

SIIC : Les sociétés d'investissement immobilier côtées



Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)

I. CHIFFRES CLÉS

- Date de création du régime: 2002.
- Nombre de SIIC cotées à Paris: 54 (45 françaises et 9 paneuropéennes).
- Capitalisation boursière au 31/12/2010: 63 milliards d'euros.
- Types d'actifs gérés: 30 millions de m², essentiellement en immobilier tertiaire.
- Investissements prévus en projets neufs: 31 milliards d'euros pour les cinq prochaines années, dont 17 en France.

II. RÉGIME FISCAL DES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Les bénéficiaires des sociétés immobilières sont imposés:

L'ensemble des véhicules d'investissement immobilier (SCI, OPCI, SCPI et SIIC) ne sont pas soumis eux-mêmes à l'impôt sur les sociétés, mais la taxation des bénéfices est réalisée dans les mains de l'actionnaire, personne physique ou morale: c'est ce que l'on appelle la transparence fiscale. Ce dernier acquitte donc l'impôt au taux normal de l'IS (personnes morales françaises), de l'impôt sur le revenu (particuliers français) ou de la retenue à la source (personnes physiques et morales étrangères) sur les dividendes distribués par la société immobilière.

Le produit de cet impôt est récurrent et significatif:

Le montant des recettes fiscales perçues par l'État est donc directement corrélé aux profits distribués par la société immobilière. Or, les SIIC sont tenues de distribuer 85% de leur résultat de l'activité locative et 50% de leur

plus-values de cession; en pratique, cela garantit donc une rentrée fiscale récurrente et proportionnelle aux bénéficiaires (alors que, dans le système précédent, la distribution de dividendes était laissée à la seule décision de la société). On a pu observer récemment que les SIIC ont maintenu une politique de distribution de dividendes, alors même que leur résultat consolidé (normes IFRS) était négatif.

Ce niveau unique de taxation, dit transparence fiscale, n'a pas pour effet de réduire l'imposition des SIIC comparativement aux autres secteurs de l'économie; il instaure simplement une fiscalité adaptée, qui ne décourage pas l'activité, tout en augmentant au rythme du développement des entreprises.

L'estimation des impôts directs payés par les actionnaires des SIIC en 2010 s'établit à 368 M€ (source: «Les SIIC: une réussite française»).

Ce régime de taxation est la norme internationale et favorise l'impatriation de base fiscale

L'ensemble des économies développées a adopté un régime équivalent à celui des SIIC: Etats-Unis, Japon, Allemagne, Royaume-Uni, Italie, Espagne, Pays-Bas, Australie, Belgique...

Il provient notamment de la capacité que procure ce régime de lever de l'impôt ou des retenues à la source sur une base de dividendes. Les SIIC françaises versent des dividendes supportant l'imposition (IS, IR ou retenue à la source) parfois largement alimentés par les résultats de ces groupes hors de France, résultats qui échapperaient au fisc français dans le régime de droit commun (exemples: UR et Klépierre). La base fiscalisable en France se trouve ainsi majorée.

Ont participé :







Editions L'Abécédaire des Institutions
4, avenue Victor Hugo - 75016 Paris
www.labecedaire.fr

Les SIIC

Les sociétés d'investissement
immobilier cotées :
une réussite française



Après les Etats-Unis (création des REITs¹ en 1960), la Belgique (SICAFI), les Pays-Bas (B.I.), la France a adopté au début des années 2000 le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Jusqu'alors, l'essentiel des véhicules d'investissement dans le secteur immobilier étaient non cotés. En ne faisant pas largement appel public à l'épargne, l'immobilier ne disposait donc que de ressources financières limitées pour son développement et ne pouvait être détenu de façon liquide par le plus grand nombre.

Une des caractéristiques essentielles de ce régime est d'instaurer pour les sociétés immobilières cotées, à l'instar des modèles étrangers précités, un système de taxation des bénéficiaires différent de celui applicable aux sociétés industrielles. L'entreprise n'est pas elle-même soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) sur ses activités strictement immobilières (loyers et plus-values), mais un système de taxation des bénéficiaires est mis en place au niveau de l'actionnaire. Car chaque année, la SIIC est tenue de distribuer 85% de son résultat et les actionnaires bénéficiaires sont taxés, au titre de l'IS (personnes morales françaises), de l'impôt sur le revenu (particuliers français) ou de la retenue à la source (personnes physiques et morales étrangères).

Ce niveau unique de taxation, dit «transparence fiscale», n'a pas pour effet de réduire l'imposition des SIIC comparativement aux autres secteurs de l'économie; il instaure simplement une fiscalité adaptée, qui ne décourage pas l'activité tout en augmentant au rythme du développement des entreprises.

La transparence fiscale était d'ailleurs déjà le mode général de prélèvement de l'impôt dans l'immobilier et, jusqu'à la création du régime SIIC, seules les sociétés cotées n'en bénéficiaient pas, ce qui pénalisait leur développement en Bourse et la création d'une véritable industrie de l'investissement immobilier.

Pour les pouvoirs publics comme pour l'industrie immobilière, l'enjeu en 2002 était de développer pour la place de Paris un véhicule facilitant le financement de l'immobilier tertiaire, de rattraper le retard de la France par rapport à d'autres pays et notamment les Etats-Unis et de trouver une parade au développement des fonds

.../...



immobiliers d'origine étrangère et souvent spéculatifs, qui prenaient au début des années 2000 une place de plus en plus importante sur le marché immobilier français.

Pour la plupart des observateurs, c'était une réforme très technique qui avait été peu médiatisée.

