

# Conjoncture SIIC

## *La contribution sociale et fiscale des SIIC en France*

2<sup>ème</sup> édition – Octobre 2015



# Introduction

« Les SIIC investiront plus de 17 Md€ dans les 5 prochaines années »

## Entreprises et Territoires

Le dynamisme d'un territoire est d'abord porté par la vision et l'ambition des acteurs publics. Mais il est aussi le fruit de la mobilisation des acteurs privés qui s'y développent. A travers les investissements qu'elles réalisent, acquisition - valorisation et développement d'immeubles de bureaux ou de commerces, d'hôtels, d'établissements de santé ou de plateformes logistiques-, les SIIC constituent l'un des principaux moteurs du dynamisme économique des métropoles françaises. Pour les entreprises qui choisissent d'occuper et donc de louer ces immeubles, cela a deux conséquences majeures : elles évoluent tout d'abord dans un parc immobilier toujours adapté à leurs besoins, et, d'autre part, elles libèrent par la même occasion des ressources financières pouvant être investies dans leurs cœurs de métier et consacrées notamment à la recherche et à l'innovation.

Ainsi, directement, au travers des opérations immobilières qu'elles portent, et indirectement, en permettant aux entreprises de louer des immeubles de qualité et de consacrer davantage de ressources à leurs projets de croissance, les investissements des SIIC s'inscrivent dans un cercle vertueux et porteur contribuant largement au dynamisme économique des territoires.

L'objectif de cette deuxième édition de Conjoncture SIIC est de mesurer à nouveau l'impact sur l'investissement, l'activité économique et par conséquent l'emploi de notre secteur. Malgré le contexte de crise, les SIIC maintiennent leur dynamisme et leur engagement. En effet, le cabinet PwC

note que, dans les 5 années à venir, les SIIC investiront sur l'ensemble du territoire un total de 17 Md€, avec une contribution significative à l'emploi, soit l'équivalent de 410 000 postes créés. Guidées par le souci permanent de proposer les meilleurs immeubles à leurs locataires, les SIIC œuvrent ainsi au quotidien au renouvellement du parc immobilier et du patrimoine urbain. Ce rôle et cette vision pérenne de la ville se traduisent concrètement par une production soutenue d'immeubles de qualité qui répondent aux meilleurs standards de performance et de sobriété énergétique.

Depuis toujours engagées et présentes au cœur de nos villes, les SIIC demeurent, malgré la crise et malgré un environnement réglementaire toujours plus complexe, résolument tournées vers l'avenir pour investir aux côtés des entreprises et aux côtés des territoires.



**Christophe Kullmann**

Président de la FSIF  
Directeur Général de Foncière des Régions

## Table des matières

Un programme d'investissement de 17 milliards d'euros jusqu'en 2018	3
Nos projets en France	4
Nous investissons sur l'ensemble du territoire	5
Une PME innovante sur les Terrasses du Port	6
Promouvoir l'emploi local et l'art numérique à Villeneuve-la-Garenne	8
Un projet d'envergure pour une entreprise familiale de Bayonne	10
Participer à la vitalité urbaine de Marseille par son développement hôtelier	12
Soutenir l'entrepreneuriat sur le Forum des Halles	13
Les parties prenantes participent aux objectifs environnementaux du Millénaire	14
Le développement durable au cœur de la stratégie des SIIC	16
Une contribution fiscale à l'état français de 1 272 millions d'euros sur 2012 et 2013	17

## A propos de la FSIF

Fondée en 1994, la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) est l'organisation professionnelle représentative des SIIC. Elle a accompagné la création du régime SIIC en France en 2002 et son développement jusqu'à aujourd'hui. En 2014, les sociétés qui ont adopté ce régime représentent une capitalisation boursière de 56 milliards d'euros avec un parc de 45 millions de m<sup>2</sup> et 17 milliards d'euros d'investissements en France prévus sur les 5 prochaines années.

# Un programme d'investissement de 17 milliards d'euros jusqu'en 2018

A fin 2013, les SIIC sont engagées dans un programme d'investissement de 17 milliards d'euros sur les 5 prochaines années ce qui permettra de générer a minima 133 millions d'heures de travail dans le BTP, soit un équivalent de 10 paquebots construits dans les chantiers navals en France.

Les opérations de construction, d'extension et de rénovation entreprises chaque années par les SIIC génèrent des milliers d'emplois dans le secteur BTP, mobilisant des corps de métiers depuis la conception jusqu'à l'exécution, de l'industrie aux services (services financiers, juridiques).

Les SIIC investissent dans des activités à vocation commerciale (hôtellerie, commerce) et sont ainsi responsables de la génération d'emplois sur les surfaces qu'elles créés. 924 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales seront livrées entre 2014 et 2018, permettant la création de 17 200 emplois de commerce.

**17 Md€**

Investissements engagés en 2013 sur 2014-2018

**133 millions**

Heures de travail dans le BTP générées par ces investissements

**924 000 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales livrées sur 2014-2018

**410 000**

Emplois\* totaux générés sur la période 2014-2018

Notre analyse montre qu'en moyenne pour chaque million d'euro investi en France, les SIIC génèrent **24 emplois sur le territoire**

**1 m€**  
Investi par les SIIC

=

**1**  
Emploi direct

+

**17**  
Emplois indirects

+

**6**  
Emplois induits

=

**24**  
Emplois totaux

Les emplois directs correspondent aux équipes des SIIC dédiées à l'activité soumise au régime SIIC, sur le parc existant et sur les nouveaux projets. Les emplois indirects correspondent aux emplois de construction et de commerce générés par les investissements (emploi de commerce comptabilisé sur les nouvelles surfaces uniquement mais de façon pérenne chaque année) et des emplois de service mobilisés pour l'exploitation du parc existant. Les emplois induits sont ceux générés par la consommation en France des employés « directs » et « indirects ».  
Le ratio d'emplois est spécifique à chaque année en fonction du type d'investissement réalisé.  
Le montant investi inclut notamment une partie d'acquisition.

\*Unité des emplois : année.homme, ce qui correspond au travail d'une personne en ETP sur une année.

