



**Etudes
de l'impact direct et indirect de
l'activité des sociétés
d'investissements immobiliers
cotées dans l'économie
française**

2009-2010

Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières
46 rue de Rome - 75008 Paris
+33 (1) 44 90 82 30 - www.fsif.fr

Groupe de travail « Études économiques »
FSIF

**L'apport des
Sociétés immobilières
d'investissement cotées (SIIC)
à l'économie réelle**

Octobre 2009

Sommaire

Introduction	p. 3
Les SIIC dans l'économie	p. 5
1. Les sociétés immobilières dans l'économie réelle	p. 6
2. Le modèle REIT dans le monde	p. 7
3. Les SIIC dans la sphère immobilière	p. 8
4. La dynamique des SIIC	p. 11
L'impact sur l'offre et la compétitivité de l'économie	p. 13
1. L'optimisation des capitaux investis dans l'économie	p. 14
2. Une capacité supérieure à créer de la valeur immobilière	p. 16
3. Un apport important à la performance ajustée du risque des portefeuilles d'épargne de long terme	p. 21
L'impact sur la demande, la consommation et les finances publiques	p. 24
1. L'activité et l'emploi générés par l'introduction du régime SIIC	p. 25
2. Les retombées directes pour les finances publiques de l'adoption du régime SIIC par les foncières	p. 26
Conclusion	p. 27

Les sources utilisées dans cette étude proviennent des statistiques immobilières publiques, des rapports annuels des SIIC, d'enquêtes et de questionnaires qualitatifs auprès des SIIC, de données compilées par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), la société Investment Property Databank (IPD) et le GIE Immostat.

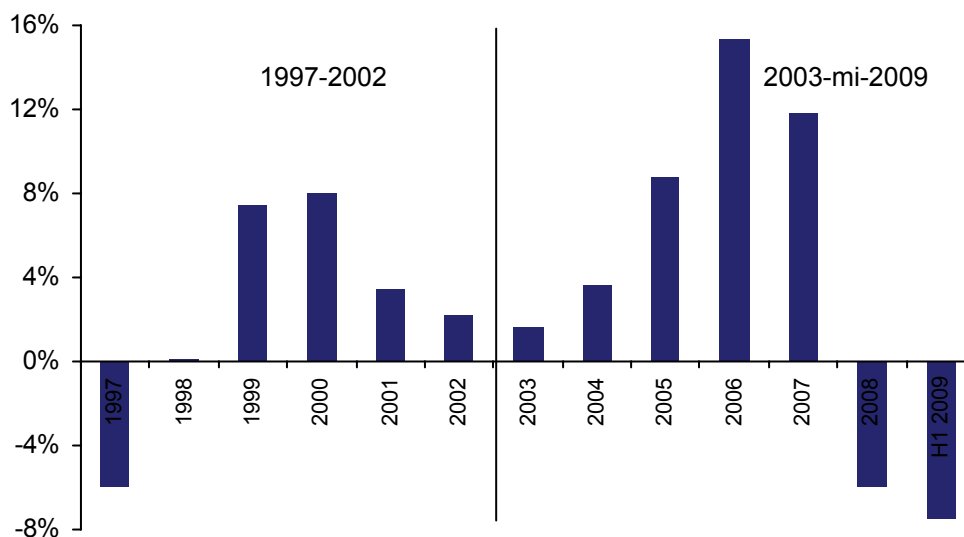
Introduction

Le régime SIIC, dénommé en anglais sous le vocable REIT pour *Real Estate Investment Trust*, a été introduit début 2003 en France et compte donc bientôt sept ans d'existence, sept ans qui ont vu le déroulement complet d'un cycle de prix de l'immobilier d'entreprise, sept ans ou l'âge de raison qui permet de faire un premier point sur l'apport du régime à l'économie réelle.

Il n'existe que très peu d'études sur le sujet car l'impact d'une telle réforme de structure, qui modifie en profondeur l'offre de services de gestion immobilière, ne peut se faire sentir que sur le long terme. Les études les plus conséquentes ont été réalisées sur le marché américain où le recul commence à être suffisant pour apprécier véritablement les changements induits et essentiellement sous l'angle de la cohérence entre l'évolution des cours en Bourse des REITs et celle de l'immobilier sous-jacent. L'introduction du modèle a visiblement considérablement renforcé le lien entre les deux et sur des périodes d'observations de plus en plus courtes.

Dans la mesure du possible, on s'attachera à comparer les situations de marché sur la période SIIC de 2003 à 2009 avec celle de durée égale prévalant immédiatement avant, c'est-à-dire la période de 1997 à 2002, durant laquelle s'est aussi déroulé un cycle complet de prix dans l'immobilier d'entreprise.

Deux cycles de prix immobilier Performance en capital de l'indice IPD France



Les SIIC dans l'économie

1. Les sociétés immobilières dans l'économie réelle

La détention directe d'immobilier procure un certain nombre d'avantages au titre desquels le libre choix des investissements et leur contrôle effectif. Mais la détention indirecte au travers de sociétés immobilières se révèle performante en permettant :

- un élargissement du spectre des investisseurs à des acteurs trop petits pour investir directement en immobilier d'entreprise et désirant bénéficier des effets de diversification induits par l'effet de taille ;
- des économies d'échelle dans la délégation de la gestion immobilière, en particulier dans la gestion technique des immeubles ;
- une certaine liquidité du placement et l'efficacité en termes de formation des cours au travers de plates-formes boursières de négociation ;
- une gouvernance d'entreprise encadrée par les autorités de régulation avec des dispositifs permettant de garantir l'indépendance des valorisations, des expertises et des dépositaires.

Rien n'est plus proche de l'économie réelle, dans son côté « tangible », qu'une société immobilière. Dans la plupart des autres sociétés, la part d'« intangible », plus éloignée d'une certaine façon de l'économie réelle, est souvent déterminante pour expliquer la création de valeur. Cet intangible peut provenir des marques, des parts de marché, du fonds de commerce, des investissements en recherche et développement, etc.

Rien de tout cela, ou si peu, n'existe dans une société immobilière. La marque ne contribue à la création de valeur que dans des cas très particuliers. En termes de part de marché, la valeur du patrimoine de la plus grande société immobilière européenne Unibail-Rodamco, quatrième au monde par la taille, est absolument négligeable par rapport à la dimension du marché immobilier européen. La plus grande société immobilière mondiale, la société Sun Hung Kai Properties basée à Hong-Kong, possède un patrimoine d'à peine 25 milliards d'euros sans commune mesure avec la valeur du marché immobilier chinois.

En fait, une société immobilière, structure de gestion active par définition, crée de la valeur si elle est capable d'apporter à ses parties prenantes – actionnaires, clients, fournisseurs, banquiers, collectivités locales, État et bien sûr salariés – un service supplémentaire à celui qu'une seule structure de gestion passive apporterait. Et c'est sur ce plan-là que le régime SIIC apporte une contribution déterminante en termes de compétitivité au niveau national mais aussi au niveau international.

2. Le modèle REIT dans le monde

Les REITs ont été créés par le Congrès américain en 1960 pour permettre aux investisseurs individuels de bénéficier des mêmes possibilités d'investissement en immobilier que les investisseurs institutionnels. Le modèle repose sur le principe du *mutual fund* : une entité transparente fiscalement à la condition d'être investie en immobilier, de dériver ses revenus principalement de loyers, de distribuer l'essentiel de son résultat et d'avoir un actionariat largement diversifié.

Globalement les REITs représentent actuellement près de 70 % de la capitalisation boursière de l'immobilier coté. Le modèle REIT constitue le modèle dominant, absolument déterminant pour attirer les capitaux internationaux. Aujourd'hui, la plupart des pays du G20, pays développés comme puissances émergentes, ont adopté le modèle :

- En Europe, huit pays : la Belgique, la Bulgarie, la France, l'Allemagne, la Grèce, l'Italie, les Pays-Bas, le Royaume-Uni, et trois pays ont des projets avancés dans le domaine : l'Espagne, la Finlande et la Lituanie.
- Deux pays du Moyen-Orient ont également adopté le régime : Israël et la Turquie, et Dubaï l'envisage.
- L'Australie et la Nouvelle-Zélande ainsi que sept pays asiatiques ont des structures REITs : la Corée du Sud, Hong-Kong, le Japon, la Malaisie, Singapour, Taiwan et la Thaïlande, et trois l'envisagent : l'Inde, le Pakistan et les Philippines.
- En Amérique, on compte cinq pays REITs : le Brésil, le Canada, le Chili, les États-Unis et le Mexique.
- L'Afrique du Sud est le seul représentant REIT d'Afrique.

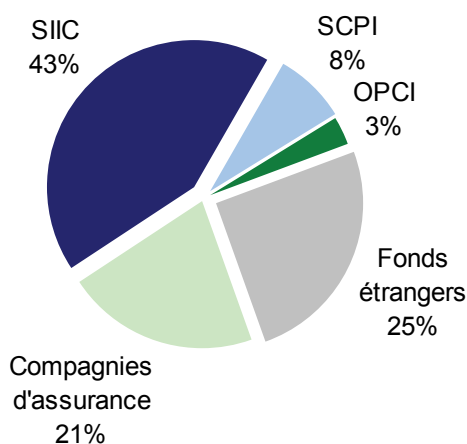
La crise financière qui a frappé le monde en 2007 constitue un *stress test* pour le modèle global des REITs. **Le modèle a bien résisté, en particulier au niveau de la structure financière des sociétés qui fait appel à l'endettement financier et qui aurait ainsi pu générer des faiblesses** sous forme de violation d'engagement sur des ratios de bilan ou de cash-flow. **Il est généralement perçu comme un choix d'investissement immobilier robuste et de plus en plus accepté à la fois par les régulateurs et les investisseurs.** Les conditions économiques sévères qui prévalent ont néanmoins ralenti certains aspects du développement du modèle REIT, en particulier sous l'angle du couple coût/avantages lié à la conversion de sociétés immobilières en REIT ou au lancement de nouvelles REITs, des barrières associées à la croissance organique des REITs ou de l'acceptation de certaines classes d'actifs immobilières éligibles au bénéfice du régime telles que les infrastructures, les logements et les prêts hypothécaires (*mortgage REITs*).

3. Les SIIC dans la sphère immobilière

Le secteur immobilier au sens large, incluant la construction et les activités immobilières dont les activités de gestion immobilière proprement dites qui font l'objet de l'étude, est l'un des principaux moteurs de l'économie et des éléments clés de patrimoine national en France comme dans tout pays développé. Le patrimoine immobilier se monte en France à près de 8 400 milliards d'euros en 2008, soit 26 % du patrimoine national. L'immobilier d'entreprise se monte à 1 600 milliards environ, le reste étant constitué d'immobilier de logement.

Les investisseurs institutionnels détiennent environ 220 milliards d'euros d'immobilier, répartis en détention directe et détention indirecte sous forme de fonds cotés ou non. La taille de l'immobilier d'investissement en France est comparable à celle des deux autres grands pays européens de l'investissement, à savoir l'Allemagne avec 270 milliards d'euros et le Royaume-Uni avec 250 milliards d'euros.

France : détention d'immobilier par les investisseurs institutionnels à fin 2008



Ces investisseurs se répartissent par ordre d'importance en :

- **SIIC pour un total de 95 milliards d'euros.** C'est un succès indéniable du régime d'être devenu le premier vecteur d'investissement institutionnel dans l'immobilier quelques années à peine après sa création. Ceci est particulièrement intéressant si l'on considère l'importance de l'investissement institutionnel au regard des enjeux relatifs au financement des retraites. Les SIIC sont au nombre de 47 à fin septembre 2009 et totalisent une capitalisation boursière de 44 milliards d'euros représentant 2,3 % de la capitalisation d'Euronext Paris. Cette proportion est faible compte tenu de l'importance de l'immobilier dans le patrimoine national, mais elle se retrouve peu ou prou au niveau global : l'immobilier coté ne représente que 2,6 % de la capitalisation mondiale des actions avec des disparités selon les zones. En Europe, il est sous-représenté avec 2,0 % de la capitalisation boursière de la zone, en Amérique du Nord, la proportion est dans la moyenne à 2,8 % et, en Asie, l'immobilier coté est surreprésenté à 3,4 %.
- **Compagnies d'assurance pour un total de 46 milliards d'euros.** L'immobilier représente 2,9 % du total des actifs des compagnies d'assurance vie et 6,5 % du total des actifs des compagnies d'assurance-dommages. C'est un étagement historiquement bas. Ces proportions étaient respectivement de 4,4 % et 13,7 % en 1997, et

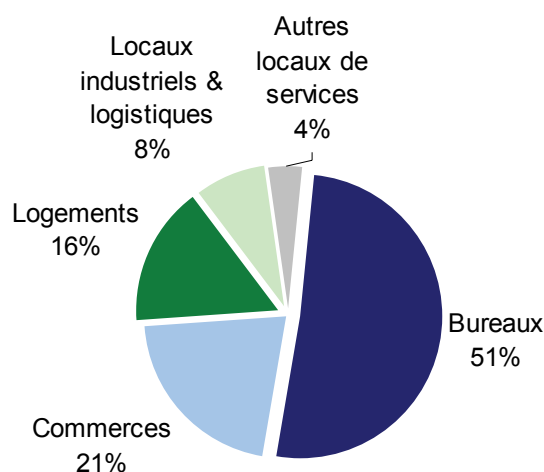
toutes les études académiques en allocation optimale d'actifs des compagnies d'assurance militent pour une exposition de l'ordre de 8 à 12 % en immobilier.

- **SCPI pour un total de 17 milliards d'euros** au travers de 126 fonds gérés par 26 sociétés de gestion. Ces fonds sont détenus au trois quarts par des investisseurs individuels et un quart par des investisseurs institutionnels.
- **OPCI pour un total de 6 milliards d'euros** au travers de 60 fonds gérés par 31 sociétés de gestion. Ces fonds sont dans leur quasi-totalité détenus par des investisseurs institutionnels.
- **Fonds étrangers enfin pour un total de 56 milliards d'euros.** Ces fonds sont essentiellement des fonds ouverts allemands, mais aussi des fonds opportunistes américains et des capitaux en provenance de l'Asie et du Moyen-Orient.

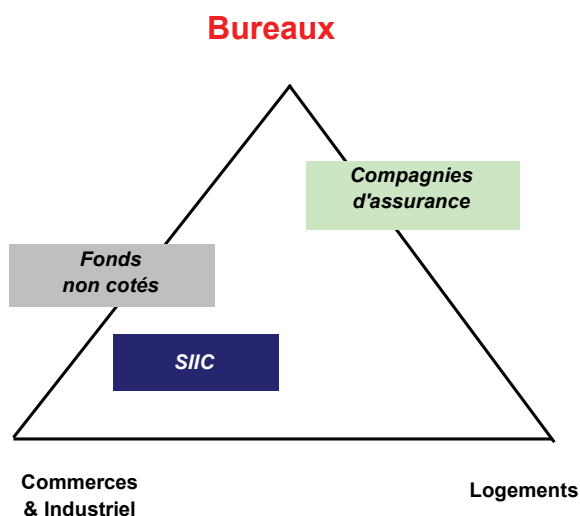
La détention directe ne représente donc qu'à peine 20 % du total investi dans l'immobilier en France alors que le chiffre à l'échelle de l'Europe est plutôt de 40 %. Incontestablement la détention indirecte a séduit largement la communauté des investisseurs en France. **La France a su jouer des deux formes de détention indirecte, cotée et non cotée, qui se sont épaulées mutuellement** alors que les deux autres grands marchés immobiliers européens : l'Allemagne et l'Angleterre ont suivi des choix différents. L'Allemagne a privilégié le non-coté au travers des fonds ouverts et le Royaume-Uni essentiellement le marché boursier.

Les investissements immobiliers portent en majorité sur le marché des bureaux, principalement Paris et l'Île-de-France, qui est, avec 50 millions de mètres carrés, de loin le plus grand parc de bureaux d'Europe, devant le parc de Great London qui totalise environ 30 millions de mètres carrés et celui de Munich qui en totalise 18 millions. L'importance de l'investissement en logements est caractéristique en France (l'Allemagne et surtout le Royaume-Uni ont proportionnellement beaucoup plus d'investissements en centres commerciaux et autres commerces), mais la part des logements décroît régulièrement, elle est passée de 29 % du total en 2000 à 16 % actuellement, au bénéfice des centres commerciaux et autres commerces qui est passée sur la même période de 10 % à 21 %.

Répartition de l'immobilier par secteurs à fin 2008



La typologie des investisseurs par secteur immobilier de prédilection est assez marquée : les compagnies d'assurance ont un portefeuille immobilier nettement plus concentré sur les bureaux et les logements que sur les centres commerciaux alors que les fonds non cotés sont composés à parts quasi égales de bureaux et de centres commerciaux. **Les SIIC sont proches des fonds non cotés en termes d'allocation, mais avec une certaine proportion de logements.**



4. La dynamique des SIIC

Le régime SIIC a irrésistiblement emporté l'adhésion des sociétés immobilières cotées. Sur les premières années suivant l'introduction du régime, pratiquement toutes les sociétés existantes, au total 22 sociétés, l'ont adopté. À partir de 2006, une vague d'introductions en Bourse avec adoption d'entrée de jeu du régime SIIC a vu le jour : en quelques années, 25 nouvelles sociétés immobilières ont été cotées, portant à 47 le nombre de SIIC actuellement en activité.

