

FSIF

Le Mag



F
S
I
F

N° 1 - JANVIER 2021

FOCUS SUR...
« LE BOOSTER
DU RÉEMPLOI »

ENTRETIEN AVEC...
Maryse Aulagnon
« LE GRAND JEU DE
L'OIE DU COLIVING »

DOSSIER
« LE RETOUR DES
INSTITUTIONNELS
DANS LE LOGEMENT »

Représenter et accompagner l'industrie des opérateurs immobiliers

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 étudiantes ou maisons de santé en France et à l'étranger.


120 milliards d'euros
d'actifs en France


25 millions
en France


40%
du patrimoine immobilier
détenue par les investisseurs
institutionnels français

Maillon essentiel de l'économie et de la construction des villes, les sociétés immobilières souhaitent être force de propositions dans la reprise économique, en particulier pour relancer les opérations de construction, promouvoir la transition énergétique des bâtiments, initier leur transformation pour répondre aux nouveaux usages, et rendre ainsi les villes toujours plus innovantes et durables.

Nos adhérents :

Allianz Real Estate
Altarea
Argan
Carmila
Cegereal
Covivio
Eurocommercial Properties
Foncière Atland
Finestate
Frey
Galimmo
Gecina
Generali Real Estate
Groupama Immobilier

Hammerson
Icade
Ivanhoé Cambridge
Klepierre
Mercialys
Paref
Patrimoine & Commerce
PowerHouse Habitat
Proudreed
Selectirente
Société de la Tour Eiffel
Société Foncière Lyonnaise
Unibail-Rodamco-Westfield
Vastned
Wereldhave

F
S
I
F





LES TEMPS SONT COMPLIQUÉS

Depuis 6 ans nous vivons les attentats, les gilets jaunes, la crise sanitaire qui ne finit pas...

Autant d'événements qui perturbent notre moral, notre confiance en l'avenir.

Mais d'un autre côté, qui peut prétendre avoir eu dans sa vie autant d'opportunités pour faire fructifier ses talents ?

Aujourd'hui il nous faut inventer, innover, concilier, écouter, aider....

Comprendre, analyser et anticiper les attentes nées de ces crises prolongées afin d'inventer les lieux où elles pourront se concrétiser, pour une meilleure qualité de vie tant au bureau ou dans les commerces, qu'à la maison, ces lieux où tous les usages désormais se mélangent et se prolongent.

Identifier chaque opportunité conférée par notre environnement professionnel, nos talents, nos ressources, pour accompagner les plus fragiles : mettre des résidences et hôtels vacants à disposition du personnel soignant, soutenir les associations caritatives, donner des masques.

Et soutenir nos locataires : abandon de 3 mois de loyers au profit des TPE de commerce arrêtées lors du premier confinement, et soutien à beaucoup d'autres locataires pour un total, au 30 septembre 2020, de 430 millions d'euros. Abandon de tout ou partie du loyer du mois de novembre pour les entreprises de commerces de moins de 5000 salariés... Les adhérents de la FSIF se sont mobilisés pour soutenir leurs locataires.

La FSIF reste aux côtés de ses adhérents en ces temps compliqués et leur adresse tous ses meilleurs vœux pour une meilleure année 2021.

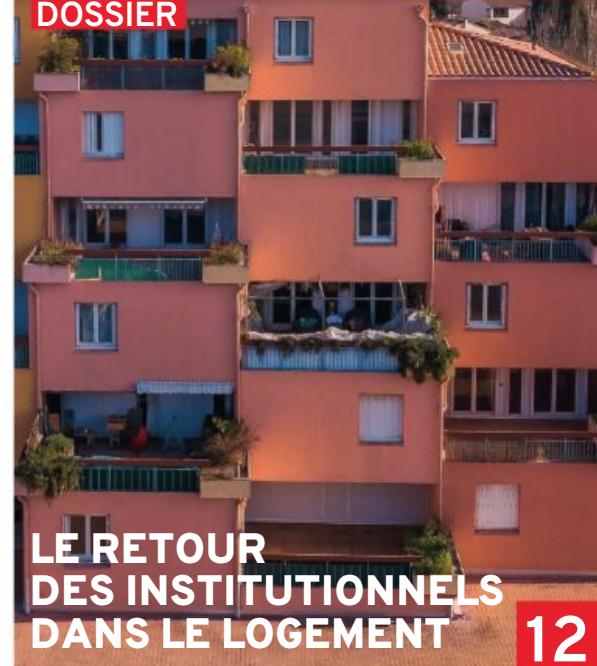
Delphine Charles-Péronne

Déléguée générale de la FSIF, lors de son stage de formation en tant que réserviste à la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP) cf page 14 "Nominations"



LE BOOSTER DU RÉEMPLOI

DOSSIER



LE RETOUR DES INSTITUTIONNELS DANS LE LOGEMENT

SOMMAIRE

6 LES SUJETS EN COURS

Actualités

7 ENTRETIEN AVEC...

Maryse Aulagnon,
le grand jeu de l'oie du coliving

8 SOLIDARITÉ

Gecina

10 BÂTIMENTS

Réalisations remarquables

14 BRAVO À...

15 AGENDA

LE BOOSTER du réemploi

Lancé au MIPIM 2020, le Booster du réemploi devient en quelques mois le nouveau défi environnemental du monde de la construction. Déjà une trentaine de maîtres d'ouvrage ont rejoint l'initiative impulsée par Groupama Immobilier et développée avec l'IFPEB (Institut Français pour la Performance du Bâtiment) et A4MT (Action pour la Transformation des Marchés).



Laëtitia George
Ex-directrice de
l'Immobilier Tertiaire -
Groupama Immobilier



Cédric Borel
Directeur de l'IFPEB
et d'A4MT (Action pour
la Transformation du
Marché)

Comment est né le Booster du réemploi ?