# Nos projets en France

## Nos projets principaux en cours de développement

Ville	Projets	Surface (en m <sup>2</sup> )	SIIC	Date de livraison
Marseille	Euromed Center	70 000	Foncière des Régions	2015 - 2017
Vélizy-Villacoublay	New Vélizy	46 000	Foncière des Régions	2014
Marseille	Les Terrasses du Port	61 000	Hammerson	2014
Puteaux	Majunga	66 000	Unibail-Rodamco	2014
Orly	Cœur d'Orly - Askia	19 000	Altarea Cogedim, Foncière des Régions	2015
Bayonne	Clinique de Bayonne	30 000	Gecina	2015
Puteaux	Phare	124 000	Unibail-Rodamco	Post 2020
Paris	Millénaire3	32 000	Icade	2015
Paris	#Cloud	33 000	Société Foncière Lyonnaise	2015
Cagnes-sur-Mer	Polygone Riviera	74 000	Unibail-Rodamco	2015
Aubervilliers	Siège de Véolia	45 000	Icade	2016
Saint Genis Pouilly	Les Rives de l'Allondon	55 000	Frey	2016
Toulon	La Valette du Var	50 000	Altarea Cogedim	2016
Paris	Triangle	85 000	Unibail-Rodamco	Post 2020
Chaumont	Les Portes de Chaumont	32 000	Klépierre	2017
Courbevoie	Trinity	49 000	Unibail-Rodamco	2018
Paris	Entrepôt Macdonald	32 000	Altarea Cogedim	2015
Lieusaint	Carrésénart	30 000	Unibail-Rodamco	H2 2017

Notre programme d'investissement de **17 milliards d'euros** engagés en France en 2013 sur 5 ans (dont 12 milliards d'euros identifiés à ce stade sur les 15 SIIC de notre étude), devrait générer a minima **133 millions** d'heures de travail dans le BTP



# Nous investissons sur l'ensemble du territoire

Où se passent les nouveaux projets?

**45 millions m<sup>2</sup>** sous gestion  
**1 900 000 m<sup>2</sup>** en cours de développement  
**345 000 m<sup>2</sup>** livrés en 2014

## Projets majeurs développés dans le Nord

**Roncq** - Altarea Cogedim, 29 000 m<sup>2</sup>  
**Amiens** - Frey, 24 000 m<sup>2</sup>  
**Lille** - Foncière des Régions, 10 000 m<sup>2</sup>

## Projets majeurs développés dans l'Ouest

**Le Mans** - Altarea Cogedim, 31 000 m<sup>2</sup>  
**Bordeaux** - Gecina, 4 000 m<sup>2</sup>  
**Angers** - Mercialys, 5 000 m<sup>2</sup>  
**Rennes** - Eurosic, 7 000 m<sup>2</sup>

● Parc des SIIC en 2013  
 ● Projets en développement identifiés en 2014-2018

**Bayonne** - Frey, 5 000 m<sup>2</sup>  
**Toulouse** - Unibail-Rodamco, 85 160 m<sup>2</sup>  
**Toulouse** - Klépierre, 7 000 m<sup>2</sup>  
**Montpellier** - Foncière des Régions, 2 000 m<sup>2</sup>  
**Marseille** - Frey, 30 000 m<sup>2</sup>  
**Nîmes** - Mercialys, 2 000 m<sup>2</sup>

**Aix-en-Provence** - Altarea Cogedim, 6 000 m<sup>2</sup>  
**Bayonne** - Gecina, 30 000 m<sup>2</sup>  
**Aix-en-Provence** - Mercialys, 4 000 m<sup>2</sup>  
**Lyon** - Affine, 5 700 m<sup>2</sup>  
**Marseille** - Foncière des Régions, 70 000 m<sup>2</sup>

## Projets majeurs développés en Ile-de-France

**Paris** - SFL, 33 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Altarea Cogedim, 19 000 m<sup>2</sup>  
**Puteaux** - Unibail-Rodamco, 66 000 m<sup>2</sup>  
**Serris** - Klépierre, 17 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Icade, 45 000 m<sup>2</sup>  
**Orly** - Foncière des Régions et Altarea Cogedim, 18 500 m<sup>2</sup>  
**Cergy** - Eurosic, 10 000 m<sup>2</sup>  
**Saint-Denis** - Icade, 21 000 m<sup>2</sup>  
**Neuilly** - Altarea Cogedim, 25 000 m<sup>2</sup>  
**Vélizy-Villacoublay** - Foncière des Régions, 23 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Unibail-Rodamco, 85 000 m<sup>2</sup>

**Paris** - Affine, 1 800 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Gecina, 12 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Altarea Cogedim, 32 000 m<sup>2</sup>  
**La Défense** - Cegereal, 52 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Unibail-Rodamco, 15 000 m<sup>2</sup>  
**Saint Denis** - Foncière des Régions, 21 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Icade, 32 000 m<sup>2</sup>  
**Lieusaint** - Unibail-Rodamco, 30 000 m<sup>2</sup>  
**Ile de France** - Klépierre, 15 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Cegereal, 32 000 m<sup>2</sup>  
**Courbevoie** - Unibail-Rodamco, 49 000 m<sup>2</sup>  
**Saint Denis** - Icade, 21 000 m<sup>2</sup>  
**Nanterre** - Foncière des Régions, 11 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Eurosic, 12 000 m<sup>2</sup>  
**Puteaux** - Unibail-Rodamco, 125 000 m<sup>2</sup>  
**Paris** - Altarea Cogedim, 34 000 m<sup>2</sup>  
**Levallois** - Unibail-Rodamco, 41 000 m<sup>2</sup>

**Boulogne** - Gecina, 11 000 m<sup>2</sup>

**Claye-Souilly** - Frey, 32 000 m<sup>2</sup>

## Projets majeurs développés dans l'Est

**Chaumont** - Klépierre, 32 000 m<sup>2</sup>  
**Terville** - Frey, 19 000 m<sup>2</sup>  
**Troyes** - Affine, 44 000 m<sup>2</sup>  
**Besancon** - Klépierre, 15 000 m<sup>2</sup>  
**Saint Genis Pouilly** - Frey, 55 000 m<sup>2</sup>  
**Strasbourg** - Frey, 105 000 m<sup>2</sup>

## Projets majeurs développés dans le Sud

**Lyon** - Foncière des Régions, 11 000 m<sup>2</sup>  
**Lyon** - Gecina, 20 000 m<sup>2</sup>  
**Lyon** - Eurosic, 10 000 m<sup>2</sup>  
**Annemasse** - Mercialys, 2 000 m<sup>2</sup>  
**Marseille** - Klépierre, 9 000 m<sup>2</sup>  
**Montpellier** - Frey, 108 000 m<sup>2</sup>  
**La Valette-du-Var** - Altarea Cogedim, 50 000 m<sup>2</sup>  
**Cagnes-sur-Mer** - Unibail-Rodamco, 74 000 m<sup>2</sup>  
**Saint Laurent du Var** - Altarea Cogedim, 51 000 m<sup>2</sup>  
**Salaise-sur-Sanne** - Frey, 15 000 m<sup>2</sup>

\*Note : le parc immobilier et la liste des nouveaux projets ont été estimés sur la base des 14 SIIC de l'échantillon.

