

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES

2006-2007

Le présent rapport d'activités couvre non pas l'année civile, mais le dernier trimestre de l'année précédente et les trois premiers de l'année en cours. Cette périodicité correspond au calendrier institutionnel. Par conséquent, le présent rapport traite du dernier trimestre 2006 et des prolongements des actions de la Fédération durant les trois trimestres 2007.

Sont examinées ci-après :

- **L'action institutionnelle (I)** de la FSIF : elle s'est matérialisée, en particulier, par l'internationalisation des enjeux relatifs aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).
- **L'activité interne (II)** de la Fédération : elle s'est traduite notamment par : la confirmation d'un fonctionnement optimisé de ses services aux adhérents et des partenariats professionnels et institutionnels dynamiques.

I – L’ACTION INSTITUTIONNELLE DE LA FSIF (Septembre 2006 – Septembre 2007)

Paragraphe I – La consolidation du secteur des sociétés d’investissements immobiliers cotées dans un contexte international organisé

A - L’adoption du quatrième étage du statut SIIC (« SIIC 4 ») dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2006

a) Le contexte : consolider le « cercle vertueux »

La FSIF et les pouvoirs publics font un suivi annuel de l’application de la réforme des SIIC. Au regard de l’évolution du secteur, il est apparu que des dispositions incitatives et coercitives devaient être prises pour, d’une part, s’assurer du dynamisme économique et industriel et, d’autre part, corriger les effets non voulus du statut SIIC d’origine. Le régime SIIC est considéré par la FSIF et les pouvoirs publics comme un « cercle vertueux » qu’il faut consolider.

Ainsi la loi de finances rectificative pour 2006 comporte une série de nouvelles mesures visant à atteindre cet objectif : amélioration de la liquidité, frein à la création de SIIC « captives », incitation aux externalisations de murs d’hôtels, cafés et restaurants (régime HCR), amélioration des conditions de partenariats entre SIIC, amélioration des conditions de restructuration intra-groupes, instauration d’un prélèvement de 20% sur le dividende distribué pour les actionnaires ne pouvant justifier du paiement d’un impôt sur le montant des dividendes perçus, et, enfin, prorogation d’un an du mécanisme d’incitation à l’externalisation des murs d’entreprises industrielles et financières vers les sociétés d’investissements immobiliers faisant appel public à l’épargne jusqu’au 31 décembre 2008.

b) Le bilan de 4 ans d’existence du régime des SIIC (à septembre 2007)

La mise en place du statut SIIC en janvier 2003 a permis aux sociétés immobilières cotées d’avoir accès en France à un nouveau régime fiscal, qui a modifié profondément leur modèle économique et leur a permis un très fort développement, au bénéfice de l’ensemble de l’économie française.

Après quatre ans de mise en œuvre, on peut dresser le bilan économique, fiscal et sociétal de ce régime, en mesurant les différents effets micro et macro de ce nouveau statut sur le secteur de l’immobilier, sur le développement de l’activité des SIIC, et sur l’ensemble de l’économie française.

Ce bilan montre que l’adoption du statut SIIC en 2003 a eu cinq effets de levier positifs majeurs sur les fondamentaux économiques du secteur immobilier en France, premier marché pour l’immobilier tertiaire en Europe en 2006 par la taille de son parc et les montants investis annuellement.

- **Un effet de levier sur les investissements à long terme** : les investissements de long terme réalisés par les SIIC ont été multipliés par 5 en 3 ans, ce qui a contribué à la dynamique de l’ensemble du secteur immobilier, avec des incidences très positives sur la croissance de l’économie française.
- **Un effet de levier sur la création d’entreprises** : le nombre de SIIC a doublé depuis 2003, avec environ 50 sociétés existantes en 2007.
- **Un effet de levier sur la capacité de financement des SIIC et d’autres secteurs d’activités** : près de 2,5 milliards d’euros de fonds propres nouveaux ont été levés en 2 ans par

les SIIC, permettant de financer efficacement le développement de leurs activités et celles des entreprises, tous secteurs confondus, qui font appel à elles.

- **Un effet de levier sur les performances boursières de la place de Paris** : la capitalisation boursière des SIIC a plus que quadruplé depuis 2002, s'élevant à plus de 53 milliards d'euros en novembre 2007. Les SIIC représentent, en 2007, 2,5% de la capitalisation boursière totale de la place de Paris (contre moins de 1% en 2002). Une SIIC est entrée au CAC 40 le 18 juin 2007. C'est un événement sans précédent qui donne une visibilité mondiale à l'immobilier côté français.
- **Un effet de levier sur les recettes fiscales de l'État et des collectivités locales** : s'agissant de l'exit tax payée à l'État par les SIIC depuis 2003, elle a généré un supplément de recettes fiscales de plus de 2,5 milliards d'euros et créé un flux moyen de recettes annuelles de 300 millions d'euros. S'y ajoutent la fiscalité acquittée par les entreprises qui externalisent leurs actifs immobiliers vers les SIIC ainsi que les droits de mutation perçus par les collectivités locales, qui ont cru à due proportion et, enfin les impôts payés par les actionnaires sur les dividendes perçus (plus de 1,2 milliards d'euros de dividendes versés en 2006).

c) La perception positive du statut des SIIC par les observateurs et son influence internationale

1) Dans la presse économique et chez les analystes

Depuis l'instauration du régime SIIC, dans le cadre de la loi de finances pour 2003, les observateurs français (analystes financiers, journalistes économiques, etc.) ont une opinion désormais très positive de cette réforme. Le dispositif « SIIC 4 », adopté dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2006, comporte des mesures incitatives et coercitives est apprécié favorablement à l'étranger. Sur la forme, ce quatrième étage illustre que l'outil de la transparence fiscale peut être perfectible dans le temps. Dans le fond, les investisseurs et observateurs étrangers apprécient notamment le souci de rigueur et en particulier de préservation de la liquidité du secteur sur le long terme.

