



PRÉSENTATION IHEDATE CCE / WHITE & CASE / IMMOPOL

10 avril 2013 à Varsovie, Pologne

Jean ROSSI
Sophie GABARD

PLAN

1. Historique
2. Economie
3. Marchés
4. Juridique

1. HISTORIQUE

a. Généralités

- i. Histoire
- ii. Décret de Varsovie – nationalisations
- iii. Pas de loi sur la reprivatisation

b. Au niveau des villes

- i. Grandes villes / population
- ii. Varsovie → quartiers

2. ECONOMIE

a. PNB

- i. en 2011 : 4,3%
- ii. en 2012 : 2,7%

b. La Pologne est peu dépendante

- i. L'exportation représente 43% du PNB
- ii. À la différence d'autres PECO
 - × 85% du PNB en République tchèque
 - × 105% du PNB en Hongrie

3. MARCHÉS (1/8)

a. Résidentiel

- i. Stock total : 150 000 appartements
- ii. 11,5% d'augmentation en 2010

3. MARCHÉS (2/8)

a. Résidentiel (suite)

iii. Construction

- 170 000 permis de construire obtenus
- 140 000 livrés
- 130 000 en cours

iv.	Varsovie : vente	12 000	offre	20 000
	Cracovie	4 000		10 000
	Wrocław	5 000		9 000

v. Prix moyen en 2012

- 7 610 PLN / m² à Varsovie
- 4 600 PLN / m² à Łódź

3. MARCHÉS (3/8)

a. Résidentiel (fin)

vi. 2013

- Fin 2012 : utilisation du programme « family home program »
- *Slow-down* économique
- Fin du programme familial
- Beaucoup d'offres

3. MARCHÉS (4/8)

b. Bureaux

i. Livraison

- 2012 : 270 000 m² (augmentation par rapport à 2011)
- 2013 : 300 000 m² (plus importante livraison, donc les prix vont baisser)

ii. Vacance : 8,8%

iii. 2012 : 3,8 M m² et 70% non central

iv. CBD : 22/26 EUR et non central : 14/16 EUR

3. MARCHÉS (5/8)

b. Bureaux (fin)

v. Baux typiques

- En EUR
- Indexation sur EUROSTAT
- *Service charges* : 3,5 / 5 EUR par mois
- TVA (23%)
- 3 mois de garantie de loyer
- 1 à 30 ans, mais en moyenne 3 à 5 ans
- *Rent free period* : 3 à 6 mois
- *Fit-out allocation* : 150 / 250 EUR par m2

3. MARCHÉS (6/8)

c. Commerces

- i. 40% des dépenses des Polonais se font dans les centres commerciaux
- ii. Varsovie et la Silésie sont les plus recherchés

3. MARCHÉS (7/8)

c. Commerces (suite)

iii. 400 000 m²

- Sur les 15 plus grandes villes en Pologne, 496 m² de centres commerciaux pour 1 000 habitants
 - Varsovie est le plus gros marché : 1,12 millions de m²
 - Wrocław et la Tricity (Gdańsk, Gdynia et Sopot) assez stables
 - Loyer en EUR, peu en monnaie locale

iv. Livraison en 2012 : 400 000 m²

3. MARCHÉS (8/8)

c. Commerces (fin)

v. En 2012, tendance

- À la modernisation et extension des galeries commerciales
- Au grand / à la proximité

vii. Peu de commerce moderne de rue

viii. Loyer

- Petite unité à Varsovie : 40 / 50 EUR par m²
- Si > 1 000 m² : 9 / 12 EUR par m² par mois – *service charges* 5 / 9 EUR par m² par mois

4. JURIDIQUE (1/7)

a. Propriété

i. Usufruit perpétuel (« UP »)