# Une PME innovante sur les Terrasses du Port

Participant à la plus grande opération de redéveloppement urbain des dernières années en Europe, Les Terrasses du Port sont un acteur incontournable de la métamorphose de Marseille. Développée par Hammerson, sa réalisation a été confiée au cabinet bordelais 4A, sous la direction de Michel Petuaud-Letang, qui propose un bâtiment de haute performance environnementale, labellisé BREEAM niveau Excellent en phase de conception.

61 000m<sup>2</sup> de commerce pour un investissement de **466 m€**, le projet livré en mai 2014, a permis la génération de **1 000 emplois** lors de la construction et de **2 000 emplois** pour l'exploitation.

Créée en 1964, la PME familiale Frare Métallerie, installée à Toulon, (CA 1,5m€, **15 employés**) est intervenue sur la réalisation des structures de maintien des ascenseurs panoramiques dans l'atrium.



## Un employeur de premier plan

Le projet des Terrasses du Port impacte doublement l'emploi à Marseille, à travers le chantier, puis dans le cadre de son exploitation. Au global, ce sont près de **3 000 emplois** qui sont ou seront générés par ce projet. Le chantier, d'une durée totale de 3 ans, a mobilisé **1 000** travailleurs.

En mars 2011, Les Terrasses du Port ont signé une convention avec Emergence(s), structure du Conseil Général des Bouches-du-Rhône destinée à accompagner l'insertion de personnes en recherche d'emploi. **38 000 heures d'insertion** ont ainsi été réalisées par **50 personnes** sur le chantier.

En juin 2012, Les Terrasses du Port ont également signé une convention de partenariat avec la Direction Régionale PACA de Pôle Emploi, La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée, la Mission Locale de la Ville de Marseille et le groupe La Varappe afin de réussir la mise en relation entre les emplois créés et la demande locale. Un dispositif inédit a été mis en place dans ce cadre avec les Terrasses de l'Emploi, pour recruter les **2 000 employés** des Terrasses du Port.

**38 000**

Heures d'insertion  
sur le chantier



« Nous avons été sollicités dès 2008 par l'ascensoriste pour résoudre un problème technique qu'il avait sur les ascenseurs de l'atrium des Terrasses du Port dont l'envergure est impressionnante. Nous leur avons proposé une structure en alliage aluminium, qui est un de nos savoir-faire spécifiques, une niche sur le marché. C'est un produit sur-mesure, plus résistant que l'acier de charpente, esthétique, qui permet de réduire l'utilisation du béton. Il est composé d'une ossature métallique que nous avons conçue nous-même en atelier puis montée sur site et d'un remplissage verre.

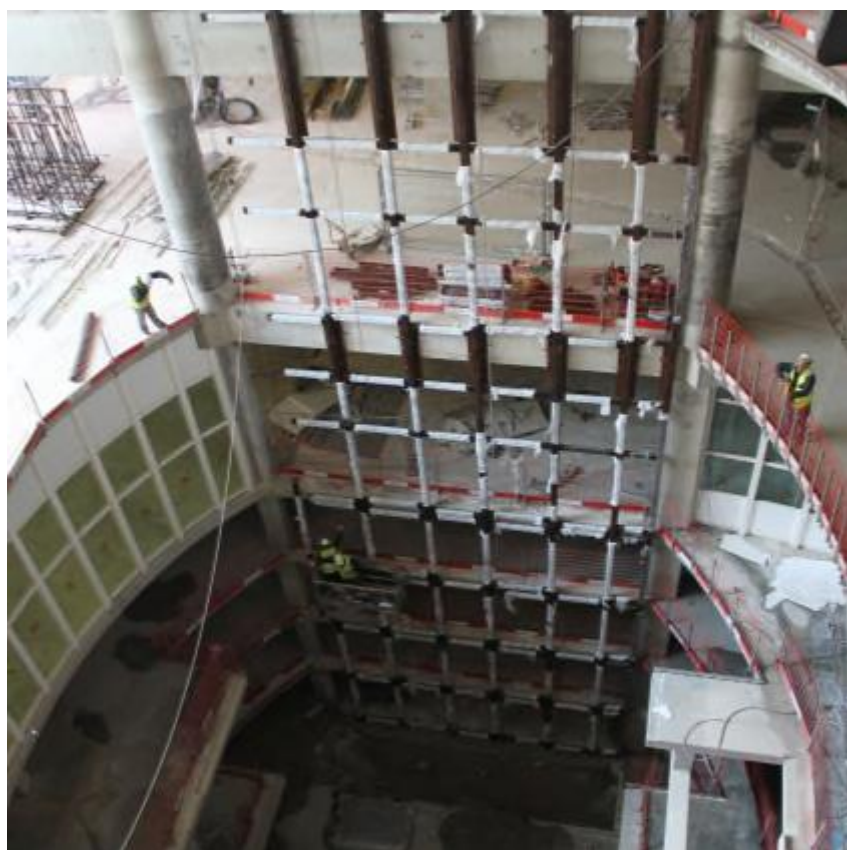
Nous sommes intervenus jusqu'à la veille de l'ouverture pendant 9 mois à temps plein. La création en atelier de la structure a débuté en novembre et la mise en œuvre sur le terrain, un mois plus tard. Les **15 employés** de la société ont été impliqués sur le projet : **5 dédiés à la fabrication, 7 à la pose**. Nous cultivons la polyvalence si bien que mes ouvriers peuvent aussi bien, couper, profiler, souder que poser. 2 chefs d'ateliers, un jeune chef de chantier BTS Construction Métallique et un agent technico-commercial m'ont épaulé sur ce projet. Nous faisons aussi intervenir un bureau d'étude pour les calculs de structure et de résistance et un partenaire pour le thermo-laquage.

