



RAPPORT ANNUEL 2007-2008

Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

46 rue de Rome 75008 PARIS - Tel: 01.44.90.82.30 - Fax: 01.44.90.82.36

E-mail : fsif08@wanadoo.fr

Site internet : www.fsif.fr

LE RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES 2007-2008	1
LA LISTE DES ADHERENTS	2
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	3
L'ORGANIGRAMME	4
LES COMMISSIONS	5
LES GROUPES DE TRAVAIL	6
LES PARTENAIRES DE LA FSIF	7
LES CHIFFRES CLES DES ADHERENTS 2007-2008	8
LES NOTES D'INFORMATION	9

SOMMAIRE

I – L’ACTION INSTITUTIONNELLE DE LA FSIF (Septembre 2007 – Septembre 2008)

Paragraphe I – La situation du secteur des sociétés d’investissements immobiliers cotées dans le contexte de crise économique et financière internationale

A – Le bilan économique des SIIC à septembre 2008

B – La réforme de la fiscalité des plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière dans la loi de finances pour 2008

C – L’aménagement du régime SIIC dans le projet de loi de finances pour 2009

D – La participation de la FSIF aux travaux d’harmonisation européenne des régimes de transparence fiscale

E – La publication du Code de déontologie des SIIC

F – Le projet de création d’un véhicule d’investissement immobilier dans le logement intermédiaire

G – Les propositions de la FSIF dans le cadre de la mise en oeuvre du Grenelle de l’environnement

H – La participation de la FSIF aux travaux d’harmonisation européenne des régimes de transparence fiscale

Paragraphe II – La création de l’indice national des loyers commerciaux dans la loi de modernisation de l’économie

Paragraphe III – La participation de la FSIF au débat sur l’urbanisme commercial dans le cadre de la loi de modernisation de l’économie

Paragraphe IV – Les actions de communication publique extérieure de la FSIF

A – La participation de la FSIF aux manifestations publiques nationales et internationales

B – Bilan de la 2ème édition des Trophées des SIIC et préparation de la troisième édition

Paragraphe V – L’enquête statistiques sur les bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France

Paragraphe VI - – La politique sociale de la FSIF

A – Les négociations salariales de branche en 2007-2008

B – Actualités conventionnelles

C – Projets de négociation sociale pour 2009

D – Le benchmark social des sociétés immobilières et foncières

E – La politique de formation

II – L’ACTIVITE INTERNE DE LA FSIF : UNE INTERACTION PERMANENTE AVEC LES ADHERENTS

Paragraphe I - La recherche de l’efficacité permanente dans la communication interne

A - Les notes d’information

B – L’évolution réussie du site Internet de la FSIF

Paragraphe II – Un fonctionnement des organes de la Fédération toujours dynamique

A - Les commissions et groupes de travail

B - Les partenariats extérieurs

C - Les relations institutionnelles

D - Les membres de la FSIF

E - Le Conseil d’administration

F - Le budget de la FSIF 2007

CONCLUSION ET PERSPECTIVES 2009

Le présent rapport d’activités couvre non pas l’année civile, mais le dernier trimestre de l’année précédente et les trois premiers de l’année en cours. Cette périodicité correspond au calendrier institutionnel. Par conséquent, le présent rapport traite du dernier trimestre 2007 et des prolongements des actions de la Fédération durant les trois premiers trimestres 2008.

Sont examinées ci-après :

L’action institutionnelle (I) de la FSIF : elle s’est matérialisée, en particulier, par la prise en compte de la crise économique et financière internationale

L’activité interne (II) de la Fédération : elle s’est traduite notamment par la confirmation d’un fonctionnement optimisé de ses services aux adhérents et des partenariats professionnels et institutionnels dynamiques.

I – L’ACTION INSTITUTIONNELLE DE LA FSIF (Septembre 2007 – Septembre 2008)

Paragraphe I – La situation du secteur des sociétés d’investissements immobiliers cotées dans le contexte de crise économique et financière internationale

A - Le bilan économique des SIIC à 2008 (à octobre 2008)

Comme chaque année, la FSIF dresse un bilan annuel (au 30 octobre) de l’évolution économique et industrielle du secteur des sociétés d’investissements immobiliers cotées (SIIC). Ce travail est effectué avec la collaboration de l’Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière (IEIF).

Le régime SIIC est devenu en 5 ans un des moteurs de la croissance économique française et un modèle copié en Europe. Dans un contexte de crise financière internationale, ce secteur contribue largement à soutenir l’activité immobilière. La mise en place du statut SIIC en janvier 2003 qui a permis aux sociétés immobilières cotées d’avoir accès en France à un nouveau régime fiscal a modifié profondément leur modèle économique et leur a permis un très fort développement, au bénéfice de l’ensemble de l’économie française.

Ce bilan économique, fiscal et sociétal de ce régime, s’efforce de mesurer les différents effets micro et macro économique de ce nouveau statut sur le secteur de l’immobilier et sur l’ensemble de l’économie française. Il est publié par la FSIF sur support papier et disponible en téléchargement sur le site internet de la Fédération.

Ce bilan, réalisé à partir des données collectées par l’Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière, montre que l’adoption du statut SIIC en 2003 a eu 5 effets de levier positifs majeurs sur les fondamentaux économiques du secteur immobilier en France, premier marché pour l’immobilier tertiaire en Europe en 2007 par la taille de son patrimoine.

Un effet positif majeur sur les investissements à long terme : les investissements à long terme réalisés par les SIIC ont été multipliés par 5 en 3 ans, ce qui a contribué à la dynamique de l’ensemble des industries immobilières, avec des incidences très positives sur la croissance de l’économie française.

Un effet de levier sur la création d’entreprises : le nombre des SIIC a plus que doublé depuis 2003, avec plus de 50 SIIC existantes en 2008.

Un effet levier sur la capacité de financement des SIIC et d’autres secteurs d’activités : on comptabilise, depuis 2003, 10,5 milliards d’euros d’émission de titres qui permet de financer efficacement des acquisitions en Europe en développant leurs activités et celles des entreprises, tous secteurs confondus, qui font appel à elles. En 2007, l’émission de nouveaux fonds propres en France a représenté plus de la moitié de l’ensemble de l’activité en Europe.

Un effet de levier sur les performances boursières de la Place de Paris : la capitalisation boursière des SIIC a plus que quadruplé depuis 2001, s’élevant à plus de 53 milliards d’euros en mai 2008. Les SIIC représentent en 2007, 2,5% de la capitalisation boursière totale de la Place de Paris (contre environ 1% en 2003).

Un effet levier sur les recettes fiscales de l’Etat et des collectivités locales : s’agissant de l’exit tax payée à l’Etat par les SIIC depuis 2003, elle a généré un supplément de recettes fiscales de plus de 2,2 milliards d’euros et crée un flux moyen de recettes annuelles de 300 millions d’euros.

S'y ajoutent la fiscalité acquittée par les entreprises qui externalisent leurs actifs immobiliers vers les SIIC, les impôts payés par les actionnaires sur la base des dividendes perçus ainsi que les droits de mutation perçus par les collectivités locales. Au total, c'est plus de 3 milliards d'euros de recettes fiscales générées par l'activité de ce secteur économique en 4 ans.

B - La réforme de la fiscalité des plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière dans la loi de finances pour 2008

Le projet de loi de finances pour 2008 présenté lors du conseil des Ministres le 26 septembre 2006 prévoyait l'« *aménagement du régime des plus ou moins values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés* ».

Jusqu'alors, les plus-values résultant de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière, dont ceux des SIIC, qui ont été détenus depuis au moins deux ans, étaient imposées au taux de 15%.

Le régime des plus et moins-values à long terme devait cesser de s'appliquer aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à compter du 26 septembre 2007. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des titres entrant dans cette catégorie seraient désormais uniformément imposées au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés (IS) de 33, 1/3%, quelle que soit la période de détention et ne devaient plus être imposées au taux réduit de 15% après une période de détention d'au moins deux ans.

Cette situation avait été perçue par les observateurs économiques comme une mise en danger des SIIC (un « scud contre les SIIC » cf. La Tribune). Au-delà de l'aspect économique et financier, ce projet de texte posait la question de la nature juridique des SIIC : société de capitaux ou société à prépondérance immobilière.

La loi de finances pour 2008 a sécurisé la situation des SIIC et clarifié leur statut juridique. En effet, l'aménagement mis en place met un terme à la différence de traitement qui existait jusqu'à présent entre les plus-values réalisées par les sociétés lors de cessions directes d'immeubles qui étaient soumises à l'IS au taux normal de 33,3% et celles obtenues par celles-ci grâce à la cession de titres de SPI taxées au taux de 15%. Les cessions de titres de SIIC en tant que SPI cotées ont été « épargnées » (cf. article de la Tribune. Décembre 2007) par ces nouveaux aménagements mais avec un taux réduit porté de 15% à 16,5%.

Dans le même sens, la loi de finances pour 2008 instaure un régime fiscal de faveur pour les plus-values dégagées lors de l'apport ou de la cession de titres de SPI non cotées à une SIIC, une SCPI, une SPPICAV, une filiale de SIIC ou une filiale de SPPICAV. Ces plus-values bénéficient depuis le 1^{er} janvier 2008 du taux d'imposition réduit de l'IS fixé à 16,5% sous réserve que la société cessionnaire conserve les titres concernés pendant 5 ans. Ce dispositif s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2008. Il permet d'encourager les entreprises dans leur processus d'externalisation indirecte d'actifs immobiliers vers des structures cotées spécialisées et ainsi contribuer au dynamisme du marché boursier dans son ensemble.

Enfin, en matière de dividende, la loi de finances pour 2008 exonère d'IS les dividendes reçus par une SIIC d'une société étrangère ayant une activité identique et exonère d'IS dans un Etat où elle a son siège de direction effective (SICAFI, BI, SIIQ, REIT's US, GB et G) ou une SPPICAV, dont elles détiennent une participation représentant au moins 5% du capital et des droits de vote pendant au moins 2 ans. L'exonération s'applique pour autant que les produits de participations distribués soient intégralement répartis au cours de l'exercice suivant celui de leur participation.

Cet aménagement permet ainsi d'assurer un traitement équitable des dividendes reçus par les SIIC, qu'ils soient de source française ou étrangère. Jusqu'alors, seuls les dividendes versés par une filiale ayant opté pour le régime des SIIC ou perçus d'une autre SIIC détenue à plus de 5% étaient exonérés d'IS au niveau de la SIIC bénéficiaire de la distribution, ce qui créait de fait une discrimination injustifiée.

C - L'aménagement du régime SIIC dans le projet de loi de finances pour 2009

La FSIF a travaillé à partir du printemps 2008 sur des mesures susceptibles d'aménager le régime des SIIC au regard de la crise économique et financière internationale et de contribuer au sursaut de l'économie nationale. Ce travail fait l'objet d'une série de propositions soumises aux pouvoirs publics à partir du deuxième trimestre 2008 et présentées ci-après.

a) Le report de l'application de la règle de la limitation de la détention du capital d'une SIIC à 60% au 1^{er} janvier 2010 et les précisions sur les modalités de sanction en cas de non respect des règles imposées par SIIC 4

1. Conséquences du non-respect provisoire du seuil de 60%

Le principe est que le non-respect provisoire du seuil de 60% n'entraîne pas sortie du régime. Serait considérée comme provisoire une durée n'excédant pas 24 mois. Les conséquences devraient cependant être différentes selon que le non-respect du seuil est la conséquence d'une OPA ou autre opération déjà visée par la loi ou non.

En l'état actuel du texte, aucune conséquence n'est tirée du non-respect du seuil dès lors qu'il est à nouveau respecté au plus tard à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu (Avril N+1 pour un exercice qui se clôture en décembre de l'année N).

Il est demandé que ce délai de régularisation soit étendu à la clôture de l'exercice qui suit celui au cours duquel le dépassement a eu lieu afin de laisser le temps nécessaire à l'actionnariat de se restructurer (délai maximum de 24 mois).

Dans les autres cas, le non-respect du seuil devrait entraîner les conséquences suivantes :

Imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sous réserve du 4) ci-après) de la SIIC et de ses filiales ; il serait précisé que les dividendes prélevés sur ces résultats pourront bénéficier du régime des sociétés mères ;

Les obligations de distribution relatives aux résultats exonérés des exercices précédents devront être satisfaites. En revanche, aucune obligation de distribution ne pèserait sur les résultats imposés dans les conditions de droit commun ;

En cas de cession d'immeubles pendant la période d'imposition, les amortissements comptabilisés pendant la période d'exonération sous condition de distribution et relatifs à l'immeuble concerné viendraient en déduction de l'assiette de la plus value imposable au taux de droit commun ;

Lors de la fin de la période de suspension, une « exit tax » devrait être acquittée au taux de 16,5% sur la différence entre la valeur des actifs éligibles au régime à la clôture de l'exercice au cours duquel le seuil de 60% est à nouveau respecté et la valeur de ces actifs à l'ouverture de l'exercice au cours duquel le seuil de 60% a été dépassé ou leur prix d'acquisition s'ils ont été acquis entre-temps.

Cette « *exit tax* » serait payable lors de la liquidation du solde de l'impôt sur les sociétés dû au titre du premier exercice suivant celui au cours duquel ce seuil est à nouveau respecté. Les plus-values latentes sur les autres actifs ne seraient pas imposées dès lors qu'aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Il n'y aurait pas d'autre conséquence dès lors que le seuil de 60% est respecté au plus tard à la clôture de l'exercice qui suit celui au cours duquel le dépassement a eu lieu (délai maximum de 24 mois). En particulier, les filiales de SIIC ayant acquis ou souhaitant acquérir des actifs selon le régime prévu par l'article 210 E du CGI seraient réputées continuer à être placées sous le régime du II de l'article 208 C.

Pour éviter un contournement de l'esprit du texte, il est proposé de limiter le bénéfice de ce dispositif à un seul cas de non-respect du régime pour une raison autre que celles déjà visées par le texte par période de dix années à compter de la date d'entrée dans le régime SIIC. Ainsi, un second dépassement au cours d'une période de dix ans entraînerait une sortie du régime. En revanche, cette limite ne trouverait pas à s'appliquer au cas de non-respect du seuil de 60% prévus par le texte : OPA/OPE etc.

