



Les sociétés
immobilières
cotées,
partenaires
des villes

F
S
I
F



Les sociétés immobilières cotées,
partenaires des villes

Sommaire



16 Quartier Montparnasse à Paris
(Altarea et Unibail-Rodamco-Westfield)



17 Issy Cœur de Ville
(Altarea)



38 Prado
(Klépierre)

Les sociétés immobilières cotées en bref 06

1. Les sociétés immobilières cotées : des partenaires pour la construction de la ville de demain 08

Des opérateurs intégrés pour répondre aux enjeux de la ville de demain.....	09
Des aménageurs urbains au service de la mixité des usages	16
Des acteurs engagés dans la vie de la cité	26

2. Les sociétés immobilières cotées : des acteurs précurseurs en matière de développement durable et d'innovation..... 28

Des entreprises qui s'engagent pour répondre à des enjeux climatiques majeurs.....	29
Une vision sociétale à long terme	40
Les financements verts, outils des politiques RSE et vecteurs d'une bonne gouvernance.....	43
L'innovation, levier de création de valeurs partagées.....	45

3. Les sociétés immobilières cotées : la version française d'un modèle reconnu à l'international 48

Une ère nouvelle pour le secteur de l'immobilier.....	49
Des entreprises indispensables à la compétitivité de la place financière de Paris	52

4. Présentation de la FSIF 54

Représenter et accompagner l'industrie des opérateurs immobiliers.....	55
--	----

5. Annexes..... 58

Annexe juridique.....	59
Annexe fiscale	61

Edito



MARYSE AULAGNON

Présidente de la FSIF

représentant 20 millions de m² répartis sur tout le territoire, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français. Elles totalisent 79 milliards d'euros de capitalisation boursière. Enfin, elles ont prévu d'investir 13,5 milliards d'euros d'ici 2022, générant 200 000 emplois.

Opérateurs intégrés et complets, elles couvrent toute la chaîne de valeur immobilière. Pour les collectivités, ce sont des partenaires, apporteurs de solutions innovantes permettant de répondre aux attentes des citoyens et à l'évolution des usages : en plaçant les utilisateurs au centre de leur réflexion, les sociétés immobilières cotées repensent les espaces pour offrir de nouveaux services permettant de faire des actifs tertiaires de véritables lieux de vie.

Inscrivant leur activité dans la durée, elles ont été parmi les premières entreprises à s'interroger sur leur empreinte carbone et intègrent la nécessaire sobriété environnementale via de nombreuses innovations permettant la construction de bâtiments durables, réversibles, et modulables.

Enfin, les sociétés immobilières cotées sont également des acteurs engagés en matière de mécénat, et notamment de mécénat social.

A travers le présent ouvrage, nous avons donc souhaité vous faire découvrir l'ensemble des activités de ces sociétés qui en font des partenaires incontournables de la ville durable, innovante et inclusive !

Bonne lecture !

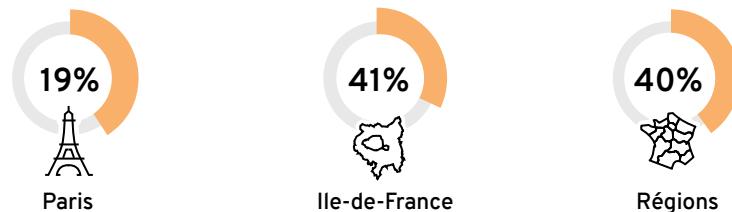
L'immobilier urbain est en pleine mutation. Urbanisation croissante, nouvelles façons de consommer (e-commerce, achats expérimentuels, omnicanalité...), nomadisme accru en matière de travail et de logement accélérant l'essor du coworking et du coliving, conscience grandissante des enjeux environnementaux (nécessaire recours à l'économie circulaire, limitation de l'empreinte carbone, recyclage des plastiques...), l'activité des sociétés immobilières cotées est fortement impactée par ces grandes tendances.

Dans ce contexte, ces sociétés sont devenues de véritables partenaires des villes, mettant à leur service leurs compétences en matière de bâtiments mixtes, innovants et durables et leurs réflexions sur l'avenir des villes.

Moteurs de l'économie française, les sociétés immobilières cotées détiennent aujourd'hui en France 100 milliards d'euros d'actifs

Les sociétés immobilières cotées en bref

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



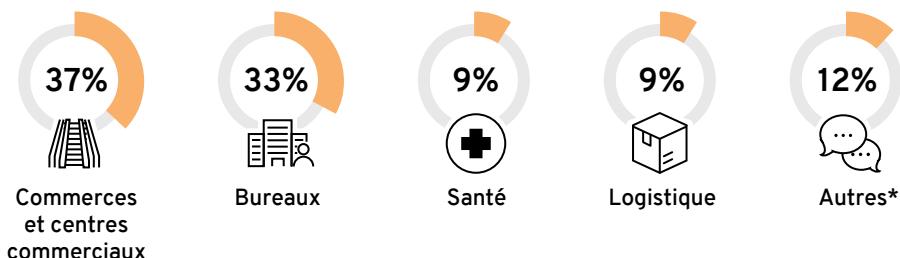
NOMBRE DE MÈTRES CARRÉS DÉTENUS EN FRANCE



MONTANT DES ACTIFS SOUS GESTION



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIFS



* Logements, résidences pour étudiants, crèches, hôtels, centres de congrès et d'expositions, etc.

100% DES OPÉRATIONS AVEC CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



13,5 milliards d'euros

d'investissements prévus
entre 2019 et 2022



200 000 emplois créés

au total pour la période 2019-2022

CAPITALISATION BOURSIÈRE



79 milliards d'euros

Soit un poids équivalent au secteur de l'énergie
et supérieur aux constructeurs automobiles

PERFORMANCE ANNUALISÉE DES 5 DERNIÈRES ANNÉES :

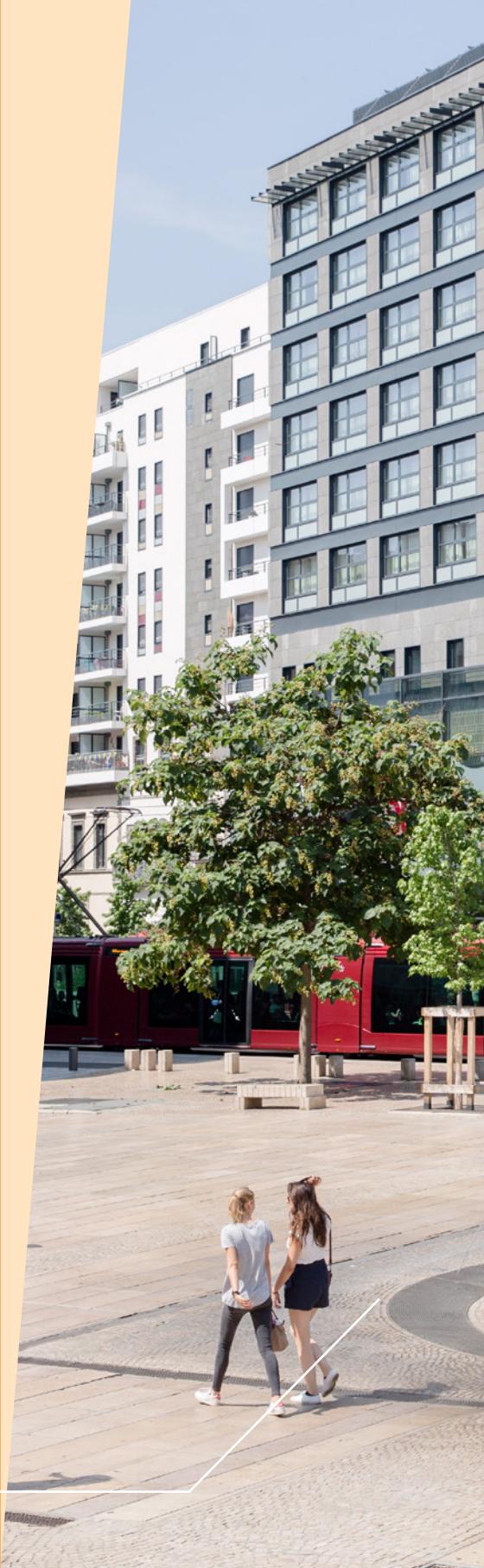


8,5% par an

(contre 6,9% pour le CAC 40 sur la même période)

1

Les sociétés
immobilières
cotées :
des partenaires
pour
la construction
de la ville
de demain





Des opérateurs intégrés pour répondre aux enjeux de la ville de demain

Transitions écologique et technologique, métropolisation, smart city... les villes sont en pleine mutation.

Les sociétés immobilières cotées travaillent aux côtés des collectivités pour construire la ville durable de demain en mettant à son service leurs compétences et expertises.

Face aux évolutions économiques et sociétales (métropolisation, vieillissement de la population et allongement de la durée de vie, réduction de la taille moyenne des foyers, évolution des comportements de consommation...), à l'impératif environnemental et à la digitalisation de l'économie, la ville est en train de se réinventer.

La cité de demain sera durable et verte, adaptée à une société plus numérique et plus collaborative.

Repenser la ville en fonction de ces nouveaux enjeux implique de pouvoir favoriser la densification urbaine, valoriser la mixité sociale, anticiper l'évolution des usages et des attentes, réaliser des projets dans une logique de transition écologique et d'innovation perpétuelle.

Les sociétés immobilières cotées qui construisent, louent et gèrent une grande diversité d'actifs (bureaux, commerces, hôtels, logements, résidences pour étudiants, cliniques, maisons de retraite, etc.) ont le savoir-faire pour concevoir, construire et gérer des programmes d'aménagement urbains intégrant ces différentes composantes et suffisamment agiles pour répondre à la perpétuelle transformation de la ville.

Ces sociétés constituent, par la taille de leur patrimoine, la première catégorie d'investisseurs institutionnels français, devant les assureurs, les SCPI et OPCI. On estime que le patrimoine des SIIC représente 40% du patrimoine d'immobilier d'entreprise total des investisseurs institutionnels français.

Un seul et unique partenaire

La spécificité des sociétés immobilières cotées est d'être présente sur toute la chaîne de valeur immobilière. Ce sont des sociétés opérationnelles qui sont à la fois investisseurs, développeurs, maîtres d'ouvrage, exploitants, gestionnaires et créateurs de services.

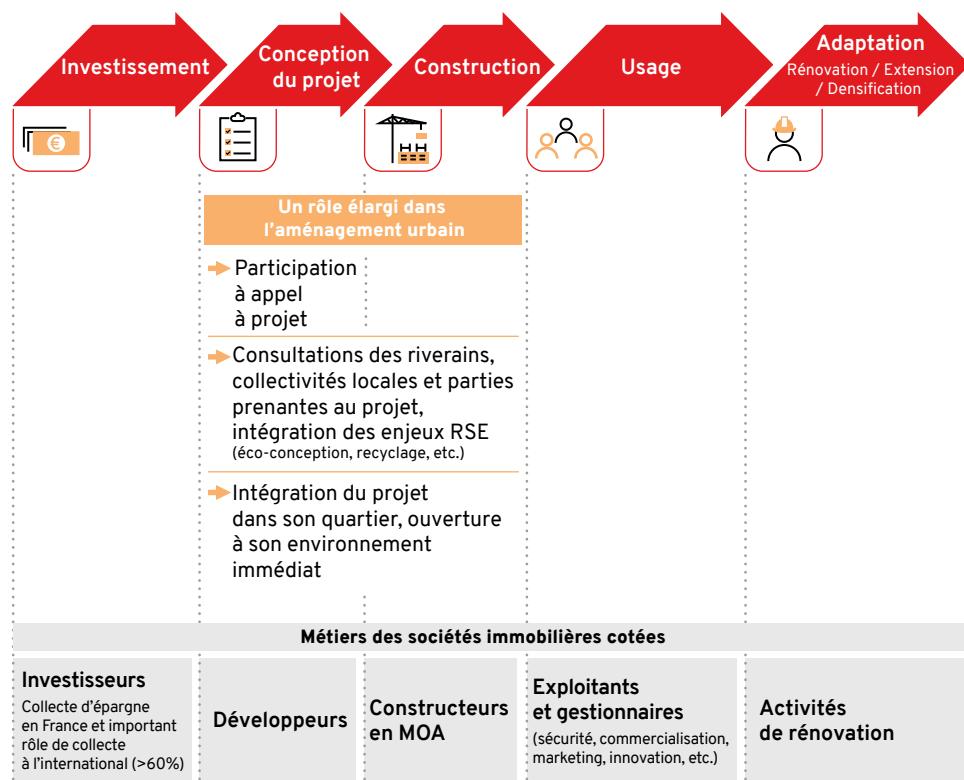
Les collectivités et les entreprises trouvent dans les sociétés immobilières cotées un partenaire unique capable d'imaginer, lancer, réaliser et exploiter des projets à long terme. La révolution des usages et le développement des bureaux et des résidences, mais aussi des commerces et de l'hôtellerie, ont amené les sociétés immobilières cotées à devenir de véritables créateurs de services adaptés aux nouveaux besoins des utilisateurs.

L'expertise de leurs équipes permet aux sociétés immobilières cotées de construire les actifs immobiliers de demain en répondant aux exigences d'innovation, de durabilité et d'inclusion. A cette fin, elles bénéficient de leur capacité à mobiliser l'épargne. Elles sont à cet égard les interlocuteurs privilégiés des collectivités pour l'aménagement des villes. L'atout d'une société immobilière cotée est en effet d'avoir recours directement à l'épargne publique et ainsi de donner accès pour les épargnants à un immobilier de qualité, mutualisé et diversifié permettant de servir de support à la constitution d'un capital retraite ou à la génération d'un revenu de retraite. Et ce, dans le respect des exigences accrues en matière de gestion responsable ESG (environnement, social et gouvernance).