Adoption du régime SIIC Nombre de sociétés

Année	Sociétés existantes	Introductions en Bourse	Total
2003	9		9
2004	4		4
2005	5	1	6
2006	3	10	13
2007	1	10	11
2008		2	2
H1 2009		2	2
Total	22	25	47

L'activité des sociétés immobilières sur le marché des capitaux a été multipliée par trois suite à l'introduction du régime SIIC. D'une moyenne de 1,5 milliard d'euros par an sur les six années précédant l'introduction du régime, les émissions d'actions et d'instruments hybrides ont triplé à 4,8 milliards d'euros en moyenne sur les six années qui ont suivi. L'évolution est particulièrement frappante pour les émissions en numéraire qui ont quadruplé en moyenne. Les émissions d'actions d'apport, moyen de paiement très prisé dans le monde de l'immobilier coté pour réaliser des acquisitions d'actifs immobiliers, ont, elles, plus que triplé.

Activité sur le marché des capitaux milliards d'euros

Année	Émission d'actions en numéraire	Émission d'actions d'apport	Autres émissions d'actions *	Émissions d'instruments hybrides **	Total des émissions
1997	0,1	0,1	0,1	0,8	1,1
1998	0,3	2,0		0,3	2,7
1999	0,2	1,6			1,8
2000	0,2	1,1			1,2
2001		0,1			0,1
2002	0,1	1,0		0,3	1,5
2003	0,2	0,6			0,7
2004	0,2	0,1	0,2	0,1	0,6
2005	0,8	0,8	0,3		1,9
2006	1,5	2,5	0,2		4,2
2007	1,9	15,6	0,7	1,9	20,1
2008	0,4	0,4	0,7	0,0	1,4
H1 2009	0,3	0,3	0,6	0,6	1,8

* Paiement de dividendes, exercice de bons de souscription, souscription par les salariés

** Obligations convertibles et obligations remboursables en actions

L'introduction du régime SIIC a également entraîné une vaste recomposition du paysage des sociétés immobilières. Le montant des offres publiques d'achat de sociétés immobilières par d'autres sociétés immobilières a doublé, passant d'une moyenne de 1,9 milliard d'euros par an sur les cinq années précédant l'introduction du régime à une moyenne de 4,1 milliards d'euros sur les six années qui ont suivi. **Obéissant à une logique évidente de création de valeur, les sociétés se sont regroupées pour construire des portefeuilles immobiliers plus larges et plus cohérents faisant bénéficier leurs actionnaires d'économies d'échelle dans la gestion immobilière et d'une meilleure diversification des risques immobiliers.** L'exemple le plus symptomatique en la matière est le rapprochement trans-frontalier entre le français Unibail et le hollandais Rodamco en 2007 qui a donné naissance à l'une des cinq principales sociétés immobilières mondiales par la taille des actifs.

Offre publique d'achat *milliards d'euros*

Année	En numéraire	En actions	Total
1998	2,7	1,2	4,0
1999	1,5	1,2	2,7
2000	0,2	0,8	0,9
2001	0,2	0,0	0,2
2002	0,8	1,0	1,8
2003		0,5	0,5
2004	1,6	0,1	1,7
2005	6,6		6,6
2006	0,3	1,8	2,0
2007	1,3	11,5	12,7
2008	0,8	0,1	0,9
H1 2009			

L'impact sur l'offre et la compétitivité de l'économie

1. L'optimisation des capitaux investis dans l'économie

Les SIIC participent à l'amélioration des conditions de l'offre en permettant d'optimiser la rentabilité des capitaux investis dans l'économie. Ce mécanisme se fait au travers des retombées de l'externalisation de l'immobilier d'exploitation par les utilisateurs.

Pour une entreprise, l'externalisation des actifs immobiliers d'exploitation procède d'un choix stratégique entre la maîtrise complète du périmètre d'exploitation et des bénéfices qu'apporte une cession d'actifs suivie d'une location, qui se pose en termes de :

- recherche de rationalisation du patrimoine immobilier et de réduction des coûts liés à sa gestion ;
- optimisation de la rentabilité des capitaux investis.

Ce dernier point est clé en termes d'impact sur la compétitivité de l'économie. **La cession d'actifs permet de dégager des liquidités qui peuvent ensuite être investies dans le cœur de métier de l'entreprise.** Pour autant que le taux de capitalisation de la cession immobilière soit inférieur à la rentabilité des capitaux investis, celle-ci est mécaniquement dopée. Ceci est avéré sur la durée : le rendement de l'immobilier d'entreprise est de l'ordre de 5 à 10 % alors que la rentabilité des capitaux investis se situe communément entre 15 et 25 %.

Sur les 1 600 milliards de patrimoine national en immobilier d'entreprise en 2008, environ 220 milliards, soit à peine 15 %, sont détenus par des investisseurs institutionnels, les autres 85 % restant la propriété des utilisateurs occupants. Tout l'immobilier d'entreprise ne peut cependant pas être externalisé, le marché d'immobilier d'entreprise « investissable », c'est-à-dire ayant les caractéristiques nécessaires pour pouvoir être détenu par des investisseurs institutionnels, est évalué à environ 900 milliards d'euros, soit 45 % environ du PIB. Mais même par rapport à cette mesure, la proportion d'immobilier d'entreprise externalisé apparaît faible, de l'ordre de 25 %. À la différence des États-Unis, en France comme d'ailleurs dans l'ensemble de l'Europe, les entreprises sont encore très majoritaires à être propriétaires de leurs locaux. Le gisement d'externalisation est donc très important : 700 milliards d'euros pourraient potentiellement être injectés par les entreprises dans leur métier de base.

Les opérations d'externalisation n'ont vraiment débuté qu'à la fin des années 1990. Elles représentent environ 20 % de l'ensemble des cessions immobilières depuis 2000 et atteignent un montant maximum, de l'ordre de 5 milliards d'euros par an, dans les périodes où les prix de l'immobilier sont proches de leur plus haut. Les entreprises profitent logiquement de bonnes conditions de marché pour vendre. L'introduction du régime SIIC ne semble pas avoir accéléré le processus d'externalisation, il a de toute façon fallu attendre presque vingt ans aux États-Unis après l'introduction du modèle REIT pour qu'il s'enclenche avec force. En revanche, le rôle pris par les sociétés immobilières sous régime SIIC s'est déjà considérablement renforcé. **Depuis 2004, les SIIC sont systématiquement le premier investisseur en actifs immobiliers externalisés.**

Cessions d'immobilier d'entreprise *milliards d'euros*

Année	Total des cessions	Total externalisations *	% du total des cessions	Externalisations vers des sociétés immobilières *	% du total des externalisations
2000	8,7	2,3	26%	1,1	49%
2001	12,0	5,4	45%	0,4	8%
2002	9,5	3,5	37%	0,7	19%
2003	9,5	1,7	18%	0,2	13%
2004	12,1	1	8%	0,4	36%
2005	15,7	1,3	8%	0,4	34%
2006	23,2	2,1	9%	0,9	42%
2007	27,1	4,8	18%	1,5	31%
2008	12,5	2,5	20%	0,9	35%
H1 2009	3,1	0,6	20%	0,2	35%

* Estimations pour 2008 et 2009

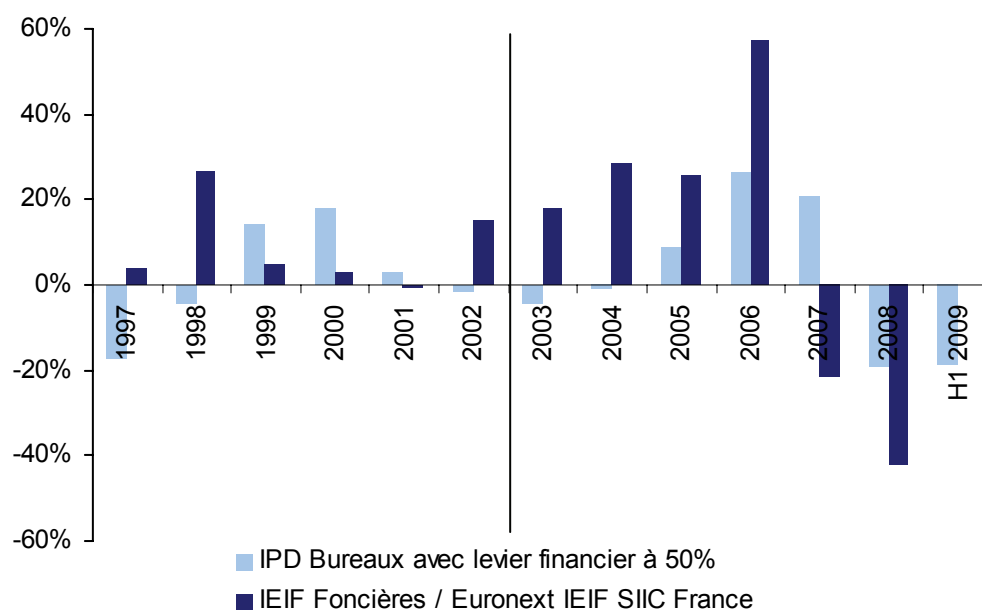
2. Une capacité supérieure à créer de la valeur immobilière

Corrélation en hausse avec l'immobilier physique

L'une des questions soulevées par le statut de société immobilière cotée est le degré de corrélation entre l'évolution des cours et celle de la valeur de l'immobilier sous-jacent. Une abondante littérature académique existe sur le sujet, en particulier aux États-Unis où le modèle REIT est ancien et très développé. Il apparaît que la corrélation est d'autant plus forte que la période de détention est longue. Le régime SIIC n'existe en France que depuis quelques années, et l'indice de comparaison censé reproduire l'évolution de la valeur de l'immobilier publié par IPD n'est disponible qu'avec une fréquence annuelle. Il s'en suit que tout calcul de corrélation est forcément entaché d'une significativité faible. Par ailleurs, les SIIC font jouer un levier financier sensible à l'évolution des taux d'intérêt, il est donc judicieux de comparer l'évolution des cours des SIIC à un indice IPD dont l'évolution tient compte de cet effet de levier financier.

Avec les réserves émises ci-dessus, **la corrélation entre la rentabilité en Bourse des sociétés immobilières et celle de l'immobilier physique s'est considérablement améliorée depuis l'introduction du régime SIIC**. Elle est passée de - 29 % sur la période de six ans précédant l'introduction du régime à + 53 % sur la période de six ans qui a suivi (la significativité de la corrélation ne dépasse cependant pas 60 %).

Variations annuelles des indices nus



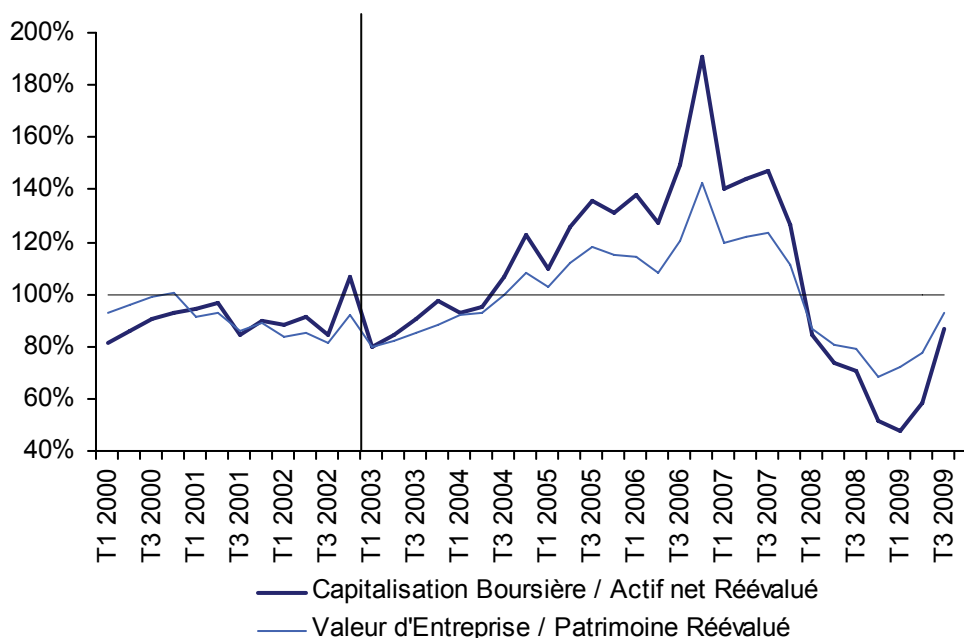
Une efficacité renforcée des cours boursiers

Une autre question soulevée par la cotation est celle de la volatilité. Le marché boursier a en effet le mérite d'apporter une liquidité immédiate au placement, mais au prix d'une forte volatilité dans l'établissement des cours. L'introduction du régime SIIC semble avoir amplifié cette volatilité : la volatilité relative des SIIC par rapport à l'immobilier physique, qui était de 0,8 sur la période de six ans précédant l'introduction du régime, est passée à 1,9 sur la période de six ans qui a suivi.

Il faut néanmoins nuancer cette observation par l'impact de l'onde de choc qu'a provoqué l'introduction du régime SIIC sur les relations traditionnelles liant les cours de Bourse à la valeur du patrimoine immobilier sous-jacent. En l'absence de transparence fiscale, le marché boursier, dans une optique de valeur de liquidation, ajustait la valeur d'actif net des sociétés immobilières par la fiscalité sur les plus-values immobilières latentes et tenait également compte d'un certain *bad-will* attaché à la stratégie peu dynamique d'arbitrage de portefeuille que les équipes de management étaient tenues de suivre de par l'importance des frottements fiscaux. En résultat, les sociétés immobilières s'échangeaient en Bourse sur la période 2000-2002 sur la base d'une décote assez stable de 10 % environ par rapport à leur actif net réévalué et leur valeur d'entreprise¹ était inférieure de 10 % également à la valeur de leur patrimoine réévalué.

À partir de l'introduction du régime SIIC, le marché se met à osciller autour de la valeur d'actif net réévalué avec une prime moyenne de 10 %, et **la valeur d'entreprise se cale en moyenne exactement sur la valeur du patrimoine réévalué** mais avec des fluctuations importantes. Il semble que les informations sur les données économiques fondamentales affectant le marché immobilier se transmettent rapidement et avec efficacité dans les cours boursiers des SIIC avant de se diffuser lentement et avec retard au marché immobilier lui-même.

Multiples de marché*



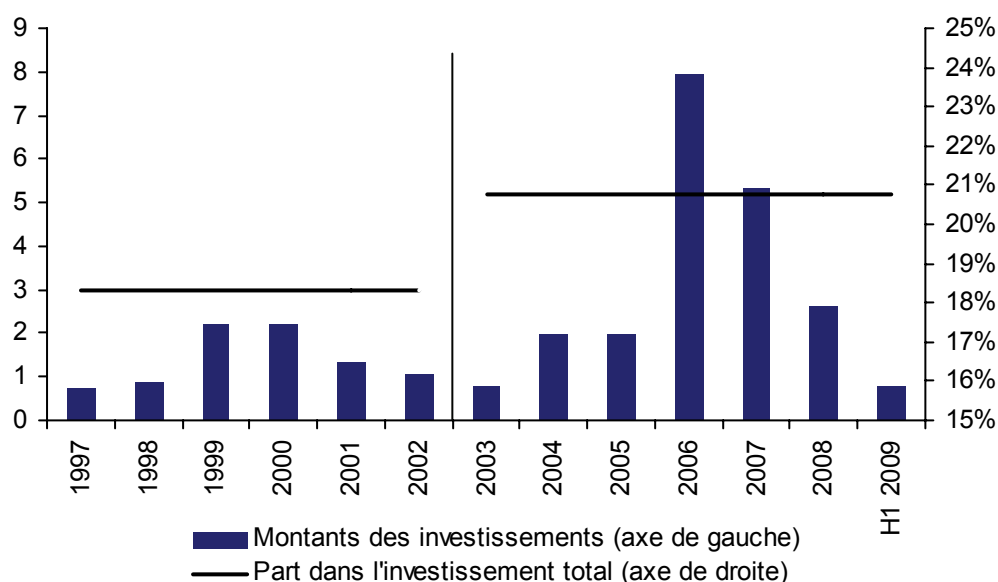
* Échantillon de SIIC couvrant 70% de la capitalisation boursière totale

¹ Capitalisation boursière augmentée de la dette financière nette.

Dynamisation des portefeuilles immobiliers

L'affranchissement des frictions fiscales dans le régime SIIC a considérablement dynamisé la gestion immobilière des sociétés immobilières. La part des sociétés immobilières dans le total des investissements en immobilier est passée d'une moyenne de 18 % durant les six années précédant l'introduction du régime SIIC à 21 % durant les six années qui ont suivi, alors même que les investissements internationaux en France ont considérablement progressé. En montant cumulé depuis 2003, le changement de structure a induit 2,5 milliards d'euros d'investissements immobiliers supplémentaires.