2. Sortie du régime SIIC

En l'état actuel du texte, une sortie du régime dans les dix années suivant l'option entraîne un complément d'imposition au titre des plus values ayant servi d'assiette à « l'*exit tax* » lors de l'option pour le régime. Afin d'éviter que la sortie du régime ne devienne plus attractive fiscalement qu'une régularisation du seuil de 60%, il est proposé que dans tous les cas de sortie du régime – et en particulier dans les cas où le seuil de 60% continuerait à ne pas être respecté au-delà de la période de régularisation (fin de l'exercice qui suit celui au cours duquel le seuil a été dépassé) – les réserves et bénéfices non distribués à la date de sortie du régime et correspondant à des résultats exonérés d'impôt dans le cadre du régime SIIC soient imposés au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

La FSIF estime dangereux de prévoir une sanction plus lourde comme par exemple une pénalité égale à un pourcentage des plus-values latentes car cette perspective serait perçue par le marché comme un risque pour toutes les SIIC occasionnant une dévalorisation du cours des sociétés alors que ne sont concernées par cette possibilité qu'une infime minorité de sociétés dont des petites SIIC ayant opté récemment pour le régime.

Ce mécanisme s'appliquerait au 1^{er} janvier 2010 et non au 1^{er} janvier 2009 comme prévu initialement. Ce décalage dans le temps se justifie de par l'état de catastrophe économique et financier international qui rend impossible la vente et l'achat d'actions sur les marchés depuis le début de l'année 2008. Il ne s'agit pas d'un simple trou d'air mais d'une crise systémique sans précédent.

b) La demande de prorogation du régime d'incitation aux externalisations des actifs immobiliers des entreprises industrielles et financières vers les sociétés d'investissement immobiliers faisant appel public à l'épargne (SIIC 3)

La FSIF propose la prorogation du régime jusqu'au 31/12/2011 avec un relèvement du taux de 16,5% à 19% sous réserve des dispositions proposées dans le cadre du Grenelle.

Cette proposition est essentielle, à la fois, pour l'ensemble des industries immobilières, pour l'Etat et les collectivités locales. Le montant des investissements en immobilier d'entreprise et commercial qui était de 30 milliards d'euros en 2007 devrait se situer entre 12 et 15 milliards d'euros pour 2008 soit une diminution de plus de la moitié des transactions. Il est donc important de ne pas réduire la voilure économique afin de ne pas stopper net les opérations d'investissements et d'externalisation.

Les entreprises propriétaires trouvent à travers ce dispositif des relais de financement pour leur cœur de métier alors que les possibilités de recours au crédit bancaire se raréfient de part la crise financière internationale.

Pour l'Etat, ce dispositif lui permet de générer des ressources fiscales importantes dans un contexte de crise majeure. Le relèvement du taux de 16,5% à 19% pour les opérations d'externalisation (210 E) reste incitatif pour mener ces opérations tout en augmentant le potentiel de recettes fiscales pour l'Etat. Pour les collectivités locales, la baisse des investissements, donc des transactions immobilières, va se traduire par une baisse radicale des recettes fiscales générées par les droits de mutation alors que leurs compétences ne cessent d'augmenter, générant des besoins de financement de plus en plus importants. Sans ce dispositif, les actifs immobiliers concernés resteront figés dans le patrimoine et le bilan des entreprises actuellement propriétaires.

c) Précision concernant les opérations de restructuration immobilière

Afin de faciliter les opérations de restructuration immobilières, il est proposé de préciser dans la loi que la démolition suivie de la reconstruction totale ou partielle d'un immeuble acquis en régime SIIC 3, avec un engagement de conservation de 5 ans, n'entraîne pas rupture de cet engagement.

Un délai ne peut être prévu strictement compte tenu des aléas (techniques, juridiques etc...). En revanche, il est de l'intérêt de la SIIC propriétaire d'engager au plus vite les travaux de reconstruction de l'actif immobilier pour créer de la valeur.

d) Extension du champ d'application du régime SIIC 3

La FSIF propose ici de faciliter le financement de l'acquisition des actifs via le crédit-bail en permettant des opérations de lease-back sans entraîner la rupture de l'engagement de conservation de cinq ans. Ainsi, la SIIC ou sa filiale ayant acquis l'immeuble dans le cadre du dispositif de l'article 210 E pourrait céder cet immeuble à une société de crédit-bail sous forme de cession-bail sans qu'elle ne soit réputée avoir rompu son engagement de conservation pour autant qu'elle devienne crédit-preneur pour une période d'au moins cinq ans.

De nombreuses entreprises industrielles et de services à forte intensité capitaliste sont confrontés aujourd'hui à une raréfaction du crédit, compte-tenu de la crise actuelle, ce qui peut nuire rapidement au financement de leur développement. Pour compléter le dispositif d'incitation aux externalisations, il est proposé de recourir au crédit-bail immobilier créé en 1967. C'est un outil qui contribue au développement économique depuis de nombreuses années en intervenant sur plusieurs milliers d'immeubles industriels et commerciaux. Il est donc proposé ici d'adapter le mécanisme d'externalisation tel que prévu par l'article 210 E du CGI à cet outil du crédit-bail.

e) Extension du champ d'application du régime SIIC (article 208 C du CGI)

La FSIF propose de compléter le champ d'application du régime de l'article 208 C du CGI par l'ensemble des droits réels énumérés à l'article R 214-161 du Code Monétaire et Financier et notamment la concession.

Un certain nombre d'actifs immobiliers sont détenus ou portés par des dispositifs juridiques spécifiques comme par exemple les concessions. Il s'agit de rendre ces actifs éligibles au champ d'application du régime SIIC, comme par exemple les gares, les stades ou les aéroports. Ce dispositif permettrait aux collectivités publiques (Etat, collectivités locales) de trouver des relais de financement et des partenaires sur des actifs immobiliers jusqu'ici délaissés.

Les SIIC apporteraient leurs capacités d'investissement et leur savoir-faire dans l'exploitation et la gestion de ces actifs, ce qui contribuerait par là-même à renforcer l'attractivité des territoires et à dynamiser l'économie nationale.

- Sur ces points, il est relevé que l'EPRA a envisagé cette approche mais l'a écartée au motif qu'il est improbable que la retenue à la source prélevée dans l'Etat d'origine puisse faire l'objet d'un crédit d'impôt au bénéfice des investisseurs (i.e., des actionnaires du REIT). Si les praticiens reconnaissent que, en l'état actuel des législations internes, ce mécanisme de crédit d'impôt n'existe généralement pas, ils font observer, d'une part, qu'il existe dans le cadre du régime mère-fille français un mécanisme permettant d'imputer la retenue à la source « d'entrée » sur la retenue à la source « de sortie » et, d'autre part, que l'administration fiscale française avait donné à l'un d'entre eux un accord de principe pour étendre cette solution dans le cadre de dividendes perçus par un REIT français d'un REIT étranger.
- En tout état de cause, les praticiens observent, sur le plan du réalisme de l'approche qui sera retenue et de faisabilité à court terme, qu'il est sans doute moins difficile de négocier avec les pouvoirs publics de chaque Etat-membre afin de tenter de leur faire adopter un système permettant d'éviter la double imposition que de viser les résultats prônés par l'EPRA, même si bien entendu ceux-ci sont plus ambitieux. Il est peut-être envisageable de mener les deux approches de façon parallèle, celle de l'EPRA étant nécessairement à plus long terme.

E - La publication du Code de déontologie des SIIC

La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières a travaillé à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sur l'élaboration d'un Code de déontologie. Il a été finalisé et adopté définitivement en juillet 2008.

A travers ce Code de déontologie, la FSIF entend rappeler la spécificité des métiers d'exploitants et gestionnaires d'actifs immobiliers tels qu'ils sont et doivent être exercés par les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

La FSIF entend également réaffirmer que ses membres ayant opté pour le régime SIIC ont le souci d'assurer tant à l'égard de leurs actionnaires que de leurs partenaires et clients une égalité de traitement et une information transparente, garantissant une éthique exemplaire dans la gestion de leurs sociétés et dans leurs pratiques de marché.

La FSIF a plus particulièrement constaté qu'un nombre croissant de dossiers de demande d'option pour le régime SIIC repose sur la cotation d'une entité propriétaire externalisant ses activités de gestion et d'exploitation auprès de prestataires extérieurs sur lesquels l'actionnaire majoritaire de la SIIC exerce une influence notable. Ces activités de gestion et d'exploitation sont rémunérées sur la base d'honoraires versés par l'entité propriétaire cotée à la structure chargée de ces missions.

Ce type de gestion externalisée n'est pas critiquable en lui-même. Il est d'ailleurs largement pratiqué à l'étranger, depuis de nombreuses années, dans des pays ayant des sociétés d'investissements immobiliers transparentes fiscalement, de même nature.

Ce modèle étant toutefois porteur d'un certain nombre de risques susceptibles de porter préjudice aux investisseurs, le présent code organise son encadrement.

Dans le double objectif d'assurer la transparence des activités des SIIC, qu'elles soient gérées en interne ou par des prestataires extérieurs, et de garantir le traitement équitable des investisseurs, la FSIF a établi un Code de déontologie applicable aux SIIC adhérentes de la FSIF qui doivent s'y conformer lors de l'établissement de leurs propres règles déontologiques et en tenir compte dans leurs documents de référence.

Ce Code de déontologie est divisé en quatre chapitres : la prévention des conflits d'intérêts ; la transparence des honoraires de gestion externalisée ; l'expertise des actifs immobiliers ; le suivi des règles déontologiques et d'éthique dans les SIIC.

Il fera l'objet d'une publication en français et en anglais avec une large diffusion nationale et internationale.

F - Le projet de création d'un véhicule d'investissement immobilier dans le logement intermédiaire

La FSIF a conçu et proposé d'amender le régime des SIIC et des OPCI pour certaines sociétés qui investiraient dans le logement intermédiaire. L'idée est ici d'apporter une réponse au besoin de logement des classes moyennes dans les grandes agglomérations. Il s'agit d'établir les conditions fiscales, juridiques et économiques permettant la réalisation à moyen terme de cet objectif. Le projet a été validé par le Conseil d'administration au printemps 2008. Il devrait être proposé aux pouvoirs publics dès lors que les conditions économiques générales le permettront.

G – Les propositions de la FSIF dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

a) La création d'un « SIIC 3 vert »

La FSIF propose que les plus-values réalisées lors de la cession d'actifs immobiliers vers les véhicules d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne (SIIC, SCPI, OPCI) ou leurs filiales ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI par les entreprises industrielles et commerciales seraient soumises à un taux réduit de 16,5% (au lieu de 19% comme proposé pour la reconduction du dispositif de l'article 210 E du CGI sous condition du respect de l'engagement pour les acquéreurs :

- (i) de conserver l'actif acquis pendant au moins cinq ans, et,
- (ii) de réaliser des travaux correspondant aux obligations du Grenelle de l'environnement en faveur de l'économie d'énergie soit sur l'actif acquis, soit sur leur parc immobilier ou un ensemble d'actifs donnés (mises aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif marqué de remonter de [x] niveaux dans le DPE pour les actifs existants) dans un délai de cinq ans à compter de l'acquisition correspondant à l'obligation de conservation susmentionnée.

Seraient également éligibles les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière dès lors que l'engagement de réaliser les travaux serait pris sur l'actif immobilier sous-jacent. Cette disposition serait applicable aux transactions réalisées au plus tard le 31 Décembre 2011.

En cas de non respect d'un des engagements ci-dessus, une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition serait exigible.

Les entreprises industrielles et financières, non immobilières, sont propriétaires d'environ 80% du parc immobilier tertiaire. La mesure proposée a un double objet : (i) inciter les entreprises à externaliser leurs actifs dans un but de mise aux normes coûteuse au regard des exigences du Grenelle de l'environnement et (ii) permettre aux entreprises de trouver des relais de financement de leur activité par la vente de leurs actifs immobiliers tout en confiant à des professionnels de la détention immobilière la gestion de l'exploitation de ces actifs. Le contexte du Grenelle est une opportunité intéressante en faveur des externalisations car il va inciter à une professionnalisation de la détention des actifs immobiliers.

b) Redevance pour création de bureaux en Ile de France

La FSIF propose d'instituer une exonération de redevance pour création de bureaux en cas de création de surface de bureaux dans un immeuble dont la réhabilitation a pour effet de lui faire atteindre un objectif DPE à définir ou qui est construit selon une norme qualitative à définir.

A ce jour, il est prévu une exonération temporaire en cas de réhabilitation entraînant la production d'un immeuble neuf à hauteur des surface ayant déjà fait l'objet d'un paiement de la redevance pour création de bureaux. Le dispositif irait plus loin et permettrait une exonération sur les nouveaux immeubles, et sur la nouvelle SHON de bureaux créée.

c) Extension du champ d'application de la TVA immobilière

La FSIF propose d'étendre le champ d'application de la TVA immobilière aux travaux de mise aux nouvelles normes (à définir) et (ii) de prolonger pour les bâtiments mis aux normes la période pendant laquelle l'immeuble pourrait être cédé en TVA de 5 ans à 8 ans.

Les travaux nécessaires pour mettre aux nouvelles normes les immeubles sont coûteux mais ne rentreront pas forcément dans les critères actuellement définis par l'article 257-7° du CGI pour faire basculer un immeuble dans le champ d'application de la TVA immobilière. Cette mesure serait particulièrement incitative pour les acteurs de l'immobilier et constituerait un excellent complément au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. C'est une vraie mesure incitative.

d) Le Loyer vert : exonération sous condition de distribution

La FSIF propose d'exonérer sous condition de distribution (85%) les revenus verts. Ceux-ci devraient être définis et comprendraient notamment les produits perçus lors de la réalisation de prestations visant à mettre aux normes des actifs immobiliers ou à atteindre un objectif DPE (diagnostique de performance énergétique) à définir (stock existant) ou lors de l'exploitation des énergies renouvelables. Pourraient bénéficier de ce mécanisme les SIIC, SCPI, OPCI ainsi que leurs filiales.

Cette mesure vise principalement les professionnels de l'immobilier et constitue une alternative particulièrement intéressante aux mesures de déduction fiscale et d'amortissement accéléré qui ne vise pas les sociétés exonérées d'IS. Cette mesure serait complémentaire au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. Il présente notamment un intérêt fort en matière logistique et permettra de créer de nouveaux centres de profits. Par exemple, la production d'électricité.

e) Les autres pistes de travail de la FSIF sur le Grenelle de l'environnement

Deux projets de loi dits « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 » ont été présentés par le Gouvernement à l'automne 2008. Le premier est un texte général, avec l'affirmation d'un certain nombre de principes et d'objectifs. Le projet dit « Grenelle II » traitera de dispositifs spécifiques par secteur d'activité : transport, agriculture, immobilier, etc.