**« C'est une fierté car nous avons créé un produit novateur qui apporte une réelle valeur pour nos clients »**

Les Terrasses du Port est un projet référent pour mon entreprise, mes clients sont saisis quand ils découvrent l'ouvrage ! C'est une fierté car nous avons créé un produit novateur qui apporte une réelle valeur pour nos clients. En termes de visibilité et de savoir-faire, ce projet nous a beaucoup apporté. Cela a aussi été un challenge du fait des conditions de chantier et de la cadence à tenir. Nous avons beaucoup appris et nous espérons que les investissements que nous avons engagés à cet égard porteront leurs fruits pour la suite.

Grâce à cette référence nous espérons notamment attirer l'attention des maîtres d'œuvre et pouvoir les aider à la conception de tels ouvrages. Notre entreprise, forte d'un demi-siècle d'expérience, peut apporter un appui précieux dans un domaine peu connu et faire du pylône d'ascenseur une œuvre à part entière. »

**Daniel Frare,**  
Directeur Général Frare Métallerie



**15**

Employés mobilisés  
au projet

**3 000**

Emplois générés par  
ce projet



# Promouvoir l'emploi local et l'art numérique à Villeneuve-la-Garenne

Développée par Altarea Cogedim, inauguré en avril dernier, le centre commercial QWARTZ bénéficie d'un emplacement idéal dans les Hauts-de-Seine au cœur du Grand Paris. Il regroupe sur 86 000m<sup>2</sup>, **165 enseignes** dont un hypermarché sur 12 000m<sup>2</sup>. Situé dans une zone commerciale en redéveloppement, QWARTZ participe à la dynamique économique en marche. Avec QWARTZ, Altarea Cogedim affiche sa volonté de promouvoir l'emploi local, depuis la construction jusqu' à l'exploitation par les

enseignes en s'associant à Pôle Emploi et la commune de Villeneuve-la-Garenne. Au-delà du développement commercial de la zone, Altarea Cogedim contribue à l'enrichissement du territoire en introduisant l'art dans un centre commercial. En se rapprochant du Cube, premier centre de création numérique en France, Altarea Cogedim offre à ses visiteurs une expérience shopping innovante et inédite.

## Un partenariat entre Altarea Cogedim et les collectivités locales pour développer l'employabilité localement et accompagner l'emploi dans la durée

Altarea Cogedim a développé avec la commune de Villeneuve-la-Garenne et Pôle Emploi un dispositif de collaboration visant à faciliter l'employabilité des habitants.

Dès 2011, date de démarrage du chantier, **5 % des heures travaillées** ont été proposées aux **demandeurs d'emploi locaux**. Une dimension supplémentaire a été ajoutée avec 5 % de plus d'heures travaillées destinées à des personnes en situation d'insertion. Au total **30 entreprises** ont participé au chantier, soit **450 personnes** intervenant directement dessus.

Pour la phase d'exploitation, Altarea

Cogedim et la ville ont signé une charte selon laquelle au moins **50% des effectifs** du centre auront été embauchés localement.

Un travail de sourcing et de préparation des candidats à leurs entretiens a été mené. Des formations ont aussi été organisées pour renforcer certains profils. A l'issue de cette phase, **428 candidats** ont été reçus en entretien individuel et ont bénéficié d'un parcours de recrutement spécifique incluant des ateliers de préparation aux entretiens ou encore un soutien à la définition de leurs projets professionnels.



**1 500**

Emplois proposés  
sur QWARTZ

**50%**

Des effectifs  
embauchés  
localement



« J'ai été chef de secteur dans la grande distribution pendant 5 ans et je suis diplômé du centre de formation professionnelle pour adultes Ifocop. J'étais à la recherche d'un emploi depuis un an. La vente, le management, c'était mon rayon.

Quand j'ai su que les recrutements commençaient, je me suis présenté à l'Espace Emploi où j'ai pu prendre connaissance des offres proposées. Mon objectif était clair, je voulais travailler dans ce nouveau centre commercial. Il y a aussi un aspect personnel, je vais travailler à trois minutes de chez moi! C'est exceptionnel en région parisienne. Je serai à côté de ma famille et je pourrai me rendre disponible pour le magasin tout de suite s'il y a besoin d'intervenir.

J'ai recruté mon équipe lors du forum Etape Emploi organisé par la Ville durant lequel j'ai rencontré des habitants à la recherche d'un emploi. Nous en avons retenu plusieurs : des gens motivés, sérieux, qui ont envie de s'impliquer. »

**Nilton Sena Gomes**

Directeur du magasin HEMA du centre commercial QWARTZ



« J'ai recruté mon équipe lors du forum Etape Emploi organisé par la Ville. »

**300 m€**

Investissement total

**QWARTZ, la culture numérique à portée de tous**

Avec QWARTZ, Altarea Cogedim fait entrer, pour la première fois, l'art dans les centres commerciaux pour offrir à ses visiteurs un parcours shopping innovant, alliant shopping et enrichissement culturel et faisant de ce centre un lieu de loisirs à part entière.

Altarea Cogedim s'est rapproché des meilleurs artistes dans le domaine de l'art numérique par l'intermédiaire du Cube. Pionnier sur la scène culturelle française et créé en 2001 à l'initiative de la ville d'Issy-les-Moulineaux, Le Cube est un lieu de référence pour la création numérique.

Pour QWARTZ, Le Cube a imaginé un parcours expérientiel unique : tout au long des espaces de promenade du QWARTZ, les visiteurs peuvent interagir avec des créations numériques interactives. Ces dispositifs artistiques permanents proposent des expériences sensibles, immersives et participatives, qui renouvellent la relation à l'espace partagé et au « vivre ensemble ».



**12**

Animations numériques et interactives

# Un projet d'envergure pour une entreprise familiale de Bayonne

En avril 2013, Gecina a posé la 1ère pierre de la nouvelle clinique Capio de Bayonne dont l'ouverture est prévue en août 2015. Cette clinique d'un investissement de **70 m€**, regroupera sur près de **30 000 m<sup>2</sup>** les activités de 3 établissements existants sur la côte Basque pour un ensemble de **255 lits**.

Le Groupe ETCHART, implanté au Pays Basque (CA de 250 m€, 130 employés en 2013), y est intervenu comme entreprise générale en collaboration avec Eiffage. Le chantier aura généré **550 000 heures** de production, essentiellement réalisées par des entreprises locales.