Au plan européen, la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie ont adopté récemment un régime de transparence fiscale (*tax transparency*) pour les sociétés immobilières cotées ayant une activité sur leur marché. L'Italie a même repris la dénomination française « SIIC » pour la transformer en « SIIQ » (le « Q » pour « *quotate* »).

2) Les rapprochements avec les homologues étrangers

Les SIIC ont acquis une respectabilité et une légitimité internationale qui s'est ressentie surtout à partir de la fin de l'année 2006 et tout au long de l'année 2007. La FSIF a pu ainsi se rapprocher de ses homologues étrangers, en particulier NAREIT qui représente les REIT's aux Etats-Unis. Des opérations de communication menées en commun sont ainsi envisagées pour 2008.

C – La réforme de la fiscalité des plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière

a) Le contenu de l'article 11 du projet de loi de finances pour 2008 et la question de la nature des SIIC

Il a été présenté lors du conseil des Ministres du 26 septembre 2006. Parmi les mesures, il est prévu à l'article 11 1° « ***aménagement du régime des plus ou moins values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés*** ».

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

La notion de prépondérance immobilière a été définie dans un décret du 31 décembre 2006 codifié à l'article 46 quater 0 RH de l'annexe III du CGI rédigé comme suit : « *sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est à la date de la cession de ces titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L 313-7 du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles ou les droits mentionnés à la phrase précédente lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale* ». Cette rédaction du décret ne dit pas si les SIIC sont effectivement des SPI ou des sociétés de capitaux. Ce « vide rédactionnel » est volontaire car la FSIF et la Direction de la législation fiscale n'était pas d'accord sur le sujet. Compte tenu des autres points qui devaient faire l'objet de « SIIC 3 et 4 », la question de la nature des SIIC restait posée.

Par ailleurs, les plus-values à long terme sur titres de participation détenus depuis au moins deux ans dans des sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière sont exonérées, sous réserve de la réintégration d'une quote-part de 5%, soit une imposition limitée à 1,7215 % du montant de la plus-value.

b) Le projet de texte de l'article 11 du PLF pour 2008

L'exposé des motifs justifie une volonté d'harmonisation fiscale de la façon suivante : « *Le maintien de cette catégorie de titres dans le champ du taux réduit n'est pas justifié, le profit ou la perte provenant de la cession d'immeubles détenus directement étant, lui, imposé au taux normal de l'impôt sur les sociétés depuis 1997. Cette différence de traitement a conduit de nombreuses sociétés à utiliser des structures dédiées pour bénéficier du taux réduit.*

Dans un souci de neutralité fiscale, il est donc proposé de soumettre les plus ou moins-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière au taux normal de l'impôt sur les sociétés pour les cessions réalisées à compter du 26 septembre 2007 ».

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

Le régime des plus-values à long terme sur titres de participation détenus depuis au moins deux ans dans des sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière ne serait pas remis en cause.

Par ailleurs, corrélativement, cette mesure s'accompagnerait des ajustements suivants :

- ⇒ Les provisions pour dépréciation afférentes à ces titres cesseraient d'être soumises au régime du long terme ;
- ⇒ Les moins-values à long terme restant à reporter pourraient être imputées à raison de 15/33,33èmes de leur montant sur les bénéfices imposables dans la limite des gains nets retirés de la cession de titres de même nature.

Cette réforme serait justifiée dans l'exposé des motifs par un objectif de neutralité fiscale avec pour effet d'aligner le régime des plus ou moins-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière sur celui applicable aux cessions directes d'actifs immobiliers.

c) Les propositions de la FSIF

La FSIF a proposé aux pouvoirs publics plusieurs pistes visant à corriger les effets négatifs de l'article 11 du PLF pour 2008 notamment :

- Instituer un taux uniforme de 20% plus supportable par les marchés et les industries immobilières ;
- Permettre aux actionnaires de sociétés cotées à prépondérance immobilière de pouvoir continuer à bénéficier du régime des plus-values à long terme au taux de 16,5% par la distinction entre les actions de SIIC et les titres d'immeubles de SCI ;
- Prévoir un dispositif SIIC 3 sur les parts de sociétés à prépondérance immobilière et en cas de cession d'actifs tels que définis par l'article 210 E par une société relevant de l'article 8 (type SCI/SNC) à hauteur de la participation de leurs associés personnes morales soumises à l'IS dans les conditions de droit commun ;
- Prolonger la possibilité de réévaluer les immeubles au taux de 16,5% (19 ou 20%) en contrepartie de la prise d'un engagement de les conserver pendant au moins 5 ans (article 238 bis JA du CGI, disposition qui prend fin le 31 décembre 2007) jusqu'au 31/12/2008.

D – L'internationalisation des modèles de transparence fiscale

a) Les travaux de l'OCDE sur le traitement fiscal des revenus des actionnaires de sociétés immobilières transparentes

La FSIF en tant que représentante des industries immobilières bénéficiant de la transparence fiscale a participé aux côtés du ministère de l'Economie et des Finances aux travaux de l'OCDE sur le traitement fiscal des revenus des actionnaires de ces sociétés. Deux réunions réunissant les représentants des Etats du monde entier (Etats-Unis, Australie, Japon, Pays-Bas, Grande-Bretagne, Allemagne, Hongrie, Espagne, France, etc.) se sont déroulées à Sydney en avril 2007 et à Paris en juillet 2007.

Elles ont débouché sur la rédaction d'un rapport préparatoire à la recommandation de l'OCDE qui devrait être publié dans le courant de l'année 2008. Ce rapport a été ouvert à consultation publique sur le site internet de l'OCDE de fin octobre 2007 à fin janvier 2008.