L'une des mesures phares aurait dû être la généralisation des certificats d'économie d'énergie (CEE). Une loi de 2005 « POPE » désigne des acteurs à titre principal de ces Certificats d'économie d'énergie : EDF et les autres fournisseurs d'énergie comme POWEO, et des acteurs à titre subsidiaire : producteur de fioul, climatiseurs, chauffagistes.

Dans le cadre du Grenelle, deux idées nouvelles devraient voir le jour. En premier lieu, rehausser le niveau de l'obligation et, en second lieu, étendre le champ des obligés : les fournisseurs de carburant vont entrer dans le champ.

Le Gouvernement avait envisagé, pendant le premier semestre 2008, à faire des sociétés foncières de nouveaux obligés. La FSIF a travaillé avec le MEDAD sur le sujet pour constater au final que l'idée de faire des sociétés foncières de nouveaux obligés étaient inapplicables.

La FSIF travaille avec le Gouvernement sur deux autres pistes : la signature d'une convention d'objectifs avec l'Etat sur le modèle de celle conclue par l'Etat avec le secteur du transport aérien en janvier 2008 et la création d'un bail « vert » qui déterminerait les droits et obligations des parties au bail dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales. Ces pistes de travail seront mises en œuvre au premier semestre 2009.

H - La participation de la FSIF aux travaux d'harmonisation européenne des régimes de transparence fiscale

En août 2006, la FSIF avait demandé aux membres de l'EPRA de travailler sur la création d'un groupe de travail chargé de réfléchir à un mécanisme d'harmonisation des régimes de transparence fiscale au sein de l'Union européenne. Cette proposition a été adoptée par le Conseil d'administration de l'EPRA en septembre 2006.

Depuis cette décision, un groupe de travail a été constitué par l'EPRA et la FSIF y est représentée. Ce groupe de travail a remis un document de travail en septembre 2008 qui pose les bases de ce qui pourra constituer à terme la proposition de l'ensemble des entreprises et fédérations professionnelles représentées au sein de l'EPRA.

Sur le fond, les recommandations formulées dans ce document de travail peuvent être résumées comme suit :

- Adoption du principe de reconnaissance mutuelle par les Etats-membres des régimes REIT nationaux existant en Europe : sous l'égide d'un corps de règles communes aussi succinctes que possible qui serait édicté par la Commission Européenne (une définition européenne du REIT), les Etats-membres seraient conduits à conclure des accords bilatéraux mettant en œuvre les modalités et les conséquences de cette reconnaissance mutuelle.
- Les règles liées à l'investissement seraient appréciées dans l'Etat où l'investissement est effectué (type d'actif éligible, limitation d'endettement), les autres règles étant analysées dans l'Etat de résidence du REIT.
- La collecte des impôts se ferait à l'occasion des distributions effectuées par le REIT, non au niveau des Etats de source des revenus immobiliers, et l'impôt serait réparti entre les différents Etats de source des revenus sur la base d'une allocation inspirée des travaux européens sur l'ACCIS (assiette commune consolidée pour l'impôt des sociétés – CCCTB en anglais).

Les conseils de la FSIF, tout en reconnaissant l'ambition de l'approche proposée par l'EPRA, considèrent que la probabilité de faire partager cette approche par les Etats-membres est quasi-nulle à court ou moyen terme.

En effet :

- Cette approche suppose que la Commission Européenne soit prête à se saisir du sujet au point d'établir un corps de règles communes, ce qui suppose en amont un consensus des et une volonté politique dont il est possible de douter qu'elle existe.
- Surtout, cette approche priverait les États-membres du droit d'imposer directement les revenus réalisés par des REIT's non-résidents (qu'il existe ou non un régime REIT dans l'État-membre où sont réalisés les investissements). Elle se heurte ainsi à un principe jusqu'ici constant de la collecte de l'impôt. On notera sur ce point que les travaux relatifs à l'ACCIS ont été interrompus, en raison –officieusement- de la forte opposition des États-membres qui n'a fait que croître au fur et à mesure de l'évolution des travaux.
- En cela, l'approche de l'EPRA est en contradiction avec l'approche prônée par le groupe de travail de l'OCDE et retenue par les administrations de certains États-membres dans le cadre de l'adoption de dispositions spécifiques aux REIT's dans les conventions fiscales. On relève ainsi que la convention fiscale entre la France et le Royaume-Uni a d'ores et déjà été modifiée afin d'assurer l'imposition des revenus à la source (taux de retenue de 25% ou de 15%, selon que l'investisseur détient ou non 10% ou plus du capital du REIT). Il semble que la convention fiscale entre la France et l'Allemagne ferait l'objet de dispositions relativement similaires.

Sur la base de ces observations, la FSIF s'interroge sur le point de savoir si une approche plus pragmatique ne pourrait pas consister :

- Bien entendu à inciter les États-membres à adopter un régime REIT (cf. l'Espagne) ;
- A inciter les États-membres ayant adopté un régime REIT à accélérer l'inclusion de mesures spécifiques aux REIT's dans leurs conventions fiscales bilatérales permettant aux États de source de collecter un impôt à taux « raisonnable » (retenue à la source ou branch tax de 15%) ;
- A viser à éviter la double imposition au niveau du REIT à l'occasion de la redistribution des revenus provenant d'un autre État-membre, par exemple en permettant l'imputation de la retenue à la source prélevée dans l'État de source sur celle prélevée dans l'État du REIT au moment de la redistribution, ou/et en prévoyant le transfert aux actionnaires résidents dans le même État que le REIT d'un crédit d'impôt égal à la retenue à la source prélevée dans l'État de source des revenus.

Paragraphe II – La création de l'indice national des loyers commerciaux dans la loi de modernisation de l'économie

La FSIF et L'UNPI ainsi que les associations de locataires-commerçants (PROCOS et CDCF) ont travaillé ensemble pendant près d'un an pour créer un indice spécifique appelé Indice des loyers commerciaux (ILC). Ce nouvel indice vise à remplacer dans les baux de locaux de commerce de détail l'Indice du coût de la construction (ICC) qui a deux défauts majeurs.

Le premier est son évolution trop forte ces dernières années (entre 4 et 6 %) par rapport à la réalité de l'exploitation et de l'entretien de locaux de commerce de détail. Le second est le comportement erratique de l'ICC (par exemple 1,69% en juillet 2007 puis 5,05 % en octobre 2007) qui crée une instabilité permanente dans les rapports locatifs entre le propriétaire-bailleur et son locataire-commerçant.

Dans ce cadre, sous l'égide du Conseil national des centres commerciaux (CNCC), la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), le PROCOS et le Conseil du commerce de France (CDCF) ont signé en décembre 2007 un protocole d'accord sans précédent. Il a été complété par un avenant en février 2008.

Cet accord national interprofessionnel marque l'engagement de ces acteurs économiques d'abandonner l'ICC et d'appliquer un indice sectoriel spécifique : l'ILC. Ce dernier est un panier d'indices composé de 50% d'IPC, 25% d'ICC et de 25% d'ICAV (indice du chiffre d'affaires en volume des commerçants). Ce nouvel indice corrige les deux défauts de l'ICC mentionnés ci-avant.

Considérant que le loyer représente entre 7% et 10% des charges des commerçants, l'impact financier de ce protocole d'accord est important. Cet impact financier devrait bénéficier au pouvoir d'achat des Français en étant en partie répercuté par les commerçants sur les prix à la consommation. Le Journal Les Echos, en novembre 2008, estime que l'ILC joue un rôle « *d'amortisseur de crise* ».

Toutefois, pour être juridiquement viable, il faut que les textes d'ordre public, le Code monétaire et financier ainsi que le Code du commerce, permettent dans son principe l'utilisation dans les baux de commerce de détail de cet ILC. Cette légalisation de l'ILC est intervenue par la loi de modernisation de l'économie promulguée en juin 2008 et par un décret d'application publié en novembre 2008.

Sur la base de cette légalisation de l'ILC, les acteurs économiques peuvent désormais, adapter des centaines de milliers de baux. Ce travail de terrain se fera par voie d'avenant aux baux. Cela exige des rédactions de ces avenants aux baux commerciaux extrêmement rigoureuses et ciselées pour éviter tout risque de remise en cause juridique.

Le principe de liberté du choix de l'indice dans ce type de baux est maintenu comme le prévoit déjà les textes de loi en vigueur pour les baux commerciaux. Les acteurs économiques peuvent donc continuer à choisir de manière consensuelle l'indice de référence le plus adapté à leur relation locative.

Paragraphe III – La participation de la FSIF au débat sur l'urbanisme commercial dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie

La FSIF est intervenue dans les débats sur l'urbanisme commercial qui ont eu lieu dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie entre avril et juin 2008. L'objectif de la FSIF, était d'une part, de faire prendre conscience aux pouvoirs publics des spécificités et des atouts de l'immobilier commercial pour la collectivité et, d'autre part, de veiller à ce que les objectifs de transposition de la directive européenne sur les services soient atteints. La loi de modernisation de l'économie a ainsi apporté des novations sur l'installation des surfaces commerciales, la composition et le fonctionnement des commissions consultatives et décisionnaires pour les autorisations d'équipement commercial.

Paragraphe IV – Les actions de communication publique extérieure de la FSIF en 2007-2008

La FSIF n'a pas vocation à se mettre en avant. Elle a prouvé depuis sept ans que son efficacité dans l'action n'est pas liée à la médiatisation de son fonctionnement ou de ses activités.

Cependant, les résultats obtenus, en particulier, l'instauration du statut des « *Sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (SIIC) à la fin de l'année 2002, et les autres réformes menées depuis, ont suscité l'intérêt d'observateurs extérieurs non seulement sur les sociétés foncières elles-mêmes, mais également sur les méthodes de travail de la Fédération.

La plupart des médias se font l'écho comme les années précédentes de la qualité du travail d'intérêt général économique effectué par la FSIF comme IPE Real Estate, Property Finance Europe, Option Finance, Business Immo, La Tribune, Le Monde, Les Échos, la revue « Décideurs », etc.

A – La participation de la FSIF aux manifestations publiques nationales et internationales

En 2007-2008, la FSIF a participé ou organisé un certain nombre de manifestations et des tables rondes dont les thèmes correspondent à l'un des sujets pilotés par la FSIF, dans le cadre de ses activités avec les pouvoirs publics : **juin 2008** participation au Forum de NAREIT's à New-York ; **juillet 2008** organisation du colloque sur les SIIC dans le cadre des journées financières de Paris Europlace ; **septembre 2008**, Colloque de l'investissement immobilier du Journal Les Échos ; participation au colloque organisé par l'EPRA à Helsinki ; participation au colloque organisé par la mission économique de l'Ambassade de France à Londres ; réunions de travail à Bruxelles et Amsterdam de l'EU REIT's group de l'EPRA, et enfin, participation au colloque de l'EPRA à Stockholm ; **novembre 2008**, participation au salon de l'actionnariat avec l'IEIF et au SIMI en **décembre 2007**.

Les sujets traités ont été essentiellement orientés vers les effets de l'entrée en vigueur du statut des SIIC mais ils ont aussi concerné, l'impact de la crise économique et financière internationale, la problématique des normes comptables internationales, le développement durable, etc.

Ces opérations de communication extérieure s'ajoutent, bien évidemment, à celles des dirigeants des sociétés membres de la FSIF qui sont sollicités, à titre personnel, par les organisateurs de salons, colloques et autres manifestations professionnelles pour intervenir.

B – Bilan de la 2ème édition des Trophées des SIIC et préparation de la 3ème édition

La FSIF a organisé deuxième édition des Trophées des SIIC qui s'est déroulée le 1^{er} décembre 2006 dans le cadre du SIMI. Un Comité de pilotage est chargé de l'ensemble du dispositif : choix des membres du jury, réception des nominés, organisation du déroulement de la cérémonie de remise des Trophées, etc. Des partenaires institutionnels soutiennent l'évènement : Business Immo, KPMG, etc. Les trophées sont une création originale de la Verrerie de Biot pour la FSIF. Le jury était composé de personnalités reconnues chacune dans son domaine professionnel: M. **Patrick WALLUT**, M. **Frédéric LEFEBVRE**, M. **François DEMAZIERE**, Mme **Françoise JOURDA**, M. **Bernard COLOOS** et M. **Arnaud de BRESSON**.

Lors de cette deuxième édition quatre « Trophées » ont été décernés par ce jury :

- « Ville et avenir » à la société **AFFINE**
- « Meilleure opération » de l'année à **UNIBAIL-RODAMCO**

- « Meilleur analyste » à **Exane BNP Paribas**
- « Immobilier et société » à M. **Philippe MARINI**

Cette deuxième édition a été considérée par les participants et les observateurs comme un succès qui a donné sa pleine mesure à cette manifestation, confirmant par là-même l'élan constatée lors de la première édition.

Paragraphe V – L'enquête statistiques sur les bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France

Depuis 2006, la FSIF s'est associée à l'initiative prise par la Fédération des promoteurs d'Ile-de-France, présidée depuis un an par M. **Hervé MANET**, de bâtir des données statistiques relatives aux bureaux neuf et restructurés en Île-de-France.

Ces données concernent la production et l'utilisation des bureaux neuf et restructurés. La dernière étude a été présentée en juillet 2008 à l'occasion d'une conférence de presse professionnelle conjointe entre la FPC IDF et la FSIF.

Paragraphe VI - La politique sociale de la FSIF

A – Les négociations salariales de branche en 2007-2008

La FSIF est une organisation professionnelle et patronale représentative d'une catégorie d'employeurs et à ce titre elle siège dans les différentes commissions de branches professionnelles : celle de l'immobilier et celle des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

Dans la branche de l'immobilier elle exerce la présidence du Comité des organisations patronales de l'immobilier (COPI) et dans celle des gardiens, concierges elle siège au sein du COREGE qui est le pendant du COPI.

L'année 2007-2008 a été riche en dossiers et négociations entre les partenaires sociaux.

a) Dans la Convention collective nationale de l'immobilier

Fixation de nouvelles modalités de détermination des salaires minima et de leur revalorisation.