Laëtitia George: Groupama étant l'un des premiers assureurs des risques climatiques, les questions liées au développement durable et à l'impact carbone y résonnent fortement. Notre démarche avec Éric Donnet, Directeur Général de Groupama Immobilier, est née d'un constat sans équivoque :

chaque année, l'industrie du Bâtiment produit 42 millions de tonnes de déchets et de gravats issus de la démolition ou de la déconstruction, et seulement moins de 1% est réemployé. Nous ne parlons pas des matériaux recyclés comme le verre, le bois, etc., mais ceux réutilisés sans être transformés comme une porte, une fenêtre, une dalle de faux planchers. D'après les chiffres de l'État concernant le champ d'application du décret tertiaire, ce sont près de 240 millions de m² supérieures à 1000 m² de locaux tertiaires, on prend ainsi la mesure de l'importance des espaces dans lesquels chaque année se réalisent des travaux neufs, réhabilités,



travaux d'aménagements et de changement des gros équipements. Pour l'opération CUBE 2020, si l'ensemble des partenaires est motivé, on peut atteindre des résultats en massifiant les échanges.

Avec Anne Keusch, directrice du développement durable et de l'innovation à Groupama Immobilier, nous avons développé en janvier 2020, un *do tank* dans lequel nous avons établi un état des lieux pour arriver sur le projet de créer une méta-plateforme des plateformes qui va rendre visible et prévisible la demande des matériaux. Nous nous sommes rapprochés de l'IFPEB dirigé par Cédric Borel pour mettre au point le Booster du réemploi en mettant autour de la table une trentaine de maîtres d'ouvrage pour créer une synergie d'expériences et gagner du temps : des investisseurs, des promoteurs ou de grands utilisateurs. Depuis le MIPIM, nous avons établi un programme de travail commun divisé en quatre thématiques : cellule innovation, cellule coordination, les boosters sessions et taskforce logistique, lancé la plateforme digitale LOOPING de demande des matériaux, qui permettra d'émettre des certificats d'économie de carbone, d'eau et de poids de déchets.

Vous l'avez compris, dans cette démarche du booster du réemploi, nous nous s'inscrivons dans une nouvelle façon d'appréhender le nouveau cycle de la matière première, ressource de la planète pour lequel l'asset manager devra appréhender ces actifs comme des actifs de ressources et de matériaux (Réduire, Recycle, Réemploi) à régénérer.

Quels sont les moyens développés ?

Cédric Borel: le but est bien de massifier la demande des matériaux. Depuis la grenelle de l'environnement, les



diagnostics déchets sont devenus des diagnostics ressources obligatoires appelés PMD (Produits Matériaux Déchets), nous pouvons quantifier les matériaux des grandes opérations qui peuvent être réutilisés.

Notre objectif est d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans l'élaboration de cahiers des charges techniques opérationnels, le processus assurantiel et sécuriser tous les acteurs de la chaîne sur la prescription du réemploi. Les gens qui proposeront du réemploi auront la charge de la preuve de la viabilité du matériel.

La plateforme digitale fournit l'opportunité d'enfin mieux synchroniser la demande, en la rendant visible, prévisible pour les acteurs de l'offre du réemploi, qui réclament d'avantage d'anticipation. De nouvelles habitudes doivent être prises en compte du côté de la prescription, c'est composer avec ce qui est proposé sans attendre une référence précise. À ce jour, 150 chantiers pendant la prochaine année vont tenter de se fournir en matériaux de réemploi issus d'anciens bâtiments déconstruits, et ainsi de suite pendant deux ans supplémentaires.

Enfin, il est prévu que le réemploi joue une place significative dans les performances carbone attestée par la future Réglementation Environnementale (RE 2020). Le Booster est donc un "camp d'entraînement" de la maîtrise d'ouvrage pour le monde de demain, et ce dès 2021.

MAÎTRES D'OUVRAGE ENGAGÉS

Investisseurs :

- AG2R La Mondiale
- Allianz
- Ardian
- BNP Paribas
- CNP
- Ceetrus
- Colliers global investors
- Covéa Immobilier
- Crédit Agricole Immobilier
- DTZ Investors
- Gecina
- Groupama Immobilier
- Groupe Agricole
- Icade
- Invesco
- Société Générale
- Société de la Tour Eiffel
- Sogelym Dixence
- LaSalle investissement

Promoteurs :

- Adim
- Aire Nouvelle (Engie)
- Altarea Cogedim
- Bouygues Immobilier
- Eiffage Immobilier
- Kauffmann & Broad
- Linkcity
- Ogi
- Rabot-Dutilleul/Nacarat
- Spie Batignolles Immobilier
- Sogeprom

Direction Immobilière : utilisateurs

- ADP
- BNP Paribas
- Engie- DIB
- Groupama
- Orange
- SNCF Immobilier
- Morning coworking

SUJETS EN COURS

Les six commissions de la FSIF, et les groupes de travail qu'elles créent, anticipent, approfondissent et organisent le partage d'expériences sur de nombreux sujets.

Parmi ces derniers, saluons particulièrement leurs travaux récents sur les trois domaines suivants :

IDENTIFICATION DES OBSTACLES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES AU DÉVELOPPEMENT DES "NOUVEAUX USAGES"

La FSIF a souhaité être proactive en matière d'accélération de la reprise économique en publiant "*10 propositions pour la reprise d'activité*". L'une de ces mesures concerne l'abolition des freins limitant le développement d'actifs gérés flexibles, opérationnels et offrant des services innovants. Un groupe de travail a plus précisément été chargé d'identifier ces obstacles.

En proposant des pistes d'amélioration concrètes en matière de logements et coliving, de coworking et "tiers-lieux", d'immeubles multi-usages et de résidences étudiantes, les sociétés immobilières souhaitent contribuer à construire la ville de demain.