La recommandation qui sera prise à l'issue de ce rapport permettra aux Etats membres de l'OCDE de renégocier leur convention fiscale bilatérale sur le sujet dans le courant de l'année 2008 avec application en 2009. Pour les acteurs économiques, cette recommandation leur permettra de travailler à l'échelle continentale et non plus seulement nationale.

Ce mouvement d'extension du champ d'activités des sociétés d'investissements immobiliers cotées a déjà commencé mais il devrait s'amplifier avec la mise en place de ce mécanisme international.

b) La participation de la FSIF aux travaux d'harmonisation européenne des régimes de transparence fiscale

L'un des prochains enjeux pour les SIIC est celui de l'harmonisation des régimes de transparence fiscale en Europe. La FSIF est associée aux initiatives de l'European Real Estate Association (EPR) engagée en la matière. La FSIF est convaincue qu'il n'y a pas en l'état du droit communautaire de possibilité d'édiction d'une directive ou d'un règlement communautaire. En outre, les Traités des institutions européennes consacrent le principe de subsidiarité qui laisse aux Etats un certain nombre de compétences exclusives dont la fiscalité. En outre, si un dispositif européen était bâti en ce domaine pour être transposé, il faudrait qu'il soit approuvé à l'unanimité des 27 Etats membres de l'Union européenne, ce qui semble quasiment impossible. Pour ces raisons, la FSIF a clairement exprimé ses réserves quant aux initiatives prises par une autre organisation professionnelle européenne, l'European Property Fédération (EPF). Cette organisation fait croire que la perspective d'une directive ou d'un règlement communautaire est réalisable à moyen terme.

E - L'élaboration du projet de Code de déontologie des SIIC

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a sollicité la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), en décembre 2006, pour établir un Code de déontologie applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Cette demande de l'AMF est motivée par le souci exprimé au regard du nombre croissant des dossiers de demande d'obtention du régime SIIC par certaines sociétés dont l'organisation repose sur la cotation d'une entité et l'externalisation des activités de gestion et d'exploitation des actifs immobiliers auprès de prestataires extérieurs sur lesquels l'actionnaire majoritaire de la SIIC exerce une influence notable. Ces activités de gestion et d'exploitation sont rémunérées sur la base d'honoraires versés par l'entité cotée à la structure chargée de ces missions. Sans vouloir remettre en cause ce modèle, l'AMF estime qu'il contient un certain nombre de risques qui pourraient porter préjudice aux investisseurs dès lors qu'il n'est pas encadré.

Deux objectifs sont ici poursuivis : **assurer la transparence des activités des SIIC** et **garantir le traitement équitable des investisseurs**.

Ce Code de déontologie vise précisément à répondre à cette préoccupation de l'AMF. Il a été préparé par un groupe de travail missionné au sein de la FSIF et adopté par le Conseil d'administration de la Fédération le 24 octobre 2007. Il doit être soumis pour approbation à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) avant la fin de l'année 2007.

Les SIIC « historiques » qui ont opté pour le régime dès 2003, souhaitent encourager chaque SIIC, dont les plus récentes, à se doter de son propre Code de déontologie reprenant pour base ce texte général.

Paragraphe II – Les rapports locatifs

La FSIF est une organisation professionnelle, dont les sociétés adhérentes sont des propriétaires-bailleurs, pour l'essentiel dans les domaines de l'immobilier d'entreprise et commercial mais aussi pour une part significative, dans l'immobilier d'habitation. L'une de ses missions essentielles est donc de représenter et défendre les intérêts de ses adhérents en ce domaine.

A – Dans l'immobilier d'entreprise et commercial : Les négociations sur la régulation de l'indice de référence des loyers commerciaux

A l'initiative du Conseil national des centres commerciaux (CNCC), la FSIF et les associations de locataires-commerçants ont engagé, à partir d'avril 2007, des discussions pour mettre un terme au comportement erratique de l'Indice du coût de la construction (ICC) qui est communément utilisé comme indice de référence dans les baux commerciaux.

La FSIF a envisagé deux pistes de travail. D'une part, la création d'un « tunnel » qui empêcherait l'ICC d'évoluer de manière trop abrupte dans un sens ou dans l'autre d'un trimestre à l'autre. D'autre part, le CNCC a proposé la création d'un indice spécifique, appelé initialement IRLC (indice de référence des loyers commerciaux). Ce nouvel indice sectoriel s'inspire dans sa composition de l'IRL qui est utilisé pour les logements depuis deux ans. Il s'agit d'un indice composite avec une part majoritaire d'indice du coût de la vie et une part d'ICC et d'ICAV (indice de référence sur le chiffre d'affaire des commerçants).

Au fur et à mesure des discussions entre les acteurs économiques, il est apparu que la meilleure voie possible était la création d'un IRLC. Sur la base de la négociation finale, la FSIF et les associations de locataires-commerçants sont convenus du dispositif suivant :

- Création d'un Indice des loyers commerciaux (ILC) s'appliquant aux loyers dans les centres commerciaux mais également dans les commerces de centres-villes et en particulier dans les commerces de pieds d'immeuble.
- Cet ILC repose sur une convention nationale signée avant la fin de l'année 2007 par la FSIF, l'UNPI, le CNCC et le PROCOS. Il prendra effet au 1^{er} janvier 2008 et intégrera l'évolution de l'ICC sur les trois premiers trimestres de l'année 2007.

Il sera demandé aux pouvoirs publics (Gouvernement et Parlement) de cautionner cet accord sans précédent.