La FSIF a conduit les négociations qui ont conduit à l'adoption de l'avenant n°32 du 15 juin 2006 et conditionne désormais les négociations salariales entre les partenaires sociaux. Cet avenant de 2006 a pour objet de restructurer la composition du salaire conventionnel.

Il définit le salaire minimum brut annuel, le salaire minimum brut mensuel, le salaire global brut mensuel contractuel, le salaire global brut annuel contractuel, ainsi que le mécanisme de la négociation annuelle, le calcul de l'ancienneté et les mentions obligatoires du bulletin de paie. Il reprend également certains articles de la convention collective nationale de l'immobilier qui font uniquement l'objet de modifications formelles dans un souci de cohérence générale de la convention collective. Ces dispositions ne sont pas applicables aux salariés des résidences de tourisme.

Les partenaires sociaux de la branche professionnelle de l'immobilier ont débuté en la négociation annuelle sur les salaires novembre 2007. Un premier projet d'avenant à été rédigé en début d'année mais n'a pas été signé par les partenaires sociaux.

Le Gouvernement a annoncé au 1^{er} trimestre 2008 une revalorisation du SMIC au 1^{er} mai 2008, afin de tenir compte de l'inflation constatée. Les signataires de la CCN de l'immobilier ont donc choisi d'attendre de connaître ce nouvel indice avant de fixer les salaires annuels minima de la branche.

L'avenant 39 du 15 mai 2008 modifiant l'ANNEXE II de la convention collective « Salaires » a été signé et déposé au Ministère en vue de son extension le 3 août dernier. La FSIF étant signataire, il s'applique donc à ses adhérents.

Cet avenant prévoit des revalorisations de 4.2% pour les niveaux employés, 3.5% pour les agents de maîtrise et 2.5% pour les niveaux cadre, sauf le niveau C1 (+3%). Cette revalorisation significative vise à mettre la grille des minima en adéquation avec la forte inflation constatée et à conserver les écarts entre les niveaux, comme les organisations professionnelles s'y étaient engagées au moment de la modification de la structure des salaires et de la suppression de la valeur du point.

Concernant les négociateurs salariés VRP, qui bénéficient d'un nouveau statut depuis l'accord du 15 juin 2006, leur rémunération minimum est fixée à 1300 euros au lieu de 950 euros. Ce statut n'est pas applicable aux salariés des sociétés immobilières et foncières.

a) La convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles

Pour tenir compte de l'engagement pris de diminuer la part du salaire complémentaire conventionnel au profit de la majoration du salaire de base, les partenaires sociaux ont conclu l'avenant n° 70 du 15 février 2008 portant modification de l'annexe II « salaires » au 1^{er} avril 2008.

Dans un souci de clarté et pour éviter toute interprétation de la grille des salaires minima dans la branche, les partenaires sociaux ont rédigé deux grilles distinctes :

La première concerne les salariés de la catégorie A sur la base légale de 151.57 heures. Les heures supplémentaires sont majorées de 25% (Loi n°2007-1223 du 21 août 2007 - JO 22 août 2007).

La seconde concerne les salariés de la catégorie B, pour un service complet base 10.000 UV, qui ne sont pas assujettis à la durée légale du travail.

Cette nouvelle présentation, implique la détermination de deux valeurs du point différentes.

Ce texte a été étendu par arrêté du 1^{er} juillet 2008 (JO 8 juillet 2008).

Les partenaires sociaux ont également réalisé une mise à jour de la convention collective avec la législation en vigueur. L'avenant 71 sera déposé en fin d'année en vue de son extension.

Les signataires de la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles, ont également conclu un accord salaires portant modification de l'annexe 2 (salaires) au 1^{er} juillet 2008 (Avenant n°72 du 3 juillet 2008) afin de tenir compte de la revalorisation du SMIC au 1^{er} juillet 2008, (D. n°2008-617 du 27 juin 2008, JO 28 juin 2008 p.10385). Cet avenant fait également l'objet d'une demande d'extension. Elle est applicable aux entreprises adhérentes à la FSIF depuis septembre 2008.

B – Actualités conventionnelles

a) Dans la Convention collective nationale de l'immobilier

Deux accords ont été conclus cette année :

1/ le premier concerne la modification de l'article 1^{er} relatif à l'objet et au champ d'application de la convention collective nationale de l'immobilier en application du décret n° 2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits françaises, applicable au 1^{er} janvier 2008. Ce texte sera déposé en fin d'année auprès des services du Ministère en vue de son extension.

2/ Le second porte sur un protocole d'accord pour la création d'un Observatoire Prospectif des Métiers et des Qualifications, dans le cadre de la réforme de la formation professionnelle mise en place par l'accord national interprofessionnel du 20 septembre 2003, reprise dans l'accord consolidé national interprofessionnel du 5 décembre 2003 et de la loi du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie et au dialogue social.

Les partenaires sociaux, soucieux de suivre les évolutions des branches en terme de métiers, de classifications et de formations, ont défini les moyens nécessaires à l'accomplissement de cette mission, reconnue comme essentielle pour accompagner les entreprises dans la définition de leurs politiques de formation et les salariés dans l'élaboration de leurs projets professionnels.

Cet accord sera également déposé en vue de son extension au mois de décembre 2008.

La loi n° 2006-340 du 23 mars 2006 relative à l'égalité salariale entre les femmes et les hommes a imposé aux branches professionnelles de réaliser un diagnostic de la situation et de conclure un accord avant le 31/12/2010 afin de réduire les écarts constatés.

Les partenaires sociaux ont donc ouvert des négociations portant sur l'égalité professionnelle femmes/hommes. Un groupe de travail paritaire a listé un certain nombre de mesures pouvant réduire les inégalités. Celles-ci ont été soumises à la commission sociale permanente de la FSIF pour avis, avant de conclure un accord sur ce thème.

Le Comité des Organisations Professionnelles de l'Immobilier a décidé de participer financièrement à la création de la Fondation Palladio. Ce financement est conditionné par la signature d'une convention de partenariat qui précise les modalités de collaboration entre le COPI et cette Fondation.

La Commission paritaire nationale de l'Emploi et de la Formation professionnelle de l'Immobilier (CEFI) étant l'organe de décision dans la branche de l'immobilier, apparait dans la convention, permettant ainsi de préciser les modes de soutien éventuels de la CEFI aux activités de la Fondation, conformément aux missions dévolues à la CEFI.

b) Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles

A la demande de certains syndicats de salariés, les partenaires sociaux se sont engagés dans une réforme de la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles. Celle-ci porte essentiellement sur les classifications et la définition des métiers, la détermination des Unités de Valeur pour les salariés catégorie B et la structure des salaires.

La branche a missionné, à travers l'observatoire prospectif des métiers et des qualifications, un cabinet chargé d'analyser les métiers de la branche, de réaliser des référentiels d'activité et de compétences, et d'analyser du temps de travail.

Concernant la structure des salaires les partenaires sociaux ont négocié un projet d'accord salaire applicable au 1^{er} janvier 2009, qui remplace la rémunération mensuelle conventionnelle constituée d'un salaire de base et d'un salaire complémentaire par un salaire minimum brut mensuel conventionnel. Pour amortir les conséquences de cette mesure sur la prime d'ancienneté, les parties conviennent d'établir une assiette de calcul pour la prime d'ancienneté progressive :

80% pour l'année 2009, 90% pour l'année 2010, 100% pour l'année 2011,

Ce projet de texte est actuellement soumis à la signature des partenaires sociaux.

Enfin, la FSIF participe au groupe de travail constitué par le ministre du Logement et de la Ville sur le métier de gardiens, concierge dans le cadre de l'actualisation du décret sur les charges récupérables pour les locations des immeubles à usage d'habitation principale.

C – Projets de négociation sociale pour 2009

Les partenaires sociaux de la branche de l'immobilier ont pour objectifs de :

- Négocier un accord portant sur l'égalité femmes/hommes, conformément aux dispositions de la loi du 23 mars 2006.
- Finaliser l'étude sur l'évolution des métiers et des parcours de formation initiale et continue dans une perspective européenne voire internationale qui a pour vocations d'une part, d'avoir une représentation précise des métiers et des formations aux professions immobilières, d'autre part de permettre l'élaboration de parcours de formation adaptés et enfin d'identifier des pistes de collaboration entre les intervenants et acteurs du secteur, ne se limite pas au seul territoire national.

Les partenaires sociaux de la branche professionnelle des gardiens, concierges et employés d'immeubles

Conduire l'étude avec le cabinet BPI sur les métiers, les compétences et la durée du travail afin de nourrir ses réflexions sur la modernisation de la convention collective nationale.

Accentuer son effort de formation en créant des parcours de formation et un certificat de qualification professionnelle (CQP).

D - Le benchmark social des sociétés immobilières et foncières pour 2008

Pour la 8^{ème} année consécutive, la FSIF a confié à l'Institut I + C l'étude détaillée du secteur des sociétés immobilières et foncières.

Cette enquête de branche a pour objet de permettre une meilleure connaissance des réalités économiques et sociales de votre profession.

Par ailleurs, les éléments de réponse permettent de satisfaire à l'obligation légale vis-à-vis des salariés. Les informations du rapport annuel de branche permettent de négocier en connaissance de cause.

E – La politique de formation 2008

La FSIF exerce la vice-présidence de la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier qui gère la collecte et l'emploi des fonds formation de l'immobilier (30 millions d'euros de budget annuel).

Dans le cadre de ce mandat, l'effort a été mis en 2008 sur l'analyse des métiers de l'immobilier au plan européen, la rationalisation de l'utilisation des fonds formation de l'immobilier vers les cœurs de métiers et la mise en place d'un plan de formation pour les cadres des entreprises de l'immobilier.

II – L'ACTIVITE INTERNE DE LA FSIF : UNE INTERACTION PERMANENTE AVEC LES ADHERENTS

Paragraphe I - La recherche de l'efficacité permanente dans la communication interne

La FSIF prend un soin particulier à améliorer ses relations avec ses adhérents. A cette fin, elle a mis en place, depuis deux ans, différents outils de communication.

A - Les notes d'information

Durant l'année 2008, la FSIF a adressé à ses adhérents **36** notes d'information. Ce chiffre reste en ligne avec le nombre de notes d'information des années antérieures. Elles se répartissent comme suit :

- **19** notes *juridiques* ;
- **7** notes de *conjoncture* ;
- **6** notes sur le *social* ;
- **1** note sur la *fiscalité et la comptabilité* ;
- **2** notes sur des *rapports officiels* publiés par les pouvoirs publics ;
- **1** note sur l'*Administration* de la FSIF

L'intérêt respectif de ces notes d'information est variable. Tout dépend du sujet traité et de son contenu. Elles peuvent avoir un simple intérêt immédiat (*), ou de moyen terme (**), ou, enfin, elles doivent être conservées sur une plus longue période (***). Cette marque d'intérêt est indiquée en haut à droite de chaque note d'information.

Seuls les membres de la FSIF ont accès à ces notes d'information. Chaque société adhérente de la Fédération désigne les destinataires ainsi que le mode de diffusion. Il peut se faire par courrier électronique ou sur support papier. Après une enquête interne, les destinataires dans leur grande majorité ont souhaité continuer à recevoir les notes d'information sur support papier. D'autres ont demandé à les recevoir sur les deux supports : électronique et papier.

B - L'évolution réussie du site Internet de la FSIF

Le site de la FSIF dans sa nouvelle version a été mis en ligne en juin 2007. Cette nouvelle version avait pour but de disposer d'une vitrine à destination de « *visiteurs* », des interlocuteurs et de tous ceux qui souhaitent connaître la FSIF, ses activités et ses membres. Elle permettait également, avec la partie « *adhérents* », d'offrir à ses membres un outil de suivi détaillé des activités de la Fédération.

Chaque adhérent de la Fédération dispose d'un numéro de code d'accès.

Ce site institutionnel de la FSIF offre des liens avec les sites de chacune des sociétés membres de la Fédération.

L'effort est toujours mis sur une actualisation plus soutenue des rubriques, une amélioration du visuel du site et, enfin, la création de rubriques thématiques et conjoncturelles.

Bien que le site de la FSIF n'ait pas de vocation commerciale, le tableau de bord concernant sa fréquentation témoigne du succès et de l'intérêt de cette modernisation du site Internet de la FSIF.

De décembre 2007 à novembre 2008, le site a reçu **28 496** visites (contre 45 000 visites sur la période précédente) pour **71 208** pages vues (contre 61.841 sur la période précédente). Ces visites ne proviennent pas seulement de France, mais également d'une vingtaine de pays des différents continents.

Paragraphe II – Un fonctionnement des organes de la Fédération toujours dynamique

Pour accomplir ses missions la FSIF s'appuie sur des structures internes et externes. Les premières correspondent aux commissions et groupes de travail et les secondes aux partenaires extérieurs.

A - Les commissions et groupes de travail

La FSIF dispose de 4 commissions et 6 groupes de travail permanents :

- la Commission « *sociale permanente* » ;
- la Commission « *problèmes juridiques et fiscaux* » ;
- la Commission « *communication financière* » ;
- la Commission sur le « *développement durable* » ;
- le groupe de travail « *technique des immeubles* » ;
- le groupe de travail « *immobilier d'habitation* » ;
- le groupe de travail « *conjoncture et activité commerciale* » ;
- le groupe de travail « *transparence fiscale* » ;
- le groupe de travail « *problèmes économiques* » ;
- le groupe de travail « *normes comptables* » ;

En 2008, les groupes de travail *ad hoc* missionnés l'année précédente par le Conseil d'administration ont terminés leurs chantiers :

- le groupe de travail sur les « *le Grenelle de l'environnement* » ;
- le groupe de travail sur « *la préparation de « SIIC 4* » ;
- le groupe de travail sur « *le projet d'une SIIC Logements intermédiaires* » ;
- le groupe de travail sur « *le projet de réforme de l'indice de référence des loyers commerciaux* » ;
- le groupe de travail sur « *le projet de Code de déontologie* » ;

Le rôle de ces structures est vital. Elles construisent la « doctrine » de la Fédération qui sera ensuite présentée, promue, voire défendue, auprès des circuits de décision concernés.