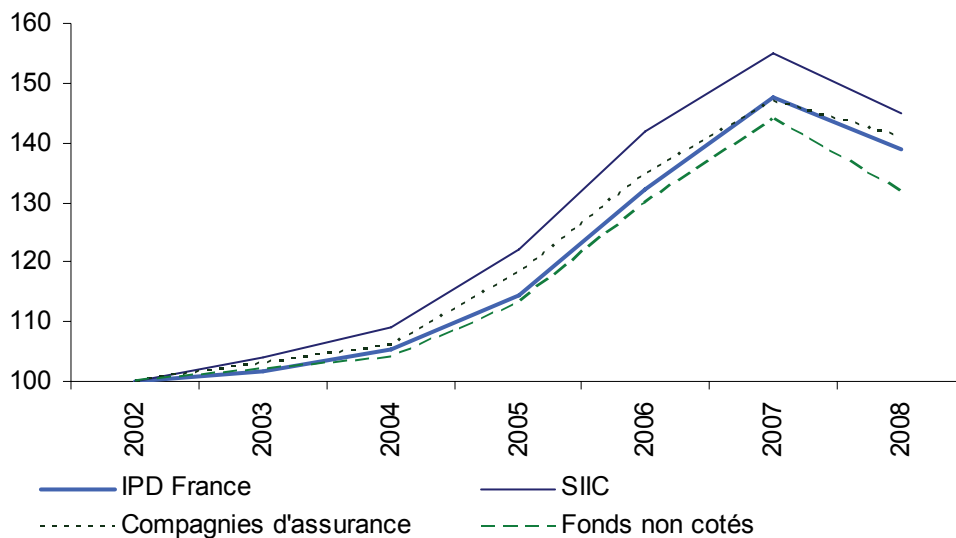
Montants investis en immobilier d'entreprise par les sociétés immobilières *milliards d'euros*



Surperformance de la gestion immobilière

Les équipes de management ont su mettre en œuvre des stratégies dynamiques de portefeuille dans le but de générer de la performance immobilière, car au final les SIIC montrent une capacité supérieure à créer de la valeur immobilière. Selon les données IPD, **le rendement en capital agrégé des portefeuilles immobiliers des SIIC a progressé de 45 % entre 2002 et 2008, soit 4 % de mieux que les compagnies d'assurance, 6 % de mieux que l'indice de référence IPD France et 13 % de mieux que les fonds non cotés.** Les compagnies d'assurance suivent de façon très proche l'indice IPD et les fonds non cotés ont été pénalisés en 2008 par leur fort effet de levier financier moyen.

Rendement en capital cumulé des portefeuilles immobiliers pour diverses catégories d'investisseurs



Des dividendes en progression nettement plus rapide que l'inflation

L'introduction du régime SIIC a naturellement dopé la distribution des dividendes de la part des sociétés immobilières. Sur les six années précédant l'introduction du régime, le montant total des dividendes distribués s'est élevé à 2,3 milliards d'euros. Ce montant a été multiplié par trois à 7,6 milliards d'euros les six années qui ont suivi.

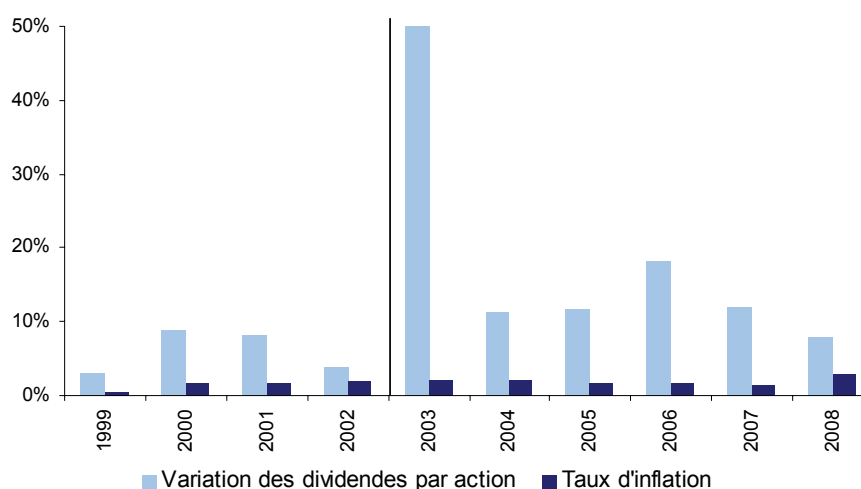
Dividendes distribués par les sociétés immobilières cotées

millions d'euros

1997	238
1998	252
1999	292
2000	460
2001	492
2002	578
Total	2 312
2003	685
2004	952
2005	943
2006	1 143
2007	1 672
2008	2 160
Total	7 555
H1 2009	2 209

Si le montant des dividendes en euros a crû, celui rapporté au nombre d'actions a progressé lui aussi. Une des vertus fréquemment prêtée au placement immobilier est en effet sa capacité à protéger le placement contre l'inflation. Cette caractéristique doit se traduire par une progression des dividendes par action au moins aussi rapide que l'inflation. C'est en effet le cas, et l'introduction du régime SIIC n'a fait qu'amplifier cette progression.

Évolution des dividendes par action* et de l'inflation



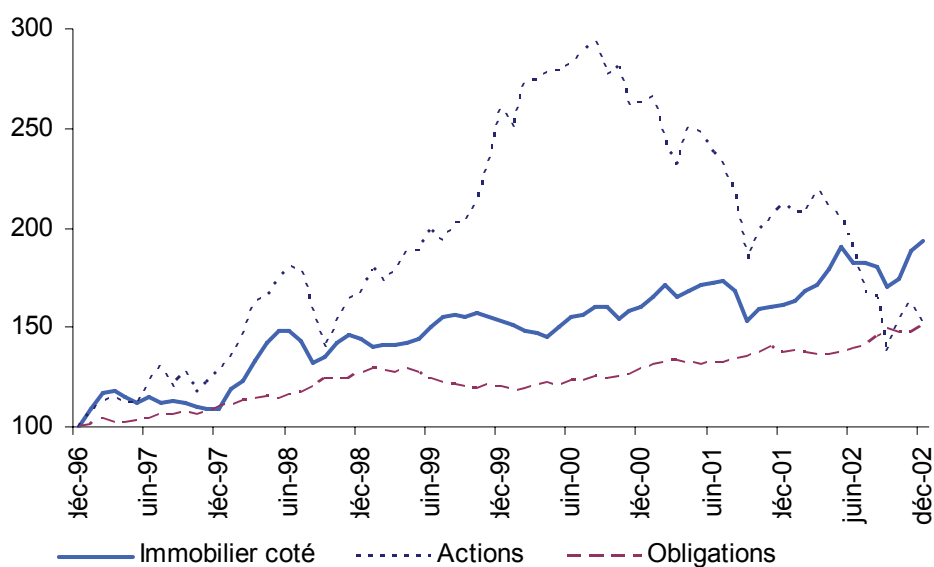
* Échantillon de sociétés immobilières: Unibail-Rodamco, Klepierre, Gecina, Foncière des Régions, Icade, ISILIC et Société Foncière Lyonnaise

3. Un apport important à la performance ajustée du risque des portefeuilles d'épargne de long terme

Pour fructifier dans de bonnes conditions, l'épargne a besoin de véhicules d'investissement performants et complémentaires afin d'assurer une bonne diversification du risque. Dans cette optique, l'immobilier coté apporte en complément aux classes d'actifs traditionnelles, actions et obligations, dont le profil de rentabilité est bien caractéristique, le profil de rentabilité très spécifique de l'immobilier.

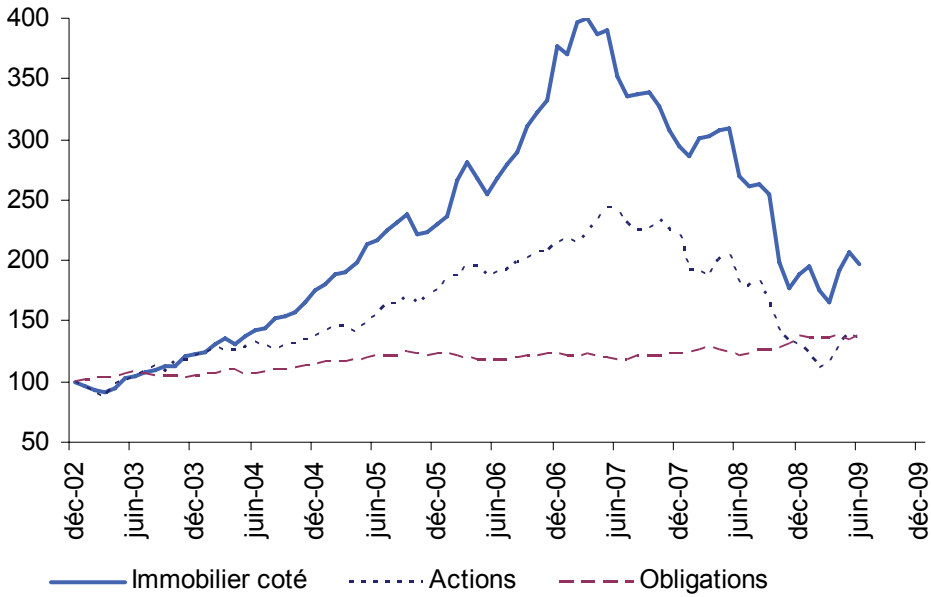
Le comportement en Bourse de l'immobilier coté se singularise en effet nettement de celui des actions et des obligations. Sur les six ans précédant l'introduction du régime SIIC, l'immobilier coté a progressé de façon stable et régulière, dégageant au final la meilleure performance, alors que les actions, au parcours très chaotique, et les obligations faisaient cause commune.

Indices de performance globale 1997-2002



Sur les six ans qui ont suivi, le comportement de l'immobilier coté est très différent. La correction de la décote structurelle existant jusqu'alors s'est accompagnée d'un fort mouvement de balancier. Là aussi, au final, l'immobilier coté dégage la meilleure performance alors que les actions et les obligations ont des performances très proches.

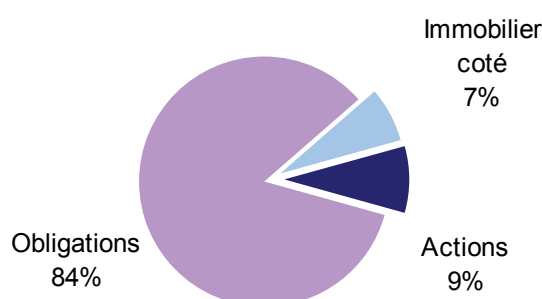
Indices de performance globale 2003-2009



Pour bien saisir l'apport de l'immobilier coté à l'épargne de long terme, cette vision synoptique des marchés doit être complétée par une analyse de portefeuille. La combinaison optimale des trois actifs : actions, obligations et immobilier coté¹, dans un portefeuille doit conduire à obtenir le maximum de rentabilité avec le minimum de volatilité. Ces trois actifs sont en effet plus ou moins corrélés entre eux, et il s'agit d'utiliser au mieux les corrélations faibles ou négatives, aptes à stabiliser la performance du portefeuille.

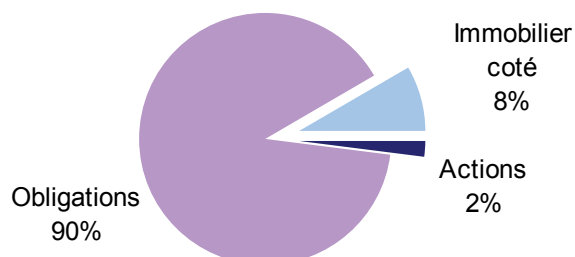
Sur la période de six ans précédant l'introduction du régime SIIC, le portefeuille optimal dégagant une rentabilité de 1 % supérieure à celle des obligations aurait été composé de 84 % d'obligations, 7 % d'immobilier coté et 9 % d'actions. Sa volatilité aurait été inférieure de 6 % à celle des obligations. Pour une volatilité équivalente, sinon moindre, l'immobilier coté permet ainsi de doper la performance.

Portefeuille optimal 1997-2002



Sur les années qui suivent l'introduction du régime, la composition du portefeuille optimal favorise encore plus l'exposition en immobilier coté. La volatilité de ce portefeuille est la même que celle des obligations avec une rentabilité supérieure de 1 %.

Portefeuille optimal 2003-2009



L'introduction du régime SIIC ne semble donc pas avoir modifié l'intérêt de l'immobilier coté dans la recherche d'une allocation optimale d'actifs à long terme. Elle l'a néanmoins réaffirmé.

¹ Les actions sont appréciées au travers de l'indice SBF 250, les obligations au travers de l'indice OAT 10 ans et l'immobilier coté au travers de l'indice IEIF Foncières sur la période 1997-2002 et Euronext IEIF SIIC France sur la période 2003-2009. Les indices sont des indices de performances globales.

L'impact sur la demande, la consommation et les finances publiques

1. L'activité et l'emploi générés par l'introduction du régime SIIC

De 1998 à 2008, le nombre d'employés des principales sociétés immobilières¹ a été multiplié par huit à plus de 8 300 personnes. La majeure partie de cette augmentation est imputable à l'élargissement du périmètre d'activités par acquisition de structures existantes, mais l'introduction du régime SIIC a aussi poussé le secteur des sociétés immobilières à conduire une politique de recrutement de cadres de haut niveau.

La transformation de structures de gestion immobilière relativement passives de par les contraintes fiscales attachées à leur fonctionnement en des structures actives développant la rénovation, la mise en valeur des biens immobiliers et l'arbitrage a nécessité de faire appel en effet à des compétences maîtrisant ces nouveaux métiers.

La recherche de valorisation des biens immobiliers passe largement par l'adaptation du bien aux besoins des utilisateurs. L'introduction du régime SIIC a sensiblement contribué à dynamiser la promotion en amont et la rénovation en aval, toutes deux activités créatrices d'emploi et d'activité. L'activité de rénovation correspond en moyenne à 2,5 % de la valeur du patrimoine¹. **Sur un patrimoine de 95 milliards d'euros, cela correspond à 2,4 milliards d'euros de travaux par an, et l'intégration de la dimension développement durable aux projets de rénovation va encore doper ce chiffre de 10 à 20 %.**

Le montant des travaux actuels représente 1,2 % de la production du secteur de la construction (hors travaux publics), ce qui correspond à environ 17 000 emplois à temps plein.

¹ Échantillon de sociétés immobilières : Unibail-Rodamco, Klepierre, Gecina, Foncière des Régions, Silic et Icade, représentant un peu plus de 70 % de la capitalisation boursière du secteur.

2. Les retombées directes pour les finances publiques de l'adoption du régime SIIC par les foncières

Le montant de l'« exit tax » due à l'État suite à l'adoption du régime SIIC par les sociétés immobilières depuis 2003 se monte à **2,5 milliards d'euros**.

Montant de l'« exit tax » généré *millions d'euros*

2003	1 442
2004	332
2005	198
2006	255
2007	270
2008	12
Total	2 509

S'y ajoutent la fiscalité acquittée par les entreprises qui ont externalisé leurs actifs immobiliers vers les SIIC, générant un flux moyen de **recettes fiscales de près de 360 millions d'euros par an**.

L'activité d'investissement des sociétés immobilières a augmenté de près de 350 millions par an depuis l'introduction du régime SIIC, générant un flux moyen additionnel de **droits d'enregistrement perçus par les collectivités locales d'environ 20 millions d'euros par an**.

Enfin, **les dividendes** annuels perçus par les actionnaires depuis l'introduction du régime SIIC ont été supérieurs de près de 900 millions d'euros aux dividendes perçus pendant les six années qui ont précédé, ce qui crée un flux moyen additionnel de **recettes fiscales de l'ordre de 300 millions d'euros par an**.

En résumé, **outre l'effet de l'« exit tax » de 2,5 milliards d'euros, l'introduction du régime SIIC génère des recettes additionnelles pour l'État et les collectivités locales de l'ordre de 680 millions d'euros par an**.

Conclusion

L'introduction du régime SIIC a profondément modifié les termes de l'offre dans le secteur de la gestion immobilière, secteur de service clé pour le reste de l'économie réelle. Ces modifications se sont rapidement traduites par des changements importants dans le fonctionnement des sociétés immobilières et dans la façon dont les investisseurs les valorisent.

Il apparaît néanmoins d'ores et déjà que l'introduction du régime SIIC a généré des retombées importantes sur les fondamentaux économiques du secteur immobilier en France :

- 22 sociétés immobilières, soit pratiquement toutes les sociétés immobilières existant en 2003, ont progressivement opté pour le régime, et 25 nouvelles sociétés immobilières ont été introduites directement sous le régime SIIC.
- Les SIIC ont montré leur capacité à mobiliser des capitaux importants, en particulier pour appuyer les entreprises dans la rationalisation de leur bilan par externalisation d'actifs immobiliers. L'appel au marché des capitaux par les sociétés immobilières a été largement facilité par le régime.
- Le volume d'investissements des sociétés immobilières a progressé nettement plus rapidement que le marché d'investissement total.
- Les SIIC ont montré leur capacité à créer de la valeur immobilière et elles ont progressivement généré pour leurs investisseurs un profil de rentabilité reproduisant au plus près la performance immobilière.

Par ailleurs, l'État a pu bénéficier de recettes fiscales substantielles provenant notamment de l'« exit tax ».

Bibliographie

T. Idzorek, M. Barad & S. Meier, *Commercial Real Estate : The Role of Global Listed real Estate Equities in a Strategic Asset Allocation*, Ibbotson Associates for the National Association of Real Estate Investment Trusts, nov. 2006.

C. Frost, A. Schioldager & S. Hammond, *Real Estate Investing: the REIT Way*, Investment Insights for Barclays Global Investors, sept. 2005.