La note "*10 propositions pour la reprise d'activité*" est disponible sur notre site (www.fsif.fr)

ACCOMPAGNEMENT AUX ÉVOLUTIONS SOCIALES LIÉES À LA CRISE SANITAIRE

Depuis le début de la crise sanitaire, la FSIF a multiplié les réunions d'information et d'échanges au profit des DRH de ses adhérents : mise en place du protocole sanitaire, du télétravail, organisation des bureaux, gestion des cas contact, organisation de la restauration, relations avec la médecine du travail... L'intervention des avocats

membres associés de la FSIF et le partage des bonnes pratiques ont ainsi permis de répondre quotidiennement aux préoccupations concrètes de nos adhérents.

Notre commission sociale a par ailleurs lancé deux enquêtes afin d'accompagner les DRH dans leurs missions (recrutement, évaluation annuelle).

- L'enquête annuelle "*Données sociales*" propose un bilan de la profession à l'issue de l'année 2019 et une analyse de l'évolution de la branche par rapport aux années précédentes : âge moyen des collaborateurs, type de contrats, part des salariés promus, dépenses de formation, proportion de stagiaires et d'apprentis...
- L'enquête "*Rémunérations*" réalise une cartographie des rémunérations dans le secteur immobilier, en analysant une centaine de postes, de fonctions métiers et de fonctions supports.

La FSIF souhaite remercier François Derrian, président de sa commission sociale, pour son grand investissement dans ces travaux et partages.

PARTICIPATION PROACTIVE AUX ÉVOLUTIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans une période où la réglementation relative à la performance environnementale et énergétique des bâtiments connaît une rapide évolution, la com-

mission Développement durable de la FSIF s'implique dans de multiples enceintes et travaux, initiés tant par le ministère de la Transition Écologique, que le Plan Bâtiment Durable ou encore la Commission européenne. Elle a ainsi participé activement à la consultation portant sur le décret tertiaire puis ses arrêtés complémentaires, à la RE2020 (Réglementation Environnementale appelée à succéder à la RT2012) ou encore à la taxonomie européenne, dont les enjeux sont capitaux pour les sociétés immobilières.

Depuis le début de la crise sanitaire, la FSIF a multiplié les réunions d'information et d'échanges au profit des DRH de ses adhérents

Ces travaux sont l'occasion pour les membres de la FSIF de partager leur expérience et d'apporter, grâce à leur connaissance du marché, des contributions concrètes tant au Gouvernement qu'à d'autres fédérations de place (Medef, Paris Europlace, EPRA...).

La commission collabore également à la réalisation d'analyses sectorielles sur les enjeux de développement durable, en particulier le Baromètre de l'immobilier responsable, réalisé sous l'égide de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui témoigne de l'engagement croissant des sociétés immobilières en matière de RSE.

La FSIF souhaite également remercier le président de sa commission Développement durable, Jean-Éric Fournier, pour son pilotage sans faille de ces chantiers.

LE GRAND JEU DE L'OIE du Coliving



MARYSE AULAGNON

Présidente de la FSIF,
Présidente-fondatrice
de Finestate

Maryse Aulagnon a débuté sa carrière au Conseil d'État puis en cabinets ministériels avant de rejoindre le secteur immobilier. Elle fonde en 1990 le groupe Affine, société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, dont elle sera présidente jusqu'en décembre 2018. Depuis janvier 2019, elle dirige Finestate, investisseur et opérateur dédié au coliving, qu'elle a également créé. Investie depuis toujours dans la promotion de l'industrie immobilière, elle a présidé le Club de l'immobilier, a été membre du bureau exécutif de l'EPRA. Elle préside la Fédération des sociétés immobilières et foncières depuis avril 2019.

Inventé aux États-Unis, le coliving se développe en France pour répondre aux changements de mode de vie et s'adapter aux aspirations de la génération milléniale aux profils de freelancers et startuppers. Devenu un segment du marché de l'immobilier, le concept s'inscrit indéniablement dans la ville de demain.

Comment vous êtes-vous lancée dans l'aventure du coliving ?

L'idée m'est venue, il y a quatre ans, en visitant le premier immeuble de coviling créé par WeLive à New York. Après avoir étudié les différentes typologies de ce concept, j'ai fondé mon entreprise Finestate en 2019 et lancé le premier projet d'immeuble dans le XVe arrondissement de Paris, puis le second à Issy-les-Moulineaux et enfin le troisième dans le VIIIe arrondissement près des Champs-Élysées. Nous achetons des immeubles pour les rénover et les mettre en conformité avec notre concept. Nous sommes à la fois investisseurs en fonds propres, puis opérateurs à la livraison, la première étant prévue à la fin de l'année 2021.

Quelle est votre vision du coliving ?

Nous nous inspirons du coliving lifestyle avec des espaces confortables, des appartements de 20 à 30 m², indépendants, tous équipés de kitchenette, salle d'eau et WC, tout en conservant l'esprit communautaire puisque 20 à 25 % de la surface de

l'immeuble sont consacrés aux espaces de convivialité. Le principe est celui d'un habitat libéré, dans lequel vous êtes autonome mais pas solitaire. Vous êtes libre de rester dans votre appartement si vous avez besoin d'isolement ou de rejoindre les espaces partagés si vous souhaitez de la compagnie ou profiter des services mis à disposition : salle de coworking, bar, salon, etc. Nous attachons une grande importance aux ouvertures extérieures, jardin et/ou toit-terrasse aménagé ; c'était un critère important il y a deux ans, devenu obligatoire aujourd'hui c'est en quelque sorte notre signature. De plus, nous proposons un prix forfaitaire global qui inclut toutes les charges, dont le service de blanchisserie et ménage, en plus de l'usage des espaces communs. Le coliving est une alternative nettement moins coûteuse que l'hôtel ou l'appart-hôtel, qui présente des avantages en termes de qualité de vie incontestables.