Chacune de ces commissions est placée sous la « présidence » d'une personnalité issue des cadres dirigeants de l'une des sociétés membres de la FSIF. Le rôle de ces présidents est de concilier les dimensions techniques et politiques du dossier traité. Elles peuvent également se scinder en sous-groupe en fonction de la complexité du dossier traité.

Les commissions sont composées uniquement de membres issus des sociétés adhérentes de la FSIF alors que les groupes de travail sont ouverts à la participation de personnalités extérieures (avocats, économistes, analystes, comptables, experts, etc.).

Des notes d'étape sont établies par les commissions et groupes de travail pour être validées par le Conseil d'administration de la Fédération. Celui-ci donne, après examen, son accord pour que la commission ou groupe de travail poursuive éventuellement ses réflexions.

Ces commissions et groupes de travail se sont tous réunis au moins une fois. La fréquence des réunions varie en fonction de l'actualité. En 2003, ce sont les groupes de travail « *transparence fiscale* » et « *normes comptables* » qui se sont réunis le plus fréquemment.

La diversité des sujets traités par ces commissions et groupes de travail de la Fédération illustre la volonté d'implication de ses adhérents, son dynamisme et l'essor de son champ d'action.

B - Les partenariats extérieurs

La FSIF fonctionne comme un cabinet d'avocats ou ministériel. C'est une petite structure qui a donc besoin de s'appuyer sur des partenaires extérieurs. Ces derniers sont choisis en fonction de leurs compétences et de leur spécialité.

Durant l'année 2006-2007, la FSIF a mis en place plusieurs partenariats extérieurs, il s'agit de :

- **IEIF** pour les données statistiques relatives à l'immobilier coté et le salon Actionnaria ;
- Me **Olivier MESMIN, Christine DARIC, Jean-Yves CHARRIAU** pour les problèmes fiscaux et comptables relatifs au nouveau statut fiscal des SIIC ;
- **Régis CEMOUNY de KPMG** pour le benchmark comptable
- **I+C** pour le traitement des données sociales annuelles ;
- **FITECO** (ex SECO) pour la comptabilité interne de la FSIF ;
- **Bernard HELLER de ERNST & YOUNG** pour la problématique comptable ;
- **Denis FRANCOIS** pour l'expertise immobilière ;
- Me **Fabrice FAGES** pour l'étude sur la lutte contre le blanchiment de capitaux ;
- La **FPC Ile-de-France** pour l'étude statistiques sur la production et l'utilisation de bureaux neuf et restructurés en Ile-de-France ;
- **BUSINESS IMMO** pour la communication professionnelle ;
- **Bernard COLOOS**, Directeur des Affaires économiques de la FFB pour les enjeux économiques.
- **Philippe LETRUNG** pour les analyses financières sur les SIIC.

La reconduction, annuelle, de ces partenariats dépend de l'actualité des enjeux susceptibles d'intéresser les adhérents de la FSIF.

C - Les relations institutionnelles

a) Les relations avec les autres organisations professionnelles

En tant qu'organisation professionnelle représentative, la FSIF détient plusieurs mandats institutionnels. Elle est représentée au sein de différentes institutions, telles que la Commission nationale de concertation, les Commissions départementales de conciliation, l'Observatoire national des marchés de l'immobilier (ONMI), l'ANAH, ABELIO, etc.

La FSIF maintient ses liens privilégiés avec la FFB, la FFSA, etc. Ces relations permettent de créer de véritables synergies par lesquelles la FSIF soutient ou est soutenue sur les différents dossiers traités.

Par ailleurs, la Fédération veille à conforter ses réseaux professionnels. Par exemple, elle est membre de Paris-Europlace qui a pour rôle de promouvoir la Place de Paris comme place financière européenne. La FSIF développe avec cette association des actions communes pour promouvoir le secteur des SIIC à la Bourse de Paris.

Au plan européen, la Fédération travaille avec l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) pour participer, notamment, au groupe de travail sur les EU REIT's et, au-delà, à la réflexion sur des actions concertées auprès des institutions européennes. La FSIF s'est également rapprochée de NAREIT's son homologue américain.

b) Les relations avec les pouvoirs publics

La FSIF est aujourd'hui reconnue par les pouvoirs publics comme un interlocuteur légitime. Elle a créé, dans ce cadre, des relations étroites avec les ministères intéressés directement ou indirectement par l'évolution du secteur des sociétés immobilières et foncières, à savoir le ministère de l'Economie et des Finances, le ministère du Logement, le ministère de la Justice, etc. ainsi qu'avec les différentes Commissions parlementaires de l'Assemblée nationale et du Sénat.

D - Les membres de la FSIF

Le secteur des sociétés immobilières et foncières cotées sur la Place de Paris est en mutation depuis une dizaine d'années. Cette tendance se traduit, notamment, par une concentration du nombre de sociétés. Malgré cela, le nombre d'adhérents de la Fédération augmente chaque année et leur poids économique augmente (capitalisation, chiffres d'affaires, etc.).

Au 30 novembre 2008, la FSIF compte **46** sociétés adhérentes, dont les principales sociétés immobilières et foncières cotées de la Place de Paris représentant la quasi-totalité de la capitalisation à la bourse de Paris de ce secteur. Les autres membres de la FSIF émanent, soit d'une holding, du secteur des assurances, des SEM et des foncières privées.

En 2008, la FSIF a enregistré l'adhésion de 4 nouveaux adhérents : **FONCIERE INEA**, **CEGEREAL**, **LUCIA** et **Groupe Casino Développement**. De son côté, **ICADE** a fusionné les trois sociétés qui étaient jusqu'alors membres de la FSIF : **FONCIERE des PIMONTS**, **EMGP** et **ICADE PATRIMOINE**.

E - Le Conseil d'administration

La FSIF est doté d'un Conseil d'administration qui en est le véritable centre de décision politique. Le président de la FSIF est, depuis le 27 novembre 2002, M. **Jean-Paul DUMORTIER**. M. **Jean-Louis BRUNET** et **Yves MANSION** en sont les deux Vice-présidents.

Le Bureau exécutif, composé du Président, des deux-vice-présidents, du délégué général et de deux administrateurs (MM. **Michel CLAIR** et **Guillaume POITRINAL**), s'est réuni tous les trois mois environ afin de préparer les débats et les décisions prises par le Conseil d'administration.

La composition du Conseil d'administration est restée stable, après plusieurs changements en 2006-2007. Au 30 octobre 2008, le Conseil d'administration compte **23** membres sur **24** mandats d'administrateurs disponibles. Ont fait leur entrée au Conseil d'administration : M. **Christophe CLAMAGERAN** remplace M. **Gérard DEVAUX** comme représentant de **HAMMERSON**.

F - Le budget de la FSIF 2007

Le budget réalisé de la FSIF au 31 décembre 2007 correspond à un total de produits de **1 169 239,10** euros pour un montant total de charges **1 158 026,37** euros. Le compte de résultat au 31 décembre 2007 fait donc apparaître un solde positif de **11 212,73** euros.

Cette situation positive doit être appréciée au regard de plusieurs phénomènes quasi structurels. En premier lieu, le changement de situation de certaines sociétés adhérentes, en raison d'opérations de fusions-acquisitions, ce qui rend la visibilité budgétaire difficile car la FSIF n'est informée qu'a posteriori de ces changements de situation.

En deuxième lieu, le retour depuis 2002 au dé plafonnement du barème de cotisation tel qu'il était instauré à la création de la FSIF en 1994.

En troisième lieu, l'essor du champ d'activités de la Fédération avec, depuis sept ans, des résultats dont bénéficie directement, sur le plan économique, industriel et financier, l'ensemble des sociétés adhérentes de la Fédération.

Enfin, la grande diversité et la forte montée en charge des activités de la Fédération nécessitent un budget complémentaire de financement des prestataires de services (conseils juridiques, montage des manifestations publiques, etc.). Ce mécanisme de financement complémentaire est en place depuis cinq ans.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES 2009

Au regard de l'ensemble des éléments constitutifs de ce rapport annuel d'activités, on peut constater que cette année 2007-2008 aura été en ligne avec les années précédentes. La FSIF poursuit la réalisation des objectifs fixés dans son programme d'actions : création d'un indice des loyers pour les bureaux, application du Grenelle de l'environnement, etc. Ces objectifs sont tournés essentiellement vers la prise en compte des préoccupations économiques, professionnelles, industrielles des adhérents de la Fédération et la reconnaissance par interlocuteurs extérieurs de l'intérêt général économique incarné par la dynamisation du secteur des sociétés immobilières et foncières. Pour la période 2008-2009, la FSIF orientera plus encore également son action vers la dimension européenne des questions et des enjeux qui intéressent les sociétés immobilières et foncières.

Liste des adhérents de la FSIF

- AFFINE
- AFFIPARIS
- ALTAREA
- ANF
- ARGAN
- AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS
- CBO Territoria
- CEGEREAL
- COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE
- COMPAGNIE LA LUCETTE
- CORIO FRANCE
- CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER
- EUROCOMMERCIAL PROPERTIES
- EUROSIC-VECTRANE
- FDL
- FONCIERE ATLAND
- FONCIERE INEA
- FONCIERE DES MURS
- FONCIERE MASSENA
- FONCIERE PARIS FRANCE
- GECINA
- GENERALI
- GROUPAMA IMMOBILIER
- GROUPE CASINO DEVELOPPEMENT
- HAMMERSON FRANCE
- ICADE
- KLEPIERRE
- LUCIA
- MERCIALYS
- PAREF
- POSTE IMMO
- S.A. FONCIERE DE LUTECE
- S.C.I. DU 26 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE
- SAGI
- SAS ANGLE VERT
- SIIC de PARIS
- SILIC
- SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
- SOCIETE FONCIERE DES REGIONS
- SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
- SOFIBUS
- SOFILO
- SOPHIA
- UNIBAIL-RODAMCO
- VASTNED RETAIL
- WERELDHAVE
- ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE

Commission Sociale Permanente

Mission :

Fixer les enjeux et les objectifs des sociétés immobilières et foncières dans le domaine de l'emploi, de la formation professionnelle et de la politique salariale.

Fixer le mandat de la FSIF dans le cadre des négociations entre partenaires sociaux dans les conventions collectives nationales de l'immobilier et des gardiens concierges employés d'immeubles dont la FSIF est signataire en tant qu'organisation patronale représentative.

Cette commission répartit son travail entre des groupes de travail missionnés par thème (ex. les classifications). Ensuite, elle examine et valide les notes de synthèse préparées par ces groupes de travail. En fonction de leur intérêt, ces documents sont éventuellement soumis pour approbation au Conseil d'administration de la FSIF

Commission Financière

Mission :

Lieu d'échanges et d'information sur la législation en vigueur et les pratiques des sociétés immobilières et foncières en matière de communication financière en direction des investisseurs, pouvoirs publics, analystes financiers, journalistes économiques.

Commission « Problèmes juridiques et fiscaux – Normes comptables – Expertise de la valeur »

Mission :

Lieu d'échanges et d'information sur les problèmes juridiques, fiscaux, comptables et d'expertise intéressant les sociétés immobilières et foncières. Cette commission répartit son travail entre les groupes de travail missionnés par thème (cf. infra) : « Composants », « Normes comptables », « Baux commerciaux », « Transparence fiscale », etc.

Elle examine et valide les notes de synthèse préparées par ces groupes de travail. Ces documents sont ensuite soumis pour approbation au Conseil d'administration de la FSIF. Une fois approuvés, ces dossiers constituent la « doctrine » de la FSIF.

Commission Développement Durable

Mission :

La commission « Développement durable » créée en 2008, a pour mission de travailler sur les réponses apportées par les sociétés immobilières et foncières aux enjeux liés à ce sujet (efficacité économique, responsabilité sociale et écologique).

Cette commission travaille avec les pouvoirs publics compétents, et en particulier le MEDAD. Elle est composée de cadres dirigeants des entreprises adhérentes de la FSIF et des « sachants » du domaine du développement durable.

Groupe de travail « Technique des immeubles »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé d'étudier les incidences des réglementations nationales ou européennes applicables aux immeubles dans les domaines de la sécurité (ex. loi sur la sécurité dans les ascenseurs), de la pathologie (lois sur l'amiante, le plomb, le radon, les termites, etc.) et de l'environnement (ex. l'effet de serre, dispositif sur le développement durable).

Groupe de travail « Activités commerciales – Conjoncture »

Mission :

Ce groupe de travail a vocation à être un lieu d'échanges entre les dirigeants des sociétés immobilières et foncières dans le domaine de la conjoncture économique. Il examine les données disponibles issues des différentes sources statistiques et les confrontent à leur propre vécu et ressenti économiques.

Groupe de travail « Immobilier d'habitation »

Mission :

Ce groupe de travail a pour objet d'examiner l'ensemble des problèmes liés à la détention d'immeubles à usage d'habitation par les sociétés immobilières et foncières : rapports locatifs (droit des baux, contentieux), intérêt économique de l'immobilier à usage d'habitation (rendement), rapports avec les pouvoirs publics (ministère du logement, ministère de la ville) et des autorités compétentes (ANAH, commissions départementales de conciliation, commission nationale de concertation, observatoire national des marchés de l'immobilier). Il est composé de cadres dirigeants en charge dans leur société de la gestion de ces types d'actifs immobiliers.

Groupe de travail « Transparence fiscale »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé de préparer le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotés (SIIC). Sa contribution technique, validée par le Conseil d'administration, a permis l'adoption de ce nouveau statut fiscal dans le cadre de la loi de finances pour 2003. Ce groupe de travail œuvre actuellement sur le dernier étage de cette réforme qui concerne la question des fusions et des apports aux SIIC.

Ce groupe de travail est composé de dirigeants de la FSIF, de directeurs financiers de sociétés adhérentes à la FSIF, d'avocats, d'économistes et d'analystes financiers.

Groupe de travail « Normes comptables »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé d'examiner les incidences de la problématique comptable sur les activités des sociétés immobilières et foncières. Il s'est intéressé, en particulier, au passage aux normes comptables IFRS et à l'impact de la juste valeur (« Fair-value »). Ce groupe de travail est composé de directeurs financiers de sociétés adhérentes à la FSIF et de commissaires aux comptes issus des plus grands cabinets comptables de la Place de Paris.

Groupe de travail « Problèmes économiques »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé d'examiner les incidences de la réglementation économique nationale et européenne sur les activités des sociétés immobilières et foncières (ex. loi sur les nouvelles régulations économiques, etc.).