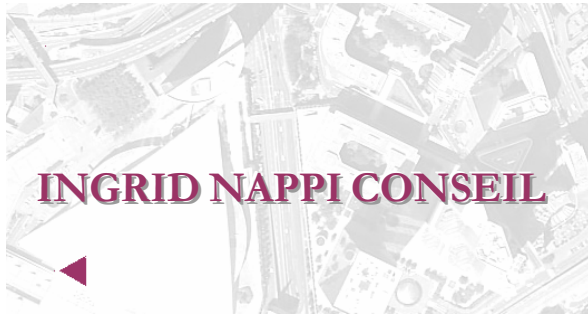
S. Sebastian & M. Sturm, "Correlations of Property Stocks with other Asset Classes", in *Bulletin of European Public Real Estate Association*, mai 2007.

D. Geltner & N. Miller, *Commercial Real Estate Analysis and Investments*, Thomson South-Western, 2007.

M. Hoesli, J. Lekander & W. Witkiewicz, "Real Estate in the Institutional Portfolio: a Comparison of Suggested and Actual Weights", in *Journal of Alternative Investment*, 2003; "International Evidence on Real Estate as a Portfolio Diversifier", in *Journal of Real Estate Research*, 26:2, 161-206, 2004.

S. Stevenson, "Bayes-Stein Estimators and International Real estate Allocation", in *Journal of Real Estate Research*, vol. 21, n^{os} 1/2, 2001.

P. M. A. Eichholtz, "Does International Diversification Work Better for Real Estate than for Stocks and Bonds?", in *Financial Analysts Journal*, 56-62, janv.-févr. 1996; *Global REIT Survey*, Report from European Public Real Estate Association, sept. 2009.



L'apport des Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées à l'économie réelle :

- L'impact sur les territoires
- L'impact sur le développement durable

Ingrid NAPPI-CHOULET
Octobre 2009

SOMMAIRE

Introduction	3
Partie 1 Analyse du patrimoine immobilier des SIIC.....	15
1. Des acteurs majeurs sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise ...	18
2. Le patrimoine immobilier des SIIC en 2007-2008	21
▶ Répartition par type d'actifs	21
▶ Répartition géographique	23
▶ Le patrimoine en Région Ile-de-France	25
▶ Le patrimoine en province	29
▶ Le patrimoine des cinq plus grandes agglomérations de province.....	31
Partie 2 Les enjeux environnementaux et sociaux.....	33
1. Analyse de l'enquête.....	36
▶ Gouvernance	36
▶ Stratégie et politique de développement durable	37
▶ Plan d'action	40
▶ Communication	44
2. Analyse des rapports d'activité	46
▶ Un degré différent de prise en compte et d'implication dans le sens du développement durable et de la protection de l'environnement	47
▶ Des entreprises citoyennes qui ont développé des initiatives sociales et sociétales.....	50
Conclusion générale	53

Introduction

Cette étude constitue la seconde partie d'une étude globale consacrée à l'impact des activités économiques des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) sur l'économie réelle, réalisée pour la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

L'objet de ce rapport est double. Il s'agit dans un premier temps d'analyser l'impact des SIIC sur les territoires en dressant un profil précis de leur patrimoine immobilier en France métropolitaine, au début 2008, sur la base des portefeuilles immobiliers recensés dans les rapports d'activités annuels ou collectés directement auprès des sociétés concernées.

L'étude consiste également à analyser la communication et les politiques de développement durable des SIIC, au moyen d'une analyse des rapports d'activités et d'un questionnaire adressé aux dirigeants des sociétés concernées. Celui-ci a pour objectif de prendre en compte les problématiques de développement durable par les SIIC et leur enjeux environnementaux et sociaux.

■ Méthodologie de l'étude

Nous avons réalisé cette étude sur la base :

- D'une analyse détaillée du patrimoine immobilier des SIIC à la fin 2007, présenté dans les rapports d'activités annuels 2007.
- D'une enquête menée en septembre 2009 auprès des SIIC, adhérentes et non adhérentes de la FSIF, sur le développement durable.
- D'une analyse détaillée de la documentation consacrée par les différentes SIIC aux problématiques de développement durable et aux enjeux environnementaux et sociaux, présentées notamment dans les rapports d'activités annuels.

■ Analyse du patrimoine immobilier des SIIC dans les rapports d'activités

A défaut de disposer de l'intégralité des rapports d'activités 2008, publiés mi-2009, nous avons basé l'étude du patrimoine immobilier, en accord avec la FSIF, sur les rapports 2007, avec analyse détaillée du patrimoine recensé au 31 décembre 2007, (i.e. ou début 2008).

L'analyse prend en compte le patrimoine détenu sur le territoire métropolitain des SIIC françaises ainsi que celui des SIIC internationales en France. La méthodologie a consisté à recenser et à retraiter tous les actifs immobiliers détenus par les SIIC en évitant les doublons pour certaines SIIC (ex. Foncière des Régions et Foncières des Murs, Icade et Siicinvest, etc.) et en contactant directement les asset managers pour disposer des données plus précises sur la localisation exacte des actifs et des portefeuilles d'actifs, bien souvent non précisée dans les rapports d'activité.

Afin d'en faire une analyse territoriale pertinente, le travail a supposé la constitution d'une base de données homogènes, un recodage et retraitement des données. On peut noter en particulier l'extrême hétérogénéité des données dans les différents rapports d'activité qui a nécessité un traitement « actif par actif ».

■ L'enquête sur le développement durable

La seconde partie de l'étude repose sur une enquête administrée en septembre 2009 à l'ensemble des SIIC cotées en France, adhérentes ou non à la FSIF. Le questionnaire a été adressé aux dirigeants des SIIC.

Au total, ce sont 52 SIIC qui ont été contactées.

- *Sur le 52 SIIC contactées, 24 SIIC ont répondu au questionnaire¹, ce qui représente un taux de réponse à l'enquête de 46%, ce qui reste très satisfaisant.*
- *Sur les 24 répondants, 21 sont adhérents de la FSIF, soit 87,5% des répondants.*
- *L'ensemble des 24 SIIC qui ont répondu au questionnaire, représente 77% du patrimoine total des SIIC, soit 20 millions de m².*
- *5 d'entre elles représentent 48% du patrimoine total détenu par les SIIC*
- *50% des répondants ont plus de 500.000 m² de patrimoine chacun*
- *80 % des répondants sont dans le «top 30 » des SIIC en termes de patrimoine immobilier détenu.*

en millions de m ²	Patrimoine détenu		Nombre de SIIC
OUI	20,0	77%	24
NON	5,9	23%	28
Total	25,9	100%	52

¹ Acanthe Développement, Affine, Altaréa, Compagnie de la Lucette, Corio, Docks Lyonnais, Foncière des Murs, Foncière des Régions, Foncière Inea, Foncière Masséna, Foncière Paris France, Gecina, Hammerson, ICADE SiicInvest, Immobilière Dassault, Klépierre, Mercialys, Montea, MRM, SFL, Silic, Société de la Tour Eiffel, Unibail-Rodamco, Vastned Retail.

Le questionnaire de l'étude a été fondamentalement structuré en quatre parties :

1. une première partie visant à décrire le mode de gouvernance et de pilotage de la politique de développement durable au sein des SIIC.
2. une partie consacrée à l'analyse de la stratégie de développement durable.
3. une partie consacrée au plan d'action et aux indicateurs mis en place à la fois quant à la politique de développement durable que celle des initiatives citoyennes adoptées.
4. enfin une partie dédiée à la communication mise en place sur ces problématiques.

→ *Au total, ce sont 17 questions qui ont été adressées aux individus.*

ETUDE FSIF Développement Durable

Gouvernance

1. Sous quelle forme pilotez-vous votre démarche Développement Durable ?

	Oui	En projet	Pas prévu	Ne sait pas
Mise en place d'une équipe (ou structure) spécifique, dédiée, chargée de la mise en oeuvre de la politique de développement durable	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mise en place d'un Directeur du développement durable	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Implication des équipes opérationnelles qui gèrent les actifs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autre (préciser) :

2. Quelle est la taille de l'équipe dédiée à la mise en oeuvre de la démarche développement durable (en nombre de collaborateurs) :

3. A l'horizon 2010-2011, quelles évolutions envisagez-vous dans la gouvernance du développement durable ?

ETUDE FSIF Développement Durable

Stratégie et Politique de Développement Durable

1. Selon vous, la stratégie de développement durable de votre entreprise est :

- Au coeur de la stratégie de l'entreprise
 Un élément important de la stratégie de l'entreprise
 Est amenée à prendre de l'importance
 Pas vraiment important
 Ne sait pas

2. Quels sont les composants de votre stratégie de développement durable ?

	Oui dès maintenant	Est en train de le devenir	Pas vraiment	Ne sait pas
Valeur ajoutée économique / critère de différenciation et de compétitivité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Élément clef de l'approche client	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Élément clef de l'animation interne des collaborateurs de l'entreprise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

3. Que pensez-vous du positionnement de votre stratégie de développement durable ?

	Oui dès maintenant	Est en train de le devenir	Pas vraiment	Ne sait pas
Votre métier a un impact direct sur l'environnement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vous avez un rôle à jouer en tant que prescripteur vis à vis de vos clients	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vous avez un rôle à jouer de sensibilisation du public (hôtels, centres commerciaux...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vous engagez des dépenses spécifiques pour le développement durable	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

ETUDE FSIF Développement Durable

4. Concevez-vous des produits "innovants" dans le contexte du développement durable ?

	Oui dès maintenant	Envisagé	Pas du tout	Ne sait pas
Utilisation d'énergie renouvelable (solaire...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Consommation réduite d'énergie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Réduction des nuisances du chantier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gestion propre des déchets et traitement végétal des terrasses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bâtiments à "énergie zéro"	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

ETUDE FSIF Développement Durable

Plan d'action

1. Votre plan d'action intègre-t-il :

	OUI	En projet	Pas prévu	Ne sait pas
La mise en place d'un règlement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L'organisation d'ateliers spécifiques avec vos collaborateurs et/ou vos clients	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Une lettre interne du développement durable	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

2. Les actions menées sur vos actifs intègrent-elles :

	Systématiquement	Dès que possible	En projet	Pas prévu	Ne sait pas
Bilan carbone	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mise en place d'un système de gestion informatisé des Bâtiments	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mise en place d'un système de mesure des consommations énergétiques	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mise en place de la collecte séparée des déchets	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mise en place d'énergies renouvelables (photovoltaïque...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

3. Quels indicateurs avez vous mis en place :

- Consommation énergétique
- Efficacité énergétique (par m² ou par visiteur...)
- Emission de CO₂ et / ou Intensité Carbone
- Consommation d'eau
- Production de déchets et / ou Tri des déchets

Autres (préciser) :

4. Quel pourcentage de vos actifs estimez-vous certifiés HQE/BREEAM ?

	100%	75%	50%	25%	En développement	Pas prévu	Ne sait pas
Actifs actuels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Actifs en développement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

ETUDE FSIF Développement Durable

5. Même question à un horizon de 2 ans, quel pourcentage de vos actifs estimez-vous certifiés HQE/BREEAM (ou équivalent) ?

	100%	75%	50%	25%	En développement	Pas prévu	Ne sait pas
Actifs actuels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Actifs en développement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6. Incluez-vous aujourd'hui des critères environnementaux et/ou des clauses de développement durable :

- Dans vos contrats fournisseurs
- Dans les baux avec vos locataires

7. Quelles initiatives citoyennes intégrez-vous :

- Soutien de l'emploi
- Diversité / Handicap
- Santé et caritatif
- Soutien au logement
- Actions culturelles et "développement citoyen"
- Préservation et promotion du patrimoine
- Passerelles lycées vers entreprises et/ou actions professionnalisantes
- Création / Sponsoring de programmes de formation spécifiques

Autres (préciser) :

ETUDE FSIF Développement Durable

Communication

1. Sous quelles formes communiquez-vous sur votre implication

Développement Durable ?

	OUI dès maintenant	En projet	Pas prévu	Ne sait pas
Chapitre spécifique dans le Rapport d'Activité Annuel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rapport spécifique	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lettre d'information	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Autres (préciser) :

2. Pouvez-vous estimer la volumétrie consacrée à cette communication :

- Occupe une part significative de notre communication
- Est amené à progresser
- Pas une orientation pour l'instant
- Ne sait pas

3. Quelles évolutions majeures anticipez-vous pour votre communication Développement Durable à l'horizon 2010 - 2011 ?

Partie 1

Analyse du patrimoine immobilier des SIIC

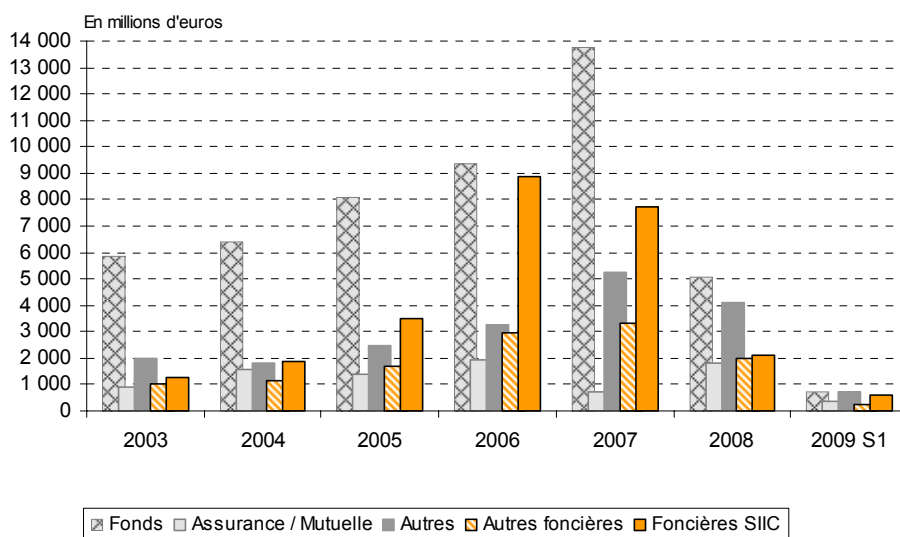
L'étude ci-après porte sur les portefeuilles d'actifs immobiliers recensés au 31 décembre 2007 dans les rapports d'activités annuels ou directement auprès des SIIC concernées.

1. Des acteurs majeurs sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise

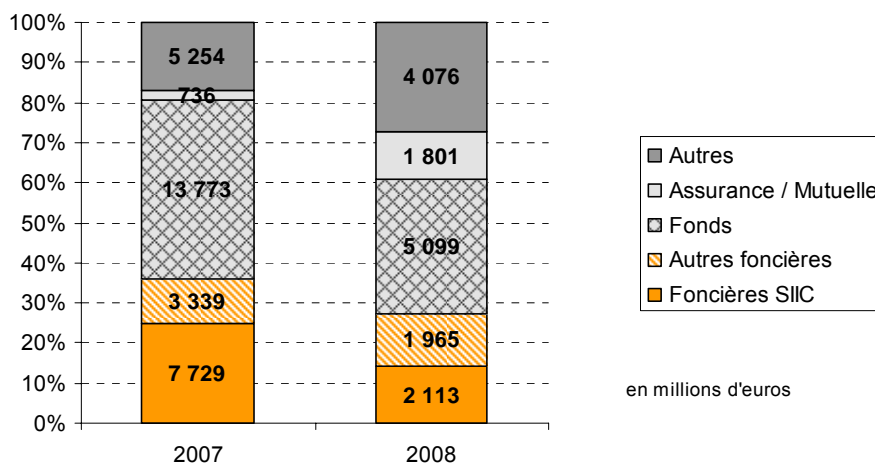
■ Evolution du patrimoine immobilier des SIIC

Depuis 2003, les SIIC deviennent des acteurs incontournables du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. Entre 2003 et 2007, pendant la période d'expansion du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, elles investissent au total plus de 23 milliards d'euros d'actifs immobiliers d'entreprise, soit près d'un quart du marché. Elles représentent ainsi durant cette période de 5 années, la deuxième catégorie d'investisseurs sur le marché après les fonds d'investissements non cotés (43 milliards d'euros). En 2008, alors que le marché entre en récession, elles représentent toujours le second grand groupe d'investisseurs après les fonds, avec 14% du marché (cf. graphique 2).

Graphique 1
Evolution des engagements en immobilier d'entreprise en France
(sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate Research)



Graphique 2
*Part des acteurs dans les engagements
 en immobilier d'entreprise en France en 2007 et 2008*
 (sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate Research)



→ *Les SIIC ont représenté sur la période 2003-2007 près de 25% des engagements en immobilier d'entreprise.*

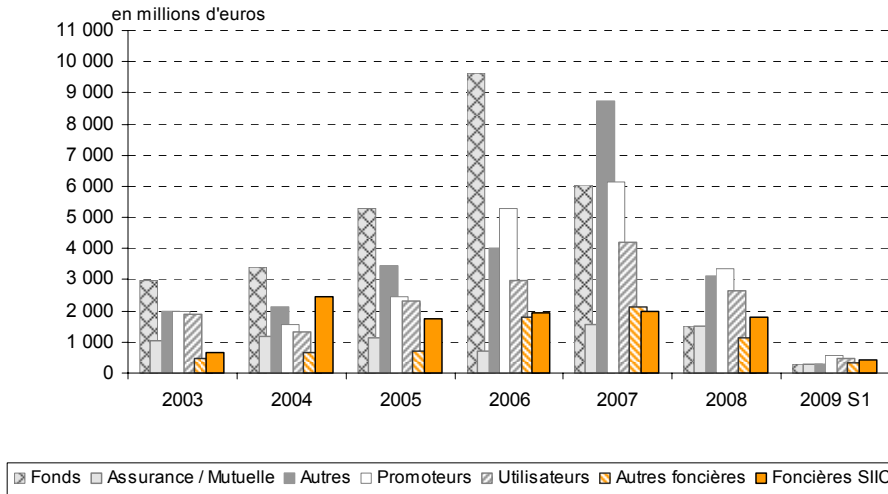
■ Les SIIC, investisseurs de long terme

Contrairement aux fonds d'investissement, les SIIC sont par ailleurs des acteurs à stratégie plutôt de long terme.