À quelle clientèle vous adressez-vous ?

Nous nous adressons à des professionnels en déplacement ou en mission pour une longue durée (un mois minimum) ou pour des cadres "pendulaires" dont la famille vit en région et qui travaillent 2 à 3 jours par semaine à Paris. À Issy-les-Moulineaux, le projet a reçu un accueil favorable de la Mairie car il est considéré comme un élément d'attractivité supplémentaire pour les sièges des grandes entreprises présentes à Issy. Le coliving est une réponse à une demande pour laquelle l'offre n'existe pas jusque-là.





“Ces actions sont liées à l’ambition de Gecina de participer à la création de villes plus inclusives et plus humaines”

Résidence YouFirst Campus Paris Montsouris

Face à la crise sanitaire, Gecina a participé avec force à l’effort de solidarité nationale en mettant en place des actions fortes et multiples : mise à l’abri de femmes victimes de violences conjugales dans une résidence dédiée, hébergement de personnel soignant dans des logements étudiants, installation d’un Centre d’Hébergement d’Urgence dans un immeuble de bureaux. Ces actions solidaires sont détaillées par Pierre-Emmanuel Bandioli, Directeur des Résidences pour étudiants.



Pierre-Emmanuel Bandioli
Directeur
des Résidences
Étudiants, Gecina

Quels types d’actions avez-vous porté pendant la période de confinement ?

À l’annonce du confinement, alors que les étudiants internationaux quittaient les logements de nos résidences *YouFirst Campus* en raison de la fermeture des écoles et des universités, c’est sous l’impulsion de notre Directrice générale, **Méka Brunel** que nous avons engagé plusieurs actions fortes. Nous avons tout d’abord répondu à l’appel des associations qui viennent en aide aux femmes victimes de violences. Nous nous sommes, en effet, associés à la **Fondation des Femmes** et à la **Fédération Nationale Solidarité Femmes** pour héberger et mettre en sécurité des victimes pendant cette période inédite et dangereuse de confinement pour de trop nombreuses femmes.

Parallèlement, nous avons cherché à faciliter le logement du personnel soignant en accueillant au sein de la résidence Paris Montsouris des soignants venus de province pour ren-

forcer, face à l’épidémie de Covid-19, les équipes des hôpitaux parisiens, notamment de l’AP-HP.

Ces actions sont le reflet d’engagements inscrits dans l’ADN de notre entreprise. Gecina, première foncière de bureaux en Europe et premier bailleur résidentiel privé à Paris, est historiquement très engagé en matière de RSE à tous les niveaux : environnemental, sociétal et social. Plus spécifiquement sur l’accès au logement des plus démunis, nous avons mis à la disposition de l’association **France Horizon**, depuis décembre 2019, un actif de bureau dans le 14^e arrondissement de Paris. Dans cet immeuble que nous souhaitons transformer en logements, **France Horizon** a créé un centre d’hébergement d’urgence accueillant 200 personnes, des femmes en sortie de couche, des femmes avec enfants et des familles. Enfin, notre Fondation d’entreprise travaille avec **Habitat & Humanisme** pour faciliter le logement de personnes fragilisées ou en difficulté économique

ou sociale en soutenant, par exemple, le projet d'aménagement d'une résidence intergénérationnelle à Paris.

Quel dispositif avez-vous mis en place pour accueillir les victimes de violences ?

Les actions menées pendant la crise sanitaire ont été le fruit d'une mobilisation collective hors norme de l'ensemble de nos équipes et de nos partenaires. Les opérations d'accueil des femmes ont été particulièrement complexes. Nous avons dû rédiger une convention pour organiser les opérations d'accueil et de logistique avec la **Fédération Nationale Solidarité Femmes**. Il a fallu à la fois gérer les départs inopinés des étudiants, organiser l'accueil des victimes de violences en un temps record et adapter nos modalités d'accueil : sécuriser la destination de nos actifs, allouer un local spécifique servant de "camps de base" pour accueillir de la nourriture et des vêtements pour les femmes, assurer la sécurité sanitaire de chacun tout en respectant la confidentialité des lieux. Nous avons ainsi accueilli 100 femmes et enfants entre mars et juillet. C'est une grande fierté pour l'ensemble de l'entreprise. Nous avons également beaucoup appris.

Envisagez-vous de poursuivre ces engagements après la crise sanitaire ?

Ces actions sont liées à l'ambition de Gecina de participer activement à la création de villes plus inclusives et plus humaines et de favoriser une certaine façon de vivre ensemble. Cette période

INSTALLATION D'UN CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE DANS UN IMMEUBLE DE BUREAUX PARISIEN

Gecina a répondu fin 2019 à l'appel du gouvernement invitant les acteurs privés de l'immobilier à identifier des locaux afin de proposer des places d'hébergement d'urgence à des populations démunies. Avec l'aide des services de l'État, Gecina a ainsi mis à disposition temporairement et à titre gratuit des locaux dans un immeuble de bureaux situé dans le 14^e arrondissement de Paris, rue Dareau. La structure, d'une capacité de 200 places, soit le plus grand CHU parisien créé à partir du patrimoine d'un bailleur



Visite de Méka Brunel au CHU rue Dareau en présence d'Huber Valade, Président et Nabil Nefatti, Directeur général de France Horizon

privé, a été adaptée pour accueillir en particulier un public de familles et de femmes sortant de maternité. La gestion de ce lieu est prise en charge par l'association France Horizon. Ce partenariat permet à Gecina de réutiliser des espaces en transition

dans son patrimoine en les mettant au service de nouvelles solidarités dans la ville. Gecina est signataire de la Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien depuis le 26 août 2019.

particulière était difficile mais nous a beaucoup enrichis. Nous sommes fiers de voir aujourd'hui que certaines de nos actions se sont pérennisées.