Un acteur aux multiples expertises

Les sociétés immobilières cotées jouent un rôle de plus en plus large dans l'aménagement des villes. Elles interviennent en effet sur l'ensemble de la chaîne de valeur par leurs principaux métiers : l'investissement, la conception, la participation à appel à projet, la construction, l'usage et enfin l'adaptation. Au-delà de la phase d'investissement via la collecte d'épargne en France et à l'international, les sociétés immobilières cotées participent aux appels à projets, consultent les riverains et les parties prenantes tout en intégrant des enjeux RSE (éco-conception, recyclage, réemploi, etc.). Elles assurent la construction en tant que maîtres d'ouvrage, puis elles accompagnent les transformations urbaines des territoires en exploitant et gérant les sites (sécurité, commercialisation, marketing, innovation, etc.). Enfin, les sociétés immobilières cotées ont les ressources pour mener à bien toute activité de rénovation, d'extension ou de densification.

Les sociétés immobilières cotées interviennent sur l'ensemble de la chaîne de valeur via 5 principaux métiers



La performance environnementale inscrite sur l'ensemble de la chaîne de valeur

Les sociétés immobilières cotées inscrivent leur activité dans la durée, ce qui les a conduites à avoir été parmi les premières entreprises à s'interroger sur leur empreinte carbone, tant au niveau du portefeuille existant que de leurs développements futurs. Par ricochet, c'est l'ensemble de la chaîne de valeur qui s'est mise en mouvement : architectes, entreprises de construction, exploitants,

gestionnaires et créateurs de services. Elles ont abordé la transition énergétique et écologique en prenant dès 2006, lors des premières initiatives impulsées au niveau européen, des engagements assortis d'objectifs chiffrés et ambitieux qui s'évaluent et se mesurent concrètement.

Cette tendance s'est accélérée ces dernières années avec le recours de plus en plus fréquent aux matériaux de construction bas carbone, à la conception bioclimatique des bâtiments, au réemploi des matériaux de chantier, au développement de l'économie circulaire pour limiter la consommation des ressources et la production de déchets, et à la réversibilité des bâtiments.

Les progrès réalisés sont publiés chaque année par les SIIC dans le respect des normes de publication de la performance

extra-financière de l'association européenne des foncières (EPRA) qui assurent un degré très élevé de transparence. Les comparaisons internationales montrent que par leurs efforts, notamment de maîtrise des consommations énergétiques, les SIIC françaises sont parmi les acteurs économiques les plus avancés dans la lutte contre le réchauffement climatique.

D'un point de vue financier, des émissions d'obligations « vertes » financent des projets respectant des critères d'éligibilité exigeants et transparents.

Focus : Ville d'Avray (Gecina)

Gecina s'est engagé dans une démarche de concertation avec les riverains dans le cadre de son projet de rénovation et construction de ses logements neufs destinés à la location, en structure bois, à Ville d'Avray. En amont du projet, elle a organisé un porte-à-porte pour rencontrer plus de 1 000 riverains, pour leur présenter le projet et intégrer leurs préoccupations dans son processus d'élaboration.



A l'écoute des villes, des habitants et des utilisateurs

Pour chaque projet, les sociétés immobilières cotées ont une approche partenariale avec les collectivités, les habitants et les utilisateurs. Aujourd'hui, un programme de construction ou de rénovation ne peut plus être pensé uniquement par rapport au seul bâtiment concerné. C'est le quartier dans son ensemble et l'impact du projet dans son environnement qui est pris en compte. Chaque projet immobilier est conçu et réfléchi pour s'insérer harmonieusement dans la ville. La logique de l'activité évolue d'un « actif dans

son environnement » à celle d'un « actif au service de son environnement ».

De l'étude à l'exploitation du projet en passant par sa conception, de nombreuses concertations sont organisées avec les collectivités et les riverains. Le succès des grands projets, mais aussi de programmes plus circonscrits menés partout sur le territoire par les sociétés immobilières cotées, tient à leur faculté à faire le lien entre les attentes des utilisateurs et celles des collectivités.

Focus :

Le projet urbain partenarial pour le chantier GrandAlpe de la métropole grenobloise (Klépierre)

Au cœur du projet « GrandAlpe » de réaménagement du sud de la métropole grenobloise figure la rénovation du centre commercial Grand-Place et de ses abords. Pour ce projet, Klépierre a noué un projet urbain partenarial (PUP) avec la métropole grenobloise, les villes d'Échirolles et de Grenoble. Grâce à cet outil innovant de programmation urbaine, Klépierre a participé à la conception et au financement d'un vaste réaménagement des espaces urbains autour du centre : destruction d'un autopont, reprise des abords et des entrées du centre pour créer un cadre paysager et des circulations douces, connexion à la gare de tramway, etc. Le cadre du PUP a également permis une large concertation des habitants du territoire à laquelle Klépierre a pris toute sa part – une concertation qui va au-delà de ce que prévoit les enquêtes d'utilité publique classiques et qui a amené à des adaptations du projet initial.



S'adapter aux nouvelles demandes des usagers

Les sociétés immobilières cotées ont su anticiper et identifier les nouvelles demandes et besoins des utilisateurs :

- ✓ **Dans la sphère professionnelle d'abord,** avec l'essor du travail collaboratif ou en mobilité, de la digitalisation des outils de travail ou encore de la porosité entre vie professionnelle et vie privée ;
- ✓ **Dans un monde où s'affirme le commerce connecté,** tirant parti à la fois des opportunités du commerce physique et du commerce électronique, le consommateur aussi exprime de nouvelles exigences : il recherche une expérience d'achat fluide et personnalisée, une connectivité maximisée et une offre de services et loisirs lors de ses achats pour transformer l'achat en expérience ;
- ✓ **Quant à l'habitant, ses demandes ne sont pas moins prégnantes :** confort au quotidien, qualité du bâti ou modularité des logements (colocation, coliving...) ;
- ✓ **Enfin, le citadin privilie une plus grande responsabilité** vis-à-vis des enjeux environnementaux et de leur impact au quotidien et souhaite davantage de convivialité dans une ville moins anonyme et plus vivante.



BERTRAND DE FEYDEAU
Président de la Fondation Palladio

« La recherche déployée par les sociétés immobilières cotées est un moyen de mieux connaître et d'anticiper l'évolution des environnements, des comportements, des produits et des métiers. Ce qui est particulièrement difficile dans un sujet aussi complexe que l'Industrie Immobilière, c'est d'avoir une juste perméabilité au changement : anticiper l'évolution des usages et des modes de vie en proposant des solutions innovantes, parfois expérimentales et souvent réversibles. »

Pour répondre à ces nouveaux besoins, les sociétés immobilières cotées innoveront. Elles imaginent et conçoivent des projets répondant à des concepts nouveaux s'appuyant par exemple sur la mixité des projets et la réversibilité des bâtiments avec des bureaux transformables en logements ou inversement. Avec l'accélération des effets de la révolution numérique sur le quotidien et de la notion du « tout compris » :

les bureaux, les logements ou les commerces ne peuvent plus se concevoir sans des services annexes. De même, le développement de l'économie du partage et de la collaboration demande la conception de lieux nouveaux et adaptés. Au cœur des projets immobiliers, les sociétés immobilières cotées font le lien entre les attentes des utilisateurs et les collectivités.

Focus :

Campus Urban Valley à Pierrefitte Stains (Atland)



Le nouveau parc d'activité Urban Valley est le 1^{er} projet lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris. Il a la particularité d'avoir été conçu afin de permettre une réversibilité fonctionnelle des bâtiments en fonction des différents usages au fil du temps. Atland a ainsi créé des locaux d'exploitation mutualisables avec des bureaux, des showrooms et des activités industrielles, tout en respectant une harmonie architecturale. Le centre de recherche et de développement Engie Lab Crigen a été le premier occupant des lieux à s'y installer fin décembre 2019 avec 200 chercheurs dédiés aux énergies et aux technologies émergentes.

Des aménageurs urbains au service de la mixité des usages

Les sociétés immobilières cotées dynamisent les villes grâce à leur compréhension des nouveaux besoins et leur expertise en matière d'immobilier vivant, durable et innovant.

Un peu partout en France, les sociétés immobilières cotées ont lancé des opérations majeures de réaménagement urbain qui apportent un nouveau souffle à certains quartiers en intégrant une diversité d'usages et de services dans des lieux repensés en termes d'accessibilité.

Une nouvelle vision de la ville

En témoignent à Paris, au sein du quartier Montparnasse en pleine métamorphose, la transformation par Unibail-Rodamco-Westfield de l'îlot Gaîté en un véritable quartier de ville avec des services pour tous et la modernisation de la gare Montparnasse par Altarea pour en faire un lieu de vie dynamique.

Focus :

Quartier Montparnasse à Paris (Altarea et Unibail-Rodamco-Westfield)

La rénovation de la gare Paris-Montparnasse et des Ateliers Gaîté s'inscrit au cœur du projet de transformation du quartier. SNCF Gares & Connexions et Altarea se sont assignés un triple défi : remodeler l'organisation de la gare, restructurer plus efficacement ses interfaces avec son écosystème urbain et développer son attractivité. La gare Montparnasse de demain a donc été imaginée comme un lieu contemporain d'échanges avec une offre riche et diversifiée (shopping, restauration, centre médical, espace de travail ...). Son ambition : répondre aux nouveaux usages et aux attentes des voyageurs et riverains.



De même, la rénovation des Ateliers Gaîté repense complètement un espace occupé précédemment par une galerie commerciale et l'hôtel Pullman. En apportant une nouvelle mixité des usages par l'ajout d'espaces de coworking, de logements, la rénovation intégrale de l'hôtel Pullman, le plus grand de Paris, et en proposant des services ouverts à tous comme une crèche et une médiathèque, les Ateliers Gaîté redonnent au quartier Montparnasse une nouvelle centralité. Le commerce n'est pas en reste avec une transformation fondamentale de l'approche commerciale en faisant la part belle à la restauration avec l'ouverture de Food Society, où 35 concepts gastronomiques viendront occuper le plus grand food hall d'Europe au cœur de Paris.

Dans le 12^{ème} arrondissement, Icade réalisera la reconversion du quartier Bercy-Charenton longtemps voué au stockage et aux manœuvres des camions de marchandises pour en faire un nouvel espace urbain servant la mixité des usages et créant un vrai lien entre Paris et Charenton.

La Tour Trinity en cours de finalisation par URW, à cheval entre Puteaux et Courbevoie à La Défense, a permis

de créer de nouvelles transitions entre les deux communes et de rompre l'isolement de la dalle avec les communes adjacentes.

A Issy-Les-Moulineaux, Altarea transforme un ancien site du Centre national d'études des télécommunications (CNET) en un éco-quartier, en cœur de ville mixte associant commerces, bureaux et logements, axé sur l'innovation et le bien-être.

Focus : Issy Cœur de Ville (Altarea)



Cet ensemble développera un véritable cœur de ville de plus de 100 000 m² articulé autour d'une forêt urbaine de 13 000 m², d'une offre de commerces de nouvelle génération de 15 000 m², d'un atelier numérique, de 40 000 m² de logements et de 40 000 m² de bureaux, du futur siège de CNP Assurances, ainsi que d'équipements publics dont une école et une crèche. Exemplaire, ce nouvel éco-quartier met le numérique au service

de l'interaction sociale et du bien vivre ensemble. L'opération « Issy Cœur de Ville » constitue une réponse innovante aux enjeux urbains actuels avec une exigence accrue en matière environnementale. Avec la ressource géothermique et la mixité des usages des immeubles, l'énergie produite sur Issy Cœur de Ville sera issue à plus de 70% des énergies renouvelables. Le quartier vise les certifications NF-Habitat HQE® pour les logements, BEPOS, NF HQE® Bâtiment tertiaire et BREEAM® pour les immeubles de bureaux. Les commerces feront l'objet d'une certification BREEAM® prolongée par une démarche environnementale poussée avec 100% des futures enseignes. Pour aller plus loin, le label BiodiverCity® sera recherché ainsi que la certification WELL®, pour la première fois à l'échelle d'un quartier.

En région, on peut citer les exemples du groupe Frey qui transforme le Palais du commerce de Rennes. Mais également d'Icade qui a construit la polyclinique Reims-Bezannes ou encore d'Eurocommercial qui a modernisé la galerie des Grands Hommes de Bordeaux.

Focus : Palais du commerce de Rennes (Frey)

Ce projet mixte (commerces, hôtellerie, bureaux, espaces de coworking, loisirs, restauration et services) a vocation à réinventer le site emblématique du Palais du commerce de Rennes en ouvrant ses portes aux habitants pour en faire une locomotive de l'activité de centre-ville. La modernisation du bâtiment et la création d'une extension s'inscrivent dans un projet urbain visant également à positionner l'ensemble architectural comme un trait d'union entre le nord et le sud de la ville, notamment en ouvrant sa façade sud vers l'espace public requalifié de la rue du Pré Botté, devenue piétonne.



Focus : Polyclinique Reims-Bezannes (Icade)



La polyclinique Reims-Bezannes apporte emplois, modernité et innovation au cœur de la métropole de Reims. C'est l'une des plus grandes cliniques de France avec plus de 700 salariés et 200 praticiens ; elle comprend aussi des bâtiments de consultation, un laboratoire de biologie, un plateau d'imagerie et un service de médecine nucléaire. Une station de tramway a été créée spécialement pour permettre l'accès à la clinique. Médecins et collectivité se sont associés pour créer un lieu qui répond aux besoins de chacun. Le bâtiment a reçu le label « Reims Métropole Durable » qui valorise la vision d'Icade partagée par les collectivités locales en matière d'aménagement et d'écoconstruction.