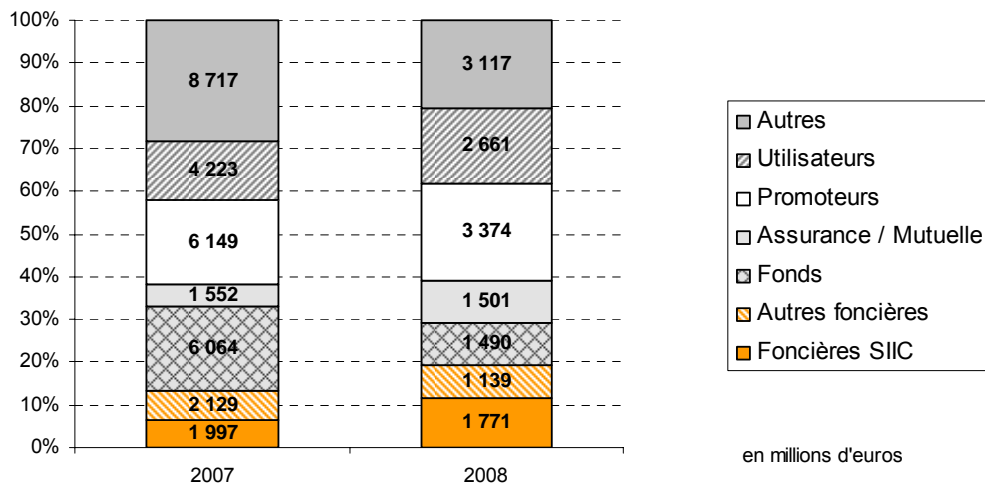
Sur la période 2003-2007, alors que plus de 98 milliards d'actifs sont cédés sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France, les SIIC n'ont représenté que 9% du marché (soit 8,8 milliards d'euros de cessions), loin derrière les fonds d'investissement non cotés (27 milliards d'euros, soit 28%). En 2007, au sommet du cycle, elles ne représentent que 6,5% du montant des actifs cédés sur le marché (cf. graphique 4).

Ainsi, sur la dernière période du cycle haussier, les SIIC sont les acteurs du marché de l'investissement immobilier d'entreprise dont le ratio vente/achat est le plus faible, soit 38%, nettement inférieur à celui des fonds d'investissement (63%) ou aux autres institutionnels (87%), voire même celui des autres foncières (57%).

Graphique 3
Evolution des cessions d'actifs immobiliers d'entreprise en France
 (sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate Research)



Graphique 4
Cessions d'actifs immobiliers d'entreprise en France par acteurs en 2007 et 2008
 (sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate Research)



→ Les SIIC représentent une part faible du marché des cessions d'actifs immobiliers (9% du marché entre 2003-2007), loin derrière les fonds d'investissements non cotés.

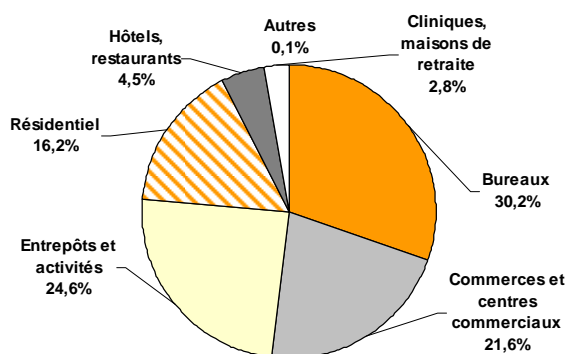
→ Par ailleurs, elles ont le ratio vente/achat le plus faible, soit 38%.

2. Le patrimoine immobilier des SIIC en 2007-2008

Au 31 décembre 2007, les SIIC françaises et paneuropéennes détenaient 25,9 millions de m² en France métropolitaine, tous actifs confondus.

► Répartition par type d'actifs

Graphique 5
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier des SIIC
en France métropolitaine au 31/12/2007
(source : INConseil)



Les actifs de bureaux occupent la part la plus importante dans la répartition sectorielle du patrimoine des SIIC. Avec 30,2% des surfaces, le secteur des bureaux représente plus de 7,8 millions de m² (cf. Tableau 1).

Les entrepôts et locaux d'activités représentent en volume la seconde place avec près de 25% du patrimoine, soit 6,4 millions de m². Si l'on regarde dans le détail (cf. Tableau 2), ce sont les entrepôts qui sont prédominants dans ce segment de marché, avec 5 millions de m². Les locaux d'activités représentent quant à eux 1,4 millions de m².

Le troisième segment est occupé par les commerces et centres commerciaux, soit 21,6% du patrimoine pour un total de 5,6 millions de m². Les centres commerciaux occupent la part la plus importante, avec 4,7 millions de m², suivis par les commerces (800.740 m²) et par les *retail parks* (79.000m²).

Les SIIC détiennent 4,2 millions de m² de logements. Ces actifs représentent 16,2% de leur patrimoine en surface.

Les hôtels-restaurants représentent 4,5% du patrimoine, soit 1,2 millions de m², avec respectivement 1 million de m² d'hôtels et 73.000 m² de restaurants.

Enfin, les cliniques et maisons de retraite occupent la part la plus faible avec 2,8% du patrimoine, soit 715.000 m².

Tableaux 1 et 2
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier des SIIC
en France métropolitaine au 31/12/2007
(source : INConseil)

Bureaux	7 814 929	30,2%
Commerces et centres commerciaux	5 598 472	21,6%
Entrepôts et activités	6 377 981	24,6%
Résidentiel	4 183 011	16,2%
Hôtels, restaurants	1 166 561	4,5%
Cliniques, maisons de retraite	714 839	2,8%
Autres	32 284	0,1%
Total	25 888 076	100,0%

Bureaux	bureaux	7 814 929
Commerces et centres commerciaux	centre commercial	4 718 542
	commerces	800 740
	retail parks	79 190
Entrepôts et activités	activités	1 350 801
	entrepôts	5 027 180
Résidentiel	résidentiel	4 183 011
Hôtels, restaurants	hôtels	1 093 704
	restaurants	72 857
Cliniques, maisons de retraite	cliniques, maisons de retraite	714 839
Autres	autres	32 284
Total		25 888 076

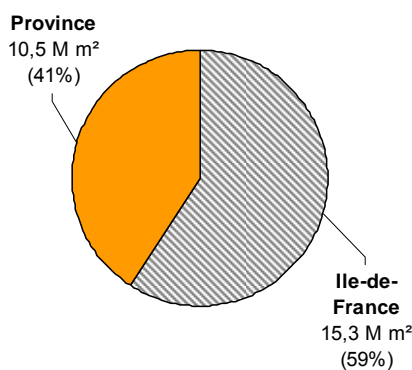
→ Le patrimoine des SIIC est principalement constitué de bureaux (30%), d'entrepôts (25%) et de centres commerciaux (22%)

→ Les logements représentent 16% du patrimoine des SIIC.

► Répartition géographique

Le patrimoine immobilier des SIIC est concentré majoritairement, à 59%, en région Ile-de-France, soit 15,3 millions de m². Les actifs détenus en province représentent 10,5 millions de m², soit 41% du patrimoine en surface (cf. graphique 6).

Graphique 6
Répartition géographique du patrimoine immobilier
des SIIC en France métropolitaine au 31/12/2007
(source : INConseil)

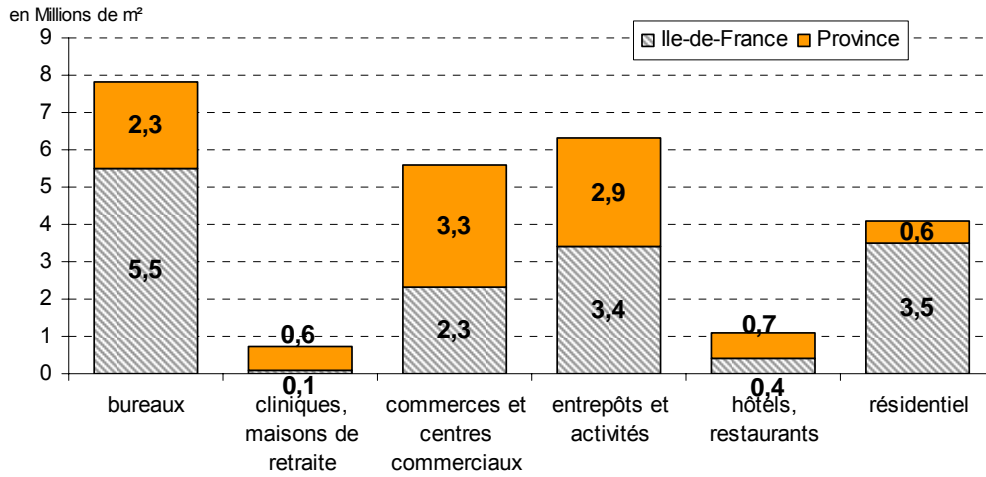


Ce sont essentiellement les bureaux et les logements qui sont majoritairement détenus en région Ile-de-France, soit respectivement 5,5 millions de m² (70%) et 3,5 millions de m² (83%) (cf. graphique 7).

On trouve en province une plus grande proportion de commerces et centres commerciaux (59% pour 3,3 millions de m²), d'hôtels (64%) ainsi que d'entrepôts et activités (46% pour 2,9 millions de m²).

Enfin, c'est essentiellement en province que l'on trouve des cliniques et maisons de retraite (86%).

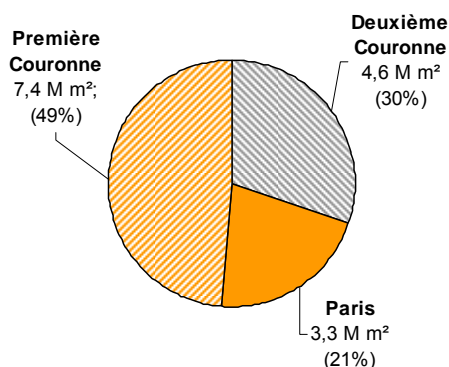
Graphique 7
Répartition géographique du patrimoine immobilier
par classe d'actifs au 31/12/2007
 (source : INConseil)



- *Les actifs de bureaux et de logements sont essentiellement localisés en région Ile-de-France (plus de 70%), à l'inverse de tous les autres types d'actifs, majoritairement plus présents en province.*
- *Si l'on ne regarde que les bureaux en région Ile-de-France, les SIIC détiennent plus de 11% du parc de bureaux francilien.*
- *Les SIIC détiennent par ailleurs 34% du parc français de centres commerciaux.*

► Le patrimoine en Région Ile-de-France

Graphique 8
Répartition géographique du patrimoine immobilier
des SIIC en région Ile-de-France au 31/12/2007
 (source : INConseil)



Le patrimoine immobilier des SIIC en région Ile-de-France est **majoritairement concentré dans les départements de la première couronne**, soit 7,4 millions de m² (49%). Les actifs localisés dans les départements de la seconde couronne représentent 30% du patrimoine, soit 4,6 millions de m². Les SIIC détiennent 3,3 millions de m² dans Paris *Intra muros*, soit 21% de leur patrimoine en région Ile-de-France (cf. graphique 8).

■ Localisation par zone géographique

Les actifs localisés en **première couronne** sont essentiellement des bureaux (39%), des entrepôts et locaux d'activités (23,7%) et du résidentiel (25,1%) (cf. Tableaux 3 et 4, et cartes 1 et 2).

Le **patrimoine parisien** est largement constitué de bureaux (54,1%), de logements (20,4%) et de commerces (17,2%).

Enfin la **seconde couronne** concentre essentiellement les entrepôts et locaux d'activités (34,5%).

Tableaux 3 et 4
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier
des SIIC en Région Ile-de-France au 31/12/2007
(source : INConseil)

	bureaux	cliniques & m. retraite	commerces et CC	entrepôts et activités	hôtels, restaurants	résidentiel	Total
Paris	54,1%	0,4%	17,2%	2,7%	5,3%	20,4%	100,0%
Couronne 1	39,0%	0,5%	9,6%	23,7%	2,1%	25,1%	100,0%
Couronne 2	18,6%	1,1%	22,5%	34,5%	1,6%	21,6%	100,0%

	autres	bureaux	cliniques, m. de retraite	commerces et CC	entrepôts et activités	hôtels, restaurants	résidentiel
75	6 553	1 765 161	11 589	560 313	87 578	172 685	665 645
92	4 076	1 809 514	18 072	280 386	426 853	88 899	747 750
93	76	828 144	16 613	272 679	855 594	49 517	566 562
94	0	259 982	2 499	163 691	477 542	16 040	553 682
77	1 199	96 736	8 845	156 258	451 149	6 646	0
78	0	336 844	18 376	449 616	117 807	14 267	329 515
91	0	263 019	21 297	274 539	447 535	17 408	259 826
95	2 963	163 077	4 258	160 501	575 476	37 494	406 423

■ Localisation par type d'actifs

Les actifs de **bureaux** sont essentiellement localisés en première couronne (52,5%) et à Paris (32%) (cf. Tableau 5). Ce qui est le cas également des **logements** (52,9% en première couronne contre 18,9% à Paris). A l'inverse les **commerces et centres commerciaux** sont essentiellement localisés en seconde couronne (44,9%) ou en première couronne (30,9%) (cf. graphique 9).

Graphique 9
*Répartition en région Ile-de-France du patrimoine immobilier
 par type d'actifs au 31/12/2007*
 (source : INConseil)

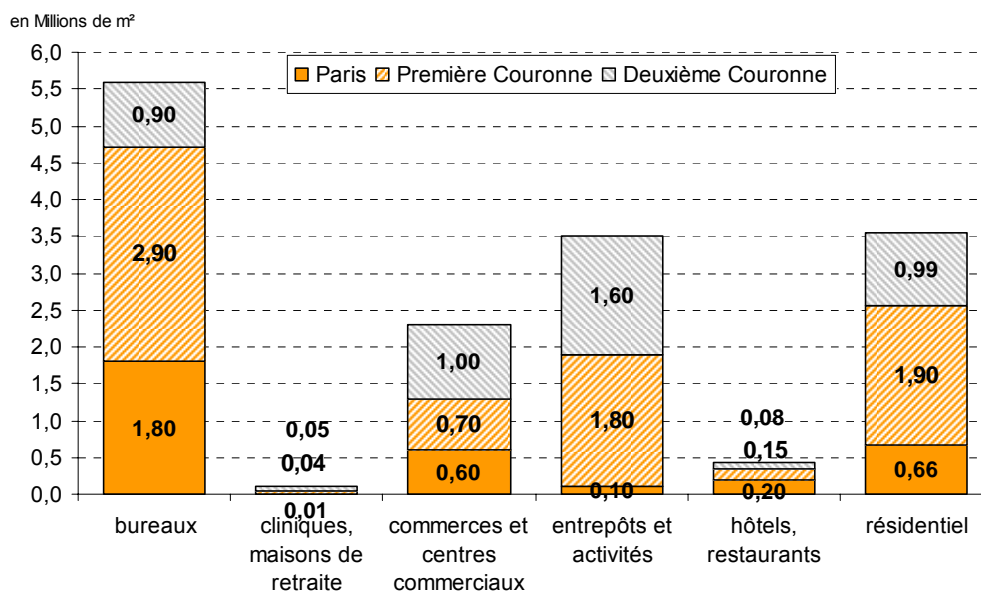
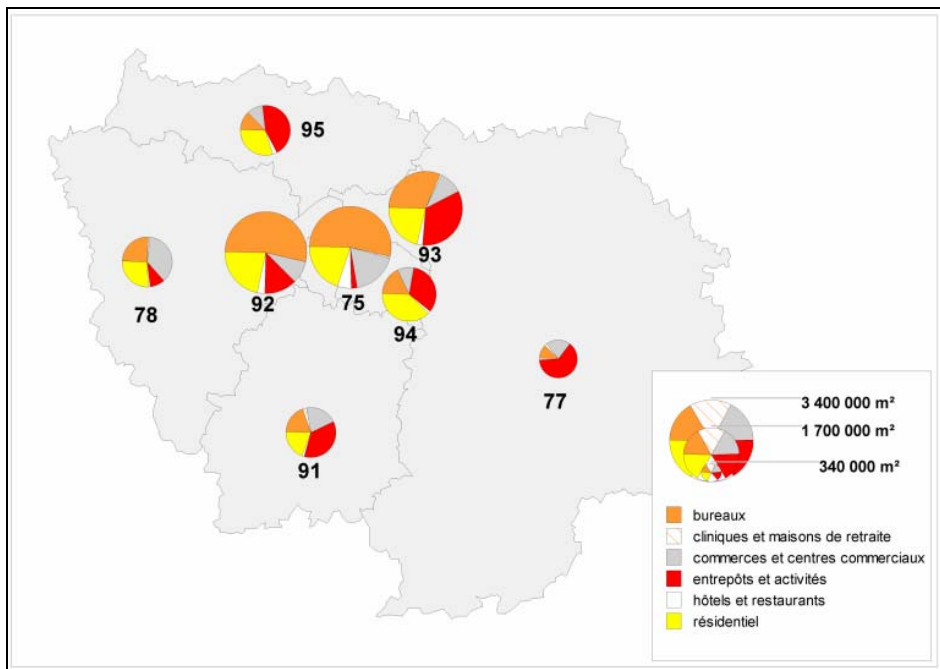
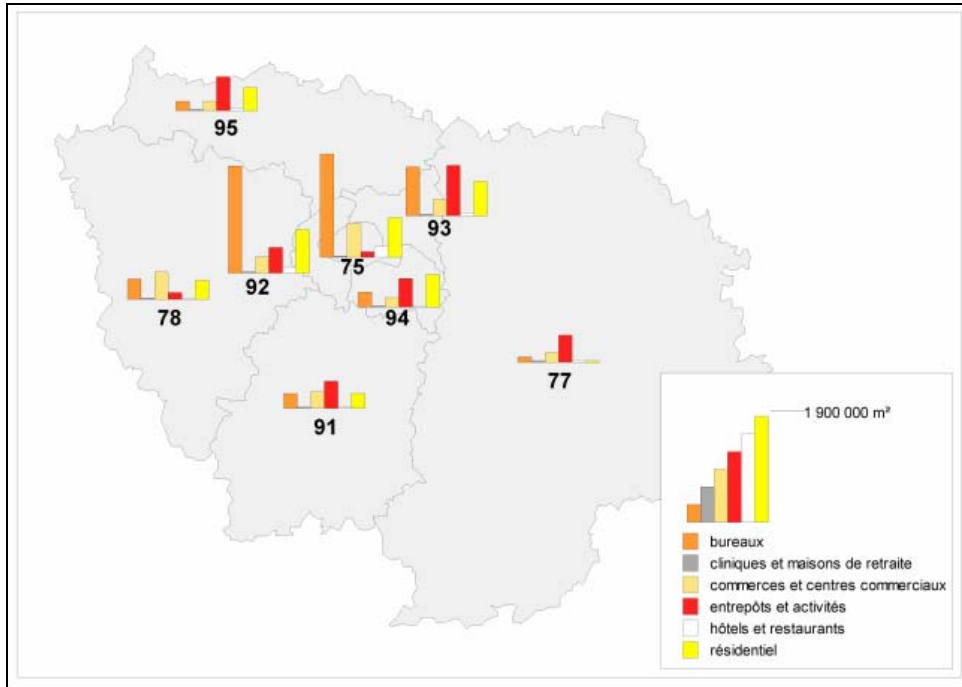