Forts d'une première collaboration, l'AP-HP s'est de nouveau rapprochée de nous dans l'objectif cette fois de louer des logements pour y loger des infirmières et infirmiers à l'issue de leur formation professionnelle. Une vraie réponse pour faciliter leur accès au logement. L'objectif est double pour l'AP-HP, ce partenariat contribue à développer l'attractivité des hôpitaux de Paris pour faire face à leurs besoins de recrutement et retenir les jeunes qu'ils forment sur le terrain. Pour Gecina, nous accompagnons le personnel soignant,

notamment les jeunes diplômés, à entrer dans la vie active en facilitant leur quotidien grâce à nos résidences bien situées et nos logements fonctionnels, et nous remplissons nos résidences et sécurisons nos loyers futurs. Nos résidences sont en effet plébiscitées pour leur situation, à proximité des hôpitaux et leur typologie d'appartement, pour l'essentiel des studios ou des T1 entièrement meublés. Cette action illustre aussi la volonté de Gecina de s'inscrire comme un partenaire économique de long terme avec cette institution. Nous avons par ailleurs signé un partenariat similaire avec le **Groupe Hospitalier Diaconesses Croix Saint Simon**.

CHIFFRES CLÉS DE GECINA

GECINA EN BREF

1^{ère}
foncière
de bureaux
en Europe

1^{er}
bailleur
résidentiel
privé à Paris

Loyers
bruts 2019
673
millions
d'euros

Plus de
500
collaborateurs

PATRIMOINE

Valeur totale

du patrimoine immobilier

20 milliards
d'euros

82%
Bureaux

18 %
Résidentiel

9000
logements

RÉALISATIONS remarquables

Ils ont été primés...

Les sociétés immobilières adhérentes de la FSIF développent ou rénovent des actifs remarquables... et remarqués ! Voici quelques exemples de réalisations récemment récompensées :

IMMEUBLES DE BUREAUX

Immeuble 87 Richelieu à Paris, aux Grands prix SIMI 2020 dans la catégorie “Immeuble de bureau avec rénovation particulièrement innovante” (ALTAREA)

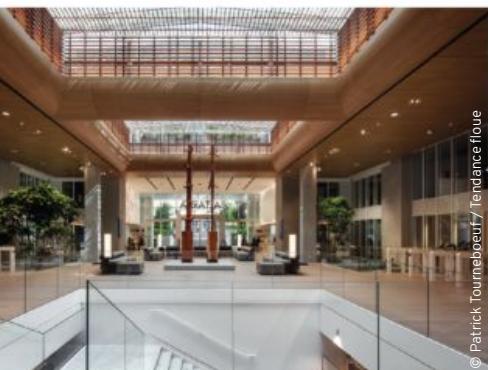
Le 87 Richelieu est une restructuration exemplaire en tout point. Elle a permis de réduire son impact carbone de 50%. Le projet, mené avec l'architecte Jean-Michel Wilmutte, illustre les convictions d'Altarea : un immeuble ouvert sur la ville, de la lumière naturelle à tous les étages, la création du plus grand espace vert du 2^e arrondissement, l'intégration de start-up, de nombreux services intégrés permettant de répondre aux besoins des 1300 collaborateurs réunis sous le même toit.



Immeuble L1VE à Paris, catégorie “Best Futura Project” aux MIPIM AWARDS 2020 (GECINA)

L1ve, situé au 75 avenue de la Grande Armée, a fait l'objet d'une restructuration menée par l'agence d'architecture Baumschlager Eberle dans une démarche d'économie circulaire ambitieuse et inédite en plein cœur de Paris. Le réemploi de plus de 81 tonnes de matériaux a notamment permis d'éviter l'émission de 394 tonnes de CO₂.

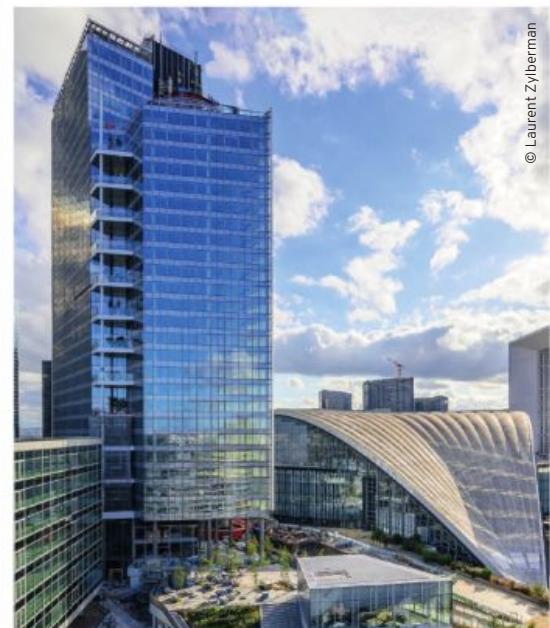
L1ve accueillera en 2022 le siège social du Boston Consulting Group. En 2020, L1ve a été sacré lauréat des MIPIM Awards dans la catégorie “Best Futura Project”.



TOURS DE BUREAUX

Tour Trinity à Courbevoie (92), catégorie “Tours de bureaux” aux Grands Prix SIMI 2020 (Unibail-Rodamco-Westfield)

La tour Trinity est la toute dernière réalisation d'Unibail-Rodamco-Westfield et compte parmi les tours de bureaux les plus modernes et les plus adaptées aux nouveaux modes de travail. Avec 1 500 m² de terrasses et loggias arborées, des espaces flexibles et modulables, ainsi que des ouvrants de confort permettant de renouveler l'air intérieur à tous les étages, Trinity est spécifiquement conçue pour répondre aux nouvelles attentes et assurer le bien-être et la qualité de travail des collaborateurs.