Groupe de travail « Baux commerciaux »

Mission :

Il est chargé d'examiner les problèmes liés au fonctionnement des rapports locatifs dans l'immobilier d'entreprise et commercial. Il est chargé d'élaborer les positions de Place de la FSIF en ce domaine. Les documents produits sont en principe approuvés par le Conseil d'administration pour constituer la doctrine en la matière à présenter aux pouvoirs publics (ex. Loi MURCEF, groupe de travail missionné par le ministre de la Justice sur la modernisation du statut des baux commerciaux, etc.).

Groupe de travail « Composants »

Mission :

La FSIF est associée aux réflexions du groupe de travail constitué par le Conseil national de la comptabilité (CNC) sur les « composants ». Elle doit arrêter la position de place des sociétés immobilières et foncières au regard des perspectives d'adoption d'une comptabilisation des immobilisations par composants à partir de 2005, date d'application impérative des nouvelles normes comptables internationales. A cette fin, la FSIF a constitué un groupe de travail *ad hoc* missionné par son Conseil d'administration. Il est composé des directeurs financiers des principales sociétés immobilières et foncières cotées de la Place de Paris. Sa mission est de lancer une consultation auprès de l'ensemble des sociétés concernées afin, d'une part, de recenser les techniques utilisées et, d'autre part, d'adapter les règles et la durée en matière d'amortissement des

actifs immobiliers. Ce travail doit déboucher sur l'établissement d'un document de Place, validé par le Conseil d'administration puis adresser au CNC pour avis.

Groupe de travail « Classifications »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé d'établir une grille de classification des emplois utilisés dans les sociétés immobilières et foncières. Ce travail s'inscrit dans une refonte complète de l'annexe I de la convention collective nationale de l'immobilier relative aux classifications dans cette branche professionnelle. Les autres secteurs de l'immobilier (gestionnaire, transactionnaire, résidences de tourisme, SEM) ont engagé la même démarche. Ce dossier devra être terminé pour la fin du premier semestre 2004 car il conditionne les prochaines négociations salariales entre les partenaires sociaux (pour application au 1^{er} janvier 2005). Celles-ci porteront non plus sur l'évolution de la valeur du point mais sur les rémunérations « réelles ». Cette nouvelle orientation, actée dans le dernier avenant « salaires » conclu par les partenaires sociaux, exige la prise en considération de nouvelles classifications secteur d'activité par secteur d'activité et une actualisation de ces grilles de classifications des emplois.

Groupe de travail « Évolution de l'ICC »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé de l'élaboration d'un mécanisme visant à corriger les évolutions erratiques de l'Indice du Coût de la Construction en matière d'immobilier d'entreprise et commercial.

Groupe de travail « Code de déontologie »

Mission :

Ce groupe de travail est chargé de la mise en place d'un code des bonnes pratiques en matière de gouvernance d'une SIIC.

PARTENAIRES DE LA FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES EN 2007-2008

INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE (IEIF)

L'IEIF est une association qui a pour adhérents la plupart des sociétés immobilières cotées qui sont, parallèlement, membres de la FSIF. Depuis le second semestre 2000, un rapprochement s'est opéré entre la FSIF et l'IEIF, finalisé au début de l'année 2001 par une convention annuelle de partenariat. Dans ce cadre, l'IEIF doit accomplir deux missions. En premier lieu, il doit fournir à la FSIF un appui technique pour les réflexions menées dans les domaines de la fiscalité et de la comptabilité. En second lieu, l'IEIF doit mettre à la disposition de la FSIF des données statistiques pour illustrer ses documents officiels et alimenter son site internet.

CATELLA

Cette société de conseil en immobilier aide la FSIF à établir un bilan micro-économique du secteur des SIIC : ventes et acquisitions, types d'actifs immobiliers concernés, répartition Paris/province, etc.

BUSINESS IMMO

Ce groupe de presse est devenu un partenaire essentiel de la FSIF qu'il s'agisse de l'organisation d'opérations de communication ou de la diffusion à travers différents supports de l'information relative aux activités de la FSIF et de ses membres.

LE SIMI – LE GROUPE MONITEUR

Le SIMI permet à la FSIF de participer à l'organisation des différentes tables rondes qui sont prévues durant cette manifestation professionnelle. La FSIF s'appuie également sur ce salon pour organiser des panels liés à l'actualité de ses membres et l'édition annuelle des « Trophées des SIIC ».

Me Christine DARIC, Me Olivier MESMIN et Me Jean-Yves CHARRIAU

Me Christine DARIC, Me Olivier MESMIN et Me Jean-Yves CHARRIAU conseillent, à titre exclusif, la FSIF, sur les questions de fiscalité. Ces avocats appuient la FSIF sur le plan technique pour l'élaboration et l'application du statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées. (SIIC)

I+C

Il s'agit d'un organisme de traitement des données sociales et professionnelles. A ce titre, I+C accompagne la FSIF pour l'élaboration du rapport social sur les conditions d'emploi, de salaires et de formation dans les sociétés immobilières et foncières. Un questionnaire social type a été établi par la Commission sociale permanente (CSP) de la FSIF avec l'appui de cet organisme. Il est adressé à chaque société membre de la FSIF. Les réponses à ce questionnaire sont traitées directement par I+C.

Les résultats sont ensuite examinés par la CSP avant communication aux syndicats de salariés conformément aux obligations dévolues à la FSIF en tant qu'organisation patronale signataire des conventions collectives nationales de l'immobilier et des gardiens concierges employés d'immeubles.

FITECO

Ce cabinet d'expertise comptable certifie les comptes annuels de la FSIF et prépare les différents documents comptables nécessaires au bon fonctionnement de la fédération.

ERNST AND YOUNG et KPMG

Ces cabinets conseils aident la FSIF sur la problématique comptable attachée aux activités des sociétés immobilières et foncières. Ils interviennent dans le cadre des discussions entre la FSIF et les autorités publiques en charge de la réglementation comptable qui ont débouchées sur les deux avis relatifs aux incidences comptables du statut SIIC, publiés juin 2003 par le Conseil national de la comptabilité (CNC). Ils participent également au groupe de travail de la FSIF missionné par l'établissement de la position de place des SIIC membres de la FSIF sur les composants. Enfin, KPMG établit un benchmark annuel sur les pratiques comptables des SIIC qui est parrainé par la FSIF.

CBRE BOURDAIS EXPERTISE

CBRE EXPERTISE représentée par son Président M. Denis FRANCOIS assiste la FSIF sur l'ensemble de la problématique relative à l'évaluation des actifs immobiliers.

M. le professeur des universités Jean-Claude RICCI

M. le professeur Jean-Claude RICCI (agrégé des facultés de droit, Directeur de l'institut d'Etudes Politiques d'Aix-en-Provence et membre de l'Association française des constitutionnalistes) est le consultant exclusif de la FSIF pour les questions de constitutionnalité qui se posent plus particulièrement pour le statut SIIC et les conditions juridiques de leur développement.

BILAN ECONOMIQUE DES SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC)

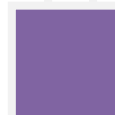
2008

Le régime SIIC est devenu en 5 ans un des moteurs de la croissance économique française et un modèle copié en Europe. Dans un contexte de crise financière internationale, ce secteur continue largement à soutenir l'activité immobilière. La mise en place du statut SIIC en janvier 2003 qui a permis aux sociétés immobilières cotées d'avoir accès en France à un nouveau régime fiscal a modifié profondément leur modèle économique et leur a permis un très fort développement, au bénéfice de l'ensemble de l'économie française.

Depuis 2004, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières établit chaque année un bilan économique, fiscal et sociétal de ce régime, en s'efforçant de mesurer les différents effets micro et macro économique de ce nouveau statut sur le secteur de l'immobilier et sur l'ensemble de l'économie française.

Ce bilan, réalisé à partir des données collectées par l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière, montre que l'adoption du statut SIIC en 2003 a eu 5 effets de levier positifs majeurs sur les fondamentaux économiques du secteur immobilier en France, premier marché pour l'immobilier tertiaire en Europe en 2007 par la taille de son patrimoine.

- Un effet positif majeur sur les investissements à long terme** : les investissements à long terme réalisés par les SIIC ont été multipliés par 5 en 3 ans, ce qui a contribué à la dynamique de l'ensemble des industries immobilières, avec des incidences très positives sur la croissance de l'économie française.
- Un effet de levier sur la création d'entreprises** : le nombre des SIIC a plus que doublé depuis 2003, avec plus de 50 SIIC existantes en 2008.
- Un effet levier sur la capacité de financement des SIIC et d'autres secteurs d'activités** : on comptabilise depuis 2003 10,5 milliards d'euros d'émission de titres qui permet de financer efficacement des acquisitions en Europe en développant leurs activités et celles des entreprises, tous secteurs confondus, qui font appel à elles. En 2007, l'émission de nouveaux fonds propres en France a représenté plus de la moitié de l'ensemble de l'activité en Europe.
- Un effet de levier sur les performances boursières de la Place de Paris** : la capitalisation boursière des SIIC a plus que quadruplé depuis 2001, s'élevant à plus de 53 milliards d'euros en mai 2008. Les SIIC représentent en 2007, 2,5% de la capitalisation boursière totale de la Place de Paris (contre environ 1% en 2003).
- Un effet levier sur les recettes fiscales de l'Etat et des collectivités locales** : s'agissant de l'exit tax payée à l'Etat par les SIIC depuis 2003, elle a généré un supplément de recettes fiscales de plus de 2,2 milliards d'euros et crée un flux moyen de recettes annuelles de 300 millions d'euros. S'y ajoutent la fiscalité acquittée par les entreprises qui externalisent leurs actifs immobiliers vers les SIIC, les impôts payés par les actionnaires sur la base des dividendes perçus ainsi que les droits de mutation perçus par les collectivités locales. Au total, c'est plus de 3 milliards d'euros de recettes fiscales générées par l'activité de ce secteur économique en 4 ans.

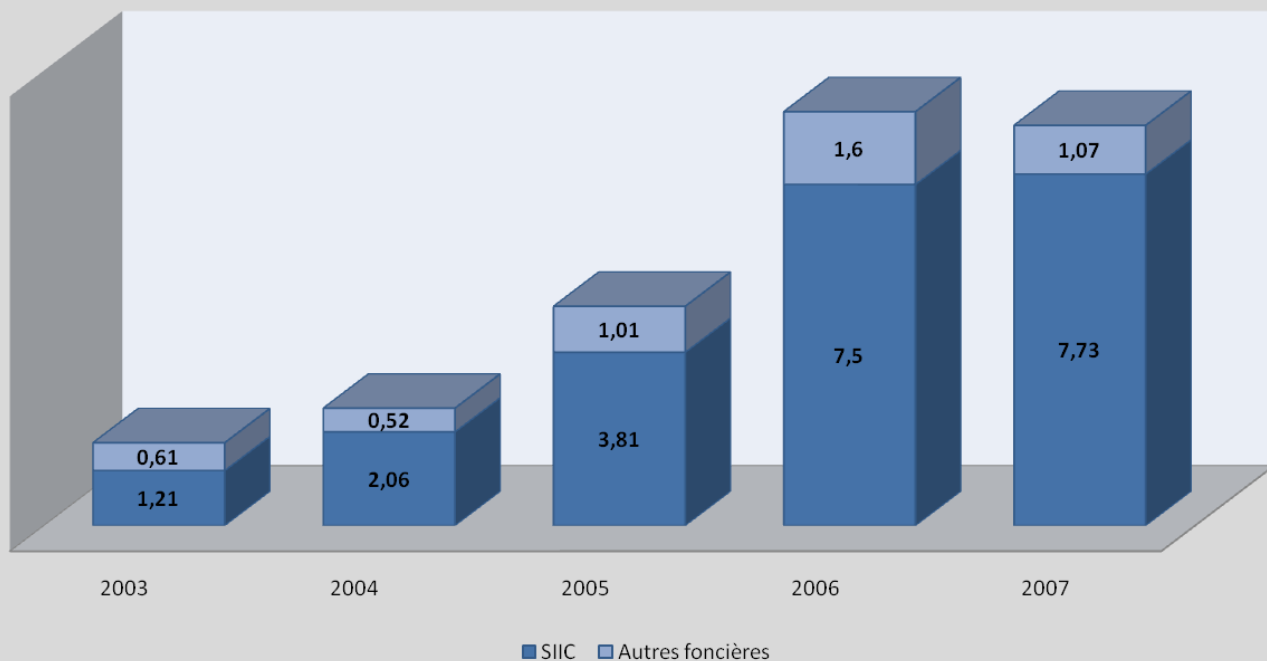


LES SIIC, ACTEURS MAJEURS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2007

Depuis 2003, le statut SIIC a permis aux foncières de reconquérir le marché de l'investissement immobilier en France

Les investissements réalisés en France par les foncières ayant adopté le régime SIIC ont changé d'échelle, passant de 1.21 milliards d'euros en 2003 à près de 7,5 milliards d'euros pour l'année 2006 et 7,73 milliards en 2007. Ce volume fait de ces sociétés les acteurs majeurs de l'investissement immobilier face aux autres investisseurs intervenant sur le marché de l'immobilier tertiaire et commercial, en particulier les fonds moyen terme non cotés, étrangers pour l'essentiel.