B – Dans l'immobilier d'habitation

a) La mise en place d'une grille de vétusté de base

Dans le cadre des travaux de la Commission nationale de concertation des rapports locatifs, la FSIF a conduit les négociations avec les associations de locataires de logements pour la mise en place d'un dispositif général visant à clarifier les règles en matière de vétusté de locaux à usage d'habitation dans le cadre des rapports entre propriétaires-bailleurs et locataires. Ce document de référence a été publié par le ministère du Logement sous forme d'une plaquette d'information.

b) La relance des plans de concertation locative

La présidente de la Commission nationale de concertation a souhaité relancer les plans de concertation locative prévus par les textes de loi. L'objectif étant de dresser un état des lieux de la mise en place de ces dispositifs et d'envisager, sur la base de cette étude, les mesures permettant d'en améliorer l'application. Dans ce cadre, la FSIF a clairement exprimé sa réserve sur une initiative qui conduirait à renforcer le pouvoir des associations de locataires dans les immeubles débouchant sur la création de « délégués syndicaux locataires ».

c) L'actualisation du décret sur les charges récupérables

Les membres de la Commission nationale de concertation ont repris leurs discussions sur l'actualisation du dispositif réglementaire applicable en matière de charges récupérables. Ce sujet avait fait l'objet d'un rapport établi par Me **Philippe PELLETIER** et remis au Gouvernement en 2003. Pour différentes raisons les propositions formulées dans ce rapport n'avaient pas été inscrites à l'ordre du jour de la CNC. Le Gouvernement souhaite que le sujet soit réexaminé. Les membres de la CNC ont donc repris leurs échanges et un texte d'actualisation devrait être publié dans le courant de l'année 2008.

d) Les actions de groupe

L'objet des actions de groupe est de permettre à des associations d'agir en réparation d'un préjudice présumé commun par son origine à toute une catégorie de consommateurs, censé émaner d'une inexécution par le prestataire de services professionnels de ses obligations contractuelles. Les associations demanderesse engagent l'action contre le professionnel, en apportant la preuve de sa faute, à partir des dossiers de quelques consommateurs.

Enfin, les actions de groupe permettent aux associations d'engager une action sans apporter véritablement la preuve de la faute du bailleur dans tous les cas individuellement considérés de consommateurs. Il suffit que les associations prouvent le préjudice et la faute pour un très faible nombre de consommateurs, pour qu'elles soient dispensées d'en apporter la preuve dans les autres contrats conclus, censés relever de la même catégorie.

Le projet de loi relatif aux actions de groupe met en évidence :

- le degré d'obsolescence du décret N° 87-713 du 26 juillet 1987 en matière de charges locatives de gardiennage, non adapté aux évolutions des normes européennes (et qui ne correspond qu'imparfaitement au contenu des accords DELMON qu'il était censé traduire) ;
- le risque de développement important des actions de groupe en cette matière, et son caractère déraisonnable, dans le contexte précité d'inadaptation des textes réglementaires ;
- les risques d'encombrement du rôle des tribunaux, et de multiplication des opérations judiciaires de contrôle des éléments de preuve, que ce sujet engendrerait.

e) Les annonces du Président de la République relatives au logement dans le cadre de l'amélioration du pouvoir d'achat des français

Le Président de la République a annoncé à la fin du mois de novembre 2007 une série de mesures relatives à l'amélioration du pouvoir d'achat des français. Une partie de ces mesures porte sur le logement et concerne le dépôt de garantie, la caution et l'évolution des loyers.

Un projet de loi au début de l'année 2008 devrait mettre en œuvre ces dispositions. La FSIF est consultée par le Gouvernement et le Parlement dans cette perspective.

f) L'audition de la FSIF devant la commission parlementaire de suivi de l'application de la loi Aurillac

Une commission parlementaire de suivi de l'application de la loi Aurillac sur le droit de préemption du locataire a été créée. La FSIF, comme l'ensemble des organisations professionnelles représentatives des propriétaires-bailleurs et des locataires, a été auditionnée.

La FSIF a mis l'accent sur deux points. En premier lieu, le contexte politique d'élaboration et d'adoption de la loi Aurillac. En particulier :

- Les conditions d'élaboration et d'adoption de la loi Aurillac ont généré un déficit de la parole publique en matière de politique du logement.
- Le Parlement a donné un sérieux coup à la légitimité de la Commission nationale de concertation qui avait négocié et adopté l'accord de mars 2005 antérieur à la loi Aurillac.
- La loi Aurillac a été mise en application dans un timing décalé par rapport à la réalité des marchés immobiliers. Le désengagement des propriétaires était antérieur à l'entrée en application de ce nouveau texte de loi donc l'effet de celui-ci est extrêmement limité.
- La loi Aurillac va dans le sens contraire de celui voulu par le Président de la République de créer « une France de propriétaires » en incitant les locataires à obtenir une prorogation de leur bail.
- La loi Aurillac a causé un préjudice réel pour les marchands de biens qui jouent un rôle important dans la rénovation-réhabilitation. Les marchands de biens qui insistent encore dans leur activité sont les plus mauvais.
- La loi Aurillac est un mauvais message envoyé aux associations de locataires qui s'en trouvent légitimées sans pour autant s'estimer satisfaites de ce qui a été mis en œuvre.

D'autre part, l'audition de la FSIF a porté sur les modalités techniques d'application de la loi Aurillac

- Le mécanisme de préemption fonctionne en trompe l'œil. Les locataires sont incités à obtenir une prorogation de leur bail.
- La durée pour libérer les lieux est allongée de manière excessive.
- La loi Aurillac donne la possibilité aux collectivités locales de baisser les droits de mutation pour permettre aux locataires d'accéder à la propriété : quels résultats ?
- Les sanctions avec une confusion générée par la juxtaposition de différents textes applicables.

En conclusion, la FSIF a indiqué que les pouvoirs publics n'ont pas compris ni expliqué les qualités de l'accord de mars 2005 qui se suffisait par lui-même pour régler les problèmes posés. Les conditions précitées d'élaboration et d'application de la loi Aurillac sont autant de facteurs de blocage d'un retour des investisseurs institutionnels sur le logement alors qu'il existe aujourd'hui des marges de manœuvre.