Focus :

La galerie des Grands Hommes (Eurocommercial)

En 2012, Eurocommercial fait l'acquisition de la galerie commerciale « Les Grands Hommes » située au cœur de Bordeaux et propose à la mairie de rénover complètement le lieu. En collaboration avec l'architecte bordelais Michel Pétuaud-Létang, elle a totalement modernisé ce lieu emblématique du commerce bordelais pour ramener le confort, l'éclat et la lumière que la galerie avait perdu. Un espace de coworking de plus de 1 700 m² ouvrira très prochainement.



Des espaces de commerce réinventés

Les nouveaux espaces de commerce prennent en compte l'évolution des comportements des consommateurs, désormais en recherche d'achats « expérientiels », de qualité de service et d'offres omnicanales. L'enjeu d'une offre commerciale est désormais en effet de réunir le meilleur des deux mondes : le digital, source de fluidité, de personnalisation et de simplification du parcours client,

et l'émotionnel que seuls les lieux physiques peuvent apporter. Les sociétés immobilières cotées repensent donc le modèle des centres commerciaux pour en faire de véritables lieux de vie offrant événements (concerts, expositions, etc.), services du quotidien (santé, forums emplois...), loisirs (cinéma, espaces de jeux en réalité virtuelle) et bien-être (espaces sportifs, offre de santé).

Focus :

Westfield Vélizy 2 (Unibail-Rodamco-Westfield)

Ouvert en 1972 à Vélizy-Villacoublay, le centre propose une offre commerciale riche et diversifiée avec plus de 191 enseignes. En 2019, le centre s'agrandit et propose notamment le plus grand cinéma d'Île-de-France (hors Paris). Les environs et les accès du centre ont été repensés pour favoriser les nouvelles mobilités douces. Le nouveau Westfield Vélizy 2 réduit son empreinte carbone grâce à l'optimisation des surfaces utiles, à l'utilisation de matériaux durables et d'origine locale, à l'utilisation d'un éclairage nouvelle génération faisant la part belle à la lumière naturelle. Le centre est d'ailleurs certifié « BREEAM In-Use – excellent ». Fruit d'une vision partagée et d'une démarche de coproduction entre les acteurs publics et privés, le renouveau de Vélizy 2 joue pleinement son rôle de levier d'attractivité au service de l'essor et du rayonnement de son territoire. En 2018, il a accueilli 14,3 millions de visites.



Focus :

Ferney Voltaire (Altarea)

Altarea a été désigné lauréat pour la réalisation du futur centre de commerce et loisirs situé au cœur de la ZAC de Ferney Genève (Pays de Gex-Ain) sur une surface totale de 45 500 m². Cet ensemble s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet du Grand Genève appelé le Cercle de l'innovation, porté par la société publique locale Terrinov. Le projet

s'est distingué par son offre commerciale inédite, sa parfaite intégration au territoire, sa signature architecturale portée par J.-M. Wilmotte, son respect de l'environnement, son offre culturelle et de loisirs avec Universcience, et la création d'une nouvelle antenne du Centre Pompidou, 3^{ème} implantation « hors les murs » de cette institution culturelle.



Focus : ITALIK (Hammerson)

Lauréat de « Réinventer Paris 1 », ITALIK est un projet adjacent au centre commercial Italie Deux (Paris 13^{ème}) qui ouvrira à l'automne 2020. Il y mêlera activités commerciales, culturelles, de restauration et de loisirs sur 6 400 m². L'ensemble s'organisera autour de 3 axes : une offre commerciale innovante, avec une pépinière de commerces inédite ; une offre pédagogique et sociale, avec un jardin pédagogique de 750 m² et une garderie animée par Môm'art ; une offre événementielle avec l'implantation de concepts de restauration innovants, dont un food market de 400 m², et un lieu événementiel de 1 000 m².



Focus : Créteil Soleil (Klépierre)

Avec 21 millions de visiteurs par an, Créteil Soleil est l'un des centres commerciaux les plus fréquentés de France. En l'étendant de 12 000 m² et en le rénovant intégralement, Klépierre donne un nouvel élan à un lieu cher au cœur de la vie des Cristoliens. En plus d'une offre commerciale entièrement repensée faisant la part belle à la restauration et au divertissement avec 6 nouvelles salles de cinéma, la nouvelle extension de Créteil Soleil optimise l'accès au métro par lequel transite plus d'un tiers des visiteurs. Créteil Soleil atteindra par ailleurs la neutralité carbone dès 2022.



Des bureaux flexibles et collaboratifs

À l'heure où le travail collaboratif est en plein essor et où la frontière entre vies privée et professionnelle se fait plus poreuse, de nouveaux lieux de travail modulables et hybrides font leur apparition. La toute nouvelle Tour Trinity d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Défense, livrée en 2020, en témoigne, privilégiant la lumière naturelle, offrant des terrasses et loggias à tous les étages ainsi que des escaliers intérieurs favorisant les rencontres et l'esprit d'équipe, et proposant toute une gamme de services : conciergerie, centre de bien-être, bibliothèque communautaire...

La flexibilité doit aussi être au rendez-vous pour que les utilisateurs puissent utiliser l'espace à leur guise, selon leurs besoins et leur activité. C'est l'émergence des espaces de coworking réservables à la carte de 1 heure à plusieurs mois. Covivio a ainsi lancé sa propre marque d'espaces flexibles baptisée « Wellio », tout comme Gecina avec « YouFirst Collaborative ». Enfin, conciergerie, salle de sport, lieux de socialisation, salle de repos, espaces coiffeur, esthétique ou santé sont autant de services qui eux aussi se multiplient sur le lieu de travail, facilitant la vie et contribuant au bien-être des collaborateurs.

Focus : 83 Marceau à Paris (SFL)

Ce bâtiment en béton des années 60 n'était plus adapté aux nouveaux modes de travail, basés aujourd'hui sur la mobilité, les interactions et l'intelligence collective. SFL le transforme radicalement avec Dominique Perrault Architectes, avec de vastes plateaux modulables, des circulations claires, de la lumière naturelle en abondance, un grand escalier central qui incite les gens à se croiser, un jardin et un immense rooftop sur l'Arc de Triomphe comme autant de lieux de travail informels... Le tout agrémenté de services (café, restaurant, auditorium...) pour modular sa journée.



Focus : Silex² à Lyon (Covivio)

La transformation de l'ancienne tour EDF en un immeuble ultra-connecté de bureaux et services premium en plein cœur de Lyon Part-Dieu illustre la nécessité de répondre aux nouveaux usages du monde du travail. Construit selon les derniers critères environnementaux et disposant de 1 700 m² de terrasses et jardins, Silex² allie confort de vie et de travail. Les utilisateurs de ce projet, livré fin 2020, bénéficieront d'une large gamme



de services intelligents et connectés qui seront accessibles depuis l'application Covivio. Chacun pourra, via un smartphone ou une tablette, accéder en temps réel aux informations liées à l'immeuble, piloter le confort de son cadre de travail, faire remonter un incident technique, réserver une table au restaurant ou un créneau pour l'auditorium. Conçu comme un écosystème de 30 000 m² dédié à la performance et à la flexibilité, Silex² disposera d'espaces de coworking Wellio.

Focus : Campus Eiffel Massy (Société de la Tour Eiffel)

Ce campus tertiaire (avec une 1^{ère} phase de développement d'environ 12 000 m²) de bureaux évolutifs et activités certifiés HQE Excellent propose aux utilisateurs des bureaux de qualité, une architecture soignée (façades en Corian®) et un bâtiment de 1 000 m² de services (Business center, cafétéria, restauration rapide, rooftop et brasserie).



Un habitat entièrement repensé

La capacité d'innover des sociétés immobilières cotées s'illustre également dans le secteur du logement où les exigences des habitants sont de plus en plus fortes en matière d'écologie, d'accessibilité, de services ou d'adaptabilité aux nouveaux



Blanchisserie centrale des Hospices civils de Lyon

Pour conserver une partie du patrimoine architectural, près de la moitié du bâtiment d'origine sera conservé.

modèles familiaux. La reconversion en cours du site de la blanchisserie centrale des Hospices civils de Lyon, menée par Altarea, propose ainsi une grande mixité de l'offre de logements. Le site comptera à terme des logements en accession libre, en accession abordable, en prêt locatif social (PLS), mais aussi des logements sociaux réservés à de jeunes actifs et, enfin, une résidence pour seniors.

Le groupe Gecina, qui gère plus de 9 000 logements et développe de nombreux projets résidentiels, a acquis une grande expérience dans les programmes de résidence pour étudiants. Adaptée aux nouvelles générations afin de leur permettre d'étudier dans les meilleures conditions, son offre compte 18 campus à son actif, comme les Campus Rose de Cherbourg et Grande Arche (La Défense), et dans les métropoles universitaires comme Bordeaux, Lille, Lyon et Marseille.

Focus : Wood'Art (Toulouse, Icade)



Une tour de logement en bois, un projet innovant de 13 000 m² qui bénéficie des meilleurs labels et niveaux de performance.

Lauréat du concours ADIVbois/PUCA organisé sur le périmètre de l'aménageur Oppidea situé dans l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse, Wood'Art s'inscrit comme un projet exemplaire en terme de performance environnementale. Réalisée par le groupement d'architectes Dietrich Untertrifaller et le cabinet toulousain Seuil Architecture, ainsi que par le constructeur bois Maître Cube, cette opération mixte bois/béton de 13 000 m² répartie sur 3 bâtiments, comprendra des matériaux biosourcés issus d'Occitanie notamment le bois (murs à ossature, lamellé-collé et lamellé-croisé).

La mobilité et l'accessibilité au cœur de l'aménagement urbain

En tant qu'acteurs de l'aménagement urbain, les sociétés immobilières cotées prennent particulièrement en compte les enjeux d'accessibilité et de mobilité, en développant notamment l'intermodalité, c'est-à-dire la pluralité de voies d'accès. En Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales,

comme Lyon, Lille ou Marseille, elles ont porté et continuent de développer des opérations d'envergure dans ce domaine. Confluence, Westfield Euralille, Euroméditerranée ou encore la gare Montparnasse sont autant d'exemples de l'impact de leurs réalisations en matière de mobilité.

Focus : Grand Évreux (Carmila)



L'agrandissement de la galerie et du retail park du Grand Évreux, livré en octobre 2018, a permis de renforcer l'offre commerciale de l'agglomération. Cette extension a également été l'occasion d'améliorer l'offre de transport et notamment l'intermodalité autour du site. Deux arrêts de bus ont été déplacés et refaits à neuf, cinquante places de vélos ont été créées sur le parking ainsi que quatre emplacements de bornes de recharge pour les vélos à assistance électrique. Par ailleurs, quinze places de covoiturage et dix-neuf bornes de recharge pour véhicules électriques ont été mises à la disposition des visiteurs.

Des acteurs engagés dans la vie de la cité

Les sociétés immobilières cotées participent activement à l'animation de la vie locale. Elles créent d'abord des emplois directs ou indirects. Ainsi, les emplois locaux créés dans les centres commerciaux sont non délocalisables car liés à la vente en magasin et permettent l'embauche de jeunes peu formés dont le taux de chômage est le plus élevé. Les sociétés immobilières cotées interviennent également en faveur de l'emploi par un engagement citoyen prenant la forme de multiples initiatives en faveur du tissu local. Ainsi, les centres commerciaux développent des « forums emplois » en partenariat avec les pouvoirs publics locaux, et des magasins tests sont mis à disposition de jeunes entrepreneurs.

Dans les territoires, les sociétés immobilières cotées contribuent fortement à l'emploi local. Elles ont soutenu 208 000 emplois en 2018, dont environ 43 000 directs, indirects et induits, et 165 000 emplois hébergés dans leurs actifs commerciaux. À horizon 2022, elles ont prévu d'investir en moyenne 3,5 milliards d'euros par an en France.

Ce sont au total 13,5 milliards d'euros qui seront ainsi engagés entre 2019 et 2022, constructions, extensions, rénovations et restructurations comprises.

Ces investissements devraient d'ici 2022 générer 200 000 emplois en France.

Une forte contribution à la formation et à l'emploi local

NOMBREUSES sont les sociétés immobilières cotées à avoir signé des chartes d'emploi local avec les municipalités. À titre d'exemple, le centre commercial Quartz d'Altarea, à Villeneuve-La-Garenne, est un acteur majeur de l'emploi local. Le groupe a signé une charte emploi avec la municipalité de Villeneuve-La-Garenne, Pôle Emploi et Cap Emploi, visant à encourager le recrutement local pour le compte du centre commercial et des entreprises de la zone. Ce partenariat, qui passe notamment par l'organisation de forums pour l'emploi local afin de faire découvrir aux jeunes les métiers des entreprises implantées sur le territoire, garantit la création de 1 500 emplois.

Cap 3000 d'Altarea, situé à Saint-Laurent-du-Var, 1^{er} centre commercial de la Côte d'Azur, constitue le 4^{ème} employeur des Alpes-Maritimes et emploie 4 000 personnes. Les initiatives des sociétés immobilières cotées se multiplient en faveur de l'emploi et de la formation partout en France. Il s'agit de mesures en faveur de jeunes, de chômeurs, voire de futurs entrepreneurs. Les initiatives ont lieu tant dans le Grand Paris que partout en régions. Ainsi, en avril 2019, Klépierre a lancé « Lab'O », pépinière dédiée aux jeunes entrepreneurs, au sein de l'Espace Coty (Le Havre) et dans ses centres commerciaux, notamment à Beaulieu (Nantes). Des jeunes viennent y tester leur capacités commerciales et entrepreneuriales.



