ce terme est utilisé dans des domaines variés, allant de l'économie à l'architecture en passant par la psychologie ou l'entreprise. En architecture et urbanisme, la restructuration consiste à modifier la structure du bâtiment en vue de répondre à de nouveaux objectifs. Ainsi, un immeuble tertiaire peut devenir un immeuble d'entreprise moderne, confortable et fonctionnel. *Qui dit immeuble restructuré implique des travaux de gros œuvres.* Le projet de restructuration peut concerner une partie seulement du bien immobilier. Elle peut toucher tant l'aménagement intérieur que les façades.
- **sous-location** : la sous-location est un contrat par l'intermédiaire duquel le locataire principal met à la disposition d'un sous-locataire ses bureaux professionnels – partiellement ou en totalité – en exigeant un loyer en contrepartie. Les droits du sous-locataire sont limités aux droits conférés au locataire dans son contrat de bail. En effet, le sous-locataire bénéficie des mêmes conditions d'utilisation des locaux professionnels que le locataire initial.
- **SUN** : La surface utile nette correspond aux surfaces de bureau, de réunion et des annexes de travail.
- **SHON** : La surface hors œuvre nette est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau moins tout ce qui n'est pas aménageable (sous-sols et combles non aménageables, toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes du rez-de-chaussée et garages).
- **SHOB** : La surface hors œuvre brute des constructions est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.
- **SUBL** : La Surface Utile Brute Locative est égale à la Surface Hors Œuvre Nette moins les éléments structuraux, les locaux techniques hors combles et sous-sols et les parties communes non exclusivement réservées à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire.
- **affectation des locaux** : Certains locaux peuvent être exclusivement affectés à l'habitation, d'autres à l'exercice d'un commerce ou encore à vocation de garage, de cave ou d'entrepôt, etc. La loi n'autorise pour chaque local qu'un usage déterminé

- **destination des locaux** : l'utilisation des locaux loués dans le cadre d'un bail commercial doit répondre à une destination précise, c'est-à-dire l'activité industrielle, artisanale ou commerciale pour laquelle le contrat a été établi.
- **immeuble clés-en-main** : Le terme de g>clé-en-main locatif désigne le fait pour un constructeur ou un promoteur de lancer la construction d'un projet immobilier sur-mesure pour un locataire avec lequel un bail a déjà été conclu, sans que le propriétaire final de l'immeuble ne soit connu. D'un côté, un locataire s'engage, avant même le début des travaux, et peut en contrepartie bénéficier d'un projet construit sur mesure pour ses besoins. De l'autre côté, le promoteur démarre la construction du projet avant même d'avoir trouvé un acquéreur ou un investisseur qui portera le montant de l'investissement.
- **convention d'occupation précaire** : contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique.
- **autorisation d'occupation temporaire/transitoire** : L'autorisation d'occupation temporaire permet à une personne d'occuper un espace qui ne lui appartient pas, pour une durée déterminée. Il s'agit d'un espace devant faire l'objet d'un aménagement pérenne que cette personne ne peut pas ou ne souhaite pas acquérir.
- **local d'activité** : Le g>local d'activités est un bâtiment (ou une partie d'un bâtiment) consacré à l'exercice d'une activité artisanale, commerciale ou une production réduite industrielle.
- **IGH** : Un **Immeuble de Grande Hauteur (IGH)** est une construction qui, à cause de sa taille, se trouve soumise à une réglementation particulière en termes de sécurité. Lorsque la hauteur entre le sol et le plancher bas du dernier niveau de l'immeuble dépasse un certain seuil, l'immeuble est classé dans la catégorie des IGH. Selon le Code de la Construction et de l'Habitation, un immeuble de grande hauteur, abrégé en « IGH », est un corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier étage se situe à plus de 28 mètres du sol utilisable par les engins de secours pour les immeubles publics et professionnels.
- **location avec option d'achat** : La contractualisation d'une location avec option d'achat (LOA) permet à une personne physique ou morale de **louer un bien avec la possibilité de l'acheter ou non en fin de bail**.
- **mandat** : Le g>mandat est un acte juridique par lequel une personne physique ou morale, appelée le mandant, donne pouvoir à une autre personne, appelée le mandataire, pour réaliser une mission en son nom. Dans le secteur de l'immobilier, le terme de **mandat** est utilisé lorsqu'un propriétaire donne pouvoir à un agent immobilier pour tenter de vendre ou louer son lot à un prix fixé et dans une période donnée. Le **mandat** signé peut, à ce titre, être exclusif ou non.
- **commission** : La g>commission d'agence désigne le montant perçu par une agence immobilière pour avoir su jouer le rôle d'intermédiation qui est le sien entre un acheteur et un vendeur ou un bailleur et un preneur. Les honoraires de commercialisation dans le cadre d'une location de bureaux s'élèvent à 30% HT du loyer annuel HT HC. Cette somme est soit partagée entre le Bailleur et le Preneur (15%/15%; 10%/20% etc.) soit à la charge exclusive du Preneur.