Conçue par le cabinet d'architectes AIA Associés, cette clinique sera l'une des premières à bénéficier de la **certification HQE® Construction Santé**.

« La clinique de Bayonne conforte notre expertise dans la construction d'établissements de santé. »

**550 000**

Heures de BTP  
générées



Cette clinique est un projet structurant pour notre région de par sa taille et sa technicité. Capio et Gecina ont tenu à réaliser un projet ambitieux tant par sa qualité architecturale que par sa fonctionnalité avec notamment un process opératoire tourné vers l'ambulatorio, parfaite illustration de la médecine de demain.

Nous avons répondu à l'appel d'offre lancé début 2012 par Capio avec un groupement constitué des entreprises de notre Groupe, ETCHART, ALZATE, et notre partenaire EIFFAGE CONSTRUCTION. Ce groupement, sous le format entreprise générale, a été mandaté par Gecina en décembre 2012 après 9 mois de discussion.

La compétitivité et l'empreinte géographique locale de notre groupement et de nos sous-traitants a été prépondérante dans l'attribution de ce projet... 90% des entreprises impliquées sont du Pays Basque et des Landes.

Dès la phase de consultation, **5 ingénieurs** ont été mobilisés à la formulation de l'offre. C'est ensuite une

cellule de synthèse composée de **6 personnes**, qui a participé à la mise au point technique du projet, notamment la synthèse des réseaux et fluides techniques pendant les 4 mois de préparation, étape clé dans le chemin critique du projet. La phase de gros œuvre a mobilisé **100 compagnons** pendant 8 mois dont 70 issues du groupement. **220 compagnons** ont été mobilisés pour la gestion de tous les corps d'états pendant 16 mois. Notre groupement a quant à lui mobilisé 10 personnes pour encadrer l'ensemble des entreprises de second œuvre.

Ces nombreux intervenants veillent depuis le début de cette opération à respecter les normes environnementales et sociales que la certification HQE® impose. Nous avons atteint 14 cibles en « très haute performance » sur ce projet. Un responsable HQE s'est chargé d'intégrer dans chaque mode constructif (de la phase préparatoire à la phase d'exécution) des éléments nécessaires à l'atteinte de ces « cibles ».

En définitive, malgré l'exigence forte sur le plan qualitatif et technique de cette réalisation et quelle que soit l'excellence des compétences mobilisées, la réussite de ce projet tient à la relation de confiance qu'a su transmettre le maître d'ouvrage GECINA et le futur exploitant CAPIO aux intervenants. La meilleure preuve en est, le choix d'avoir confié au groupement d'entreprise le « mieux-disant » et non au « moins disant » la responsabilité de cet ouvrage. Notamment dans un environnement concurrentiel exacerbé (et inéquitable...) par la présence d'entreprises espagnoles sur notre secteur. Véritable choix citoyen qu'il s'agit de saluer dans un contexte économique fragilisé.

Ce chantier de la « clinique CAPIO », que nous n'avons pas encore achevé est déjà en soi une réussite. La dimension et la complexité de cet équipement nous a permis de faire vivre une véritable aventure humaine et technique à nos collaborateurs et nos partenaires. Cet ouvrage fait ainsi grandir nos entreprises et renforce, pour ce qui nous concerne, la conviction qu'une PME familiale régionale est en capacité de relever ce type de défi est d'être une alternative crédible aux majors du BTP dans la réalisation de grands projets structurants pour notre territoire.

**Alain Etchart**

Président du Directoire de la SA  
Groupe Etchart



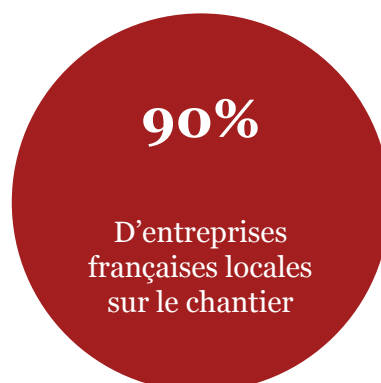
«Le groupe Etchart a su répondre à nos exigences en termes de qualité et de délai de réalisation. Leurs équipes sont professionnelles et réactives pour gérer les aléas du chantier. Nous espérons pouvoir renouveler l'expérience sur de nouvelles opérations ».



**Vincent Moulard**  
Directeur Asset Management Gecina



© Airstudio





# Participer à la vitalité urbaine de Marseille par son développement hôtelier

Sur les anciens terrains du port de Marseille, le futur quartier Euromed Center prend forme. Foncière des Régions et ses partenaires contribuent à la métamorphose de ce quartier en développant un programme inédit de 70 000 m<sup>2</sup> : 48 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 hôtel, 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, 2 000 m<sup>2</sup> de commerces et le fameux multiplexe de cinéma exploité par Europacorp.

Après la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre en 2012, c'est la construction d'un nouvel ensemble hôtelier 4 étoiles qui fait l'actualité et

c'est Louvre Hotels Group avec l'enseigne Golden Tulip, qui à partir du premier semestre 2016, exploitera cet hôtel de **210 chambres** qui vient enrichir une offre hôtelière marseillaise aujourd'hui sous dimensionnée.

Au total, la mise en fonctionnement des différentes composantes d'Euromed Center engendrera la création de plus de **300 emplois** dont 80 pour l'hôtel, 50 pour les commerces du mail, 45 pour le multiplexe, 50 pour les services... sans compter les emplois indirects.



« Nos employés auront des profils expérimentés et spécialisés dans un domaine de l'hôtellerie. »

80

Emplois pour l'exploitation de l'hôtel



« L'ouverture du Golden Tulip Euromed s'inscrit dans la stratégie du groupe de déployer la marque sur l'ensemble

du territoire en privilégiant des produits clairement identifiés 4 étoiles.

**80 personnes** travailleront dans l'hôtel. Issues de la promotion interne et de recrutements externes dans le vivier marseillais, nous cherchons des profils expérimentés et spécialisés dans le domaine de l'hôtellerie, conformément aux exigences de service d'un établissement 4 étoiles : la restauration, l'accueil et la réservation, le marketing et la commercialisation par exemple.