Exemple d'URW for Jobs organisé par Unibail-Rodamco-Westfield dans un de ses centres commerciaux

Créé en 2010 par Icade et Klépierre en collaboration avec la Maison de l'emploi de Plaine Commune, le « Club des jeunes talents de Plaine Commune » accompagne des jeunes de Seine-Saint-Denis dans leur recherche de formation ou d'emploi. Un beau succès, avec à ce jour 83% des participants ayant trouvé un emploi en CDI, en CDD ou ayant bénéficié d'une formation qualifiante.

De son côté, « URW for Jobs » vise à créer des opportunités professionnelles dans les centres commerciaux au profit de personnes éloignées de l'emploi. En 2018, 30 initiatives ont été déployées en Europe permettant d'accompagner 719 demandeurs d'emploi au travers de formations. 551 ont été

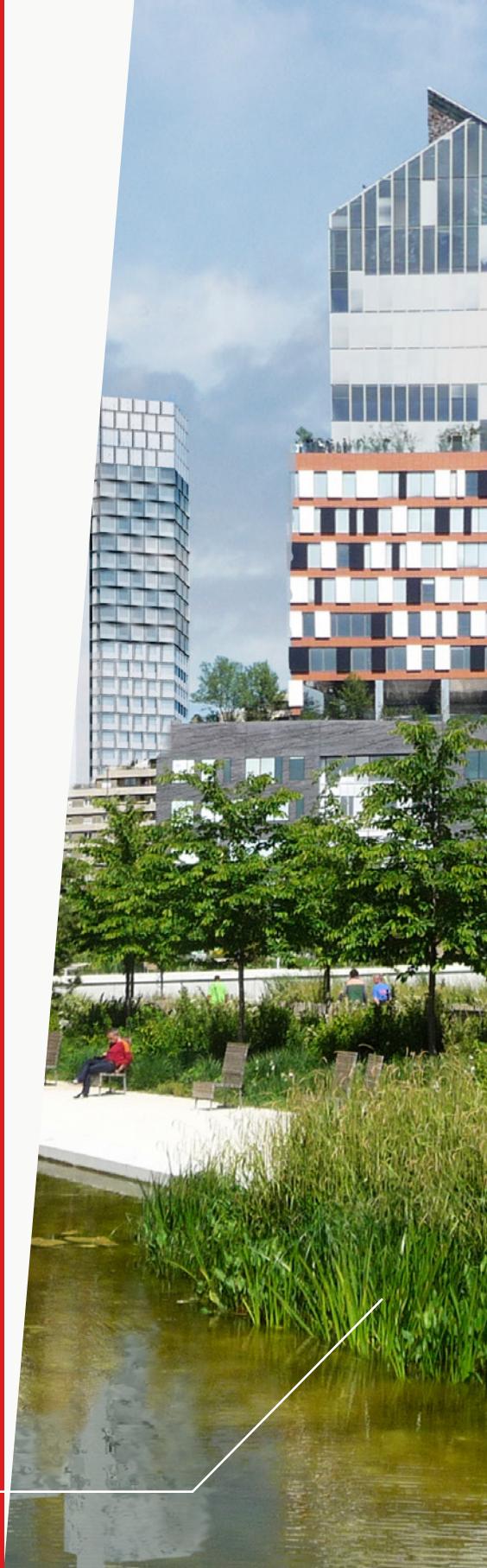
embauchés ou ont intégré une formation qualifiante à l'issue du programme.

Autre exemple d'engagement fort qui s'inscrit dans la durée, celui de Mercialys dont 26% des centres commerciaux ont organisé des forums d'emplois régionaux ou de job dating.

“ Les sociétés immobilières cotées multiplient les initiatives en faveur de l'emploi et de la formation partout en France. ”

2

Les sociétés immobilières cotées : des acteurs précurseurs en matière de développement durable et d'innovation



Des entreprises qui s'engagent pour répondre à des enjeux climatiques majeurs

Face aux enjeux de la transition écologique, les sociétés immobilières cotées se sont engagées dans une démarche vertueuse au travers d'initiatives et de politiques responsables et ambitieuses.

Les habitants de l'hémisphère nord passant plus de 80% de leur vie dans des bâtiments, il n'est pas étonnant qu'en France, ces derniers représentaient déjà en 2015 près de 45% des consommations d'énergie et un quart des émissions de gaz à effet de serre*. Enjeu clé des transitions énergétique, carbone et écologique, le bâtiment se trouve aujourd'hui au cœur d'une mutation sans précédent qui intègre à la fois ces nouveaux défis et les enjeux liés à l'émergence de nouveaux modes de consommation, de travail, de mobilité et finalement de vie de ses occupants.

“ Les sociétés immobilières cotées se veulent exemplaires en matière environnementale pour favoriser l'émergence d'une ville plus verte. ”

Parce que construire ou exploiter un actif immobilier signifie consommer des matières premières, de l'énergie, de l'eau, les sociétés immobilières cotées ont acquis une conscience aiguë de leur impact socio-économique territorial. Elles ont très tôt mis en place des politiques environnementales ambitieuses en faveur de l'émergence d'une ville plus verte.

* Source : Bilan de l'énergie 2015, ministère de l'Environnement)

Une émulation vertueuse

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative aux nouvelles régulations économiques (NRE) en 2001, et surtout à partir de 2006 avec la mise en place des premières initiatives impulsées au niveau européen (diagnostics de performance énergétique, certificats d'économie d'énergie, etc.), les sociétés immobilières cotées ont développé des politiques RSE construites autour d'objectifs et de réalisations ambitieux. Celles-ci ont rapidement fait l'objet de rapports dédiés qui se sont étoffés au fil des années. En anticipant souvent la réglementation sur le sujet, ces rapports font désormais référence, tous secteurs confondus.

L'indice Vigeo-Eiris 20 France, qui retient les 20 entreprises dont les politiques RSE sont jugées les plus pertinentes, comporte

3 foncières cotées (Covivio, Klépierre et Unibail-Rodamco-Westfield), ce qui en fait le secteur le plus représenté avec celui de l'automobile. Ce classement montre le haut niveau des engagements et des résultats des foncières dans les différents compartiments du développement durable.

Les sociétés immobilières cotées ont ainsi, depuis des années, intégré les enjeux sous-tendus par les 17 objectifs de développement durable (ODD) du programme lancé par l'Organisation des Nations unies (ONU) en 2015, intitulé « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 ».

Zoom sur l'indice Vigeo-Eiris

Les foncières sont le secteur le plus représenté au sein de l'indice Vigeo-Eiris 20 France, avec celui de l'automobile.

En septembre 2019, Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe ainsi 1^{er} de son secteur « Services financiers - Immobilier Europe », et 7^{ème} dans le monde tous secteurs confondus.

Des objectifs RSE ambitieux

En fonction de leurs territoires, de leurs domaines d'activité (bureaux, centres commerciaux...), de leurs clients, de leur culture, etc., les ODD jugés prioritaires varient d'une société immobilière cotée à l'autre.

Toutefois, les ODD le plus souvent retenus sont :



Au premier rang des préoccupations RSE, la lutte contre le changement climatique, véritable enjeu de survie pour la faune et la flore. Sans attendre l'Accord de Paris de décembre 2015, les sociétés immobilières cotées se sont attachées à réduire leur empreinte énergétique et carbone. Elles se sont appuyées pour cela sur une analyse conduite au niveau des actifs immobiliers ainsi que sur des objectifs et un suivi exprimés à l'échelle des portefeuilles d'actifs détenus.

Plusieurs sociétés immobilières cotées françaises se distinguent en inscrivant leur activité de construction dans une démarche

bas carbone et en promouvant une économie plus circulaire. Parmi celles qui sont notées A auprès du CDP* (Covivio, Gecina, Klépierre, Mercialys, Unibail-Rodamco-Westfield...), la plupart travaillent à la définition de leur trajectoire carbone 2030. Fin 2018, sur 4 grandes foncières européennes dont les travaux bénéficiaient déjà de la reconnaissance de l'initiative SBT (Science Based Targets), deux d'entre elles sont françaises : Covivio et Gecina.

* CDP (anciennement Carbon Disclosure Project) : organisation à but non lucratif qui étudie l'impact des principales entreprises mondiales cotées en bourse sur le changement climatique.

Focus : L1ve (Gecina)



Dans le quartier en pleine métamorphose de la porte Maillot à Paris, la restructuration de l'ancien siège de Peugeot, avenue de la Grande Armée, préfigure la démarche d'économie circulaire des futures opérations de Gecina. Avec 394 tonnes d'émissions de CO₂ évitées grâce au réemploi de 81 tonnes de matériaux. Le granit de la façade a ainsi été réutilisé pour le sol de la grande galerie et, grâce à des annonces sur la place de marché Cycle Up, de nombreux équipements ont trouvé une seconde vie : deux entreprises d'insertion y ont eu recours pour aménager leurs locaux. Enfin, certains déchets de chantier ont été valorisés par les designers de Maximum et Moonarchitectures.

Focus :

Les Ateliers Gaîté (Unibail-Rodamco-Westfield)

Projet dont la livraison est prévue en 2020/2021, cet ensemble mixte associant commerces, bureaux, logements, hôtel, centre de conférence, bibliothèque et crèche, répond aux critères d'urbanisme durable grâce à sa démarche éco-responsable pour une empreinte carbone divisée par 7.

Il utilise un système de « boucle d'eau » qui permet de stocker et d'utiliser la chaleur dégagée par le centre commercial pour chauffer l'eau des douches de l'hôtel Pullman et des bureaux.

Le ciment utilisé pour les escaliers provient de la 1^{ère} cimenterie verte de France (Hoffmann Green Cement Technologies).



De nouveaux enjeux, de nouveaux défis

Au cœur des défis qu'elles ont à relever, l'économie circulaire représente un levier fort pour les sociétés immobilières cotées. Exemples, les initiatives de Circolab et Cycle Up :

✓ L'économie circulaire est un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie) ainsi que la production des déchets, et en privilégiant le recyclage. L'association Circolab, créée en 2017, fédère les acteurs de l'immobilier autour de cet objectif.

✓ De son côté, la start-up Cycle Up, fondée la même année, par Icade en joint-venture à 50/50 avec Egis, est une place de marché proposant notamment la signature électronique des documents contractuels et les calculs de bilan CO₂ pour que le réemploi des matériaux de construction se développe de manière globale et massive dans les opérations immobilières et d'aménagement.

Focus : Initial Prado (Icade)



Initial Prado est un programme de logements et de bureaux au cœur de Marseille. Le projet consiste notamment à transformer une grande partie des bureaux existants en 113 logements. Le curage du bâtiment s'inscrit dans une démarche de réemploi des matériaux avec l'accompagnement de Cycle Up et de l'association Raedificare. Cette démarche d'économie circulaire se traduit aussi par des dons de matériaux issus du bâtiment à des associations impliquées dans l'économie sociale et solidaire.

Focus : Epagny (Patrimoine & Commerce)

Ce retail park a été initié dans le cadre de la politique de développement et de modernisation du pôle commercial de la ville d'Epagny. Il constitue un exemple parfait de restructuration des entrées de ville puisque le pôle commercial a été érigé sur une ancienne friche industrielle et un ancien garage automobile. Le programme respecte un cahier des charges ambitieux tant en termes de conception environnementale (isolation, équipements...) que d'insertion paysagère (couleur, forme, végétalisation...).



L'engagement des sociétés immobilières cotées en matière de RSE et de développement durable est attesté par les nombreux prix et classements qui leur ont été attribués depuis des années comme l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

En témoignent aussi les appréciations des agences de notation extra-financières internationales qui soulignent la dynamique conduite par les sociétés immobilières cotées françaises en matière de développement durable. Les notations élevées des sociétés immobilières cotées s'expliquent par la qualité de leurs politiques RSE, insérées dans leurs rapports extra-financiers.

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a dévoilé les résultats 2019 de la performance ESG

(environnementale, sociale et de gouvernance) des actifs réels à l'échelle mondiale. Avec 28 participants, la France s'est distinguée en obtenant le meilleur score de l'étude, toutes les foncières ayant atteint un statut de Green Star, 5 étoiles.

Selon les observations du GRESB, ce résultat s'explique par le volontarisme des entités françaises : « Les 13 fonds immobiliers français et les sociétés immobilières cotées incluses dans l'analyse obtiennent les meilleurs résultats en termes de transparence ESG. Cela découle en grande partie de l'article 173 de la loi française sur la transition énergétique, introduite après la COP21 en 2015, qui oblige les sociétés cotées à rendre compte de leurs performances ESG. »



JEAN-ÉRIC FOURNIER

Président de la commission développement durable de la FSIF – Directeur développement durable de Covivio

« Les notations des sociétés immobilières cotées sont globalement élevées, ce qui s'explique par la qualité de leurs politiques RSE, de leurs reportings extra-financiers à la fois complets et pertinents et par une saine émulation qui font d'elles de véritables moteurs pour le secteur du bâtiment et de l'immobilier. »

Des réalisations exemplaires

L'amélioration constante des performances environnementales des actifs immobiliers dans un marché de plus en plus sensible à ces critères a trouvé des marqueurs partagés avec les certifications des constructions HQE⁽¹⁾, BREEAM⁽²⁾, LEED⁽³⁾, complétées de leurs pendants en matière de maintenance : HQE-Exploitation, BREEAM In-Use, ou encore LEED EB-OM.