Paragraphe III - La participation active de la FSIF au « Grenelle de l'environnement »

Le Gouvernement a organisé une vaste concertation en vue de l'organisation d'un « Grenelle de l'environnement » qui s'est tenue en octobre 2007. L'objectif de cette action publique est de renforcer la lutte contre le changement climatique, d'améliorer la protection de la biodiversité et, enfin, de mieux prévenir les effets de la pollution.

Dans ce cadre, le Gouvernement entend parvenir à un contrat d'objectifs pluriannuel assorti de mesures incitatives, par exemple en matière fiscale, ou normatives.

Le Gouvernement veut plus particulièrement améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Cet objectif passe, en premier lieu, par une révision des normes applicables – parvenir au seuil de 50 kWh/m²/an (label BBC) – afin d'atteindre une pratique d'énergie positive. En second lieu, cette nouvelle exigence normative doit s'inscrire dans un calendrier accéléré. Au-delà des enjeux environnementaux, le Gouvernement considère que la réalisation de cet objectif couvre des enjeux économiques en permettant de développer un nouveau secteur d'activité.

Les organisations professionnelles représentatives des industries immobilières, dont la FSIF, ont été sollicitées par M. Jean-Louis Borloo, ministre d'Etat en charge de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

Lors d'une réunion organisée le 26 juillet 2007, la délégation de la FSIF a indiqué au ministre qu'elle souscrivait pleinement à l'analyse et aux ambitions du Gouvernement, s'inscrivant en cela dans une démarche d'entreprise-citoyenne.

La FSIF a cependant attiré l'attention du ministre sur le fait que les moyens permettant d'atteindre l'objectif affiché se heurteraient sans doute à des limites structurelles, juridiques et financières. La FSIF a donc été chargée par le ministre d'Etat de rédiger un rapport sur « *l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier d'entreprise et commercial* ». Ce document est établi après concertation avec les représentants des industries immobilières et des principaux spécialistes de la question. Dans les délais impartis par le ministre, ils se sont réunis à deux reprises – le 1^{er} et le 30 août – et durant cette période ont établi puis mis en circulation leurs contributions techniques respectives. Le rapport a été présenté au ministre d'Etat le 16 septembre 2007.

L'objet du présent rapport est de préciser le cadre de la faisabilité du projet et de formuler un certain nombre de propositions permettant d'atteindre l'objectif poursuivi par le Gouvernement. Les propositions exprimées sont de nature incitative, normative et coercitive. Un Comité de pilotage du « Grenelle » a été constitué pour prendre en charge la mise en œuvre des mesures préconisées dans les différents domaines d'activités. La FSIF a été conviée par le Gouvernement à y participer pour ce qui concerne l'immobilier.

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

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

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

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

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

En 2006/2007, la FSIF a participé ou organisé un certain nombre de manifestations et des tables rondes dont les thèmes correspondent à l'un des sujets pilotés par la FSIF, dans le cadre de ses activités avec les pouvoirs publics : **janvier 2007** participation au colloque sur le Droit au logement opposable organisé par la FFB ; **juin 2007** participation au Forum de NAREIT's à New-York ; **juillet 2007** organisation du colloque sur les SIIC dans le cadre des journées financières de Paris Europlace ; **septembre 2007**, Colloque de l'investissement immobilier du Journal Les Echos et participation au colloque de l'EPRA à Athènes; **octobre 2007**, road-show avec Paris Europlace et Paris Capitale Economique à New-York ; **novembre 2007**, participation au salon de l'actionnariat avec l'IEIF et au SIMI Summit et aux différentes tables rondes du SIMI.

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

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

B – Bilan de la 1^{ère} édition des Trophées des SIIC et préparation de la deuxième édition

La FSIF a organisé la première édition des Trophées des SIIC qui s'est déroulée le 1^{er} décembre 2006 dans le cadre du SIMI. Un Comité de pilotage est chargé de l'ensemble du dispositif : choix des membres du jury, réception des nominés, organisation du déroulement de la cérémonie de remise des Trophées, etc. Des partenaires institutionnels soutiennent l'évènement : Business Immo, KPMG, etc. Les trophées sont une création originale de la Verrerie de Biot pour la FSIF. Le jury était composé de personnalités qui ont accepté « d'essayer les plâtres » : M. **Jean-Pierre GAILLARD**, M. **Jean-Hervé LORENZI**, M. **Jean-Loup METTON**, Me **Philippe PELLETIER**, **Arnaud de BRESSON** et **Paul BLIN**.

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

- « Ville et avenir » à la **société de la Tour Eiffel**
- « Meilleure opération » de l'année à **Foncière des régions**
- « Meilleur analyste » à **Exane BNP Paribas**
- « Immobilier et société » à **Nick van OMMEN**

Cette première édition a été considérée par les participants et les observateurs comme un succès prometteur d'un bel avenir. La deuxième édition devrait confirmer voire améliorer cette réussite.

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

Depuis 2006, la FSIF s'est associée à l'initiative prise par la Fédération des promoteurs d'Ile-de-France, présidée par M. **Claude CAGOL**, de bâtir des données statistiques relatives aux bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France.

Ces données concernent la production et l'utilisation des bureaux neufs et restructurés. La dernière étude a été présentée en juillet 2007 à l'occasion d'une conférence de presse professionnelle.

Il ressort de cette étude que la dynamique de la production s'amplifie dans un contexte très favorable au démarrage de nouvelles opérations. Les mises en chantier en neuf et restructurés ont augmenté de 30% de 2005 à 2006. Les opérations sont plus nombreuses et plus grandes.