La mobilité interne est une réalité chez Louvre Hotels Group puisque 80% des

directeurs d'hôtels sont issus de la promotion interne. Cette ouverture est une opportunité pour nos employés qui souhaitent évoluer et renforcer leurs compétences dans un nouveau métier, une nouvelle région ou une nouvelle marque.

Le groupe soutient le développement de ses collaborateurs avec des politiques volontaristes de recrutement et de formation. Nous avons ainsi mis en place en 2009 le programme Fast & Curious destinés aux jeunes diplômés pour accéder en 12 à 18 mois à des postes de direction d'hôtels et en 2011 nous avons lancé « U - Louvre Hotels Group University » qui dispense chaque semaine des formations dans les établissements sur des thèmes d'actualité et accompagne ainsi les transformations du groupe .

Enfin Foncière des Régions étant un partenaire historique du groupe, nous avons naturellement réussi à créer une véritable relation de collaboration pour définir un produit Golden Tulip référent porteur de la promesse de marque. Nous nous rencontrons chaque semaine avec leurs équipes et leurs partenaires, pour valider les étapes clés du projet au fur et à mesure de la construction, ce qui nous permet de l'ajuster et de l'améliorer. Nous serons en mesure d'offrir à nos clients le meilleur de notre savoir-faire hôtelier. Le Golden Tulip d'Euromed sera bien le fer de lance de la marque. »

**Emmanuel Ollier**

Directeur Golden Tulip & Franchise Europe, Louvre Hotels Group

# Soutenir les jeunes créateurs de commerce au Forum des Halles



Depuis 2011, les travaux de rénovation du Forum des Halles sont lancés. Ce projet ambitieux au cœur de Paris marque le renouveau d'un quartier historiquement commerçant. Unibail-Rodamco inaugurerà à la fin de l'année 2015 l'un des centres de shopping les plus emblématiques de Paris avec **15 000 m<sup>2</sup> rénovés**, qui attirera plus de **38 millions de visiteurs** par an.

Finaliste du Grand Prix des Jeunes Créateurs de Commerce 2012, **Causses**, jeune enseigne parisienne d'alimentation générale de qualité, avec un chiffre d'affaires actuel de **2 m€**, ouvrira son troisième magasin sous la canopée du Forum des Halles. Son credo : faire des courses un moment de plaisir, le 3<sup>ème</sup> lieu entre le bureau et le domicile.



« Nous avons rencontré Unibail – Rodamco en 2102 en participant au Grand Prix des Jeunes Créateurs de Commerce. A l'époque nous venions d'ouvrir le premier magasin Causses dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement. Bien que nous n'ayons pas remporté le prix, nous sommes arrivés finalistes et à l'issue du concours Unibail-Rodamco nous a proposé de travailler ensemble, attiré par notre positionnement unique d'alimentation générale de qualité, à la frontière entre le commerce et la distribution.

actuellement **20 personnes sur les 25 salariés** que compte l'enseigne, qui sont actuellement en formation, qu'il s'agisse de formations à caractère technique dispensées par la filière (Certificats de Qualification Professionnelle dans les domaines du fromage ou des fruits & légumes), académique reconnues par l'Education Nationale (bac professionnel commerce ou BTS Management d'Unité Commerciale) ou développées avec l'aide de professionnels en ce qui concerne la relation client, les achats, le management...

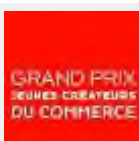
Ouvrir dans un centre commercial classique, a priori, ce n'était pas pour nous. Nous sommes une enseigne premium, de proximité, avec un mix de clientèle de quartier susceptible de venir chaque jour et une clientèle de passage. Unibail-Rodamco a bien compris notre positionnement et a su nous proposer un emplacement qui nous correspondait : un quartier attractif, 178m<sup>2</sup> sur rue, une forte visibilité et une grande facilité d'accès pour nos 120 fournisseurs qui nous livrent quotidiennement.

Cette 3<sup>ème</sup> ouverture est une étape importante du développement de Causses et un nouveau challenge pour nous, tant au niveau culturel qu'opérationnel. Nous jouerons alors en première division et nous espérons être à la hauteur ».

**Alexis Roux de Bézieux**  
Fondateur de Causses



## Le Grand Prix des Jeunes Créateurs de Commerce, à la découverte de concepts innovants



Créé par Unibail-Rodamco en 2007 et porté par de nombreux partenaires, le Grand Prix des Jeunes Créateurs du Commerce est un concours visant à stimuler, valoriser et soutenir l'innovation dans le commerce et la création d'entreprises. L'idée est de trouver les meilleurs commerçants, capables d'apporter du sang neuf dans les centres commerciaux et de leur permettre l'accès à ces emplacements accompagnés d'une franchise de loyer pour les aider à se lancer avant de devenir des enseignes comme les autres.

Cette ouverture va nous permettre de recruter **10-15 personnes en CDI**, ce qui portera les effectifs de l'entreprise à 40. J'insiste sur la formation des équipes. Ce sont



# Paris 19<sup>e</sup>: avec le Millénaire 3, les parties prenantes participent aux objectifs environnementaux d'un quartier en plein développement.

Figure de proue du quartier du Millénaire, le Millénaire 3 complète les aménagements réalisés depuis 10 ans par Icade sur cette couture entre Paris et Aubervilliers.

Illustration du savoir-faire de la foncière et de son expertise d'aménageur des franges du Quartier Central d'Affaires, l'ensemble se poursuivra avec la livraison attendue fin 2016 du Millénaire 4.

Futur siège du Ministère de la justice, le Millénaire 3, dont la livraison interviendra en 2015, développera une surface de **32 000 m<sup>2</sup>** de bureaux répartis sur 8 niveaux de superstructure.

Conçu par le cabinet d'architecture KPF pour Icade, l'immeuble répondra aux plus hautes exigences en termes de développement durable.

Jusqu'à 1800 personnes pourront être accueillies dans cet ensemble qui disposera de nombreux services : restaurant, salle de sport et auditorium.

L'entreprise Léon Grosse (CA 704m€ en 2014) a mobilisé jusqu'à **280 personnes** dans un premier temps pour coordonner les études d'exécution puis pour l'exécution elle-même de ce chantier.