Les sociétés immobilières cotées spécialistes des centres commerciaux comme Klépierre, Unibail-Rodamco-Westfield et Altarea ont opté pour BREEAM, tandis que la plupart des sociétés immobilières de bureaux

privilégient HQE, voire recourent à une double certification HQE / BREEAM, avec des exceptions comme SFL qui détient 100% d'actifs certifiés BREEAM (construction et/ou exploitation).

En complément de ces certifications globales, des labels permettent de caractériser les performances en termes de respect et renforcement de la biodiversité (BiodiverCity, Ecojardin, EVE), de connectivité des bâtiments (R2S, WiredScore), de réduction de l'empreinte carbone (BBCA-Bâtiment Bas Carbone, C2C-Cradle to Cradle) ou énergétique (BBC, effinergie, E+C-, etc.).

⁽¹⁾ HQE : Haute Qualité Environnementale

⁽²⁾ BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method

⁽³⁾ LEED : Leadership in Energy and Environmental Design

Focus : Cap 3000 (Altarea)

Situé à proximité de l'embouchure du Var, zone naturelle riche en biodiversité et classée « Natura 2000 », Cap 3000 est le premier centre commercial au monde à être labellisé BiodiverCity. Le projet de rénovation-extension du centre s'est fait en lien avec la préservation de ce site naturel. Altarea a ainsi créé divers habitats écologiques pour la faune et la flore locale, en lien avec la zone humide du Var. Le groupe a également signé un partenariat avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO) : le planning des travaux du chenal a ainsi été établi en tenant compte des périodes de nidification des espèces protégées et la conception a intégré du verre sérigraphié pour éviter les chocs des oiseaux.



Focus : Prado (Klépierre)

En 2018, Prado à Marseille est devenu le premier centre commercial d'Europe à obtenir la certification Cradle to Cradle™, label inspirée des principes de l'économie circulaire. Lors de la conception du Prado, Klépierre a choisi ses matériaux et ses produits en privilégiant le recours à des produits certifiés et à des matériaux de construction recyclés et/ou recyclables. Pour ses projets de développement actuels et futurs, la foncière a récemment signé un accord de partenariat avec Cycle Up qui promeut la réutilisation des matériaux de construction. La start-up forme ainsi les équipes de développement de Klépierre chargées d'identifier les produits réutilisables et passe par une plateforme numérique pour l'achat et la vente de matériaux de construction d'occasion.





PATRICK NOSSENT

Président de Certivéa

« Les sociétés immobilières cotées apportent une contribution majeure dans l'expérimentation et dans le déploiement de certifications et labels qu'elles utilisent pour qualifier les performances RSE de leurs immeubles, selon des critères qui concourent à davantage de transparence et de comparabilité des opérations. »



PHILIPPE PELLETIER

Président du Plan Bâtiment Durable

« Les foncières marquent résolument leur mobilisation environnementale, en s'engageant massivement à travers la Charte tertiaire, en prêtant un concours efficace aux concertations préalables aux réglementations environnementales, ou encore en participant à l'expérimentation du label E+C-, préalable à la future réglementation RE 2020 : qu'elles en soient remerciées ! »

En complément de ces actions et résultats concrets sur leurs portefeuilles d'actifs, les sociétés immobilières cotées apportent tout leur soutien, via la FSIF ou directement à la faveur de signature de chartes d'engagement, comme la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, initiée par Philippe Pelletier en 2013 et actualisée en 2017, la Charte Paris action climat, ou encore la Charte de la diversité et le Pacte mondial.

Une vision sociétale à long terme

L'engagement des sociétés immobilières cotées se traduit aussi sur le terrain par des missions allant au-delà de leur rôle d'aménageur, via des actions sociétales, notamment au travers du mécénat. Un engagement qui prend la forme de multiples initiatives en faveur du tissu local.

Les sociétés immobilières cotées sont des investisseurs qui s'inscrivent dans la durée. Elles se doivent donc d'avoir une vision de long terme. Leurs engagements sociétaux en témoignent dans de très nombreux domaines. La Fondation Palladio est à cet égard emblématique de leur action. Les sociétés immobilières cotées ont eu un rôle moteur dans la création en 2008

de cette fondation sous l'égide de la Fondation de France visant à intégrer dans les métiers de l'immobilier les évolutions économiques, technologiques, environnementales et démographiques relatives à la construction de la ville. Cette démarche de responsabilité sociétale prend aussi la forme de nombreuses actions individuelles, via le mécénat financier (dons) ou le mécénat de compétences.

Mécénat financier

La Fondation d'entreprise Gecina a soutenu depuis 2008 plus de 133 projets pour plus de 2,7 millions d'euros, au profit notamment d'associations œuvrant pour les personnes handicapées et la défense de l'environnement. Depuis juin 2019, Gecina est également grand mécène de la collecte « Plus jamais ça ! » de la Fondation du patrimoine, avec un don de 5 millions d'euros sur 3 ans pour financer la mise en sécurité des sites du patrimoine français les plus menacés.

La Fondation de la Société de la Tour Eiffel, créée en 2007, s'engage pour sa part à encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement, et à favoriser l'insertion professionnelle dans les métiers de l'immobilier.

En 2008, elle lance le premier concours d'architecture Eiffel, proposant aux étudiants en architecture de concourir à la conception virtuelle d'un édifice de très grande hauteur sur le Champs-de-Mars à Paris, à proximité ou à la place de la Tour Eiffel.

En 2019, la Fondation a lancé son 5^{ème} concours sur le thème de l'architecture et du biomimétisme. Par ailleurs, en 2018, elle a inauguré une bourse de recherche sur l'innovation dans la mutabilité des bâtiments sous ses aspects réglementaires et techniques.

L'innovation sociale est aussi au rendez-vous. En 2018, Altarea a ainsi lancé SoCo, première foncière commerciale solidaire en France, avec Baluchon (groupe d'entreprises sociales)

et le Crédit Coopératif, deux acteurs clés de l'économie sociale et solidaire (ESS). L'objectif de cette foncière est d'accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire depuis la phase d'amorçage et pendant la phase d'exploitation pour leur permettre de faire grandir leurs projets. Une première application sera installée en rez-de-chaussée de l'immeuble « Nudge » dans le 13^{ème} arrondissement parisien, ainsi qu'à Bondy.

“
Au-delà de leur rôle traditionnel d'aménageur, l'engagement des sociétés immobilières cotées se traduit aussi sur le terrain par une démarche de responsabilité sociétale. ”

Mécénat en nature ou de compétences

Les sociétés immobilières cotées recourent également au mécénat en nature ou de compétences qui implique souvent les salariés de l'entreprise. On peut citer à titre d'exemple le programme Passerelle que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny et Forbach, qui offre à de jeunes lycéens et élèves de BTS ou classes préparatoires la possibilité de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio. Unibail-Rodamco-Westfield a lui mis en place le URW Community Day qui invite tous les collaborateurs du groupe à se mobiliser

et à participer pendant une journée à une action de volontariat en faveur d'une structure sociale à proximité d'un centre commercial.

Elles mettent également à disposition leurs locaux gratuitement. 83% des centres commerciaux de Mercialys ont accueilli au moins une association comme les Restos du cœur, les Banques alimentaires, les Apprentis d'Auteuil ainsi que des associations purement locales. Carmila mène également dans ses centres commerciaux de nombreuses animations en lien avec la santé, la solidarité, la culture,



Vide-dressings solidaires
organisés par Carmila
dans ses centres commerciaux.

le sport et le développement durable. En 2019, les centres commerciaux de la foncière ont organisé 1 526 opérations RSE, en France, Espagne et Italie, le plus souvent avec des partenaires associatifs locaux. Carmila a notamment récolté 22 tonnes de vêtements auprès de ses commerçants et clients dans le cadre de vide-dressings solidaires organisés dans les centres. Carmila a notamment soutenu la 34^{ème} campagne de collecte des Restaurants du Cœur, avec la mise à disposition d'emplacements et une communication sur les centres, permettant de collecter 100 tonnes de denrées alimentaires. Fin 2019, Gecina a mis à disposition un immeuble parisien en transition pour créer 150 places d'hébergement d'urgence au bénéfice de familles démunies et de femmes sortant de maternité.

Une autre action possible est l'assistance à maître d'ouvrage. Icade a signé une première convention de mécénat de compétences avec le Samu social de Paris, dans le cadre d'une action globale pilotée par le C3D (Collège des directeurs du développement durable). La convention a porté sur la création d'un centre d'hébergement et de soins au sein de l'hôpital Charles-Foix d'Ivry-sur-Seine avec le concours du pôle Promotion Santé d'Icade. Ce dernier a assuré une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur tous les aspects techniques, juridiques et financiers de l'opération, qui est dédiée à l'accueil de 190 personnes isolées sur un site de 4 000 m². Au total, 625 heures de mécénat de compétences ont été consacrées au projet, dont la livraison est intervenue en 2019.

Actions de soutien suite à l'incendie de Notre-Dame de Paris

Suite à l'incendie de la cathédrale Notre-Dame de Paris, les sociétés immobilières, cotées ou non, membres de la FSIF ont décidé de se regrouper afin de soutenir quatre projets portés par la brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP) : la modernisation de deux musées de sapeurs-pompiers, la contribution aux dispositifs de formation de la jeunesse, l'action sociale en faveur des pompiers et l'amélioration de l'efficacité et de la sécurité des sapeurs-pompiers.



GÉNÉRAL JEAN-CLAUDE GALLET

Ancien commandant la brigade
de sapeurs-pompiers de Paris

« Au-delà de l'intensité de son engagement immédiat, la brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP) doit également se projeter sur l'avenir et tenir compte de la complexité et de la dangerosité des interventions pour éviter

un impossible opérationnel. Dans ce cadre, l'engagement des adhérents de la FSIF est déterminant car il témoigne de leur préoccupation à ce que les sapeurs-pompiers de Paris bénéficient du même niveau d'innovation que les immeubles qu'ils construisent . »

Les financements verts, outils des politiques RSE et vecteurs d'une bonne gouvernance

La cotation et l'appel au marché riment avec transparence.

Les foncières mettent ainsi en œuvre les meilleures pratiques indispensables dans un esprit de bonne gouvernance et de performances extra-financières.

Désireux d'orienter leurs financements vers des supports plus responsables et compatibles avec les engagements sur le climat de l'Accord de Paris de 2015, un nombre croissant d'acteurs de l'investissement socialement responsable (ISR) sont désireux de participer à des obligations « vertes » et/ou des prêts « verts ».

Une obligation environnementale est une émission obligataire lancée par une entité publique ou privée sur les marchés financiers en vue de financer un projet ou une activité dont elle est

en mesure de démontrer les bénéfices environnementaux. Les « green bonds » attirent depuis 2013 de plus en plus d'investisseurs responsables qui y voient l'opportunité de dégager un double bénéfice, financier et environnemental.

Dès 2014, des sociétés immobilières cotées comme Unibail-Rodamco-Westfield (2014) ou Covivio (2016 et 2019) émettent des obligations vertes, valorisant ainsi leurs politiques de développement durable et élargissant le cercle des organismes financiers qui les accompagnent.

“

Un nombre croissant d'acteurs de l'investissement socialement responsable (ISR) sont désireux de participer à des obligations « vertes » et/ou des prêts « verts ». ”

Unibail-Rodamco-Westfield a été la première foncière à placer une obligation verte sur le marché. Et avec succès : en 2014, son placement obligataire d'un montant de 750 millions d'euros a en effet été souscrit 3,4 fois. Deux ans plus tard, le « green bond » de Covivio souscrit plus de 5 fois a été construit autour d'un portefeuille d'immeubles certifiés (HQE/BREAAM)

sélectionnés sur la base de leurs hautes performances environnementales et énergétiques. Un volet sociétal a également été ajouté afin de valoriser les performances en termes de bien-être des occupants, de relations avec les parties prenantes et d'intégration dans la ville.

L'essor de l'« impact investing »

Le prêt « vert » est apparu plus récemment. Il désigne un prêt dont les conditions financières sont indexées notamment sur les performances de l'entreprise en matière de RSE, et pas seulement sur celles d'un portefeuille d'actifs.

Dès 2018, Gecina a ainsi contracté un premier « green loan » dont le taux évolue en fonction de sa notation au GRESB*, de l'évolution des performances énergétiques et de l'empreinte carbone de son parc, du bien-être au travail ainsi que de la productivité des occupants, en cohérence avec les axes stratégiques de son plan d'actions RSE. Aujourd'hui, le volume des contrats de crédits responsables

s'élève à 910 millions d'euros, soit plus de 20% du portefeuille de lignes bancaires de Gecina.

Les dispositions de l'article 173 de la loi sur la transition énergétique (imposant une obligation de reporting climat pour les investisseurs institutionnels), et plus généralement la prise en compte croissante des risques liés au climat, conduisent les acteurs du secteur financier à être de plus en plus sensibles à l'« impact investing ». Cette notion relativement nouvelle a pour but de désigner les investissements effectués pour générer un impact social et environnemental positif, en plus du rendement financier.

* GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark



ORITH AZOULAY

Managing Director - Global Head of Green & Sustainable Finance – Natixis

« Le succès des Green Bonds et Green & Sustainability-Linked Loans souscrits par les sociétés immobilières cotées consacre l'exemplarité et le volontarisme de ces dernières en matière de développement durable et climat. L'intégration d'enjeux de développement durable aux instruments de financement des foncières permet à la fois de faire converger performances financières et extra-financières, mais aussi et surtout de fournir aux investisseurs et prêteurs une transparence accrue sur la performance environnementale des investissements tant en matière de construction que de rénovation du secteur, un fort potentiel contributeur de la transition énergétique et écologique de nos économies. »

L'innovation, levier de création de valeurs partagées

Afin de répondre aux mutations technologiques et à l'évolution des usages, les sociétés immobilières cotées ont intégré très en amont une démarche privilégiant l'innovation.