IMMEUBLES MIXTES

Campus Urban Valley à Stains

(93), catégorie “Immeubles mixtes” aux Grands Prix SIMI 2020 (Foncière ATLAND)

Lauréat d’ “Inventons la Métropole du Grand Paris”, le **Campus Urban Valley** a transformé une friche industrielle en pôle tertiaire attractif, avec une mixité d’usages (bureaux, activités, commerces et résidence service) sur 33 000 m². ATLAND a imaginé un projet innovant, hautement adaptable et tourné vers la performance environnementale.



CENTRES COMMERCIAUX



Centre commercial Crétel Soleil (94) dans la catégorie “Rénovation, extension d’un centre commercial” aux Trophées CNCC 2020 (KLEPIERRE)

Créteil Soleil, un projet d’envergure au cœur de la ville : un centre commercial de 136 000m², dont la nou-

velle extension de 12 000 m² qui abrite, sous une immense verrière de 2 200 m², 15 nouvelles boutiques, et autant de restaurants, 8 kiosques et 6 salles de cinémas supplémentaires. Un lieu de vie hors norme qui accueille chaque année plus de 21 millions de visiteurs.

Parc d’activité Shopping Promenade à Arles (13) dans la catégorie “Rénovation, extension d’un parc d’activités commerciales” aux trophées CNCC 2020 (FREY)

Le parc accueille 48 magasins, dans un design pluriel et une végétalisation hors norme. Il propose un Social Club dédié à l’accueil permanent et gratuit d’associations locales ainsi que des producteurs et artisans locaux.



RETOUR DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

dans le secteur du logement

Défendues dès juillet 2020 auprès des acteurs publics, les propositions de la FSIF sur *“Le retour des investisseurs institutionnels dans le secteur du logement”* ont pour objectif de consolider le rôle des sociétés immobilières dans la relance économique pour accélérer les opérations de construction, la transition énergétique des bâtiments ainsi que leur transformation pour répondre aux nouveaux usages et rendre les villes toujours plus innovantes et durables.

Vous avez participé à la rédaction des propositions de la FSIF.

Avant d'évoquer leurs enjeux, pouvez-vous présenter POWERHOUSE HABITAT ?

POWERHOUSE HABITAT est depuis 2017 la foncière résidentielle de référence pour le logement à loyer abordable sur la France entière, avec 6 600 logements valorisés à un milliard d'euros. Elle s'appuie sur un actionnariat composé d'investisseurs institutionnels, acteurs majeurs de l'assurance vie et de l'épargne retraite ayant des objectifs de détention et de croissance à long terme. SCAPRIM, spécialiste de l'immobilier résidentiel depuis plus de 20 ans assure l'asset et le property management depuis son siège parisien et ses 17 bureaux au plus proche de ses locataires.

POWERHOUSE HABITAT a aujourd'hui principalement un patrimoine situé

dans les territoires. Parce que nous souhaitons offrir un réel parcours résidentiel à nos locataires, nous cédonons régulièrement des actifs au titre de l'accession à la propriété. Nous renouvelons notre parc par l'acquisition d'immeubles à loyer abordable dans les zones tendues. Nous cherchons à apporter une réponse aux difficultés des ménages actifs à se loger dans ces zones avec une offre locative institutionnelle de qualité. En deux ans, nous avons acquis plus de 600 logements à Aix-en-Provence, Marseille, Saint-Raphaël, Villeneuve la Garenne ou dans le pays de Gex. En complément de cette offre de logement abordable, POWERHOUSE HABITAT proposons aussi des logements à des associations qui viennent en aide à des personnes en difficulté.

Quels sont les objectifs de POWERHOUSE HABITAT dans le plan de la relance économique liée à la rénovation ?

Nous nous sommes plus particulièrement attachés à répondre aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz

à effet de serre qui sont au cœur des objectifs du gouvernement. Notre politique d'amélioration de l'efficacité énergétique répond à deux objectifs de notre ambition ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'une part réduire la facture énergétique de nos locataires, d'autre part diminuer l'empreinte carbone de notre parc. Nous accordons également une grande importance au développement économique des territoires où nous avons investi, en confiant l'entretien de notre parc à un millier de TPE locales. Cependant, dans les zones détenues, l'équation économique de la rénovation de l'habitat ne trouve pas de solution sans réel soutien public. Il n'y a souvent pas la place pour une augmentation de loyer, même lorsque celle-ci n'englobe qu'une partie de l'économie que le locataire obtiendra sur sa facture de chauffage, grâce à un logement plus performant. Dans les mesures proposées au gouvernement, il y a un plan de massification des rénovations dans les territoires, accompagné par des subventions, qui contribueront à soutenir et professionnaliser des emplois non délocalisables. C'est une mesure qui complète le dispositif de MaPrimRénov, ouvert exclusivement aux ménages.

Je constate que le retour des institutionnels s'observe essentiellement dans les métropoles où l'offre de logements ne suit pas la hausse du nombre de ménages, mais il faudrait également l'encourager dans des zones détendues. L'accélération de



Laurent Faure
Directeur Général de
POWERHOUSE HABITAT



© Powerhouse Habitat

Immeuble Aix - Château Double

la rénovation énergétique génère un certain nombre d'externalités positives comme l'amélioration de la solvabilité des ménages ou la constitution au sein des régions de filières techniques d'avenir. Pour cela, nous avons besoin du levier de l'État et des collectivités territoriales.

Le retour des institutionnels dans le logement est donc un accélérateur de modernité, de simplification des sujets environnementaux et des prises en considération des sujets sociaux.