Concernant l'utilisation des bureaux neufs et restructurés, là encore l'enquête démontre le dynamisme remarquable de cette activité. On relève des moteurs d'activités inédits qui expliquent la vitalité du marché. On note également que les utilisateurs se positionnent en 2006 toujours très en amont, privilégiant le neuf et les opérations de plus de 20.000 m².

Paragraphe VI – L'étude relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et la mise en œuvre de la nouvelle directive européenne

La FSIF a conduit une étude sur l'application des nouvelles dispositions prévues par l'entrée en vigueur d'une directive européenne sur la lutte contre le blanchiment de capitaux. Ces nouvelles mesures doivent entrer en vigueur au 15 décembre 2007. Cette étude complète est disponible pour les sociétés membres de la FSIF dans le courant du mois de décembre 2007.

Entrent dans le cadre du dispositif relatif à la lutte contre le blanchiment et le terrorisme les "*personnes qui réalisent, contrôlent, ou conseillent des opérations portant sur l'acquisition, la vente, la cession ou la location de biens immobiliers*", comme le précise l'article L 562 -1 du Code monétaire et financier. A ce titre, les sociétés immobilières et foncières (« SIF ») sont tenues de respecter les nombreuses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le terrorisme.

Le blanchiment est défini par le Code pénal comme "*le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect*".

Ce délit est puni de 5 ans d'emprisonnement et de 375.000 € d'amende. Dès lors que le blanchiment est commis de façon habituelle ou en bande organisée, les peines encourues sont doublées.

La lutte anti-blanchiment a fait l'objet de trois directives, la transposition de la 2^{ème} Directive en date du 4 décembre 2001 ayant été parachevée par le droit français avec le décret n°2006-736 du 26 juin 2006. La Directive du 15 décembre 2005 (la "3^{ème} Directive") abroge les deux Directives précédentes et doit être transposée en droit interne avant le **15 décembre 2007**.

Il convient de souligner que la 3^{ème} Directive prévoit une extension considérable du champ des opérations visées par la lutte anti-blanchiment à toutes les infractions punies d'une peine privative de liberté égale ou supérieure à un an.

Paragraphe VII – Le projet de création d'une « SIIC LI » (logements intermédiaires)

La FSIF est consciente qu'une partie de la crise du logement que connaît la France est due à la dimension du parc locatif privé à destination des classes moyennes. Cette situation concerne ce que l'on appelle plus communément le « logement intermédiaire ». Fort de ce constat la FSIF a engagé une réflexion visant à créer à terme une « SIIC LI » (« logements intermédiaires »). La FSIF entend proposer aux pouvoirs publics un projet en ce sens dans le courant de l'année 2008. Durant cette période un groupe de travail est chargé d'examiner la faisabilité économique, juridique et fiscale de cette initiative.

Paragraphe VIII - – L'action de la FSIF dans la politique sociale de branche

La FSIF a la particularité d'être, à la fois, une organisation professionnelle au même titre, par exemple de l'ASPIM ou de Paris-Europlace, et un syndicat patronal représentatif d'entreprises employeurs de certaines catégories de salariés. A ce titre, elle est signataire, en tant que membre du collège patronal, de deux conventions collectives nationales : celle de l'immobilier et celle des gardiens concierges et employés d'immeubles.

Dans ce cadre, la Fédération assure, d'une part, la coordination et l'animation de l'interpatronale de l'immobilier (composée de la FSIF, la FNAIM, la FNSEM, le SNPI, la CNAB, le CSAB, l'UNIT, et le SNRT) chargée des négociations sur les salaires et les conditions d'emploi.

D'autre part, la FSIF anime et coordonne, avec l'accord des partenaires sociaux, la politique de formation pour ces deux branches professionnelles.

Pour l'ensemble de ces travaux, la FSIF s'appuie en interne sur sa Commission sociale permanente (CSP). Cette commission est composée de l'ensemble des directeurs des ressources humaines des sociétés immobilières et foncières membres de la Fédération.

A – Les négociations salariales de branche en 2006-2007

Les négociations entre les partenaires sociaux pour l'année 2007 sont tardives.

Des accords sont en cours. Certains ont abouti avant la fin de l'année 2006. D'autres ont été conclus depuis le début de l'année 2007.

a) Dans la Convention collective nationale de l'immobilier

Un avenant à la convention collective, modifiant la structure des salaires et la méthode de négociation annuelle, a été signé par les partenaires sociaux le 15 juin 2006. La branche professionnelle s'est dotée d'une grille de salaires minima bruts annuels pour chacun des niveaux. Les coefficients hiérarchiques ainsi que le mécanisme de la valeur de point sont abandonnés. Les négociations entre les partenaires sociaux concernent désormais les salaires « réels » de branche. Pour les rémunérations supérieures à ces salaires « plancher », c'est au niveau des entreprises que les discussions ont lieu, qu'il s'agisse des évolutions collectives ou individuelles des salaires. L'objectif de cet avenant 32 est donc de redonner à la branche professionnelle, aux entreprises et aux salariés leur rôle respectif dans la négociation salariale. Etant entendu, que la branche professionnelle n'a pas vocation à s'immiscer dans la négociation salariales au sein des entreprises. Elle doit, en revanche, déterminer les salaires minima et leur évolution, en fonction des pratiques constatées sur le terrain dans chaque activité immobilière.

1) Fixation de nouvelles modalités de détermination des salaires minima et de leur revalorisation

L'avenant n°32 du 15 juin 2006 a pour objet de définir le salaire minimum brut annuel, le salaire minimum brut mensuel, le salaire global brut mensuel contractuel, le salaire global brut annuel contractuel, ainsi que le mécanisme de la négociation annuelle, le calcul de l'ancienneté et les mentions obligatoires du bulletin de paie. Il reprend également certains articles de la convention collective nationale de l'immobilier qui font uniquement l'objet de modifications formelles dans un souci de cohérence générale de la convention collective. Ces dispositions ne sont pas applicables aux salariés des résidences de tourisme.