- **parties communes** : Au sein d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble destiné à une activité tertiaire, les **parties communes** désignent les parties et éléments d'un immeuble n'étant pas dévolus à l'usage exclusif des copropriétaires. Elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, qui peuvent en jouir de manière égale. Les **parties communes générales d'un immeuble** englobent de nombreux éléments : le **hall d'entrée**, les corridors ; les ascenseurs, leurs câbles et la machinerie ; le gros œuvre (planchers, toitures, ossature du bâtiment, fondations, murs porteurs, piliers, etc.) ; l'ensemble des sols (parties construites ou non, espaces verts, éventuelles places de parking et cours) ; les voies d'accès et de circulation ; les gaines de ventilation ; le réseau électrique, les canalisations, le système de distribution d'eau, de chauffage et d'assainissement ; les dispositifs d'évacuation des eaux usées ; les dispositifs d'éclairage ; les colonnes d'eau ; les sanitaires communs ; les compteurs généraux d'électricité et d'eau ; les installations d'interphone ; les ornements de façade ; les escaliers de secours.
- **parties privatives** : ce sont les parties d'un bâtiment ou de terrains réservées à l'usage unique d'un copropriétaire. Il est alors en droit de louer son bien, de le vendre ou encore de réaliser des travaux d'aménagement. La partie privative s'oppose à la partie commune qui est utilisable par tous les copropriétaires.
- **permis de construire** : Le permis de construire, ou permis de construction, est un acte administratif qui concerne la réalisation ou la modification d'une construction, en fonction de son usage et au regard des règles d'urbanisme applicables.
- **PLU** : Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi).
- **condition suspensive** : Les conditions suspensives sont des événements futurs, mais incertains. Leur réalisation a une influence sur la poursuite d'une vente immobilière, si elles sont inscrites dans l'avant-contrat de vente (**compromis de vente** ou promesse unilatérale de vente). En effet, tant que ces conditions ne sont pas réalisées, la vente ne peut pas aboutir. Lorsqu'un acquéreur nécessite, par exemple, l'obtention d'un prêt immobilier pour acheter le bien qu'il convoite, il fait face à une **condition suspensive**. Les conditions suspensives sont des clauses qui peuvent faire invalider une transaction immobilière en cas de non-réalisation. Protégeant les acquéreurs ou les vendeurs en cas d'imprévu (non-obtention du prêt, préemption, servitudes, etc...), elles constituent une porte de sortie légale de tout avant-contrat de vente. Les conditions suspensives sont levées dès lors que les délais fixés ont été atteints. On dit que le contrat a été conclu.
- **taxe foncière** : **impôt local prélevé une fois par an** par les communes ainsi que les établissements publics, et que toute personne propriétaire d'un bien immobilier en est redevable.
- **contribution économique territoriale** : Depuis 2010, la contribution économique territoriale (CET) remplace la taxe professionnelle sur les équipements et biens mobiliers (TP), à laquelle étaient soumises les entreprises et les personnes physiques ou morales qui exercent une activité professionnelle non salariée. La CET est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

- **taxe sur les bureaux** : La **taxe sur les bureaux** (TSB), applicable dans la région d'Île-de-France, est une taxe annuelle qui concerne les **locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement**. Le montant de la taxe s'obtient en multipliant la surface des locaux imposables par un tarif au mètre carré. Bon à savoir : il existe dans certains cas un tarif réduit pour les locaux possédés par l'État, les collectivités territoriales et certains organismes reconnus d'utilité publique.

- **contrat de prestations de services** : Il s'agit là d'une **convention de service qui engage une société prestataire** à réaliser un service pour le compte d'un client, et ce contre rémunération tarifaire. Le prestataire fournit des prestations qui peuvent aller de la mise à disposition de mobilier ou d'un espace de bureau, jusqu'à des choses aussi diverses que des services de ménage, de la conciergerie, ou encore des cours de yoga dans des espaces de bureaux.

- **indexation des loyers** : L'indexation des loyers s'applique à tous les baux signés, dès lors qu'une clause a été ajoutée au contrat. [Local commercial](#) ou logement principal, le contrat est soumis à une augmentation périodique en fonction d'un indice prédéfini. Ainsi, les loyers peuvent être révisés chaque année. L'indice diffère selon le type de bail signé.

- **RT 2020** : La RT 2020 est la réglementation thermique (RT) qui sera applicable à toutes les constructions neuves à partir, comme son nom l'indique, de fin 2020 (et dès 2018 aux bâtiments publics). Entrée en vigueur au 1er janvier 2022. Elle impose la construction de bâtiments à énergie positive et de maisons passives. La RT 2020 se différencie de la réglementation thermique 2012 sur le type de bâtiments concernés, les usages pris en compte et les limitations en matière de dépenses énergétiques.