- Durée limitée
- 25% / 3%
- Conversion si existence au 13.10.2005 – prix = différence entre valeur UP et PP

ii. Pleine propriété (« PP »)

iii. Registre foncier, Art. 5 de la Loi sur le registre foncier, bonne foi

4. JURIDIQUE (2/7)

b. Achat

- i. Notarié, contrat préliminaire, préemption, etc.
- ii. Libre pour les ressortissants de l'UE et de la Suisse, sauf acquisition d'un terrain agricole ou forestier (01.05.2016)
- iii. Préemption (acte final, UP sans construction, terrain agricole)
- iv. Vente d'un bien public : appel d'offres
- v. Vente actif ou actions (différence fiscale – risque de requalification en vente de partie organisée d'une entreprise – TVA, etc.)

4. JURIDIQUE (3/7)

c. Baux

- i. Pas de régime spécifique
- ii. 10 ans ou 30 ans
- iii. Durée déterminée

d. Différences Pologne / France

- i. Pas d'autorisation type CDEC en Pologne
- ii. Mais > 400 m² : pas possible de développer sur la base d'un WZ, il faut un Master Plan

4. JURIDIQUE (4/7)

e. Master Plan

- i. Le 1^{er} janvier 2004, tous les plans de masse adoptés en 1995 ont expiré en application de la loi
- ii. En janvier 2011, 27,5% de la ville de Varsovie couvert par un plan de masse, Katowice 17,9% et Cracovie 31%
- iii. Possibilité de modifier le *zoning plan*
- iv. Si pas de Master Plan : WZ qui est devenu transférable
- v. > 2 000 m² : indication du développement dans le plan de masse

f. Permis de construire

- i. Processus
- ii. Droit sur le terrain
- iii. Nécessité d'obtenir les autorisations des autorités locales (infrastructures, réseaux, routes, protection environnementale, traitement des déchets)
- iv. Début construction (3 ans)

4. JURIDIQUE (5/7)

g. Contraintes d'environnement

- i. 2 types de projets
 - Ceux qui ont toujours un impact sur l'environnement
 - Ceux qui peuvent avoir un impact sur l'environnement
- ii. Obtention d'un permis d'environnement précédé par une étude environnementale pour les locaux ci-dessus (parkings, gros bâtiments)
- iii. S'il y a un plan d'occupation local, le permis d'environnement pourra être obtenu à un stade ultérieur (avant le permis de construire)
- iv. Possibilité de devoir obtenir 2 fois l'étude environnementale, au moment du WZ et au moment du permis de construire
- v. Mais la règle veut que la décision environnementale soit obtenue avant la décision de WZ
- vi. La décision environnementale est transférable – *process public* et intervention des organisations environnementales

4. JURIDIQUE (6/7)

h. Réalisation de la construction

i. Certificat d'occupation

ii. Certificats de performance énergétique

- Depuis 2009, une étude énergétique doit être effectuée avant la délivrance d'un certificat d'occupation
- S'il s'agit d'un bien usagé, l'étude doit être faite avant la location-vente
- L'étude donne lieu à un certificat de performance énergétique valable 10 ans

i. Contrat de construction

i. Tous contrats mais aussi FIDIC

ii. *General Contractor* (« **GC** ») et sous-traitants

- Responsabilité solidaire de l'investisseur avec le GC pour le paiement de la rémunération des sous-traitants engagés par le GC
- Accord de l'investisseur et si 14 jours
- Le GC peut à tout moment demander à l'investisseur de lui délivrer une garantie de paiement du solde du chantier
- Si refus, le GC peut refuser de terminer le contrat
- Garantie de 3 ans, sauf façade et toit : 10 ans
- Garantie de l'acheteur

4. JURIDIQUE (7/7)

j. Contrats pour les entités publiques

- i. Europe
- ii. *Tender*

k. Contrats avec les architectes

- i. Document signé par les architectes pour les notifications et les heures
- ii. Droits d'auteur – utilisation et modification seulement par les auteurs si pas prévu dans le contrat

l. Contrats d'achat résidentiel : spécificités (compte séquestre)

Merci de votre attention !