Tableau 5
*Répartition du patrimoine immobilier en Région Ile-de-France
 des SIIC par type d'actifs au 31/12/2007*
 (source : INConseil)

	bureaux	cliniques & m. retraite	commerces et CC	entrepôts et activités	hôtels, restaurants	résidentiel
Paris	32,0%	11,4%	24,2%	2,5%	42,9%	18,9%
Couronne 1	52,5%	36,6%	30,9%	51,2%	38,3%	52,9%
Couronne 2	15,6%	52,0%	44,9%	46,3%	18,8%	28,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Cartes 1 et 2
Répartition par département francilien du patrimoine immobilier
par classe d'actifs au 31/12/2007
 (source : INConseil)



► Le patrimoine en province

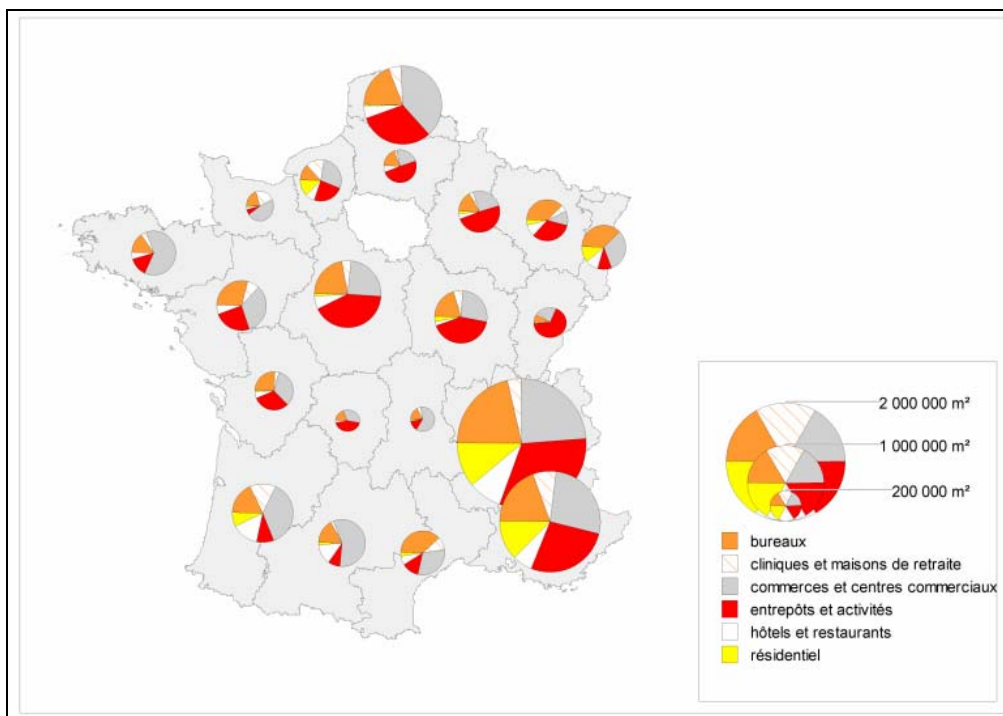
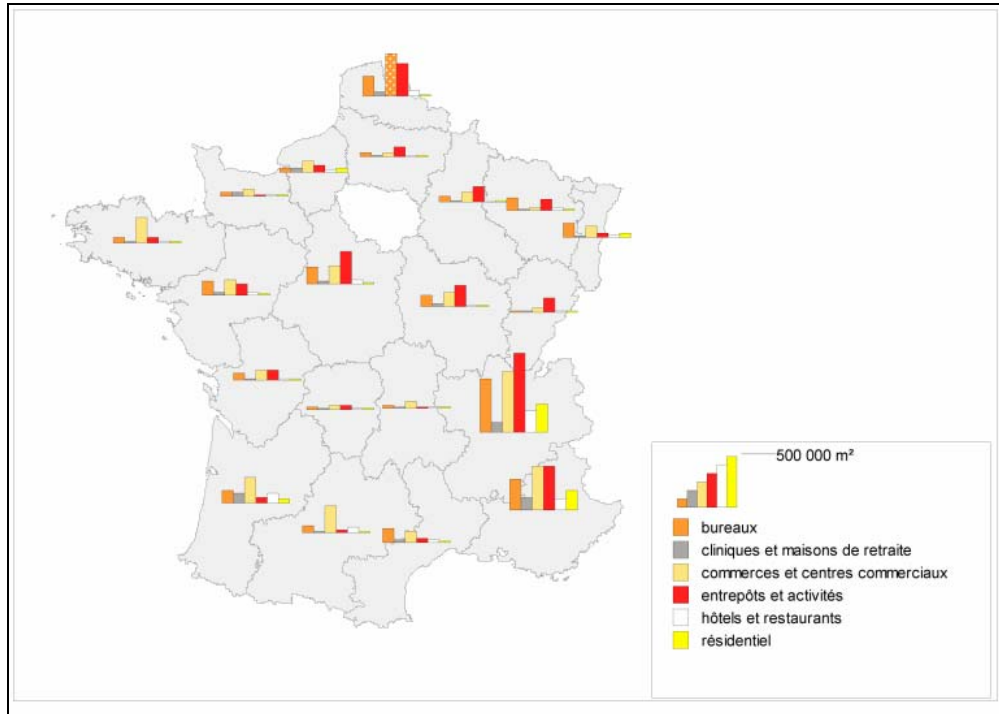
Après la région Ile-de-France, ce sont les régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes Côte d'Azur, et la région Nord Pas-de-Calais qui concentrent l'essentiel du patrimoine immobilier des SIIC en province (cf. Tableau 6 et cartes 3 et 4). A elles seules, ces trois régions représentent 18,5% du patrimoine en province. Les 18 autres régions concentrent 81,5% du patrimoine.

- Sur les 2,3 millions de m² de bureaux détenus par les SIIC en province, 43% sont concentrés dans ces trois régions.
- Ces trois régions concentrent par ailleurs 70% des actifs résidentiels détenus par les SIIC, 49% des entrepôts et locaux d'activités, enfin 41% des commerces et centres commerciaux.

Tableau 6
Le patrimoine immobilier des SIIC
par types d'actifs et par région au 31/12/2007
(source : INConseil)

	autres	bureaux	cliniques, maisons de retraite	commerces et CC	entrepôts et activités	hôtels, restaurants	résidentiel	Total
Alsace		133 814		104 789	35 791	33 440	40 304	348 138
Aquitaine		108 787	86 067	223 274	53 491	87 237	47 862	606 718
Auvergne		21 943	7 433	75 450	16 838	2 243	2 127	126 034
Basse-Normandie		35 811	39 529	76 271	10 782	5 785	2 911	171 089
Bourgogne		101 973	27 049	130 250	197 157	13 255	14 601	484 285
Bretagne		56 058	15 561	225 540	53 507	17 650		368 316
Centre		158 486	32 099	173 473	294 841	45 067	7 508	711 473
Champagne-								
Ardenne		55 350	8 135	80 201	146 315	16 539	5 671	312 211
Corse		3 763		41 099		6 119		50 981
Franche-Comté		18 101	4 784	39 810	134 731	2 611		200 037
Haute-Normandie		41 870	48 678	93 695	75 191	23 251	43 065	325 750
Île-de-France	14 867	5 522 477	101 549	2 317 983	3 439 534	402 956	3 529 403	15 328 769
Languedoc-								
Roussillon	0	131 526	30 311	102 288	42 710	22 735	8 978	338 548
Limousin		21 643		40 662	46 177	5 746		114 228
Lorraine		114 874	15 735	34 266	93 712	29 641	12 494	300 722
Midi-Pyrénées		73 341	7 730	240 352	34 788	56 747	9 175	422 133
Nord-Pas-de-								
Calais	395	191 095	49 747	381 125	306 808	51 116	5 849	986 135
Pays de la Loire		127 916	32 045	140 189	101 493	26 115	1 145	428 902
Picardie		36 707	6 079	44 045	92 005	12 006	648	191 490
Poitou-Charentes		69 265	8 380	85 768	78 600	14 609	2 818	259 441
Provence-Alpes-								
Côte d'Azur	17 022	288 826	114 579	393 663	399 364	93 626	189 874	1 496 954
Rhône-Alpes		501 303	79 349	554 279	724 145	198 067	258 577	2 315 720
								25 888 076

Cartes 3 et 4
Le patrimoine immobilier des SIIC par région
et par catégorie d'actifs au 31/12/2007 (hors RIF)
(source : INConseil)



► Le patrimoine des cinq plus grandes agglomérations de province

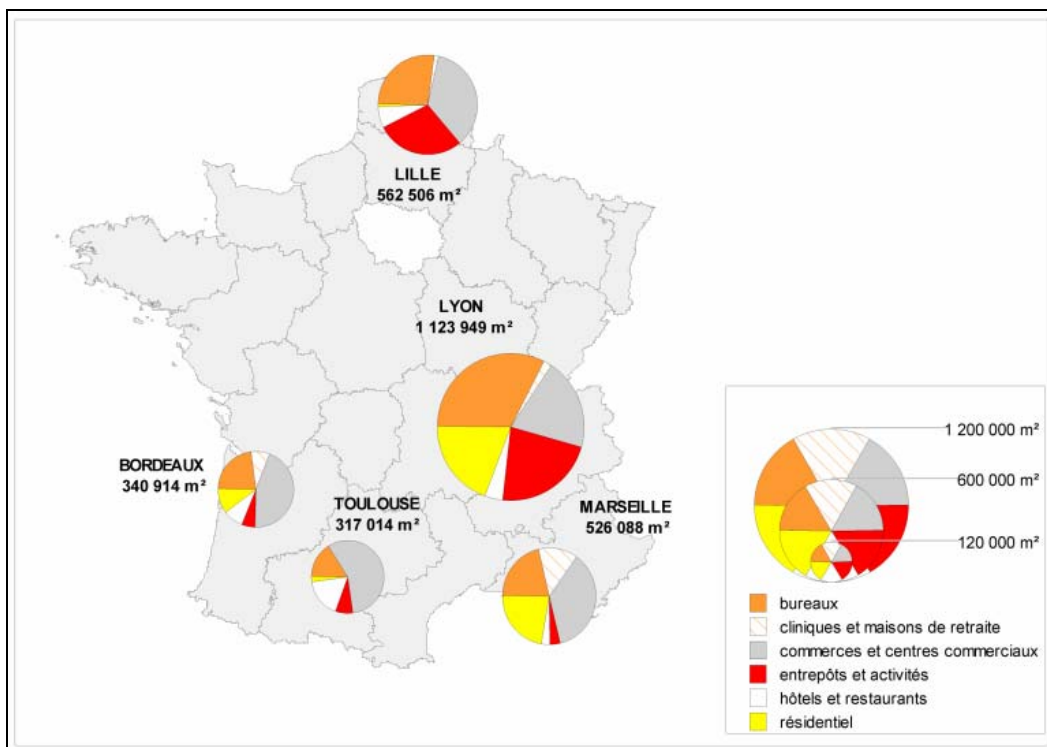
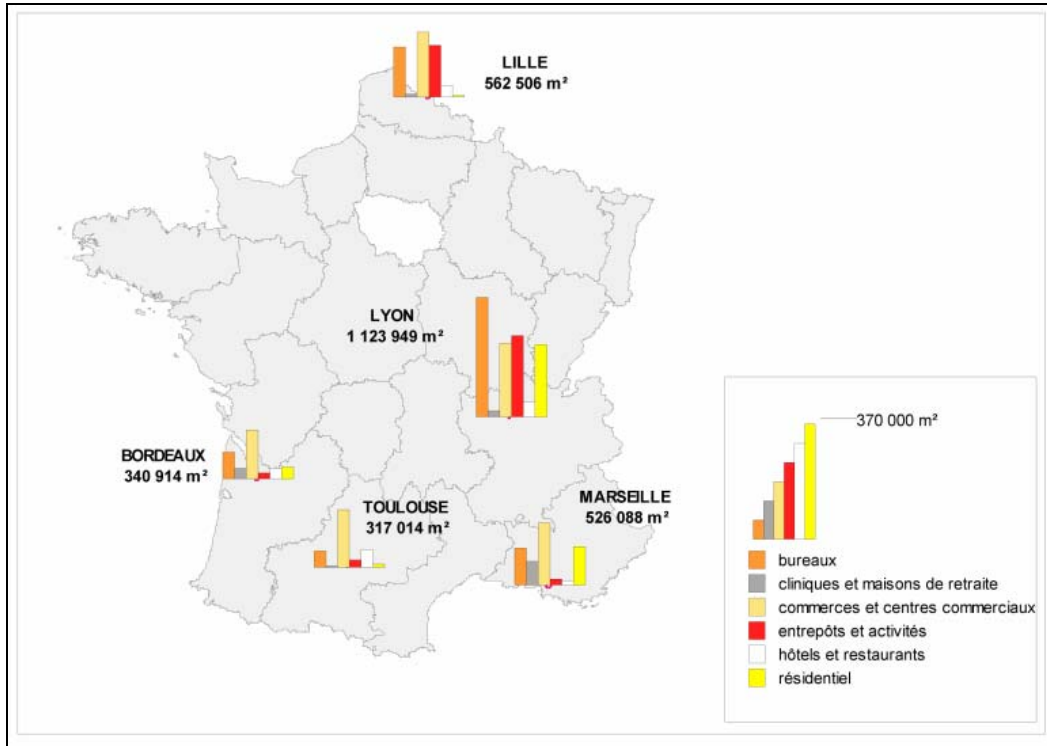
Les cinq plus grandes agglomérations françaises (hors région parisienne) représentent 26% du patrimoine en province, soit 2,8 millions de m² (cf. Tableau 7 et cartes 5 et 6).

- *L'agglomération de Lyon est la plus importante en termes de taille de patrimoine détenu par les SIIC. Elle représente avec plus de 1,1 millions de m² détenus, 39% du patrimoine total des cinq agglomérations. Elle est suivie par l'agglomération lilloise (20%) puis celles de Marseille (18%), de Bordeaux (12%) et de Toulouse (11%).*
- *Un quart du patrimoine total des cinq agglomérations est constitué de bureaux (25%), un tiers (33%) de commerces et centres commerciaux, 16% seulement d'entrepôts et locaux d'activités, 14% de logements.*
- *C'est à Lyon que la part des bureaux dans le patrimoine des SIIC est la plus importante avec 33% des actifs*

*Tableau 7
Le patrimoine immobilier des SIIC
dans les cinq grandes agglomérations au 31/12/2007
(source : INConseil)*

	bureaux	cliniques, m. de retraite	commerces et CC	entrepôts et activités	hôtels, restaurants	résidentiel	Total
Lyon	366 762	20 223	225 381	246 672	45 158	219 753	1 123 949
Lille	152 745	8 613	198 191	160 182	36 926	5 849	562 506
Marseille	113 929	72 350	187 433	17 471	16 851	118 053	526 088
Bordeaux	78 897	27 795	148 949	19 767	28 950	36 556	340 914
Toulouse	50 925		179 697	24 157	53 194	9 041	317 014
Total	763 258	128 981	939 651	468 249	181 079	389 252	2 870 471

Cartes 5 et 6
Le patrimoine immobilier des SIIC des 5 plus grandes agglomérations au 31/12/2007 (hors RIF)
 (source : INConseil)



Partie 2

Les enjeux environnementaux et sociaux

Cette seconde partie de l'étude, consacrée aux problématiques de développement durable et aux enjeux environnementaux et sociaux, est articulée autour de deux sous parties :

- une partie présentant les résultats de l'enquête adressée à l'ensemble des SIIC en septembre 2009,
- une partie consacrée à la prise en compte par les SIIC dans leurs rapports d'activité annuels (2007 et 2008) de la problématique du développement durable et de ses enjeux environnementaux et sociaux.