Investissements réalisés par les SIIC et autres foncières en France 2003-2007



Source IEIF / FSIF

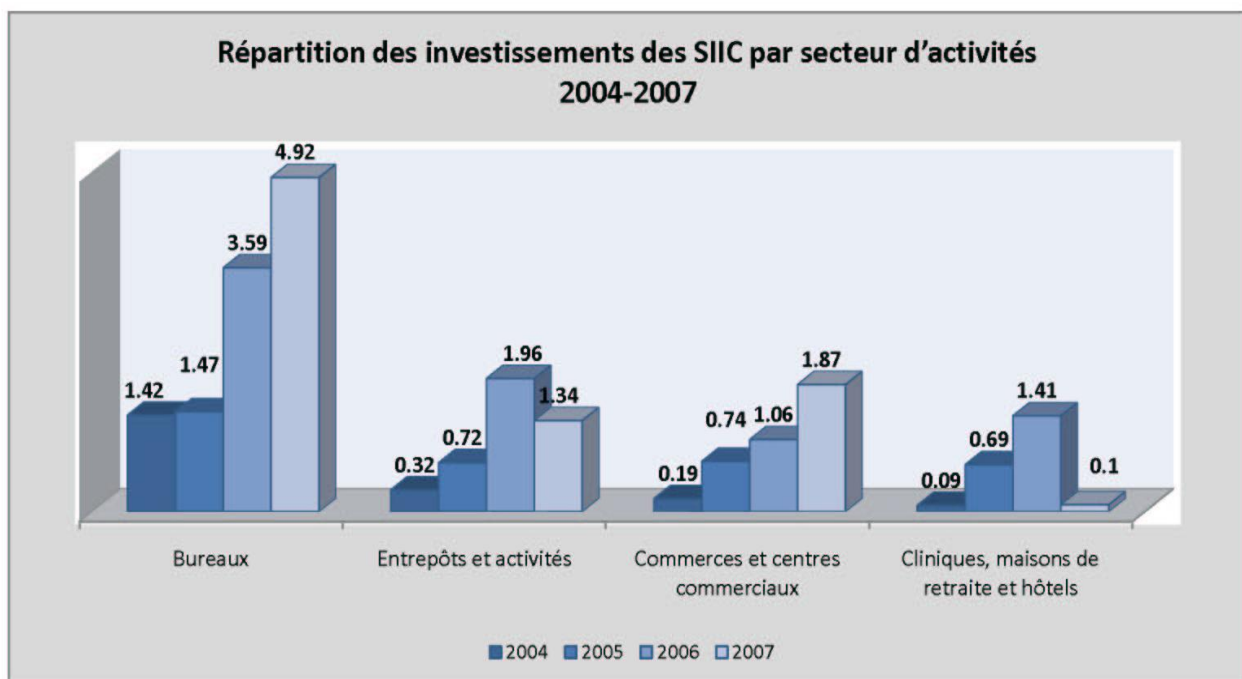
Cette augmentation des investissements s'est accompagnée d'une diversification des secteurs d'activités dans lesquels les SIIC ont investi :

Les investissements consacrés à l'immobilier de bureaux, cœur de métier de nombreuses SIIC, sont passés de 1,42 milliards d'euros en 2003 à 4,92 milliards d'euros en 2007.

Les investissements dans les commerces ont atteint 1,87 milliards d'euros en 2007, soit un montant 10 fois supérieur à celui réalisé en 2003 (190 millions d'euros).

Les investissements dans les entrepôts et locaux d'activité ont représenté 1,34 milliards d'euros en 2007.

A côté de ces trois grandes catégories d'actifs immobiliers, les SIIC investissent également dans l'immobilier de service (cliniques, maisons de retraites, hôtels, et les murs de clubs de vacances) à hauteur de 100 millions d'euros en 2007.



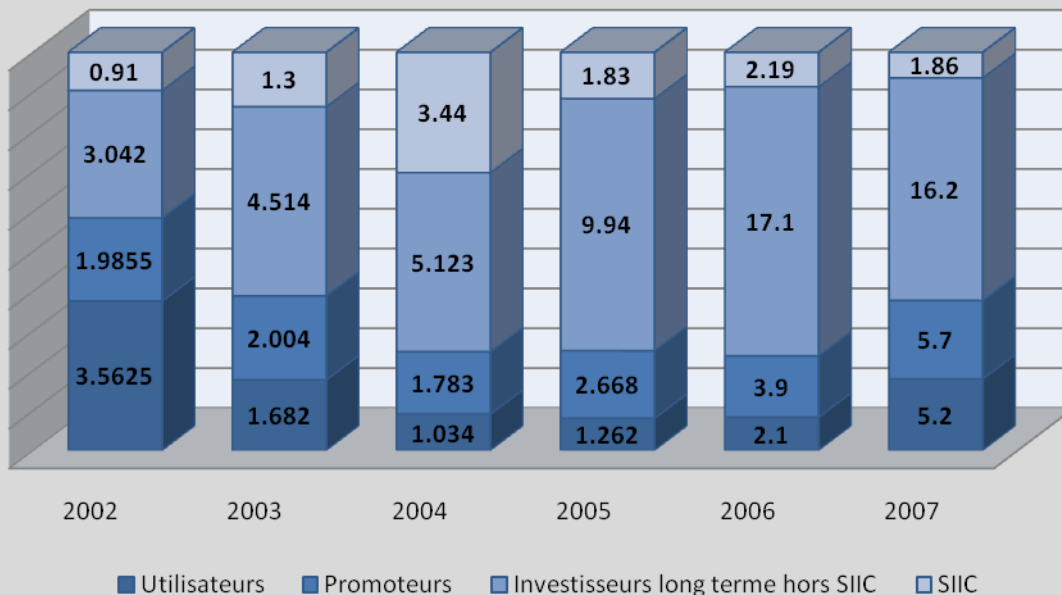
Source IEIF / FSIF

Sur cette même période, la vente des actifs par les SIIC est restée stable, sans mouvement spéculatif ni accélération des opérations.

Depuis 2003, le volume des ventes d'actifs réalisées par les SIIC représente moins de 10% (1,86 milliards d'euros en 2007) du volume total des ventes d'actifs immobiliers effectuées par l'ensemble des acteurs économiques.

Les SIIC sont des investisseurs « long terme ». La diversification des investissements et la stabilité du patrimoine SIIC est, de fait, aujourd'hui le moteur du dynamisme du secteur immobilier (hors logement) en France.

Ventes d'actifs par catégories d'investisseurs, en France, 2002-2007 en Mds €



BILAN DES EXTERNALISATIONS REALISEES GRACE A SIIC 2 ET SIIC 3

(2005 – 2007)

LES SIIC RELAIS DE CROISSANCE DES ENTREPRISES PAR LES OPERATIONS D'EXTERNALISATION IMMOBILIERE

Les régimes dits « SIIC 2 » et « SIIC 3 » ont été créés en 2004 et 2005. Ils visent à établir les conditions d'externalisation d'actifs immobiliers détenus par les entreprises commerciales, industrielles et financières et les sociétés d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne : SIIC, foncières cotées non SIIC, SIIC OPCI. Ce dispositif est ouvert jusqu'au 31 décembre 2008.

Les objectifs de ce dispositif sont divers : inciter à la professionnalisation de la détention immobilière, permettre aux entreprises commerciales, industrielles et financières de récupérer des liquidités par la cession d'actifs immobiliers pour leur permettre de se concentrer sur leur cœur de métier (« core business »), permettre de commercialiser des types d'actifs immobiliers jusqu'ici délaissés par les professionnels de la détention et de l'investissement immobilier.

Avant l'entrée en vigueur de ce régime SIIC 2 et SIIC 3 les externalisations d'actifs immobiliers étaient réalisées principalement dans une logique défensive, pour faire face à une situation de crise grave. Ce fut le cas, par exemple en 2001, avec la cession de 3 Mds d'euros par France Telecom pour faire face à la conjoncture de crise boursière et financière rencontrée à l'époque par les valeurs technologiques. Le volume, en valeur, de ces cessions n'a cessé de décroître entre 2001 et 2004 avec **5,4 milliards d'euros en 2001 et 1 milliard en 2004**.

Le régime SIIC 2 et SIIC 3 a cassé cette spirale négative pour représenter 1,3 milliards d'euros en 2005, 2,5 milliards d'euros en 2006 et 4,8 milliards d'euros en 2007, proche du pic de 2001. Tous les types d'actifs immobiliers sont concernés par ces opérations d'externalisation. Depuis 2005, elles sont réalisées dans une approche commerciale et dynamique industrielle et partenariale entre le vendeur et l'investisseur.

Sur cette période 2005-2007, Les principaux acquéreurs sont les SIIC (42 % et 31% des transactions en 2005 et 2007) et les fonds d'investissements. Ce qui n'était pas le cas dans la période antérieure dans laquelle les SIIC et les autres acquéreurs français étaient hors jeu (8% en 2001 pour les SIIC).

Dans le contexte de crise qui touche cette année 2008 l'ensemble de l'économie occidentale dont la France avec une croissance atone (1% prévue) il est indispensable de ne pas « réduire la voilure ». Ce dispositif d'incitation aux externalisations des actifs immobiliers permet en effet aux entreprises qui ont du mal de trouver des financements de leur activité économique par le recours aux crédits bancaires, confrontées à la crise actuelle, de trouver là de véritables relais de croissance.

La prorogation du dispositif SIIC 2 et SIIC 3 permettra de soutenir l'activité de l'investissement et des externalisations, autant de fonds injectés dans l'économie française et de recettes fiscales pour l'Etat et les collectivités publiques.

Depuis l'introduction du régime SIIC en 2003, le portefeuille d'entreprises du secteur s'est renforcé et diversifié par vagues successives et régulières :

En 2003, 11 foncières ont adopté le statut SIIC, essentiellement les grandes foncières historiques présentes sur la place de Paris : Unibail, Gécina, Klépierre, Foncière des Régions, Foncière Lyonnaise etc.

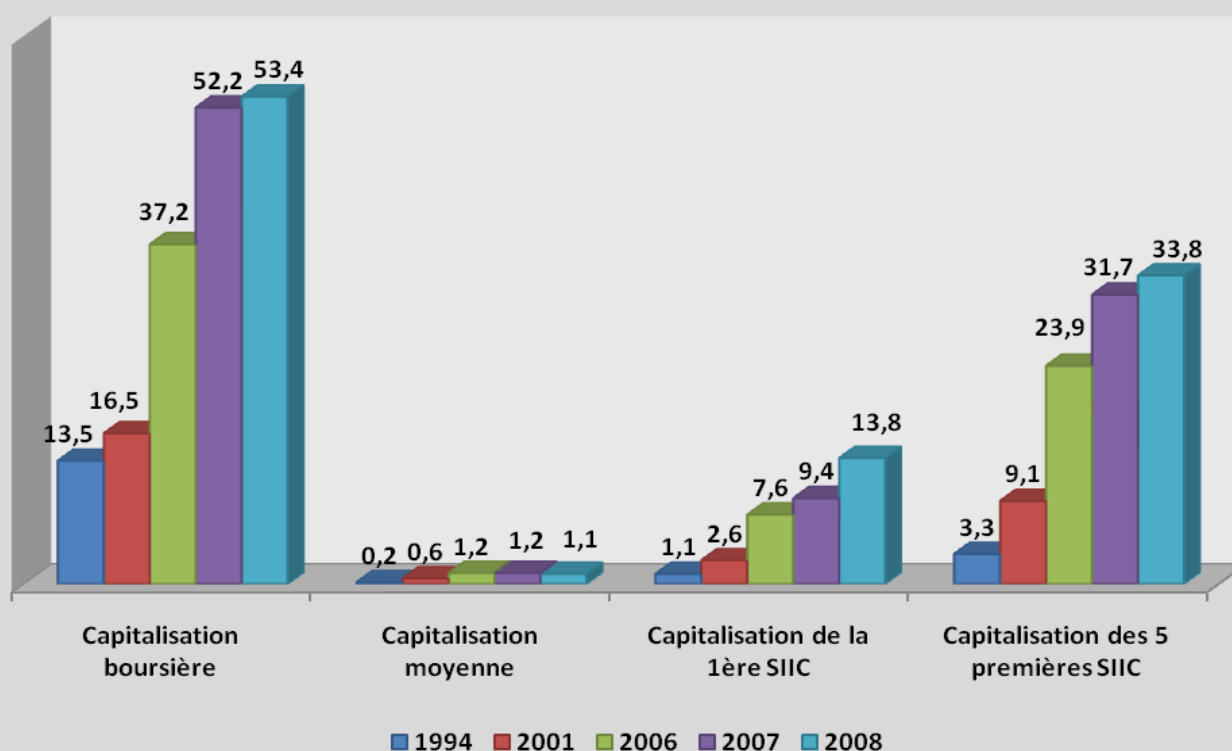
En 2004, 8 autres foncières « historiques », qui n'avaient pas opté pour ce statut en 2003, se sont dotées de ce nouveau régime.

En 2005, 10 foncières choisissent ce statut, pour la plupart créées par des sociétés industrielles ou intervenant dans des secteurs d'activités nouveaux : Foncière des Murs, Altaréa, Mercialys, etc.

En 2006, 2007 et 2008 la vague d'adoption du statut se poursuit avec successivement 16, 14 et 2 nouvelles SIIC, dont plusieurs sociétés créées par des entrepreneurs.

Depuis 2007, le secteur est entré dans une phase de consolidation : Unibail-Rodamco, Eurosis-Vectrane, ICADE, etc. Ce mouvement devrait se poursuivre dans les années à venir.

Capitalisation boursière 1994-2008 (en milliards d'euros)



Source IEIF / FSIF

11 foncières en 2003	8 foncières en 2004	10 foncières en 2005
AFFINE FONCIERE DES REGIONS GECINA ICADE (EX-EMGP) KLEPIERRE SIC DE PARIS	ADC SIIC ADT SIIC BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (radiée en 2006) HAMMERSON	ACANTHE DEVELOPPEMENT ALTAREA COMPAGNIE LA LUCETTE CORIO (néerlandaise) EUROCOMMERCIAL PROPERTIES (néerlandaise)

Le secteur des SIIC est aujourd'hui constitué d'entreprises nombreuses et diverses, avec une grande variété de modèles économiques (foncières indépendantes, filiales de grands groupes, sociétés dédiées etc.).

Le statut SIIC a ainsi contribué au développement et à la diversification du compartiment immobilier de la bourse de Paris dans son ensemble, faisant de la « pierre papier » cotée une nouvelle classe d'actifs attractive pour les investisseurs : à noter que la part des actionnaires individuels dans le capital des SIIC est actuellement de 7%, (comparable à la part des actionnaires individuels dans le capital des autres secteurs de la Bourse de Paris), et en constante progression depuis trois ans.