Le secteur immobilier est au cœur d'une révolution sans précédent. De nombreuses innovations, qui reposent en grande partie sur le numérique et les nouveaux usages, transforment les façons de travailler, de consommer, de voyager, d'habiter, de se déplacer... C'est à ce titre que l'innovation est pleinement intégrée au modèle d'affaires des sociétés immobilières cotées.

Les enjeux d'innovation portent autant sur les sujets technologiques (maquette numérique, réalité augmentée, data et algorithmes de pilotage des bâtiments, villes intelligentes...) que sur les nouvelles pratiques qui impactent l'immobilier : commerce connecté, télétravail, coworking, recherche de flexibilité, économie circulaire, propriété versus usages, enjeux climatiques... C'est pour répondre à ces défis que nombre de sociétés immobilières cotées se sont dotées d'une fonction « innovation » en charge de mettre en œuvre ces profonds changements tout en veillant à intégrer les innovations portées par les start-up immobilières (aussi appelées « PropTech »).

Unibail-Rodamco-Westfield a été la première société immobilière cotée à créer un pôle d'innovation spécifique avec la création d'URW Lab 2012 et URW Link en 2015, permettant dès lors de saisir les opportunités offertes par l'essor des nouvelles technologies et répondre aux attentes en constante évolution des consommateurs.

La dynamique d'ouverture des sociétés immobilières cotées en matière d'innovation les conduit à développer et à diversifier leurs partenariats. Ainsi, Gecina est le premier partenaire français du fonds « Fifth Wall » de Brendan Wallace, avec un investissement de 20 millions de dollars, et a également investi dans le « Paris fonds vert » de Demeter.

La complexité des écosystèmes et l'accélération des évolutions technologiques doivent désormais passer par une collaboration accrue avec des acteurs extérieurs qui complètent les savoir-faire. C'est à ce titre que des partenariats ont été noués en direction d'incubateurs ou de programmes d'accélération. Le plus souvent associés aux véhicules d'investissements spécialement créés pour intégrer les start-up de l'immobilier aux nouvelles offres créées, ces acteurs de l'innovation ouverte sont parties prenantes à cet effort collectif.

L'application numérique de quartier Easy Village par Altarea

Les démarches d'Open Innovation initiées par les sociétés immobilières ont permis de répondre aux nouveaux usages et attentes des habitants. Ainsi, Altarea a créé une application numérique de quartier appelée « Easy Village », destinée aux habitants et usagers de quartiers mixtes. Lancée sur Massy Place du Grand Ouest, dans un nouveau quartier réunissant commerces, logements, résidences services, hôtel, centre de congrès et cinémas, l'application réunit l'ensemble des services et informations utiles au quotidien des habitants du quartier. Cette application sera développée et adaptée sur les grandes opérations urbaines mixtes d'Altarea, comme à Issy Cœur de Ville.

- ✓ **Un accès à la conciergerie résidentielle Service Personnel** dont l'ambition est de faciliter le quotidien des résidents ;
- ✓ **Le réseau social Smiile permettant aux résidents du quartier de partager** des informations, des services et développer une communauté de voisinage ;
- ✓ **Les actualités et services de la ville de Massy** ;
- ✓ **Les offres commerciales et les informations sur les commerces** de la Place du Grand Ouest ;
- ✓ **La capacité de piloter les objets connectés** de chaque résident.



THOMAS LE DIOURON

Directeur d'Impulse Partners et co-fondateur d'Immowell-Lab avec ARP-Astrance (cabinet de conseil)

« L'expérience de vie au travail devient un levier majeur pour attirer et retenir les talents de demain. L'écosystème Immowell-Lab, accélérateur de start-up innovantes pour le bien-être par l'immobilier, a rapidement noué des partenariats forts avec des sociétés immobilières cotées, très impliquées dans la création de lieux de vie et de travail collaboratifs et inspirants. »

Les pistes d'innovation sur lesquelles les sociétés immobilières cotées se sont engagées sont nombreuses :

Bâtiments verts

Nouveaux modes de construction visant à réduire l'empreinte énergétique et carbone des bâtiments grâce, par exemple, à l'utilisation de techniques constructives ou de matériaux vertueux. Le programme de Ville d'Avray (Gecina) a ainsi construit 55% de la surface plancher de ses logements neufs en bois.

Outils numériques

Recours croissant aux outils numériques (réalité augmentée, modélisation 3D, maquettes numériques BIM/Building Information Modeling, réseaux d'énergie/smart grid...). Recours croissant également à la haute technologie dans les méthodes de production : l'entrepôt e-commerce Argan à Fleury-Merogis dispose ainsi d'un haut niveau de mécanisation des opérations. Près de 30 000 m² de plafonds de mezzaines accueilleront un process à haute technologie pour le traitement des commandes. Une première en France !

Connectivité

Meilleure connectivité des immeubles pour répondre aux attentes et besoins croissants des utilisateurs. Riverside de Covivio illustre cette tendance. Il est le premier immeuble ayant obtenu le label R2S (Ready To Services) qui qualifie les performances d'un immeuble en termes de connectivité.

Nouveaux services

Création de nouveaux services destinés à répondre aux nouveaux usages et aux nouveaux enjeux de société. Exemple : Issy Cœur de Ville (Altarea) qui a mis le numérique au service de l'interaction sociale ou encore les partenariats noués par Klépierre et Unibail-Rodamco-Westfield avec TooGoodToGo, une start-up française ayant créé une application de lutte contre le gaspillage alimentaire.



EMMANUEL FRANÇOIS

Président de SBA – Smart Building Alliance

« La FSIF a activement participé à la création du cadre de référence BIM4Value, premier cadre de référence du BIM en coordination avec 6 autres organismes : Cinov, CNOA, EGF, BTP, FEDENE, SBA

et Syntec Ingénierie. Ce document, en « libre d'accès » pour tous les professionnels, définit les usages de la maquette numérique et leurs valeurs attendues par le maître d'ouvrage, et ce, de la programmation jusqu'à l'exploitation-maintenance. »

3

Les sociétés
immobilières
cotées :
la version
française
d'un modèle
reconnu
à l'international



Une ère nouvelle pour le secteur de l'immobilier

Introduit en France en 2003, le modèle des « sociétés d'investissement immobilier cotées » (SIIC) va y prospérer au point de positionner la France parmi les grandes nations européennes en matière d'immobilier commercial. Un pari réussi pour ce statut !

Le régime français des « sociétés d'investissement immobilier cotées » (SIIC) a été créé en France en 2003 afin de doter la place de Paris des mêmes outils que ceux dont disposaient les grandes places internationales, et ainsi de mettre l'épargne au service de l'investissement immobilier en créant des sociétés transparentes et régulées en France. Le régime des SIIC a été directement inspiré des « Real Estate Investment Trusts » (REITs) créés aux États-Unis en 1960.



Un régime de transparence fiscale

Présentes dans environ 70 pays, indispensables à la compétitivité d'une place financière, ces sociétés reposent sur un régime de transparence fiscale. Ce dernier, par l'importance du dividende du fait des obligations réglementaires de distribution du statut, permet d'attirer les flux de capitaux émanant d'investisseurs institutionnels ou d'épargnants, français ou étrangers, pour financer les opérations immobilières de demain.

En 2018, le marché de l'immobilier coté nord-américain reste le plus important en termes de taille avec un total de capitalisation de 1 093 Mds€, suivi par l'Asie Pacifique (305 Mds€) et l'Europe (185 Mds€). En Europe, l'Allemagne et le Royaume-Uni se placent juste devant la France.

Après les États-Unis, les Pays-Bas ont été les premiers à introduire un régime similaire aux REITs, appelé « FBI » (Fiscale BeleggingsInstelling), dès 1969. La Belgique a suivi en 1995 avec les SICAFI (sociétés d'investissement à capital fixe immobilier). Mais c'est en France que le modèle va prendre sa forme actuelle.

“

Dès 2003, le Financial Times titrait sur « The French model ». ”

La possibilité d'offrir une liquidité instantanée à des placements immobiliers, grâce à la cotation en Bourse, marque en effet une ère nouvelle pour le secteur dans l'Hexagone. Dès 2003, le Financial Times titrait sur « The French model ». Le modèle SIIC a été très vite répliqué en Europe : le Royaume-Uni a adopté les « REITs » en janvier 2007, suivie par l'Allemagne avec les G.REITs, l'Italie avec les SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) puis l'Espagne en 2009 avec ses SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Immobiliario). Très récemment, le Portugal a rejoint les rangs avec le lancement, en février 2019, du régime « SIGI » (Sociedades de Investmento e Gestao Imobiliaria).

Le droit commun de l'investissement immobilier en Bourse

Antérieurement à la création du régime, du fait du manque de capitaux et d'une fiscalité importante sur les plus-values de cession, les sociétés immobilières conservaient leurs actifs et freinaient dès lors la modernisation de leurs actifs et l'acquisition de nouveaux investissements.

En levant ces contraintes, une dynamique vertueuse s'est engagée, sur un plan financier, économique et territorial qui s'est traduite par la modernisation de grands ensembles

immobiliers. Très rapidement, les SIIC ont atteint une taille critique et déployé de nouvelles stratégies de croissance par augmentation de capital, et aussi par rapprochement entre elles.

La consolidation du marché

Comparées à leurs homologues européennes, les SIIC françaises sont de taille plus importante. Ainsi, en octobre 2019, Unibail-Rodamco-Westfield affiche une capitalisation boursière de plus de 19,4 Mds€, Gecina de 11,6 Mds€, suivie par Klépierre (10 Mds€), Covivio (8,8 Mds€) et Icade (6,5 Mds€). Mais le secteur des SIIC français comprend aussi des moyennes et petites capitalisations dont certaines très spécialisées comme Argan dans la logistique.

Comme dans d'autres secteurs d'activité présents en Bourse, le marché français des SIIC s'est concentré. En 2007, Unibail a racheté la foncière néerlandaise Rodamco. Unibail-Rodamco est entrée au CAC 40 en juin 2007. Depuis, d'autres opérations majeures sont intervenues comme le rapprochement de Klépierre et de la néerlandaise Corio en 2015, l'acquisition d'Eurosic par Gecina en 2017, le rachat du groupe australien Westfield par Unibail-Rodamco pour donner naissance à Unibail-Rodamco-Westfield en 2018, et le rapprochement entre Affine et la société Tour Eiffel en 2018.

Ayant compté jusqu'à 47 sociétés

dans ses rangs, le secteur des SIIC est aujourd'hui composé de 27 entreprises. Ce mouvement de concentration permet aux foncières de se lancer dans des projets immobiliers de plus grande envergure en s'appuyant sur un large éventail de compétences. L'accès au marché des capitaux s'en trouve facilité, les grandes foncières bénéficiant d'une meilleure notation de leur dette par les agences Standard & Poor's ou Fitch Ratings. Les SIIC disposent ainsi des capitaux leur permettant d'assurer des opérations complexes, notamment sur le long terme.

“ La concentration des foncières françaises leur a permis de se lancer dans des projets immobiliers de plus grande envergure et de devenir des champions européens. ”

Un modèle en forte croissance

En France, le statut fiscal des SIIC s'est inspiré du modèle américain (REITs) qui correspond au modèle présent aujourd'hui dans 70 pays.

Véhicule indispensable à la compétitivité d'une place financière, le modèle des SIIC a vu son développement s'accélérer partout dans le monde ces dix dernières années. Le modèle français est devenu une réussite reconnue à l'étranger grâce à une dynamique vertueuse, enclenchée par un double mouvement de croissance de la taille du secteur et de la concentration des acteurs du marché.

Des entreprises indispensables à la compétitivité de la place financière de Paris

Faisant preuve d'une grande résistance aux aléas conjoncturels, les SIIC privilégient une stratégie de long terme et ont su investir à l'international, devenant ainsi de grandes foncières européennes.

La crise financière de 2007-2008 a provoqué un quasi-blocage du marché des capitaux et l'entrée en récession de l'économie mondiale. Cependant, les SIIC ont fait preuve de leur capacité de résistance : sous le contrôle des autorités boursières, grâce à la transparence de leur modèle et surtout à la prudence des professionnels de l'immobilier, elles ont réussi à surmonter ces difficultés. Aucun phénomène de surproduction ou d'effondrement des loyers n'a été observé.

Les SIIC, des entreprises très résistantes

Les SIIC ont résisté à la crise financière de 2007-2008 et affiché une rentabilité très satisfaisante sur les seize dernières années. Depuis l'instauration du régime, les SIIC se comparent favorablement à la Bourse (CAC 40 ou DJ Stoxx 50). Leurs performances boursières s'avèrent supérieures à celles de l'immobilier physique d'entreprise, SCPI ou OPCI. Cette performance reflète la qualité des actifs et des gestions mise en œuvre ainsi que des structures de coûts (frais généraux, frais financiers) maîtrisés.

La régulation des SIIC

La transparence et la qualité du reporting des SIIC constituent d'indéniables atouts. Cotées en Bourse, les SIIC sont régulées par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le suivi de leur activité, leur gouvernance, leurs performances financières et extra-financières se font sous le contrôle des acteurs des marchés et du régulateur. Enfin, pour compléter la réglementation existante, les SIIC se sont dotées d'un code de déontologie.