1. Analyse de l'enquête

► Gouvernance

Cette partie de l'enquête vise à décrire le mode de gouvernance et de pilotage de la politique de développement durable au sein des SIIC.

■ Pilotage de la démarche développement durable

Sous quelle forme pilotez-vous votre démarche Développement Durable ?

	Oui		En projet		Pas prévu		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Mise en place d'une équipe (ou structure) spécifique, dédiée, chargée de la mise en oeuvre de la politique de développement durable	11	46%	2	8%	9	38%	2	8%	24	100%
Mise en place d'un Directeur du développement durable	10	42%	2	8%	10	42%	2	8%	24	100%
Implication des équipes opérationnelles qui gèrent les actifs	21	88%	1	4%	1	4%	1	4%	24	100%

Sur les 24 SIIC qui ont répondu au questionnaire, **près de la moitié (46%, soit 11 SIIC) ont mis en place une équipe ou structure dédiée à la mise en oeuvre de la politique de développement durable**. A l'inverse, plus d'un tiers (38%) ne prévoit pas la mise en place d'une telle structure.

10 SIIC (soit 42% des répondants) - qui représentent plus de 12 millions de m² d'actifs immobiliers - ont mis en place un **Directeur du Développement durable**. Sur ces 10 SIIC, 6 sont des SIIC détenant exclusivement des commerces. A l'inverse, 42% des SIIC ne prévoient pas cette fonction.

Dans la plupart des cas (88%), le pilotage de la démarche Développement Durable est assuré directement par les équipes opérationnelles qui gèrent les actifs.

→ *Le pilotage de la démarche Développement Durable est assuré dans la plupart des cas par les équipes opérationnelles qui gèrent les actifs. Néanmoins, près de la moitié des SIIC ont mis en place une équipe spécifique et une Direction du développement durable. Le Développement durable devient un axe prioritaire de la stratégie des SIIC.*

■ Taille de l'équipe dédiée

La taille de l'équipe dédiée à la mise en œuvre de la démarche Développement durable varie sensiblement d'une SIIC à une autre. Pour les 13 SIIC qui ont mis ou vont mettre en place une équipe, l'écart varie de une personne à 20 collaborateurs. En moyenne ce sont 3 collaborateurs qui constituent l'équipe dédiée. La fréquence la plus importante est de 2 collaborateurs (31%).

■ Evolutions envisagées dans la gouvernance du développement durable

Pour les 17 répondants à cette question, les évolutions qu'ils envisagent donner à leur politique de développement durable est de :

- Systématiser l'évaluation de l'empreinte écologique.
- Sensibiliser les locataires à la démarche Développement Durable.
- Intégrer de manière plus importante la démarche Développement Durable au sein de l'entreprise, du groupe et dans la cartographie des métiers : « *Le développement durable doit devenir le mode d'action de l'entreprise et non une partie/département de l'entreprise* »
- Mettre en place des outils de suivi de la performance, au-delà des effets d'images.
- Prendre en compte la problématique dans les décisions en matière opérationnelle (détention/arbitrage/développement) ainsi qu'en matière sociale et sociétale.

► Stratégie et politique de développement durable

■ Positionnement

Selon vous, la stratégie de développement durable de votre entreprise est :

	Nb.	Freq.
Au coeur de la stratégie de l'entreprise	3	13%
Est amenée à prendre de l'importance	8	33%
Pas vraiment important	1	4%
Un élément important de la stratégie de l'entreprise	12	50%
Total	24	100%

Seulement une SIIC considère que la stratégie de développement durable n'est pas importante. Pour la moitié des SIIC (50% soit 12 SIIC), elle est un élément important, voire au cœur même de la stratégie de l'entreprise (pour 13%, soit les 3 plus importantes SIIC en France). Au total, ce sont donc 63% des répondants qui affirment que le développement durable est important pour l'entreprise. Pour 33% des 24 SIIC, cette stratégie est amenée à prendre rapidement de l'importance.

→ *La stratégie de développement durable est un élément important de la stratégie des SIIC pour 50% des cas, et au cœur même de la stratégie pour les trois plus importantes SIIC.*

■ **Composants et positionnement de la stratégie de développement durable**

Quels sont les composants de votre stratégie de développement durable ?

	Oui dès maintenant		Est en train de le devenir		Pas vraiment		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Valeur ajoutée économique / critère de différenciation et de compétitivité	10	42%	13	54%	1	4%	0	0%	24	100%
Élément clef de l'approche client	8	32%	13	54%	3	13%	0	0%	24	100%
Élément clef de l'animation interne des collaborateurs de l'entreprise	5	21%	14	58%	4	17%	1	4%	24	100%

Presque la totalité des dirigeants de SIIC qui ont répondu à l'enquête (96%) considèrent que la stratégie de développement durable de leur entreprise est un élément de valeur ajoutée économique et un critère de compétitivité ou de différenciation pour leur entreprise. 42% l'observent dès à présent.

Pour près d'un tiers (32%), elle est dès à présent un élément clé de l'approche client ; plus de la moitié (54%) considèrent qu'elle le sera dans un avenir proche. A l'inverse, 13% des SIIC considèrent que ce n'en est pas un.

Enfin, la stratégie de développement durable semble être un élément clef de l'animation interne des collaborateurs de l'entreprise pour 21% des dirigeants. La même proportion (21%) ne savent pas ou ne le pensent pas.

→ *La stratégie de développement durable est vécue essentiellement dès à présent comme une valeur ajoutée économique et un critère de différenciation et de compétitivité pour les SIIC.*

Que pensez-vous du positionnement de votre stratégie de développement durable ?

	Oui dès maintenant		Est en train de le devenir		Pas vraiment		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Votre métier a un impact direct sur l'environnement	15	63%	5	21%	2	8%	2	8%	24	100%
Vous avez un rôle à jouer en tant que prescripteur vis à vis de vos clients	13	54%	8	33%	1	4%	2	8%	24	100%
Vous avez un rôle à jouer de sensibilisation du public (hôtels, centres commerciaux...)	6	25%	7	29%	8	33%	3	13%	24	100%
Vous engagez des dépenses spécifiques pour le développement durable	15	63%	6	25%	1	4%	2	8%	24	100%

Presque deux tiers des SIIC (63% soit 15 SIIC) considèrent que leur métier a un **impact direct dès à présent sur l'environnement**, 21% d'entre elles dans un avenir proche ; A l'inverse 16% ne le pensent pas ou n'ont pas d'idées.

Deux tiers des SIIC (63%) ont également déjà commencé à **engager des dépenses spécifiques** pour le développement durable et un quart (25%) s'y apprêtent. Seulement 4% des SIIC (soit 1 SIIC) n'ont pas encore engagé de politiques à ce sujet.

On observe que les SIIC sont des prescripteurs des enjeux de développement durable vis-à-vis de leurs clients (54% dès maintenant et 33% à court terme). Elles reconnaissent pour un quart d'entre elles (25% soit 6 SIIC) jouer un rôle de sensibilisation du public aux enjeux du développement durable, notamment pour celles qui détiennent des actifs commerciaux.

→ *Deux tiers des SIIC (63%) ont déjà commencé à engager des dépenses spécifiques pour le développement durable et un quart d'entre elles (25%) s'y apprêtent. En effet, elles sont en très grande majorité conscientes que leur métier a un impact direct sur l'environnement (88%).*

■ Prise de conscience citoyenne et innovation

Concevez-vous des produits "innovants" dans le contexte du développement durable ?

	Oui dès maintenant		Envisagé		Pas du tout		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Utilisation d'énergie renouvelable (solaire...)	14	58%	8	29%	2	8%	1	4%	24	100%
Consommation réduite d'énergie	21	88%	3	13%	0	0%	0	0%	24	100%
Réduction des nuisances du chantier	15	63%	4	17%	2	8%	3	13%	24	100%
Gestion propre des déchets et traitement végétal des terrasses	16	67%	5	21%	1	4%	2	8%	24	100%
Bâtiments à "énergie zéro"	6	25%	13	54%	4	17%	1	4%	24	100%

Presque la totalité des SIIC qui ont répondu au questionnaire ont déjà mis en place des mesures innovantes de réduction de consommation d'énergie (88% soit 21 SIIC).

Plus des deux tiers (67% soit 16 SIIC) se sont déjà préoccupés de la gestion propre des déchets.

Un quart environ des SIIC (25% soit 6 SIIC) ont développé des bâtiments à «énergie zéro», c'est-à-dire autonomes au niveau énergétique alors que plus de la moitié (54% soit 13 SIIC) envisagent de développer ce type de produit. A l'inverse, 17% (soit 4 SIIC) des SIIC ne l'envisagent pas du tout.

Plus de la moitié des SIIC utilisent dès à présent des énergies renouvelables (58% soit 14 SIIC) et environ un tiers (29% soit 8 SIIC) l'envisage à court terme.

Enfin, la réduction des nuisances de chantier est appliquée par près de deux tiers des SIIC dès à présent (63% soit 15 SIIC).

→ *Plusieurs SIIC ont déjà mis en place des mesures innovantes concernant les problématiques de gestion du développement durable, en priorité des mesures concernant la réduction des consommations d'énergie.*

► Plan d'action

Votre plan d'action intègre-t-il :

	Oui		En projet		Pas prévu		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
La mise en place d'un règlement	5	21%	8	33%	10	42%	1	4%	24	100%
L'organisation d'ateliers spécifiques avec vos collaborateurs et/ou vos clients	14	58%	5	21%	5	21%	0	0%	24	100%
Une lettre interne du développement durable	6	25%	4	17%	14	58%	0	0%	24	100%

La plupart des SIIC ont mis en place, en termes de plan d'action, essentiellement des ateliers spécifiques avec les collaborateurs et/ou les clients (58% soit 14 SIIC). Certaines SIIC ont élaboré un règlement interne (21%) ou une lettre interne du développement durable (25% soit 6 SIIC). En revanche, elles sont nombreuses à ne pas prévoir ces deux derniers types de mesure (respectivement 42% et 58%).

■ Les actions menées sur les actifs

Les actions menées sur vos actifs intègrent-elles :

	Systématique-ment		Des que possible		En projet		Pas prévu		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Bilan carbone	4	17%	8	33%	9	38%	3	13%	0	0%	24	100%
Mise en place d'un système de gestion informatisé des Bâtiments	8	33%	8	33%	3	13%	4	17%	1	4%	24	100%
Mise en place d'un système de mesure des consommations énergétiques	13	54%	4	17%	6	25%	1	4%	0	0%	24	100%
Mise en place de la collecte séparée des déchets	9	38%	8	33%	3	16%	2	8%	2	8%	24	100%
Mise en place d'énergies renouvelables (photovoltaïque...)	2	8%	9	38%	10	42%	1	4%	2	8%	24	100%

Parmi les actions menées systématiquement sur les actifs immobiliers, on trouve par ordre de priorité la mise en place de systèmes de mesure des consommations énergétiques (54%), de collecte séparée des déchets (38%) puis de gestion informatisée des bâtiments (33%).

Deux SIIC seulement ont mis déjà en place des énergies renouvelables ; elles sont par contre plus d'un tiers (9 SIIC) à souhaiter les mettre en place dès que possible, voire à moyen terme (42% soit 10 SIIC).

Il en est de même du **Bilan Carbone**, déjà mis en place par 4 SIIC (17%) mais souhaité par près des trois quarts des SIIC (17 SIIC) à moyen terme.

Quels indicateurs avez vous mis en place ?

	Nb.	Freq.
Consommation énergétique	16	67%
Efficacité énergétique (par m ² ou par visiteur...)	11	46%
Emission de CO2 et / ou Intensité Carbone	9	38%
Consommation d'eau	15	63%
Production de déchets et / ou Tri des déchets	10	42%

Parmi les indicateurs déjà mis en place et appliqués, on retrouve la part plus importante accordée à la **consommation énergétique** (pour 67% des répondants) ainsi que la consommation d'eau (pour 63% des répondants). La **gestion des déchets** est mise en place pour 42% des répondants.

- *Pour la plupart des SIIC, les mesures mises en place concernent tout d'abord la consommation énergétique et la gestion des déchets.*
- *Le développement des énergies renouvelables et l'application systématique d'un bilan carbone sont encore peu appliqués mais constituent des priorités à terme pour de nombreuses SIIC.*

■ Les certifications

Quel pourcentage de vos actifs estimez-vous certifiés HQE/BREEAM (ou équivalent) ?

	100%	75%	50%	25%	En cours	Pas prévu	Ne sait pas	Total
	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.
Actifs actuels	0 0%	0 0%	0 0%	5 21%	7 29%	6 25%	6 25%	24 100%
Actifs en développement	9 38%	3 13%	2 8%	1 4%	3 13%	2 8%	4 17%	24 100%

Même question à un horizon de 2 ans ?

	100%	75%	50%	25%	En cours	Pas prévu	Ne sait pas	Total
	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.	Nb. Freq.
Actifs actuels	0 0%	0 0%	3 13%	3 13%	5 21%	5 21%	8 33%	24 100%
Actifs en développement	12 50%	1 4%	1 4%	2 8%	0 0%	1 4%	7 29%	24 100%

La certification des bâtiments concerne essentiellement les actifs en développement.

Seulement 5 SIIC ont aujourd'hui un quart de **leurs actifs actuels** déjà certifiés HQE/BREEAM ou équivalent. 7 SIIC ont des actifs en patrimoine en cours de certification.

Pour plus d'un tiers des SIIC (9 SIIC), **les actifs en développement** sont d'ores et déjà certifiés HQE/BREEAM ou équivalent. Cette proportion s'élève à la moitié (soit 12 SIIC) dans un horizon de deux ans.

- *La certification des actifs constitue un enjeu pour la plupart des actifs à très court terme.*

■ Les prescriptions

Incluez-vous aujourd'hui des critères environnementaux et/ou des clauses de développement durable ?

	Nb.	Freq.
Dans vos contrats fournisseurs	12	50%
Dans les baux avec vos locataires	9	38%

La moitié des SIIC (12 SIIC) intègrent d'ores et déjà des clauses de développement durable dans leurs contrats fournisseurs. Elles sont plus d'un tiers (38%) à inclure des clauses de ce type dans les baux avec leurs locataires.

→ *La plupart des SIIC sont prescripteurs de clauses de développement durable.*

■ Les initiatives citoyennes

Quelles initiatives citoyennes intégrez-vous ?

	Nb.	Freq./24	Freq./20
Soutien de l'emploi	8	33%	40%
Diversité / Handicap	10	42%	50%
Santé et caritatif	5	21%	25%
Soutien au logement	5	21%	25%
Actions culturelles et "développement citoyen"	10	42%	50%
Préservation et promotion du patrimoine	7	29%	35%
Passerelles lycées vers entreprises et/ou actions professionnalisantes	8	33%	40%
Création / Sponsoring de programmes de formation spécifiques	5	21%	25%

Parmi les 24 SIIC qui ont répondu au questionnaire, 4 n'ont mentionné aucune initiative citoyenne parmi celles listées, soit 17% des répondants. **A l'inverse, 20 SIIC, soit 83% des répondants ont engagé des initiatives citoyennes.**

Pour les 20 SIIC concernées, ce sont essentiellement les mesures relatives à la **diversité/ handicap** et celles concernant le « développement citoyen » qui sont les mesures les plus appliquées (50% des SIIC concernées, ou 40% des répondants au questionnaire).

Les initiatives relatives à **l'emploi ou aux actions professionnalisantes** constituent la seconde catégorie de mesures les plus citées (40% des SIIC concernées)

- *83% des répondants de l'enquête ont déjà engagé des initiatives citoyennes.*
- *Les mesures relatives à la diversité et à l'handicap sont les initiatives les plus appliquées*

► Communication

Sous quelles formes communiquez-vous sur votre implication Développement Durable ?

	En projet		Pas prévu		OUI dès maintenant		Ne sait pas		Total	
	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.	Nb.	Freq.
Chapitre spécifique dans le Rapport d'Activité Annuel	6	25%	1	4%	14	58%	3	13%	24	100%
Rapport spécifique	7	29%	8	33%	4	17%	5	21%	24	100%
Lettre d'information	6	25%	10	42%	5	21%	3	13%	24	100%

La plupart des SIIC ayant répondu au questionnaire communiquent sur leur politique de développement durable au moyen d'un **chapitre spécifique dans leur rapport d'activité annuel** (58% soit 14 SIIC) ; près d'un quart ont le projet de le faire.