- Le salaire minimum brut annuel remplace la structure actuelle du salaire (*coefficient hiérarchique x valeur du point*). Il est déterminé pour chacun des niveaux des grilles de classification.

- La négociation annuelle de branche sur les salaires porte sur la revalorisation des minima conventionnels de tous les niveaux. Pour maintenir une hiérarchie entre les niveaux, cette revalorisation peut résulter d'un pourcentage d'augmentation différent pour chacun d'eux.

Pour assurer l'adaptation aux réalités socio professionnelles et à la situation de l'emploi du secteur, les parties signataires doivent constater l'évolution des rémunérations minima comparées aux rémunérations effectives et en tirer les conséquences chaque année. A cette fin, il est créé une commission paritaire de suivi qui est chargée d'examiner la situation et de procéder à la présentation d'un rapport devant la commission mixte.

- Pour tenir compte de la suppression des coefficients hiérarchiques et de la valeur du point, l'ancienneté est applicable forfaitairement : 18 € pour les 4 premiers niveaux de la grille et de 22 € pour les niveaux suivants tous les trois ans. Ces montants pourront être revalorisés dans le cadre de la négociation annuelle.

- Le bulletin de paie est modifié : le salaire global brut mensuel contractuel doit figurer sur une seule et même ligne (c'est-à-dire pas de décomposition du minima d'une part et de la différence permettant d'atteindre le salaire contractuel).

2) Les salaires de branche pour 2007

Bien que cet avenant ne soit pas encore applicable, car l'arrêté ministériel d'extension n'est pas encore publié, les partenaires sociaux ont conclu un accord sur les salaires pour 2007 sur cette nouvelle base.

L'ensemble des organisations patronales et un seul syndicat de salariés l'ont signé (cf. avenant n°37 du 26 mars 2007). Par conséquent, Les organisations patronales ont élaboré une recommandation à l'attention de leurs adhérents respectifs pour en faciliter l'application.

Une commission d'interprétation s'est également réunie au début de l'année 2007 afin d'une part, d'interpréter l'article 14 de l'avenant 32 signé le 15 juin 2006 et, d'autre part, de déterminer les modalités d'application de la prime d'ancienneté. Cet avenant 32 modifie l'article 36 de la Convention Collective nationale de l'immobilier et prévoit de substituer à la majoration du coefficient hiérarchique une prime d'ancienneté d'un montant forfaitaire. Pour l'heure, aucun accord n'a été trouvé entre les partenaires sociaux sur cette question.

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

Les syndicats de salariés ont demandé unanimement la suppression du salaire complémentaire qui est proportionnellement très conséquent comparé au salaire de base.

Après consultation, les organisations patronales signataires de la convention collective ont accepté cette demande en spécifiant que la diminution du salaire complémentaire serait progressive sur 3 années.

Par ailleurs, les partenaires sociaux se sont engagés à ouvrir une négociation portant sur la structure même du salaire qui est assez complexe.

L'avenant n°67 « salaires » pour l'année 2007 prévoit une hausse substantielle de la valeur du point (3.61€ à 3.95€ soit +9.42%) permettant le transfert d'une partie du salaire complémentaire vers le salaire de base (cf. document joint en annexe et commentaires de la revue de l'habitat de janvier 2007).

En contrepartie, il a été convenu que la valeur du salaire complémentaire conventionnel serait diminuée.

L'objectif étant à terme, une suppression du salaire complémentaire. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence d'augmenter le salaire global conventionnel de manière importante puisque le premier niveau est au SMIC (valeur du 1^{er} juillet 2006) et les niveaux suivants ont un différentiel de 15 euros afin de recréer une hiérarchie.

B – Actualités conventionnelles

De nombreux accords ont été conclus cette année.

a) Le statut du Négociateur immobilier

L'avenant n°31 du 15 juin 2006 a pour objet de créer un nouveau statut du négociateur immobilier et rémunéré principalement à la commission.

Les négociateurs immobiliers ne sont pas classés à l'un des niveaux de la grille conventionnelle. Il est précisé que toutes les dispositions de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier qui ne sont pas contraires restent seules applicables.

Il ne s'applique pas aux négociateurs travaillant pour le compte de sociétés immobilières et foncières qui, en raison de la spécificité de leur secteur d'activités, perçoivent une rémunération non essentiellement constituée de commissions.

Les signataires de l'avenant n°31 entendent : privilégier ce nouveau statut de négociateur salarié ; encourager le recrutement de personnes spécialement formées aux professions immobilières en particulier les jeunes titulaires d'un diplôme spécialisé ; inciter à l'embauche dans le secteur des services marchands immobiliers qui reste l'un des plus importants de l'économie nationale.

b) La modification de l'annexe I « Classification » de la convention collective nationale de l'immobilier

L'avenant n°33 du 15 juin 2006 détermine 9 niveaux au lieu de 10. Les compétences des salariés classés actuellement au niveau 1 coefficient 241 et au niveau 2 coefficient 255 de l'annexe I de la convention collective nationale de l'immobilier ont été réunies dans un seul et même niveau (E1).

Pour chacun des 9 niveaux, la grille détermine :

- un niveau d'autonomie et de responsabilité,
- un niveau de formation repère indicatif,
- des emplois repères indicatifs
- des fonctions repères indicatives.

Cette nouvelle grille de classification a été conçue par les organisations professionnelles avec leurs adhérents respectifs puis proposée aux syndicats de salariés.

Elle tient compte d'une part, de l'émergence de nouveaux métiers et de nouveaux acteurs de l'immobilier, due, notamment, à la financiarisation (asset, property, facility management) et, d'autre part, des nouvelles exigences imposées aux métiers traditionnels comme celui d'administrateur de biens ou d'agent immobilier.