© KPF

**165 m€**

Investissement du projet

## **Le Millénaire 3, un immeuble répondant aux plus hautes exigences en termes de développement durable**

Le Millénaire 3 est une opération aux objectifs environnementaux élevés : chantier à Haute Qualité Environnementale, objectif d'un score Excellent sur le référentiel BREEAM, amélioration de 60% des performances énergétiques (label BBC). Nous avons donc mis en place des méthodes nous permettant d'atteindre ces objectifs. Un défi important pour nous a été d'évacuer tous les déblais par voie fluviale sans camions pour minimiser les impacts de nuisances chantier pendant toute la phase de terrassement. De même, la fabrication du béton a pu être faite sur site pour réduire le trafic. Concrètement nous avons réussi à éviter le passage de 3500 camions et diminuer les émissions de CO<sub>2</sub> de 45% pendant la phase de terrassement et de gros œuvre.



« Pour cette opération traitée en entreprise générale, 2 entités de l'entreprise ont été regroupées, sous l'autorité d'un directeur de projet, pour les parties gros-œuvre et corps d'état techniques et architecturaux. Nous avons mobilisé sur site une équipe rassemblant plusieurs experts dans chaque corps de métier gros-œuvre, lots techniques et lots architecturaux, ainsi que nos référents internes sur des sujets comme la sécurité, les méthodes, la qualité, l'environnement ou encore la fabrication du béton.

Pour répondre aux contraintes de l'opération et aux délais serrés, nous avons mis en place des solutions techniques innovantes comme des outils de coffrages spécifiques pour les poteaux, l'évacuation des terres par barges ou encore la réalisation d'un plancher de transfert de type dalle épaisse pour nous affranchir des suggestions de retombées de poutre. Une autre difficulté relevée par nos équipes a été de faire passer tous les réseaux techniques dans un plénum de faux-plafond de faible épaisseur. Pour cela une synthèse en 3D a été réalisée au préalable permettant d'éviter tous les conflits entre réseaux.

**25 personnes** en encadrement et **250 compagnons** en pointe ont été mobilisés au total sur ce chantier. **2 jeunes ingénieurs travaux** ont été embauchés pour cette affaire et **2 apprentis** en alternance ont rejoint nos équipes en tant qu'aide conducteur de travaux. La perspective de démarrer, pour Icade, la construction de l'immeuble Millénaire 4 voisin du Millénaire 3 nous a conduits également à embaucher **2 ingénieurs travaux** supplémentaires.

« **2 jeunes ingénieurs travaux ont été embauchés et 2 apprentis en alternance ont rejoint nos équipes en tant qu'aide conducteur de travaux** »

Par ailleurs, nous avons mobilisé **32 entreprises sous-traitantes** pour nous seconder dans la construction. Ces entreprises viennent de Vendée, de Normandie, de la vallée du Rhône et bien sûr de la région parisienne.

En termes économiques, ce projet représente **5% de notre activité**, ce qui n'est pas négligeable. En termes de reconnaissance, nous sommes particulièrement fiers de construire pour Icade et pour le Ministère de la Justice.

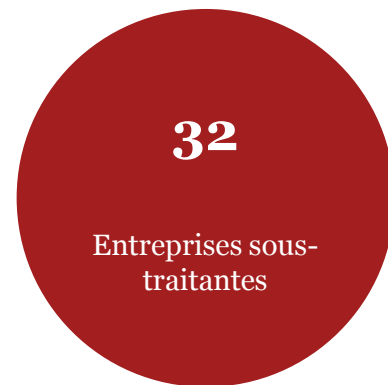
Une collaboration très étroite avec l'équipe projet d'ICADE, représentée par la direction Maîtrise d'Ouvrage et accompagnée de KPF (Architecte) et ARCOBA (Maitre d'œuvre d'exécution), a été nécessaire au quotidien, pour garantir la réussite de cette opération. Icade a souhaité y associer le futur preneur dans la définition de ces travaux d'aménagements. Cette organisation était nécessaire pour la livraison du bâtiment clé en main pour le Ministère de la Justice. »

**Helen Cartoux**

Directeur de Chantier – Groupe Léon Grosse



© Léon Grosse



# Le développement durable au cœur de la stratégie des SIIC

**Le développement durable, vecteur d'une contribution économique, environnementale et sociétale positive sur le territoire, s'inscrit dans un cadre d'actions commune aux SIIC autour de 3 axes stratégiques.**

## **Progresser de façon transparente**

Soumises à l'article 225 du Grenelle de l'Environnement qui encadre la communication développement durable des sociétés cotées, les SIIC structurent leurs actions autour de leurs enjeux prioritaires dits « matériels ». 7 d'entre elles (Altarea Cogedim, Foncière des Régions, Gecina, Icade, Klepierre, Société de la Tour Eiffel et Unibail-Rodamco) présentent de manière transparente leur stratégie RSE sous la forme d'une **matrice de matérialité** qui vient témoigner du niveau de maturité et du dynamisme du secteur en faveur d'un développement local, durable et responsable.

## **Anticiper les futures réglementations**

Dans la continuité de la réglementation thermique 2012 et en prévision de la prochaine

réglementation bâtiment responsable RBR 2020 sur les bâtiments neufs, 9 SIIC ont signé la **Charte du Plan Bâtiment Durable\*** présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot et de Philippe Martin, alors respectivement ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et ministre de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques énoncés dans la loi Grenelle II pour les bâtiments tertiaires existants.

## **Généraliser la certification environnementale**

Enjeux prioritaires du secteur, la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments, l'accroissement du confort d'usage, la gestion des chantiers, le support à l'emploi local, la création de lien social sont autant de thématiques abordées par les certifications environnementales (NF-HQE®, BREEAM®, LEED®) qui viennent attester, de manière indépendante, des meilleures pratiques de conception, de construction et d'exploitation.



\*Altarea Cogedim, Eurosic, Foncière des Régions, Gecina, Icade, Klépierre, Société de la Tour Eiffel, Unibail Rodamco, Züblin Immobilière France

« Pour Altarea Cogedim, le travail autour de notre matrice de matérialité RSE nous permet d'avoir un discours fédérateur en interne, en phase avec nos priorités stratégiques et en particulier avec les enjeux sociétaux.

Tout en maintenant nos engagements sociaux et environnementaux, nous accentuerons nos efforts sur trois sujets essentiels : la relation avec nos parties prenantes, l'insertion de nos projets dans leur environnement, la contribution positive du groupe sur son territoire avec en particulier l'emploi. »

## **Maxime Lanquetuit**

Directeur du développement durable Altarea Cogedim



L'InterContinental Hôtel-Dieu à Marseille est la première restructuration hôtelière certifiée NF Démarche HQE® en France.