Seulement 17% des SIIC (soit 4 SIIC) ont dès à présent consacré un **rapport spécifique** sur le sujet. Pour un tiers (33%), ce moyen de communication n'est pas prévu, alors que 29% d'entre elles prévoient de développer cet outil de communication.

Enfin, 21% (soit 5 SIIC) d'entre elles communiquent via une lettre d'information.

- *Les outils actuels de communication sur le développement durable sont pour 58% des SIIC un chapitre spécifique développé dans leur rapport d'activité annuel.*

Pouvez-vous estimer la volumétrie consacrée à cette communication ?

	Nb.	Freq.
Occupe une part significative de notre communication	4	17%
Est amenée à progresser	15	63%
Pas une orientation pour l'instant	4	17%
Ne sait pas	1	4%
Total	24	100%

→ *Pour près des deux tiers des SIIC (63% soit 15 SIIC), la communication institutionnelle consacrée au développement durable sera amenée à progresser sensiblement dans l'avenir.*

2. Analyse des rapports d'activité

La loi sur les Nouvelles Régulations Economiques du 15 mai 2001 (art.116) a rendu obligatoire pour les sociétés françaises cotées sur un marché réglementé, de présenter dans leur rapport annuel d'activité, les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

On constate cependant des **disparités importantes** entre les SIIC quant à la communication et à la prise en compte de ces problématiques dans leur communication institutionnelle et notamment leur rapport d'activité.

Les plus grandes SIIC consacrent de façon générale une partie entière au développement durable. A l'inverse, on trouve encore quelques SIIC qui ne semblent pas concernées par ces problématiques, ou du moins qui ne communiquent que très peu sur ces enjeux.

On présentera ci-dessous une synthèse des éléments trouvés dans les rapports d'activités 2007 et 2008.

- *Globalement, on note peu de changements concernant la partie consacrée au développement durable entre les rapports annuels 2007 et 2008.*
- *Les SIIC qui n'évoquaient pas ou très brièvement le développement durable dans leur rapport annuel 2007 ne l'évoquent pas plus dans leur rapport annuel 2008, à quelques exceptions près : Affine et AffiParis, notamment, qui consacrent une partie beaucoup plus importante au développement durable en 2008 que dans leur rapport annuel 2007.*
- *Par contre, on note un développement plus approfondi dans les rapports annuels 2008 par rapport à ceux de 2007, en ce qui concerne les initiatives sociales et sociétales.*

Bien que certaines foncières ne se montrent pas réellement concernées par la problématique du développement durable dans leur rapport annuel, en justifiant par exemple que leur activité, qui est l'acquisition et la construction d'immeubles, n'a aucun effet particulièrement nocif sur l'environnement (par exemple **Acanthe Développement, ADC ou ADT**), toutes les foncières, y compris celles citées précédemment, affirment être concernées par le respect de l'environnement et mènent une politique active afin de respecter la législation en vigueur, en précisant toutefois dans la majorité des cas qu'il n'y a aucune dépense spécifique dans le domaine de l'environnement car leur activité n'a pas de conséquence sur celui-ci.

► Un degré différent de prise en compte et d'implication dans le sens du développement durable et de la protection de l'environnement

La plupart des foncières consacrent dans leur rapport d'activité une **partie entière au développement durable** et soulignent le fait qu'elles sont conscientes des **enjeux** du développement durable et notamment de la préservation de l'environnement dans le domaine de la construction.

→ *En plus d'un dossier sur le développement durable dans le rapport d'activité annuel, Unibail-Rodamco a par ailleurs publié son premier rapport spécifique au développement durable en 2008 (47 pages).*

Dans les rapports d'activité annuels, la plupart des foncières commencent par souligner les enjeux de la protection de l'environnement dans le domaine de la construction que sont :

- La consommation d'énergie, qui doit être réduite au maximum afin de lutter efficacement contre le changement climatique,
- L'utilisation de matériaux et de techniques de construction respectueuses de l'environnement,
- L'intégration des bâtiments dans l'environnement,
- Le respect de la biodiversité,
- Le traitement systématique des déchets, etc.

→ *SIIC Invest rappelle même en détail dans son rapport les orientations décidées lors du Grenelle de l'environnement.*

Après ce rappel souvent très détaillé des enjeux du développement durable, les foncières exposent les **actions** qu'elles ont menées ou qu'elles envisagent de faire.

Toutes évoquent la **norme HQE**, en soulignant que pour chaque nouveau projet, la question de construire un bâtiment HQE se pose très sérieusement.

→ *Affine rappelle cependant qu'elle reste raisonnée et intègre les considérations économiques et les coûts supplémentaires dus à la norme HQE pour chaque opération.*

→ *Klepierre va quant à elle jusqu'à évoquer une « systématisation de la démarche HQE ».*

Parmi les actions concrètes menées, Corio insiste sur la **sensibilisation du public à la protection de l'environnement** : elle a notamment mené dans ses centres commerciaux plusieurs opérations, comme par exemple la distribution d'ampoules à basse consommation ou plusieurs expositions sur le thème du développement durable. Elle a elle-même doté l'ensemble de ses centres commerciaux d'ampoules à basse

consommation et un règlement a été instauré en 2008 pour réguler notamment le rejet de CO2 ainsi que la consommation d'eau et d'énergie dans ses centres commerciaux.

La sensibilisation se fait également auprès des collaborateurs pour Gecina et Icade notamment, qui ont mené des actions pendant la semaine de développement durable, comme la création de divers ateliers par exemple. Gecina a même créé une lettre interne du développement durable distribuée à l'ensemble des collaborateurs.

Certaines foncières donnent des exemples de projets ou de réalisations qui s'inscrivent dans la problématique du développement durable :

- *Altarea évoque son projet Dolce Villa, dans le XIXe arrondissement parisien, bâtiment dont la production d'eau chaude est assurée à 50% par les panneaux solaires situés sur le toit de l'immeuble.*
- *Docks Lyonnais illustre son engagement dans le sens du développement durable en prenant l'exemple de la Tour Mozart, construite par Bouygues, qui consomme 50% d'énergie en moins par rapport à un immeuble de bureaux traditionnel.*
- *Eurosic évoque son projet « Quai 33 » à Puteaux, pour lequel elle s'est imposée une réduction de la consommation énergétique, une réduction des nuisances du chantier, une gestion propre des déchets et un traitement végétal des terrasses.*
- *Foncière Paris France va même plus loin avec son projet « Mediacom 3 », qui sera le premier immeuble de bureaux à énergie zéro en région parisienne, avec une conception propre et qui permette d'économiser au maximum l'énergie ; les besoins restants étant compensés par la production d'énergie solaire grâce à des capteurs photovoltaïques installés en toiture ou en façade.*

Certaines soulignent par ailleurs qu'en plus de leur responsabilité vis-à-vis de la protection de la planète, le développement durable peut leur permettre d'avoir une véritable valeur ajoutée, dans le sens strictement économique du terme, par rapport à leurs concurrents.

- *C'est notamment le cas de FDL, pour qui le développement durable est « un levier pour la valorisation de son patrimoine et de son savoir-faire » et qui a mis en place une Direction du développement durable.*
- *Gecimed possède aussi sa « Direction des risques et du développement durable ».*
- *C'est également le cas de Gecina qui souligne qu'elle est engagée depuis 2001 dans le développement durable avec la création du département « Risk Management » qui deviendra plus tard le Département des risques et du développement durable.*

Les foncières qui sont les plus exhaustives dans leur rapport annuel sur la problématique du développement durable sont Icade, Klépierre et Gecina.

En plus de revenir longuement sur leur définition du développement durable, sur le fait que cette problématique est au cœur de leur stratégie et sur les actions qu'elles mènent pour sensibiliser leurs collaborateurs comme leurs clients comme nous l'avons

vu précédemment, ce sont également les trois seules foncières à avoir indiqué dans leur rapport annuel avoir mené en 2008 leur **Bilan Carbone**.

- *Icade indique qu'elle a réalisé pour l'année 2007 le premier Bilan Carbone couvrant l'ensemble des activités d'une entreprise immobilière (Foncière, promotion, services et activités support. Ce Bilan Carbone a permis de calculer qu'en moyenne, 35kg équivalent CO2 sont générés par m² et par an pour le logement et 34 kg pour le tertiaire, ce qui montre qu' Icade a un classement carbone satisfaisant tout en faisant apparaître des gisements de progrès. L'objectif étant de diminuer ses émissions de gaz à effet de serre de 10% en trois ans.*
- *Un groupe de travail « Energie/Carbone » a également été mis en place en juin 2008 par Gecina afin de trouver des solutions pour réduire la facture énergie ainsi que les émissions carbone. L'étude se poursuit encore aujourd'hui.*

En plus de cela, Klépierre a inclus dans son rapport annuel 2008 un plan d'action 2008-2009. Ce plan d'action est divisé en trois grands domaines que sont l'environnement, le social et le sociétal. Concernant les énergies renouvelables, on y apprend notamment que Klépierre affirme vouloir « concrétiser au moins un projet incluant des moyens de production d'énergie renouvelable. Pour l'impact CO2, Klépierre veut « lancer des Bilans Carbone sur un chantier de centre commercial et sur un immeuble de bureaux afin de disposer d'un panorama large sur les différentes activités du groupe en matière de changement climatique ».

Klöpierre n'est pas la seule foncière à intégrer un plan d'action dans son rapport annuel car SEGRO se fixe également des objectifs chiffrés à atteindre en 2014, comme par exemple :

- La réduction de la consommation d'énergie globale de 30%
- La réduction de la consommation globale d'eau de 20%
- Et le recyclage de 80% des déchets.

► Des entreprises citoyennes qui ont développé des initiatives sociales et sociétales

Certaines foncières n'abordent nullement le social ou le sociétal dans leur rapport annuel.

- *Acanthe, ADC, ADT, AffiParis, Cegereal, Compagnie La Lucette, Docks Lyonnais, Eurosic, Foncière des 6^e et 7^e arrondissements de Paris, Gecimed, Foncière Iena, Foncière Paris France, Klémurs, Mercialys, M.R.M., Peref, Selicterente, SFL, SIIC de Paris 8^e, SIIC de Paris, SIICInvest, Silic, Vastned, WDP.*

D'autres voient cependant dans le développement durable un enjeu qui est également social et sociétal.

La plupart financent ainsi des associations caritatives :

- *Affine précise qu'elle a versé en 2008, 6.968€ à l'AGEFIPH (association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés).*
- *Corio finance des associations luttant contre le cancer et le SIDA ainsi que l'Unicef et la Croix rouge et indique qu'elle a favorisé les initiatives sociales à l'intérieur de ses centres commerciaux turcs, en permettant par exemple aux clients de bénéficier gratuitement d'une visite médicale.*
- *Unibail-Rodamco a également mis à disposition ses centres commerciaux à des institutions caritatives afin qu'elles réalisent des collectes de fond.*
- *Segro indique qu'elle a donné en 2008, 320.441 £ à diverses associations sociales et caritatives.*
- *Unibail-Rodamco apporte son soutien financier à de nombreuses organisations telles que : Habitat et humanisme et Enfants du monde, tout comme Altarea, également partenaire de l'association « Habitat et Humanisme », qui finance deux postes salariés à plein temps en Ile de France.*
- *Icade soutient quant à elle la fondation Abbé Pierre : « Pierre pour tous » et a signé une convention avec l'Agefiph afin de favoriser l'insertion des handicapés dans l'entreprise.*

Icade n'est d'ailleurs pas la seule foncière à prendre des actions pour favoriser le handicap au travail : Klépierre favorise aussi l'égalité des chances pour tous, en signant notamment un accord assurant la non-discrimination entre hommes et femmes ainsi qu'en poursuivant sa politique de handicap au travail.

Certaines SIIC s'engagent également en matière d'emplois :

- *Klépierre privilégie les forces de proximité et les actions en faveur de l'emploi local. Elle s'est adhéree au programme « 100 chances - 100 emplois ».*
- *Altarea précise quant à elle qu'elle accompagne systématiquement ses projets de mesures en faveur de l'emploi et de la formation : Altarea a par exemple signé en 2007 une charte d'engagement pour l'insertion et l'emploi au sein du Pôle de Loisirs et de Commerce de Carré de Soie, qui a permis la signature de 309 contrats en 2008.*

Certaines foncières s'investissent aussi dans le domaine de la culture, de l'architecture et de l'urbanisme.

- *Cofimmo indique qu'elle participe à toute réflexion relative au développement citadin et immobilier, en étant en particulier membre de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier), d'ULI (Urban Land Institute) et de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Elle sponsorise également le Club Brucsellia, qui a pour but de soutenir des initiatives culturelles, sociales ou architecturales en région bruxelloise.*
- *FDL a quant à elle signé en 2008 une convention de mécénat en association à la Cité de l'architecture et du patrimoine afin de préserver le patrimoine historique français.*
- *Enfin, Unibail-Rodamco soutient la culture en finançant divers projets culturels, tel que l'exposition du Pavillon de l'Arsenal à Paris.*

On note aussi que certaines foncières financent des projets éducatifs.

- *C'est le cas de la Foncière des Régions, qui a choisi de développer en 2008 le dispositif « Passerelle - Lycée expérimental » développé par Sciences Po. L'objectif de cette initiative est de mettre en relation l'entreprise et les lycéens afin de leur donner l'envie et les moyens de réussir. Une trentaine de collaborateurs du groupe y participe sous la forme d'interviews, de visites de sites, de tutorats.*
- *L'implication dans le domaine éducatif est particulièrement poussée chez Unibail-Rodamco, qui est certainement la foncière qui s'investit le plus dans des initiatives sociales et sociétales (le groupe indique dans son rapport annuel qu'il a soutenu des actions citoyennes à hauteur de 3,4 millions d'euros en 2008). Unibail-Rodamco soutient en effet financièrement des établissements éducatifs et culturels ainsi que des jeunes entrepreneurs et mène diverses actions dans l'éducation :*
 - *Elle a créé le European Graduate Programme, programme très sélectif qui s'adresse aux jeunes diplômés de travailler pendant un an dans au moins deux pays différents sur trois missions.*
 - *Elle s'est associée en juin à Morgan Stanley afin de créer la « Real Estate Chair » d'HEC.*
 - *Enfin, Unibail-Rodamco est membre bienfaiteur de la fondation « Ecoles de la deuxième chance », qui propose des formations professionnalisantes à des jeunes sans qualification.*

Enfin, il faut souligner que certaines foncières ont même créé leur propre fondation.

- *Il y a la Fondation Gecina, qui mène des actions de solidarité et de développement durable, comme par exemple la protection de l'environnement et l'accessibilité des handicapés.*
- *La Société de la Tour Eiffel a également créé sa fondation en 2007 : « la Fondation de la Société de la Tour Eiffel » qui a pour objectif d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement.*

Conclusion générale

Depuis 2003, les SIIC sont devenus des acteurs incontournables du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. Elles représentent la deuxième catégorie d'investisseurs sur le marché après les fonds d'investissements non cotés. Contrairement à ces derniers, les SIIC sont par ailleurs des acteurs à stratégie plutôt de long terme. Elles représentent les acteurs du marché de l'investissement immobilier d'entreprise dont le ratio vente/achat est le plus faible, soit 38%, nettement inférieur à celui des fonds d'investissement ou aux autres institutionnels, voire même celui des autres foncières.

Le patrimoine des SIIC est principalement constitué de bureaux (30%), d'entrepôts (25%) et de centres commerciaux (22%). Les logements représentent 16% du patrimoine des SIIC. Les actifs de bureaux et de logements sont essentiellement localisés en région Ile-de-France (plus de 70%), à l'inverse de tous les autres types d'actifs, majoritairement plus présents en province.

Si l'on ne regarde que les bureaux en région Ile-de-France, les SIIC détiennent plus de 11% du parc de bureaux francilien. Les SIIC détiennent par ailleurs 34% du parc français de centres commerciaux.

Trois régions concentrent par ailleurs 70% des actifs résidentiels détenus par les SIIC, 49% des entrepôts et locaux d'activités, 43% des bureaux, enfin 41% des commerces et centres commerciaux.

Les cinq plus grandes agglomérations françaises (hors région parisienne) représentent 26% du patrimoine des SIIC en province. L'agglomération de Lyon est la plus importante en termes de taille de patrimoine détenu par les SIIC (39% du patrimoine total des cinq agglomérations).

Le Développement durable devient un axe prioritaire de la stratégie des SIIC, voire au cœur même de la stratégie pour les plus importantes SIIC.

Sur les 24 SIIC qui ont répondu au questionnaire, près de la moitié ont mis en place une équipe ou structure dédiée à la mise en œuvre de la politique de développement durable. Le pilotage de la démarche Développement Durable est assuré dans la plupart des cas par les équipes opérationnelles qui gèrent les actifs. En moyenne ce sont 3 collaborateurs qui constituent l'équipe dédiée. La fréquence la plus importante est de 2 collaborateurs.

La stratégie de développement durable est vécue dès à présent comme une valeur ajoutée économique et un critère de différenciation et de compétitivité pour les SIIC. Conscientes que leur métier a un impact direct sur l'environnement, deux tiers des SIIC ont déjà commencé à engager des dépenses spécifiques pour le développement durable.

Par ailleurs, les SIIC sont fortement engagées dans les initiatives citoyennes. Les mesures relatives à la diversité et à l'handicap sont les initiatives les plus appliquées.

On constate dans ce sens un développement croissant de la communication institutionnelle concernant les initiatives sociales et sociétales des SIIC.