Lorsque les institutionnels peuvent s'appuyer sur une plateforme de gestion de qualité, ces derniers investiront plus naturellement que les bailleurs personnes physiques dans l'amélioration du confort et de la performance de leurs immeubles locatifs. Le logement est le lieu plébiscité par les ménages pour adopter une attitude écoresponsable. Si nous nous comparons avec l'Allemagne où des acteurs privés détiennent plusieurs centaines de milliers de logements, nous mesurons d'emblée la capacité de déployer vis-à-vis des locataires un certain nombre de démarches incitatives pour les accompagner dans la gestion de leur budget (réduction de la consommation d'eau, du chauffage, tri des déchets, etc.). En France, les plus importants acteurs privés ont moins de 10 000 logements.

Nous souhaitons avec POWERHOUSE HABITAT augmenter la taille de notre parc de logements afin d'apporter des réponses à ces questions essentielles et offrir des logements abordables et adaptés aux usages d'aujourd'hui. Les institutionnels peuvent y participer car le numérique a permis de créer des outils susceptibles de générer des économies d'échelle.

Quelles sont les autres propositions essentielles ?

Nous avons proposé une révision de la liste des charges récupérables qui est restée dans sa version initiale de 1987 et se retrouve en décalage avec les évolutions sociétales et technologiques. Par exemple, les locataires demandent la vidéo-surveillance dans les halls d'entrée. Or, l'entretien de cet appareil n'est pas inscrit dans la liste des charges récupérables, donc le coût reste in fine à la charge du propriétaire. Il en est de même pour la liaison téléphonique dans les ascenseurs, dont l'installation est pourtant rendue obligatoire. En termes de gestion, nous souhaitons simplifier la relation bailleur-locataire en évitant les régularisations de charges après le congé du locataire.

Un autre point, c'est la transformation des bureaux en logements favorisée par la question du développement durable qui devrait être plus encouragée.

Ce sont des opérations techniquement complexes et beaucoup d'immeubles ne s'y prêtent pas. Il faudrait que les collectivités locales consentent des bonifications de droits à construire comme le prévoit la loi ELAN.

Nous avons évoqué la rénovation, qu'en est-il pour le neuf ?

Lorsque nous, bailleurs, construisons un immeuble locatif, il nous est demandé de prévoir un volume de logements sociaux qui devra être cédé à un opérateur social. Une des propositions faites est de modifier cette condition pour que le bailleur privé conserve la maîtrise intégrale de l'opération en confiant la seule gestion de ces logements à un opérateur social. Cela serait transparent pour les locataires, l'accès au parc social restant la même.

CHIFFRES CLÉS DE POWERHOUSE HABITAT

PATRIMOINE

6600
logements

Valeur
1
milliard d'euros

Loyers annuels

60
millions d'euros

Asset et Property
Manager

SCAPRIM

Mouvements, nominations...

DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2020

CHEZ NOS ADHÉRENTS

- **Marie Cheval** est nommée Présidente Directrice Générale de Carmila. **Florence Lonis** devient Secrétaire générale.
- Hammerson annonce la nomination de **Rita-Rose Gagné** en tant que CEO et Executive Director et de **Grégoire Peureux**, en tant que Chief Operating Officer.
- L'ancien président de la commission juridique de la FSIF, **Laurent Campredon**, prend la direction de la région Midi-Pyrénées chez Altarea-Cogedim.
- Covivio nomme **Céline Leonardi** directrice de la commercialisation.
- Deux femmes viennent renforcer le Conseil de surveillance de Galimmo : **Patricia Damerval** (en qualité d'administratrice indépendante) et **Angélique Cristofari**. **Mathieu Echeverria** rejoint par ailleurs Galimmo en qualité de Head of Leasing & Speciality Leasing France, European leasing coordinator.
- **Thomas Degos** est nommé Directeur Exécutif Résidentiel de Gecina, **Valérie Britay** devient Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureaux et **Elena Minardi**, Directrice en charge de la Planification stratégique et des partenariats.

- Directrice Innovation, marketing et communication, **Audrey Tranchandon** rejoint le COMEX de Proureed.
- **Charles Saiag** rejoint Foncière Atland en tant qu'Executive Advisor.
- Klepierre annonce la nomination de deux nouvelles directrices : **Cécile Presta** aux Ressources humaines et **Magali Fernandes** au Juridique.
- **Magali Volet** prend la direction financière du Groupe Paref, **Sophie Bourguignon** est nommée Directrice Fonds & Investissements de Paref Gestion. Le Comex se renforce avec **Anne Schwatz** CEO Paref Gestion, **Anne Gillet-Feillon** Directrice Immobilière Groupe, **Lydia Garcia-Behr** Directrice Juridique et **Audrey Genovese**, Directrice des Ressources Humaines.
- **Jérôme Grumler** est promu Directeur Général Délégué de Sofidy. Il est également Président du Directoire de Selectirente.
- **Antoine Onfray**, ancien Directeur Général adjoint de PAREF rejoint Tikehau, maison-mère de Selectirente, comme Directeur financier groupe.

DANS LE MONDE ASSOCIATIF DE NOTRE ÉCOSYSTÈME

- **Gilles Allard** est renouvelé en tant que Président de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI).
- **Claude Galpin** est élu Président de l'Association française des sociétés d'expertise immobilières (Afrexim).
- Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) nomme deux nouveaux Vices-Présidents Exécutifs : **Anne-Sophie Sancerre** (URW) et **Vincent Ravat** (Mercialys).
- **Jean-Marc Coly** prend la présidence de l'Association française des Sociétés de placement immobilier (ASPIM).

Et aussi ...

- **Méka Brunel** (Directrice générale de Gecina) devient la première femme Président de l'European Public Real Estate Association (EPRA).
- **Sébastien Chemouny** (Head of France Allianz Real Estate) est nommé Président d'Urban Land Institute (ULI) France.
- **Delphine Charles-Péronne**, Déléguée générale de la FSIF, est nommée dans la réserve citoyenne de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris.