SILIC
SOCIETE DES IMMEUBLES DE
FRANCE
(radiée en 2008)
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
SOPHIA (radiée en 2005)
UNIBAIL-RODAMCO

ICADE FONCIERE DES
PIMONTS
(radiée en 2007)
SIIC DE PARIS
TOUR EIFFEL
WERELDHAVE (néerlandaise)

FONCIERE DES MURS
FONCIERE MASSENA
MERCIALYS
VASTNED RETAIL (néerlandaise)
WAREHOUSES DE PAUW (belge)

16 foncières en 2006

ANF
CEGEREAL
DOCKS LYONNAIS
EUROSIC
FDL
FONCIERE PARIS FRANCE
IMMOBILIERE DASSAULT
IPBM
KLEMURS
LUCIA
MB RETAIL EUROPE
PAREF
SIICINVEST
TESFRAN
VECTRANE
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

14 foncières en 2007

AFFIPARIS
ARGAN
BLEECKER
FONCIERE ATLAND
FONCIERE DES 6 et 7e Arrondts DE PARIS
FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
FONCIERE INEA
GECIMED
MONTEA (belge)
SCBSM
SEGRO (anglaise)
SELECTIRENTE
SOCIETE DE TAYNINH
TERREIS

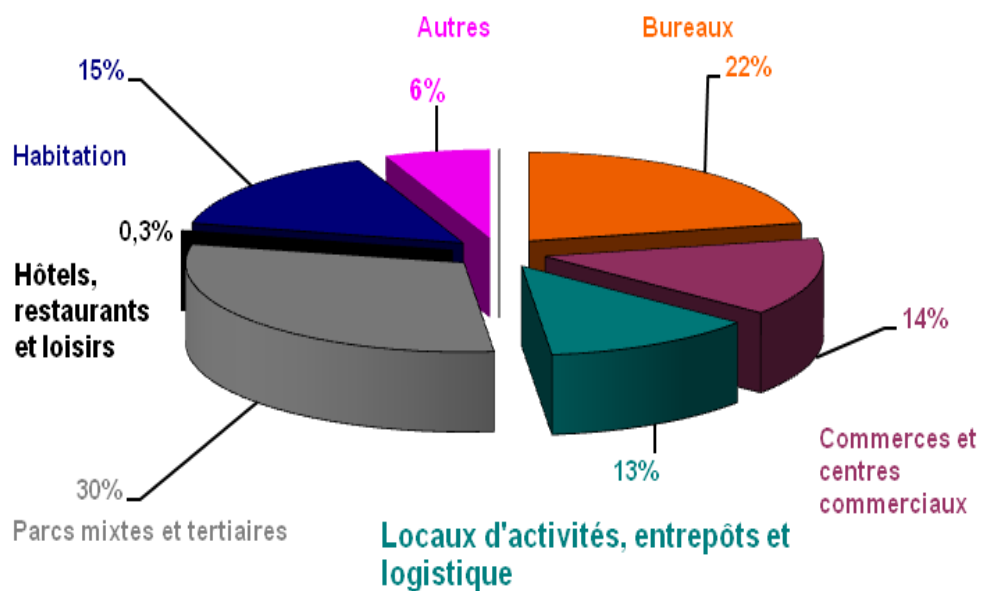
2 foncières en 2008

MRM
IMMOBILIERE FREY

Les projets

ALTAREIT
BANIMMO (belge)
CARREFOUR PROPERTY
CBO TERRITORIA
COFINIMMO (belge)
DIDOT-BOTTIN
DYNAMIQUE HOTELS
FONCIERE VOLTA
R-SIIC

REPARTITION DU PATRIMOINE DETENU EN 2007



Source IEIF / FSIF

REPARTITION SECTORIELLE DU PATRIMOINE DES SIIC EN 2007

Secteur	m ²	%
Bureaux	5 297 304	22%
Commerces et centres commerciaux	3 448 818	14%

Les SIIC dégagent des capacités de financement importantes, garantes de leur développement sur le long terme.

Depuis l'introduction du statut SIIC en 2003, la collecte de fonds propres par les SIIC est passée de 384 millions en 2003 à près de 4,37 milliards en 2006.

4,7 milliards d'euros ont été collectés en 2007 incluant le rapprochement UNIBAIL-RODAMCO suite à d'autres opérations de marchés (émissions en numéraire, paiements de dividendes en actions, émission d'obligations convertibles et émissions d'obligations remboursables en actions).

En revanche, les introductions en Bourse ont diminué : 356 millions d'euros de capitaux levés en 2007 contre 1,5 milliards en 2006. Cette diminution est logique car le secteur SIIC est désormais quasi constitué et devrait entrer plutôt dans une phase de consolidation dans les années à venir.

Toutefois, ces volumes témoignent de la confiance dont bénéficient les SIIC auprès des investisseurs, et de leur capacité à dégager des moyens de financement pour réaliser leurs investissements futurs.

À noter que depuis 2005, les fonds levés en France, en particulier par les SIIC, représentent plus de la moitié des fonds levés par l'ensemble des foncières européennes disposant d'un statut fiscal similaire, confirmant le dynamisme du marché français en Europe depuis trois ans.

Locaux d'activité/Entrepôts/Logistique	3 007 948	12%
Parcs mixtes et parcs tertiaires	7 318 948	30%
Hôtels, restaurants et loisirs	66 492	0,3%
Habitation	3 717 633	15%
Autre	1 493 203	6%
Total	24 350 346	

Source IEIF / FSIF

* hors SIIC paneuropéennes

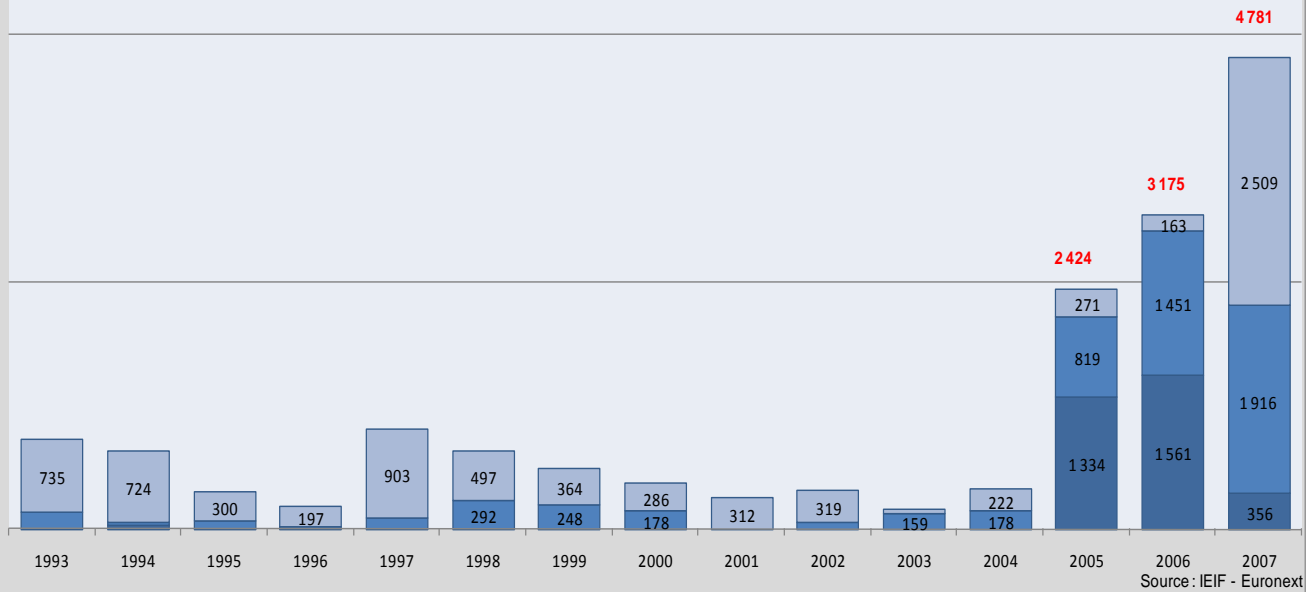
Notes :

L'échantillon retenu porte sur 92,2% de la capitalisation totale des SIIC

Certaines répartitions ne sont pas détaillées par secteur. Il s'agit de celles de ADC SIIC (64M€), ADT SIIC (50M€) et Foncière Masséna (663M€)

Collecte de fonds propres des foncières françaises en millions d'euros

- Autres fonds propres et quasi fonds propres
- Emissions d'actions
- Introductions en Bourse



Source : IEIF - Euronext

Source IEIF / FSIF

Depuis 2003, l'adoption du statut SIIC par 39 foncières a permis de dégager un flux de recettes fiscales supplémentaires de plus de 2,5 milliards d'euros pour l'État : 1,5 milliards d'euros collectés en 2003 et plus de 200 millions d'euros par an depuis lors :

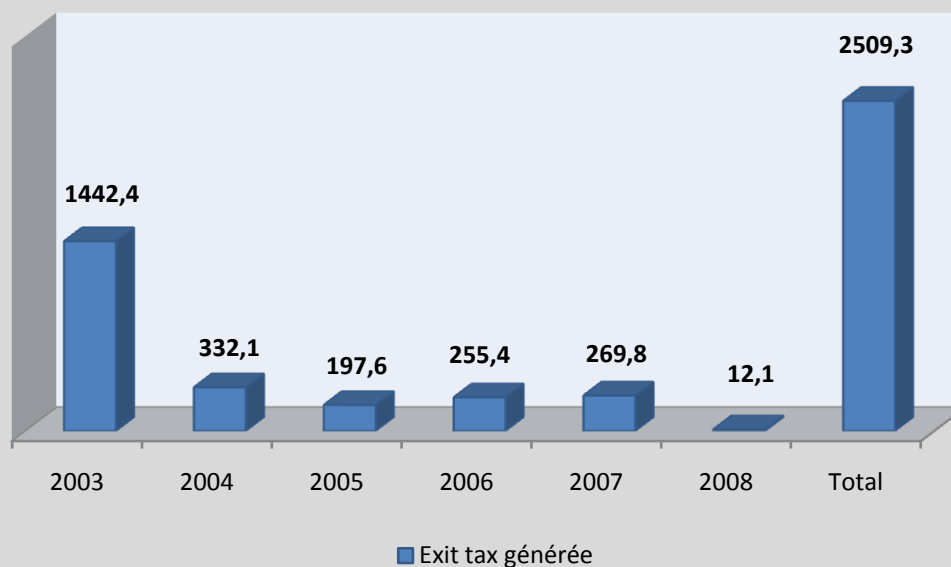
Chaque année depuis 2004, la conversion des foncières au statut SIIC permet de générer un flux moyen de recettes fiscales de 200 millions d'euros,

A noter que ce flux moyen ne comprend pas la fiscalité acquittée par les entreprises qui externalisent leurs actifs immobiliers vers les SIIC ainsi que les droits de mutation perçus par les collectivités locales, qui ont cru à due proportion.

Un nombre croissant d'entreprises, dans des secteurs aussi divers que l'hôtellerie, les loisirs ou l'hospitalisation privée, externalisent la gestion de leurs actifs immobiliers en transférant ces actifs vers les foncières. Le statut SIIC a donc des effets bénéfiques pour de nombreuses entreprises présentes dans des secteurs très créateurs d'emplois et répond à de nouveaux besoins exprimés par la collectivité (maisons de retraite etc.). Deux opérations symboliques illustrent cette tendance générale : en 2005, Accor a cédé les murs de ses hôtels à Foncière des Murs, et en 2006, Générale de Santé a cédé l'ensemble des murs de ses cliniques pour un montant total de 536 millions d'euros, etc. En 2007 ce mouvement s'est poursuivi en particulier dans les domaines de l'immobilier commercial et de la restauration (Quick, Buffalo grill, Jardiland, etc.).

Source IEIF / FSIF

Exit tax générée (en milliers d'euros)



MONTANT DU DIVIDENDE DISTRIBUE ET RESSOURCES ESTIMEES POUR LES FINANCES PUBLIQUES EN 2007

Sur la base de l'étude de la masse des dividendes versés par les SIIC, quatre remarques peuvent être faites :

Le niveau des dividendes versés par les SIIC à leurs actionnaires est dû pour une partie importante à la bonne structure du statut SIIC qui prévoit, pour chaque SIIC, l'obligation de distribuer 85% du résultat net et 50% de plus-values de cessions.

Ce dynamisme des dividendes versés par les SIIC à leurs actionnaires s'explique également par une croissance du secteur, le dynamisme des marchés financiers et la bonne valorisation des marchés immobiliers.

A noter que les 18 premières foncières ayant opté pour le régime SIIC ont plus que quadruplé le montant de leurs dividendes versés entre 2002 et 2007.

Cette croissance de la masse des dividendes versés par les SIIC à leurs actionnaires a profité également aux finances publiques. On peut estimer que cette situation a généré environ 300 millions d'euros de recette fiscale pour l'État en 2006 contre 120 millions d'euros en 2003, soit une multiplication par trois en trois ans. Ce montant s'ajoute à celui de l'Exit tax, ce qui représente un total de plus de 3 milliards d'euros de recettes fiscales perçues par l'État français.

Evolution des masses des dividendes versés par les SIIC 2003-2007

Année	Nombre de SIIC	Masses des dividendes (en €)
2003	11	539 995 892
2004	18	870 390 033
2005	22	910 402 823
2006	38	1 116 174 345
2007	49	1 629 424 355

Première méthode de calcul (périmètre variable, ensemble des SIIC de chaque année)

Année	Nombre de SIIC	Masses des dividendes (en €)
2002*	18	439 607 352
2007	18	1 419 743 871

Seconde méthode de calcul (périmètre constant)

**distribution avant d'opter pour le régime SIIC*

LES SIIC : UN MODELE COPIE EN EUROPE

Depuis l'adoption du régime SIIC en 2003, plusieurs pays européens ont souhaité mettre en œuvre un régime équivalent. C'est le cas en Angleterre, en Allemagne et en Italie. La Finlande, l'Espagne, notamment, ont opté pour l'adoption d'un régime équivalent.

Bien que chacun de ces régimes comporte des spécificités, le régime SIIC a servi de déclencheur européen pour la prise de conscience de l'utilité économique et industrielle de ce type de véhicule d'investissement immobilier.

Les SIIC : des entreprises citoyennes soucieuses des enjeux environnementaux

Les SIIC, en tant qu'acteur économique du long terme, mettent au cœur de leurs priorités le respect des règles du développement durable.

La politique du développement durable est définie et pilotée par les instances dirigeantes de chacune des SIIC.

Elle repose sur des objectifs précis:

- Maîtrise des impacts environnementaux des immeubles par la prise en compte des critères d'hygiène et de qualité d'environnement, par la maîtrise des énergies, par la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale).
- Responsabilité sociale et éthique par la prise en compte des règles d'hygiène et de sécurité des salariés et des collaborateurs.
- Développement d'une politique sociétale par la prise en compte des exigences du tissu urbain et du développement économique local.