Un secteur qui a rencontré son public

La dynamique créée en 2003 se mesure à l'évolution de la capitalisation des 27 SIIC présentes à Paris, dont le montant atteint désormais 79 milliards d'euros, contre 48 milliards en 2011 et 17 milliards en 2002.

“
Une gestion optimisée grâce à une logique de filière et de création de valeur à toutes les étapes des projets. ”

Cette multiplication par 4,5 de la capitalisation boursière démontre la vitalité et le succès des SIIC françaises.

L'élément moteur de l'animation du marché est l'augmentation de la part du capital des SIIC dans le public depuis l'introduction du régime. Elle est passée en moyenne à 60% de leur capitalisation totale ces deux dernières années. Ce niveau élevé permet une plus grande liquidité, profondeur et transparence de leur marché. L'existence d'un secteur comprenant aussi bien

de grandes foncières que de plus petites sociétés plus spécialisées, témoigne de l'efficacité du régime français. Cela se traduit par une surperformance comparée à d'autres indices, une gestion vertueuse de la dette et une stratégie immobilière visionnaire. Cette maîtrise s'appuie aussi sur une gestion optimisée grâce à une logique de filière

et de création de valeur à toutes les étapes des projets. L'approche classique de l'investissement immobilier fait place à une stratégie beaucoup plus transversale et innovante, tant sur de nouveaux marchés que sur le mode d'organisation. Le modèle d'entreprise des SIIC continue à faire la preuve de sa pertinence.

Une logique économique au service de l'investissement de long terme

Sur le marché de l'immobilier, les SIIC se singularisent par leur approche d'investisseurs de long terme. Aujourd'hui, ces sociétés constituent, par la taille de leur patrimoine, la première catégorie d'investisseurs institutionnels français, devant les assureurs, les SCPI et OPCI. On estime que le patrimoine des SIIC représente 40% du patrimoine d'immobilier d'entreprise total des investisseurs institutionnels français. À la différence d'autres acteurs, les grandes foncières cotées développent une stratégie de long terme, pour créer de la valeur de façon régulière. Leur objectif consiste à monter un projet dont la réussite puisse perdurer. Les SIIC acquièrent des actifs qu'elles rénovent et entretiennent pour parvenir à une valorisation optimale de ces biens. Leur logique est celle d'une véritable filière industrielle, très éloignée d'une recherche d'opérations purement spéculatives.

Une stratégie d'investissement hors frontières

Les SIIC renforcent leur stratégie de diversification en abordant d'autres marchés. Cette politique d'investissement hors des frontières, et plus particulièrement en Europe, a d'abord été le fait des foncières spécialistes des centres commerciaux. Mais d'autres SIIC ont investi hors de France dans l'immobilier résidentiel ou les bureaux. Les foncières françaises sont en effet recherchées pour leur savoir-faire, leur qualité architecturale et leur capacité à installer des équipements collectifs à vocation publique ou sociale dans leurs réalisations.

Ainsi Unibail-Rodamco-Westfield est présent dans 12 pays, en Europe et aux États-Unis. La société a pris le statut de société européenne en 2009. Leader des foncières européennes et leader mondial des centres de shopping de destination, première capitalisation en Europe, URW est la seule foncière européenne figurant au classement des dix premières mondiales. De même, 59% du patrimoine

immobilier de Covivio est situé à l'étranger, dont 34% en Allemagne et 16% en Italie. Enfin, Klépierre est quant à elle présente dans une douzaine de pays européens, son patrimoine français représentant 40% de la valeur totale de son portefeuille.

À retenir

- Les SIIC font preuve d'une grande résistance aux aléas conjoncturels.
- En Bourse, leurs performances témoignent de cette vitalité et de l'excellence de ce modèle d'entreprise.
- Les SIIC poursuivent une stratégie de long terme pour la gestion de leurs actifs immobiliers et la recherche de nouveaux investissements.
- Leur volonté de diversification les a conduites hors de France. Les SIIC sont ainsi devenues de grandes foncières cotées à l'échelle européenne.

4

Présentation
de la FSIF



Représenter et accompagner l'industrie des opérateurs immobiliers

Crée en 1935, la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences pour étudiants ou maisons de retraite en France et à l'étranger.

Elle est composée de sociétés immobilières cotées et non cotées qui représentent en France 120 milliards d'euros d'actifs et 24,7 millions de mètres carrés ; ses adhérents cotés totalisent 77 milliards d'euros de capitalisation boursière, soit plus de 90% de la capitalisation boursière du compartiment immobilier d'Euronext.

Des adhérents portés par une volonté de contribution et de partage

Les adhérents de la FSIF représentent une communauté d'experts de l'immobilier qui, selon nos statuts, se répartit en 3 catégories :

└ Sociétés immobilières

Nos adhérents sont en premier lieu des sociétés immobilières, cotées ou non, ayant ou non opté pour le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Ils peuvent être des sociétés de droit français ou des succursales en France de sociétés immobilières étrangères.

└ Personnalités qualifiées

Certaines personnalités identifiées pour leurs compétences particulières peuvent, sur proposition du conseil d'administration, être désignées comme administrateurs par l'assemblée générale.

└ Membres correspondants

Les membres correspondants sont des personnes, organismes ou entités appartenant à l'écosystème de la fédération, sélectionnés par la FSIF pour leur excellente connaissance de notre secteur. Ce statut leur permet, sur invitation, de participer aux groupes de travail et d'être conviés à nos manifestations.

Nos missions :

Animer une dynamique de réflexions et de projets

Nos 6 commissions permettent à nos adhérents d'anticiper et d'approfondir les sujets stratégiques pour notre industrie.

Elles favorisent également le partage d'expériences. Par nos analyses et perspectives, nous nourrissons le débat pour construire la ville de demain, innovante, durable, au service des citadins.

Nos commissions traitent respectivement des sujets suivants :

└ Affaires financières et comptables

Anticiper et accompagner les évolutions comptables et de communication financière impactant nos sociétés adhérentes.

└ Développement durable et innovation

Partager les initiatives en matière d'écologie et de responsabilité sociétale (RSE) de nos adhérents, participer et contribuer aux évolutions législatives/réglementaires, innover en coopération avec les pouvoirs publics et les associations concernés.

└ Fiscalité

Anticiper et mettre en place les évolutions de la réglementation fiscale (française, européenne et internationale) impactant nos adhérents, assister tout adhérent en cas de difficulté ou litige fiscal ; être force de proposition en matière d'évolution fiscale.

└ Juridique et réglementation

Assurer une veille des évolutions juridiques, analyser les conséquences pour nos adhérents afin de leur fournir des « guidelines », identifier les axes d'amélioration, le cas échéant, publier des notes techniques ou positions de place.

└ Sociale

Examiner l'application, au niveau de nos sociétés, de la réglementation sociale et du droit du travail et partager les expériences, notamment concernant les actions en faveur des salariés.

└ Affaires publiques et communication

Communiquer sur les enjeux, réalisations, perspectives de nos adhérents, notamment auprès des pouvoirs publics et, le cas échéant, définir une approche commune.

Les commissions créent des groupes de travail thématiques destinés à approfondir une question spécifique.

Nous faire entendre d'une seule voix

En tant qu'organisation professionnelle, nous représentons nos adhérents vis-à-vis des pouvoirs publics, des instances économiques et sociales, des régulateurs et des autorités de marchés, et prenons part à l'évolution de la réglementation de notre industrie. Nous travaillons également avec les autres associations immobilières françaises et internationales.

Un réseau de partenaires créateurs de synergies

Notre fédération partage et coordonne ses actions et réflexions au sein d'un écosystème de partenaires. Elle fait également entendre sa voix chaque fois qu'elle est sollicitée, notamment dans les conférences, congrès et clubs de réflexion.

5

Annexes



Annexe juridique

1 Comment la loi définit-elle une SIIC ?

L'article 208 C du Code général des impôts décrit les SIIC comme des sociétés cotées sur un marché réglementé, avec un capital social minimum de 15 millions d'euros, et dont l'objet principal est l'acquisition ou la construction d'immeubles destinés à la location, ou à la détention de participations dans des filiales ayant un objet identique.

2 Quelle réglementation régit les SIIC ?

Créé en 2003, le régime SIIC est principalement codifié dans le Code général des impôts⁽¹⁾. Depuis cette date, il a fait l'objet de plusieurs adaptations et de commentaires par l'administration fiscale⁽²⁾. Les SIIC sont, par ailleurs, soumises à la réglementation générale applicable aux sociétés cotées et suivent un code de déontologie.

3 Pourquoi un statut SIIC en France depuis 2003 ?

Le statut SIIC est un régime de transparence fiscale qui a pour effet de déplacer vers les actionnaires de la foncière la charge de l'impôt sur les revenus locatifs perçus et les plus-values de cession réalisées par la SIIC. Ce régime est inspiré d'exemples étrangers, les REIT en Australie, aux États-Unis et au Japon notamment. Le modèle français s'est, lui, largement répandu en Europe (Allemagne, Espagne, Italie, Royaume-Uni et récemment Portugal). Il permet à ces sociétés une gestion de leurs investissements très dynamique, ce qui les rend plus efficaces dans leur gestion et donc plus compétitives et attractives pour les marchés de capitaux.

4 Comment une société foncière adopte-t-elle le régime SIIC ?

Le régime SIIC est optionnel dès lors qu'un certain nombre de conditions sont remplies. Cette option entraîne l'imposition des plus-values latentes sur les actifs immobiliers détenus par la société qui opte au taux de 19% (exit tax).

5 Existe-t-il des freins limitant les possibilités d'option pour le régime SIIC ?

Le capital de la société cotée qui opte pour le régime SIIC doit être détenue à hauteur de 15% au moins par des personnes qui en détiennent chacune moins de 2%. Une SIIC ne peut pas non plus être détenue à 60% ou plus par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert. Ces conditions entrées en vigueur en 2007 ont considérablement ralenti la création de nouvelles SIIC.

6 À quels types d'investissements immobiliers les SIIC procèdent-elles ?

Les SIIC investissent dans des actifs diversifiés : bureaux, commerces, logements, entrepôts, résidences médicalisées... Elles doivent aujourd'hui s'adapter à de nouveaux besoins et modes d'utilisation des immeubles (services rendus aux locataires, coworking...). Pour répondre à la demande des collectivités locales, elles investissent aussi dans des résidences services et des résidences hôtelières. Seuls les revenus locatifs purs bénéficient du régime, alors que les revenus provenant des services connexes à l'immeuble loué ou d'autres activités ne bénéficient pas de la transparence fiscale.

⁽¹⁾ Code général des impôts : articles 119 bis, 145, 158, 208 C ; 208 C bis, 208 C ter, 210 E, 210 F, 219, 221 bis, 235 ter ZC, 235 ter ZCA, 1663, et articles 46 ter A, 46 quater-O ZZ bis B et 361 de l'annexe III

⁽²⁾ Administration fiscale : BOI-IS-CHAMP-30-20, BOI-IS-CHAMP-30-20-10, BOI-IS-CHAMP-30-20-20, BOI-IS-CHAMP-30-20-30, BOI-IS-CHAMP-30-20-40 et BOI-IS-CHAMP-30-20-50

7 Quelle est la contrepartie du régime fiscal des SIIC ?

Les SIIC sont soumises à une fiscalité de droit commun, à l'exception de leurs revenus locatifs et plus-values immobilières qui sont exclus de l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à condition d'être redistribués aux actionnaires à hauteur de respectivement 95 et 70%. De leur côté, les actionnaires français et étrangers sont imposés sur les dividendes reçus dans les conditions de droit commun.

8 Comment la SIIC contribue-t-elle au financement des entreprises ?

Les SIIC ont eu un rôle moteur dans les opérations dites d'externalisation d'actifs immobiliers lancées par les entreprises de 2005 à 2011, dans le cadre du régime dit « SIIC 3 ». Ce traitement fiscal particulier, mis en place de manière temporaire, a permis aux entreprises de trouver de nouvelles sources de financement pour leur activité principale. Les SIIC leur ont racheté des actifs immobiliers en s'engageant à les conserver au moins cinq ans, les cédants bénéficiant d'une fiscalité réduite sur la plus-value extériorisée. Ce régime perdure en cas de cession d'un immeuble à usage professionnel, dès lors que l'acquéreur prend l'engagement de le transformer en immeuble à usage d'habitation dans un délai de quatre ans.

9 Le régime des SIIC est-il une exception française ?

Après les régimes hollandais et belges, le régime des SIIC a été un exemple en Europe et devant son succès, le Royaume-Uni (UK-REIT 2007), l'Allemagne (G-REIT 2007), l'Italie (SIIQ 2008), l'Espagne (SOCIMI 2009), et plus récemment le Portugal (2019) se sont dotés d'un statut fiscal équivalent. Au niveau mondial, le régime de transparence fiscale pour l'investissement dans l'immobilier est devenu la norme et est indispensable à la compétitivité des foncières.

Glossaire

● **Régime SIIC :** régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution applicable aux SIIC et à leurs filiales ayant opté pour le régime conformément à l'article 208 C du Code général des impôts.

● **SIIC :** société d'investissements immobiliers cotée dont les titres (actions) sont négociables sur un marché réglementé. Son activité principale est l'acquisition ou la construction d'immeubles, en vue de leur location, et la détention de participations dans des filiales de même objet social.

● **Exit tax :** Impôt sur les sociétés au taux réduit (19%) dû et payé par quart en quatre ans sur la plus-value latente sur les actifs immobiliers et les parts de sociétés de personnes éligibles au régime SIIC au moment de l'option pour le régime.