Évènements marquants

21 SEPTEMBRE 2020



© DCP Maryse Aulagnon remet à SOLIFAP le prix "Financement et ville durable"

Lors de la remise des prix ESSEC de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable, **Maryse Aulagnon**, Présidente de la FSIF, partenaire de l'évènement, remet à SOLIFAP le prix "Financement et ville durable" : SOLIFAP a développé un fonds d'investissement solidaire spécialisé dans la création ou la rénovation d'habitations en faveur des mal-logés. Au cours de la même soirée, l'architecte **Julien Beller** reçoit des mains de **Méka Brunel**, DG de GECINA et administratrice de la FSIF, un prix récompensant l'ensemble de son œuvre.

20 OCTOBRE 2020

Maryse Aulagnon, Présidente de la FSIF, intervient au SIATI dans le cadre de la conférence "Flexibilité : les solutions privilégiées par les acteurs immobiliers". Elle évoque notamment la nécessaire évolution de la réglementation face au développement de nouveaux usages comme le coliving.

25 NOVEMBRE 2020

Nicolas Dutreuil, Président de la commission Affaires financières et comptables, mène les débats lors de la présentation relative aux Enjeux comptables de la clôture 2020 commentés par **Olivier Scherer** et **Jean-Baptiste Deschryver** du cabinet PwC et plus particulièrement les traitements des concessions de loyers et des dépréciations des créances commerciales.

3 DÉCEMBRE 2020

Lors du SIEC organisé par le CNCC, **Jean-Éric Fournier**, Président de la commission Développement durable, représente la FSIF lors de la table ronde consacrée à l'investissement socialement responsable. Il rappelle que "l'ESG est devenu un critère fort dans la planète financière" même si les sociétés immobilières s'étaient engagées dans cette voie bien avant que des réglementations n'apparaissent.

8 DÉCEMBRE 2020

Jean-Éric Fournier réagit aux résultats du Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID, dont les résultats attestent de l'engagement des SIIC françaises dans les enjeux environnementaux (énergie, carbone, biodiversité) et l'impact territorial et social de leurs activités.

9 DÉCEMBRE 2020



Delphine Charles-Péronne lors du SIMI 2020

Delphine Charles-Péronne intervient lors du SIMI dans le cadre du trophée destiné à récompenser les meilleures actions de mécénat engagées par les acteurs de l'immobilier et dont la FSIF est initiatrice et partenaire.

14 DÉCEMBRE 2020

Afin de présenter les objectifs et les dispositions de la RE2020 pour les bâtiments neufs ainsi que les modalités du label en préparation, la commission Développement durable convie des experts du ministère de la Transition écologique à débattre avec ses adhérents.

7 JANVIER 2021

Le cabinet KPMG présente son étude annuelle sur la communication financière des sociétés foncières cotées dont la FSIF est partenaire.

14 JANVIER 2021

La FSIF participe aux Matins de Business Immo sur l'actualité fiscale du secteur immobilier, avec une intervention de **Delphine Charles-Péronne** sur "les actions fiscales de la FSIF en 2020 et les demandes d'évolutions fiscales soutenues pour 2021".

19 JANVIER 2021

Comme en 2019, la FSIF organise une présentation à Paris de l'EPRA Insight : cet événement annuel a pour objectif de donner le coup d'envoi de l'année immobilière avec une analyse du marché et des échanges sur les tendances et actualités qui rythmeront l'année 2021.

26 JANVIER 2021

Quels seront les impacts de la crise sanitaire sur les bâtiments et leurs usages ? Pour mieux anticiper cette question, la FSIF, en partenariat avec l'ADI, a confié une enquête à Business Immo et l'Ifop. Les résultats seront présentés lors d'un webinar dans lequel **Maryse Aulagnon** réagira sur l'évolution du secteur immobilier.

La FSIF dans les médias

Dans les journaux télévisés de France 2 (29 octobre) et de TF1 (13 novembre), Delphine Charles Péronne, Déléguée générale de la FSIF, réagit à la création d'un "crédit d'impôt loyer" destiné à associer l'État au coût des abandons de loyers.

10 NOVEMBRE 2020

Maryse Aulagnon, Présidente de la FSIF, était l'invitée du Grand Journal de l'Éco de BFM Business présenté par Hedwige Chevillon, pour rappeler la solidarité des bailleurs à l'égard de leurs locataires de commerce.

18 NOVEMBRE 2020

Maryse Aulagnon, Présidente de la FSIF, répond à **Immoweek** sur la situation des foncières, leurs actions pendant les confinements et le rôle de la FSIF pour les accompagner.

3 DÉCEMBRE 2020

La FSIF est citée par le **Figaro Éco** dans un article sur les relations entre bailleurs et commerces concernant le montant des abandons et reports de loyers depuis le début de l'année.

NOS ADHÉRENTS



F
S
I
F

FSIF / Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

46 Rue de Rome, 75008 Paris

Tél : +33 (1) 44 90 82 30 – E-mail : contact@fsif.fr – Site : <https://fsif.fr>

Directrice de la publication : Delphine Charles-Péronne

Rédactrice en chef : Julie Torossian

Contributeurs : Focus : Laetitia George & Cédric Borel – Entretien : Maryse Aulagnon – Solidarité : Pierre-Emmanuel Bandioli – Dossier : Laurent Faure – Autres : Delphine Charles-Péronne & Julie Torossian

Conception et réalisation : Éditions PC – Philippe Chauveau, Christine Blanchet Tél. : +33 (1) 42 73 60 60

FISF Magazine est une publication de l'organisation FSIF

Imprimerie : JJ Production

Couverture : Centre commercial Créteil Soleil (94) - KLEPIERRE