# Une contribution fiscale à l'Etat français de 1 272 millions d'euros sur 2012 et 2013

Les SIIC sont des sociétés de capitaux qui bénéficient d'un régime de transparence fiscale, en contrepartie duquel elles redistribuent la quasi-totalité de leur résultat aux actionnaires, eux-mêmes assujettis au versement de l'impôt.

Grâce à ce mécanisme, en régime de croisière, les recettes fiscales encaissées par l'Etat sur l'activité des SIIC sont supérieures à celles qui auraient été perçues sans ce régime.

L'Etat a également perçu par anticipation des recettes fiscales significatives par le biais de l'exit tax, due à l'entrée dans le régime fiscal de faveur.

**141 m€**

Exit tax\* perçue par l'Etat

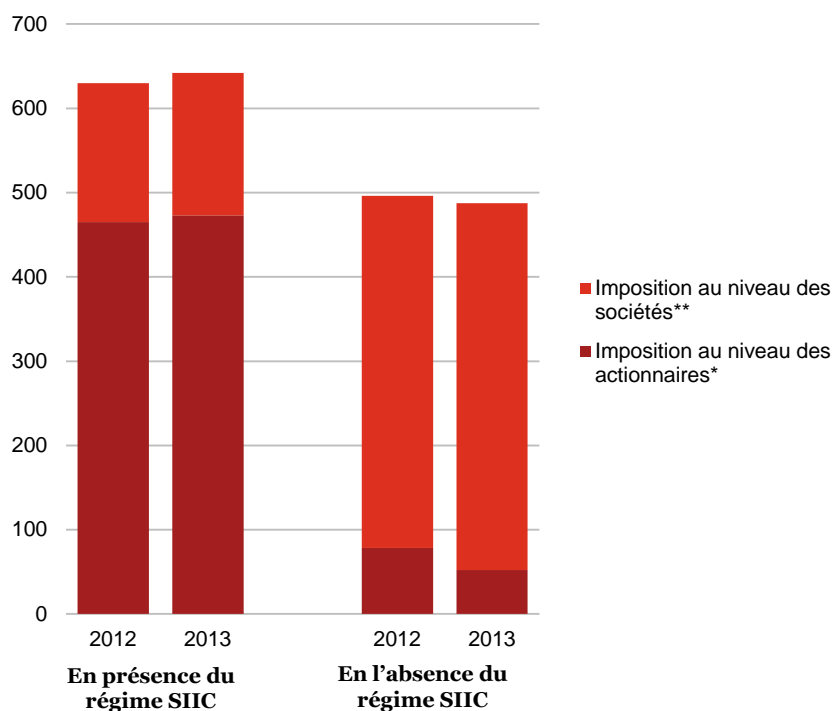
**1 272 m€**

Impôt perçu par l'Etat au titre des résultats des SIIC (exit tax incluse)

En 2012 et 2013, le montant de l'exit tax s'est respectivement élevé à environ 61 m€ et 81 m€, ramenant la contribution fiscale totale des SIIC au budget de l'Etat à 630 m€ pour 2012 et 642 m€ pour 2013.

Entre 2012 et 2013, la contribution totale des SIIC a augmentée de 2%. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation de près de 33% de l'Exit tax.

## Impôts acquittés au titre des résultats 2012 et 2013 des SIIC et acquittés en 2013 et 2014 par leurs actionnaires (en m€)



\*Périmètre des données recueillies, limité à un échantillon d'étude correspondant à 90% de la capitalisation boursière des SIIC. Pour mémoire, l'échantillon retenu dans le cadre de la précédente étude représentait 70% de la capitalisation boursière des SIIC

\*\*Le taux effectif d'imposition et le taux de distribution ont été actualisé par rapport aux taux retenus dans notre précédente étude.





## Glossaire

**Emploi direct** : les emplois directs correspondent au nombre d'employés des SIIC en France sur la période concernée (inclut les gardiens d'immeubles)

**Emploi indirect** : les emplois indirects correspondent à l'activité économique générée par les SIIC par leurs investissements et achats, et à la création d'emplois dont l'existence est directement liée à l'activité (exemple : personnel de magasins créés)

**Emploi induit** : ce sont les emplois générés par les dépenses des employés des SIIC et de leurs prestataires

**SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)**: Le régime SIIC a été créé en France en 2002. L'objet social des sociétés ayant adopté ce régime est l'investissement de capitaux dans l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés de même nature.

Les SIIC sont soumises à un régime de transparence fiscale ou d'exonération qui vise à éviter la double imposition des revenus du portefeuille. Ainsi lors de leur encaissement par la SIIC puis lors de leur distribution aux actionnaires ou porteurs de parts, les actionnaires sont dans une situation comparable à celle qui aurait été la leur s'ils avaient été propriétaires directs des immeubles composant le portefeuille. Les dividendes de source française distribués par l'intermédiaire de SIIC établies en France sont donc imposés au seul niveau des porteurs de parts ou actions.

En 2014, 35 sociétés françaises ont adopté le régime SIIC (plus 10 sociétés paneuropéennes).

## Méthodologie

Le présent document a été élaboré sur la base d'une collaboration entre la FSIF et les directions financières de 15 SIIC françaises (Unibail-Rodamco, Klépierre, Affine, SFL, Mercialis, Gecina, Foncière des Régions, Altarea Cogedim, Icade/Silic, Frey, Terreïs, Société de la Tour Eiffel, Eurosic, Cegereal, Hammerson). Celles-ci constituent un échantillon d'étude représentatif du secteur avec 90% de la capitalisation boursière des SIIC.

Cette étude constitue la mise à jour d'une étude initiée en 2012. Elle a été réalisée de manière indépendante par PwC Advisory/Landwell entre avril 2014 et février 2015, à l'initiative de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF). L'étude porte sur le poids social et fiscal du régime en France, évalué en 2012 et 2013. Elle intègre également une perspective à date de l'impact social sur 2014-2018.

## Pour en savoir plus

### Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

46 rue de Rome  
75 008 Paris  
01 44 90 82 30

[www.fsif.fr](http://www.fsif.fr)

### Conjoncture SIIC

La contribution sociale et fiscale des SIIC en France •

**Crédits photos** : Patrick Lazic, Olivier Ouaddah, ©KPF, droits réservés.