Cet avenant entrera en vigueur trois mois après la publication de son arrêté d'extension au Journal Officiel. Cette publication est intervenue au printemps 2007.

c) La modification de l'Annexe II « Salaires » de la convention collective

L'avenant n° 34 du 15 juin 2006 a pour objet de fixer, à compter du 1^{er} juillet 2006, les salaires minima brut annuel pour l'ensemble des entreprises de la branche de l'immobilier à l'exclusion des résidences de tourisme. Ces dispositions sont issues des précédents avenants (32 et 33).

Contrairement aux autres textes, il est applicable dès son dépôt légal auprès des services du ministère pour les sociétés adhérentes à l'une des organisations signataires et à compter de la parution de son arrêté d'extension au journal officiel pour les autres.

Pour tenir compte des difficultés d'application de ce texte qui anticipe certaines dispositions pas encore étendues, les organisations patronales de la branche professionnelle de l'immobilier ont rédigé une recommandation permettant de donner le mode d'emploi de cet avenant.

d) Précision sur la date d'entrée en vigueur de l'avenant n° 26 et suivant dans les DOM

L'avenant n° 35 du 15 juin 2006 retient la date du 1^{er} mai 2007 comme date d'entrée en vigueur de l'avenant n°26 et de l'intégralité des textes dont l'application devrait intervenir avant cette date pour tenir compte du travail important de mise en conformité des pratiques sociales au sein des entreprises.

C – Le benchmark social des sociétés immobilières et foncières

Depuis quatre ans, la FSIF porte son effort sur la création d'une base de données sociales des sociétés immobilières et foncières. L'objectif est double : donner aux adhérents de la Fédération une visibilité des réalités sociales du secteur et permettre à la FSIF de disposer d'un certain nombre de statistiques susceptibles d'être communiquées aux syndicats de salariés afin de pouvoir « *négozier en connaissance de cause* », comme l'impose le Code du travail.

En outre, l'entrée en vigueur des normes comptables internationales a depuis le 1^{er} janvier 2005, a des incidences significatives sur les comptes des sociétés immobilières et foncières. Régime de retraite, intéressement, primes d'ancienneté, stocks option, mutuelle des retraités et plus largement tous les engagements sociaux, comme par exemple, le compte épargne-temps, devront être appréciés et provisionnés.

Ce travail de visibilité du « *benchmark social* » est donc essentiel. Il repose sur deux outils complémentaires : **le rapport social annuel** et **l'enquête de rémunération**.

a) Le rapport social annuel de la FSIF

Depuis 2001, la FSIF dresse un rapport social annuel sur la situation de l'emploi, des salaires et de la formation dans les sociétés immobilières et foncières membres de la Fédération. Comme pour les éditions précédentes, la FSIF a eu recours aux compétences du Cabinet conseil I+C.

Cette étude repose sur les réponses faites par les directions des ressources humaines de ces sociétés au questionnaire social qui leur a été adressé. Celui-ci a été établi par la Commission sociale de la FSIF avec l'appui technique de l'organisme I+C. Cet organisme est spécialisé dans le traitement des données statistiques, en particulier dans le domaine social.

Ce rapport social annuel a un double emploi. D'une part, il est communiqué aux syndicats de salariés en vue des négociations sociales annuelles.

D'autre part, ce rapport social annuel sert de point de référence et de comparaison aux sociétés immobilières et foncières membres de la Fédération. Chacune d'entre elles peut se situer au regard de ces données sociales statistiques moyennes et représentatives du secteur.

b) L'enquête de rémunération

A la demande des membres de la Commission sociale permanente (CSP) de la FSIF, une enquête de rémunération a été lancée au début de l'année 2007. Elle repose sur l'identification et la définition d'une cinquantaine de postes par filière d'activité professionnelle. La Fédération travaille sur ce dossier avec le cabinet Hay Group.

A travers cette étude, la FSIF mettra à disposition de ses adhérents un nouvel outil visant à : établir la « photographie » des fonctions du secteur en terme de profils et de rémunérations ; permettre à chaque entreprise de se positionner quant à sa politique de rémunération par rapport à son marché ; faciliter le processus de négociation salariale ; aider à la réflexion sur la classification des postes.

Les bases de données ont été établies puis collectées au printemps 2007. Les résultats de cette étude doivent être présentés devant la Commission sociale permanente de la FSIF au 3^{ème} trimestre 2007.

Pour l'avenir, il est envisagé de regrouper ces deux outils, le rapport social annuel et l'enquête de rémunération, et d'actualiser les données sociales tous les deux ans.

D – La politique de formation

La FSIF préside le Comité des organisations patronales de l'immobilier (COPI) et la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier (CEFI).

Les missions et les responsabilités confiées aux CPNEF ont été élargies régulièrement par différents textes. L'accord national interprofessionnel du 5 décembre 2003 définit les missions confiées aux CPNEF et précise leur rôle délégué pour leurs mise en œuvre dans différents domaines :

- la professionnalisation (contrat et période),
- l'accompagnement à la négociation de branche,
- les relations avec l'Observatoire Prospectif des Métiers et des Qualifications (OPMQ),
- l'accompagnement et l'information des entreprises et des salariés,
- les relations avec les instances paritaires et le territoire.

a) Les actions réalisées

1) Les Certificats de Qualification Professionnelle (CQP)

La CEFI continue de promouvoir ces dispositifs de formation qu'elle a créé en 2002 en sélectionnant les organismes de formation habilités à les dispenser, en contrôlant le respect des procédures et en modifiant les référentiels pour adapter ces formations aux besoins.

2) Le BTS Professions Immobilières

Identification des organismes de formation qui dispensent le BTS Professions Immobilières, création d'un cahier des charges, et validation pour mieux contrôler les financements qui représentent plus de la moitié des coûts pédagogiques engagés pour la professionnalisation.