● **Régime SIIC 3 :** régime temporaire mis en place de 2005 à 2011 ayant permis aux entreprises d'externaliser leurs actifs immobiliers, en les cédant à des SIIC moyennant un impôt sur la plus-value réalisée à taux réduit, à condition que la SIIC prenne l'engagement de conserver le bien acquis pendant au moins cinq ans.

● **Régime 210 F :** régime permettant de payer un impôt sur la plus-value à taux réduit en cas de cession d'un immeuble à usage professionnel à une société immobilière, à condition que cette dernière prenne l'engagement de transformer le bien en logements.

Annexe fiscale

Caractéristiques juridiques et fiscales des REITs

Pays	France
Nom du fonds	SIIC
Nombre de fonds dans le pays	29
Création	2003
Formalisme	Option
Forme légale	SA, SCA
Capital social min	15 M€
Contraintes actionnariales	<ul style="list-style-type: none">• Flottant min de 15% au moment de l'option• 60% du capital ne peut être détenu par un actionnaire ou groupe d'actionnaires agissant de concert
Obligation de cotation	Oui
Activité requise	Investissement immobilier long terme, activité accessoire autorisée
Actifs (principaux ratios)	Ratios
Condition d'endettement	N/A
Obligation de distribution	<ul style="list-style-type: none">• 95% RN• 70% des PV• 100% des dividendes
Sanction possible	<ul style="list-style-type: none">• Perte du régime entraînant le retour au régime fiscal de droit commun• En cas de sortie du régime avant les 10 ans obligatoires, imposition au taux de 25% des RN non taxés durant toute la période
Régime d'exonération	<ul style="list-style-type: none">• Exonération de l'IS sous condition de distribution pour l'activité de foncière• Imposition des activités accessoires au taux de droit commun
Retenue à la source sur les distributions à investisseurs étrangers (sous réserve des conventions fiscales)	<ul style="list-style-type: none">• 5% ou 15% sauf traité contraire• Prélèvement de 20% sur les distributions à certains actionnaires
Entrée dans le régime/Exit tax	Exit tax de 19%

...

...

Pays

Allemagne

Australie

Nom du fonds	G-REIT	MIT / Property Trust
Nombre de fonds dans le pays	6	50
Création	2007	1985
Formalisme	Enregistrement au registre des sociétés	Pas d'option spécifique
Forme légale	Aktiengesellschaft AG	Contrat de Trust/fonds de placement réglementé
Capital social min	15 M€	1 \$
Contraintes actionnariales	<ul style="list-style-type: none"> • Flottant min de 15% (25% au moment de la cotation) • Un actionnaire ne peut détenir plus de 10% des parts 	<ul style="list-style-type: none"> • 75% ou plus détenus par au moins 20 personnes (retail trust) ou 10 personnes (wholesale trust) • Une personne physique non résidente ne peut détenir 10% ou plus des parts
Obligation de cotation	Oui	Non
Activité requise	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement immobilier long terme exclusivement • Investissement dans le résidentiel sous certaines conditions 	Pas de limitation d'activité pour être un Property Trust sauf dans certains cas où obligation d'avoir au moins 75% de revenus locatifs
Actifs (principaux ratios)	<ul style="list-style-type: none"> • 75% d'actifs qualifiants • 75% de revenus qualifiants 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de détenir un seul actif • MIT : part substantielle des investissements et activité en Australie
Condition d'endettement	LTV de 45% max	N/A
Obligation de distribution	<ul style="list-style-type: none"> • 90% RN • 50% PV (ou mis en réserve) 	Distribution de 100% des revenus (locatif + plus-values)
Sanction possible	Amendes/Perte du statut	Taxation à l'IS si activité commerciale et perte du statut.
Régime d'exonération	Exonération totale	Revenus (y compris les plus-values) non taxés à condition que les porteurs de parts perçoivent les revenus avant la fin de l'année ; à défaut, taxation au taux marginal
Retenue à la source sur les distributions à investisseurs étrangers (sous réserve des conventions fiscales)	26,375% sauf traité contraire	N/A
Entrée dans le régime/Exit tax	Imposition de droit commun	N/A

<i>Belgique</i>	<i>Brésil</i>	<i>Canada</i>
SICAFI/SIR (BE-REIT)	FII - Fundo de Investimento Imobiliario	MFT - Mutual Fund Trusts
17	259	47
1995/2014	1993	1994
Licence de la commission bancaire/enregistrement sur la liste des BE-REIT	<ul style="list-style-type: none"> • Agrément du Brazilian Securities Commission (CVM) • Gestion par une institution financière 	Option dans la déclaration annuelle de résultat
SA, SCA	Fonds sans personnalité morale	Unit trust
1,2 M€	N/A	N/A
Minimum de 30% de flottant	25% ou plus ne peut être détenu par une société de construction	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum de 150 porteurs de parts détenant chacun au moins un bloc d'unités ayant une valeur vénale supérieure à 500 CAN\$ (circa 354 €) • Une classe de parts du trust doit pouvoir faire appel public à l'épargne et prévoir une distribution réglementaire dans une province, conformément au prospectus
Oui	Non	Oui sur un marché réglementé
Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme (75%)	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement immobilier long terme et gestion immobilière • Activité commerciale interdite
1 actif ne peut représenter plus de 20% de l'actif au bilan	Détention exclusive d'actifs qualifiants	<ul style="list-style-type: none"> • Ratio d'actifs qualifiants (Actifs/revenus)
LTV de 65% max, intérêts limités à 80% des revenus	N/A	N/A
80% du RN, pas d'obligation sur les PV si elles sont réinvesties dans les 4 ans	Au moins 95% des revenus et plus-values tous les 6 mois	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération d'IS à hauteur des dividendes distribués (déduction du résultat imposable) ; • 50% des plus-values imposables
Plusieurs types de sanction allant du simple avertissement à la radiation pure et simple de la SICAFI/SIR	Perte de l'exonération	Perte du statut
Imposition des revenus au taux de 33,99% mais les loyers sont exclus du RN, exonération des PV	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération des revenus locatifs et plus-values immobilières • Retenue à la source sur les autres revenus 	Exonération d'IS à hauteur des dividendes distribués (déduction du résultat imposable)
27% excepté pour les stés investissant dans la santé (15%)	Entre 15% et 22,5%	Droit commun
Exit tax de 16,995%	N/A	N/A

...

Pays	Espagne	Italie
Nom du fonds	SOCIMI	SIIQ / SIINQ
Nombre de fonds dans le pays	59	5
Création	2009	2007
Formalisme	Option	Option
Forme légale	SA	SA
Capital social min	5 M€	40 M€
Contraintes actionnariales	Minimum de 25% de flottant	<ul style="list-style-type: none"> • 25% de flottant, un actionnaire ne peut détenir plus de 60% des droits de vote
Obligation de cotation	Oui	Oui
Activité requise	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme
Actifs (principaux ratios)	<ul style="list-style-type: none"> • 80% d'actifs qualifiants • 80% de revenus qualifiants 	<ul style="list-style-type: none"> • 80% d'actifs qualifiants • 80% de revenus qualifiants
Condition d'endettement	Aucune	Endettement maximum fixé par la loi
Obligation de distribution	<ul style="list-style-type: none"> • 80% des revenus locatifs • 100% des dividendes • 50% des PV 	<ul style="list-style-type: none"> • 70% des revenus locatifs • 50% des PV
Sanction possible	Sanctions pouvant aller jusqu'à la perte du régime	Perte du régime
Régime d'exonération	Exonération totale exceptée une taxe de 19% sur les dividendes payée à certains actionnaires	Exonération totale des revenus provenant de l'activité immobilière
Retenue à la source sur les distributions à investisseurs étrangers (sous réserve des conventions fiscales)	Règles générales qui s'appliquent	27,5%/24% à compter du 01/01/17, auparavant 26%
Entrée dans le régime/Exit tax	Sans taxe	Exit tax de 20%

<i>Japon</i>	<i>Pays-Bas</i>	<i>Royaume-Uni</i>
J-REIT - Japanese real Estate Investment Trust	FBI	UK-REIT
61	5	52
2000	1969	2007
<ul style="list-style-type: none"> • Enregistrement auprès du Financial Services Agency (FSA) • Société de gestion réglementée 	Option	Option
Société ou trust japonais	BV, NV, FGR	SA
Minimum 100 million JPY	<ul style="list-style-type: none"> • BV = Aucun • NV = 45 K€ • FGR = Aucun 	50 K£
Pas de condition spécifique	<ul style="list-style-type: none"> • Un actionnaire ou groupe d'actionnaires ne peut détenir plus de 45% du capital • 75% des actions ou parts doivent être détenues par des personnes physiques, entités exonérées ou FBI réglementées • Une entité étrangère ne peut détenir plus de 25% 	<ul style="list-style-type: none"> • 35% de flottant • Un actionnaire ne peut détenir plus de 10% des actions ou droits de vote
Non	Non	Oui
Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme
<ul style="list-style-type: none"> • Ratio de 50% d'actifs qualifiants • Conditions supplémentaires en cas de cotation et pour déduire les dividendes 	Investissement immobilier passif exclusif, activité accessoire si lien direct avec les immeubles	<ul style="list-style-type: none"> • Ratio de 75% d'actifs immobiliers • 75% des profits provenant de l'activité immobilière • Ratio d'actifs
N/A	<ul style="list-style-type: none"> • LTV de 60% (immobiliers) • 20% (autres actifs) 	ICR
90% des revenus (y compris plus-values)	<ul style="list-style-type: none"> • 100% du RN • PV exonérées si mises en réserve 	<ul style="list-style-type: none"> • 90% des RN • 100% des dividendes d'autres REITs (hors PV)
Perte du statut	Perte du statut	Amendes pouvant aller jusqu'à la perte du régime
Exonération d'IS à hauteur des dividendes distribués (déduction du résultat imposable)	Exonération des revenus locatifs	Les revenus locatifs et les PV immo sont exonérés
De 15,315% à 20,42%	15% sauf traité contraire	0% ou 20% en fonction de la nature du dividende (PID ou non PID)
N/A	Exit tax de 20/25%	Sans taxe depuis juillet 2012

...

<i>Pays</i>	<i>États-Unis</i>	<i>Portugal</i>
Nom du fonds	USA-REIT	SIGI « Sociedade de Investimento e Gestao Imobiliaria »
Nombre de fonds dans le pays	200	N/A
Création	1960	2019
Formalisme	Déclaration spéciale	Option
Forme légale	Toute forme d'entité US	SA
Capital social min	N/A	5M€ (entièrement libéré)
Contraintes actionnariales	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum de 100 actionnaires • Pas plus de 50% des actions peuvent être détenues par 5 actionnaires ou moins ou des fondations privées 	<ul style="list-style-type: none"> • 20% du capital social doit être détenu par des investisseurs dont la participation est inférieure à 2% des droits de vote par investisseur
Obligation de cotation	N/A	Oui (dans un délai de 1 an à compter de la constitution)
Activité requise	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme
Actifs (principaux ratios)	Ratio de 75% d'actifs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> • Ratio de 80% d'actifs qualifiants • Ratio de 75% d'actifs immobiliers long terme • Période de détention pendant au moins 3 ans
Condition d'endettement	N/A	LTV de 60%
Obligation de distribution	Exonération d'IS à hauteur des dividendes distribués	<ul style="list-style-type: none"> • 90% des revenus des actions ou parts • 75% des revenus locatifs et PV immobilières
Sanction possible	Perte du statut. Pénalités	Perte du statut (perte du statut pendant 3 ans min.)
Régime d'exonération	Exonération d'IS à hauteur des dividendes distribués (déduction du résultat imposable)	Exonération des revenus locatifs, des PV immobilières et dividendes
Retenue à la source sur les distributions à investisseurs étrangers (sous réserve des conventions fiscales)	30%	10%
Entrée dans le régime/Exit tax	Taxe sur certaines plus-values	Sans taxe

Nos adhérents



Directrice de la rédaction :
Delphine Charles-Péronne

Ont collaboré et participé :
Delphine Charles-Péronne,
Aude Martin, Sophie Préfol,
Alain Delcayre

Direction artistique et réalisation :
Caroline Dosseville,
Estelle Menou

Secrétariat de rédaction :
Pierre-Yves Roger

Crédits photos :

© Alexis Goudeau / Alfred Cromback /
Asylum Ma Architectes /
Ateliers Jean Nouvel / b.vega@bspp /
Carmila France Antibes /
Corporate Archi-design Enseignes / Engram /
Frank Barylko & Nicola Glechauf /
Gilles de Caen Manemos /
Guillaume Atger / Le moniteur /
Hervé Thouroude /Affine / Jace Afsoon /
Kreation / L'Autre Image /
L'Autre Image Production /
Lobjox Delcroix Architects /
Mars Architectes / Pascal Weiland /
Philipp Lipiarski - www.lipiarski.com /
Stéphane But / tabou.photo@wanadoo.fr /
Thierry Lewenberg-Sturm /
TVK et Altarea / Véronique Paul / Vincent
Baillais / Svend Andersen / Atelier Prado /
Dietrich Untertrifaller,
Seuil Architecture et Maître Cube

Imprimé par Grafikplus en France
sur papier certifié PEFC

Cet ouvrage est édité par
L'Abécédaire des Institutions
30, rue du Chemin Vert - 75011 Paris
www.labecedaire.fr

Directeur de la publication :
Jean-Michel Arnaud

Une publication de



\\ Fédération
\\ des Sociétés
\\ Immobilières
\\ et Foncières

46 rue de Rome - 75008 PARIS
fsiffr