Le régime ainsi créé a été ensuite adapté pour tenir compte des évolutions dans le fonctionnement du marché immobilier, de la mondialisation des marchés financiers et des besoins des entreprises à la recherche d'un financement de leur immobilier.

Il a enfin été analysé mi-2011 par le Comité d'évaluation des dépenses fiscales et des niches sociales. Il a été classé «3», ce qui signifie qu'il a atteint son objectif, qu'il a été correctement ciblé et que son coût est raisonnable au regard de son efficacité.

Cette appréciation est parfaitement justifiée, car huit ans après sa création, le régime SIIC se révèle une remarquable réussite, qui a permis de développer en France de grandes sociétés immobilières de taille européenne. En quelques années, ces sociétés, qui étaient jusqu'ici des acteurs d'une importance limitée et assez passifs, sont devenues des acteurs essentiels du financement de l'immobilier dans la plupart des secteurs de l'économie.

Ces sociétés se sont révélées aussi des partenaires majeurs dans le développement économique et urbain, grâce à la compétence des équipes qu'elles ont progressivement mises en place et à la volonté de qualité architecturale de leurs projets.

Enfin, on constate à cette occasion que le dynamisme instauré par la création d'une imposition cohérente avec les fondamentaux de l'immobilier a généré une activité et des bénéfices beaucoup plus importants et donc, en dernier ressort, des recettes fiscales plus élevées pour l'Etat et les collectivités locales.

Le présent livre blanc a l'ambition de rappeler le processus de développement des sociétés sous régime SIIC et d'analyser ce qu'a pu apporter cette réforme durant ses huit années d'existence.

¹Real Estate Investment Trusts

Sommaire

Introduction	p. 2
0 La fiscalité en France s'est progressivement orientée vers une transparence fiscale pour tous les véhicules faisant appel public à l'épargne pour financer l'immobilier; donc un seul niveau de fiscalité, celui de l'actionnaire	p. 4
1 - La fiscalité en France s'est progressivement orientée vers une transparence fiscale pour tous les véhicules faisant appel à l'épargne publique pour financer l'immobilier	p. 5
2 - Le régime SIIC a permis de faire face à la concurrence des fonds immobiliers qui ont joué un rôle important au début des années 2000	p. 6
3 - Le régime des SIIC (ou des REITS américains) est un modèle d'investissement présent dans la plupart des grandes économies du monde	p. 7
00 En quelques années, le régime SIIC a créé une dynamique et apporté à l'économie française des résultats économiques et financiers substantiels	p. 8
1 - Il a permis la création de grandes foncières, acteurs majeurs dans l'économie immobilière	p. 9
2 - Les foncières sont des entreprises citoyennes, acteurs essentiels de la politique des villes	p. 10
3 - Les SIIC sont des acteurs principaux de la qualité architecturale	p. 11
4 - Les SIIC ont été précurseurs dans le développement durable, dont elles ont fait une priorité	p. 12
5 - Par leur capacité à mobiliser des capitaux, les SIIC ont apporté une forte contribution au financement de l'économie	p. 13
6 - Les SIIC commencent à jouer un rôle significatif dans « l'exportation » de l'immobilier	p. 14
7 - Les SIIC ont eu un effet d'amortisseur; parfois contracyclique dans la crise 2008/2010	p. 15
000 La dynamique induite par la création d'un seul niveau d'imposition a généré une augmentation des recettes fiscales	p. 16
1 - La création de l'exit tax : un effet très positif, limité dans le temps	p. 17
2 - Le régime SIIC a donné un coup d'accélérateur aux recettes fiscales de l'Etat	p. 17
3 - L'effet est plus important encore pour les recettes des collectivités locales via l'augmentation des droits de mutation	p. 18
Conclusion	p. 19
Annexes	p. 20-21

Le régime SIIC s'inscrit dans une évolution généralisée de la fiscalité de l'immobilier vers une fiscalité totalement supportée par l'actionnaire, tant en France qu'à l'étranger



1 La fiscalité en France s'est progressivement orientée vers une transparence fiscale pour tous les véhicules faisant appel public à l'épargne pour financer l'immobilier; donc un seul niveau de fiscalité, celui de l'actionnaire

Le tableau ci-dessous résume les principaux véhicules immobiliers existant en droit français

	Statut créé en...	Taxation des revenus	Instrument coté / degré de liquidité	Type d'actifs
SCI	Ancien	Transparence	Non coté Non liquide	Tous types
SCPI	1960	Transparence	Epargne publique, non coté, non liquide	Tertiaire*, accessoirement résidentiel
SIIC	2002	Transparence	Epargne publique, coté, liquide	Tertiaire*
OPCI	2004	Transparence	Epargne publique intermédiée, non coté, non liquide	Tertiaire*

*Le tertiaire inclut : bureaux, commerces, logistique, et plus généralement l'immobilier spécialisé : santé, hôtels...

L'exemple le plus ancien de transparence fiscale est celui de la **société civile immobilière (SCI)** convenant bien au développement d'un immeuble ou à l'exploitation d'un ou plus rarement de plusieurs immeubles. La SCI n'est pas adaptée à l'existence d'un nombre élevé d'actionnaires et encore moins à l'appel public à l'épargne.

Or, à partir des années 1970/1980, les besoins de financement de l'immobilier qui, jusqu'alors, concernaient essentiellement le logement (résidentiel) se sont accélérés dans le domaine tertiaire, en matière de bureaux d'abord, puis ensuite d'immobilier spécialisé : hôtels, centres commerciaux, logistique, etc.

C'est dans ce contexte qu'apparaît en 1969 le régime fiscal des **SICOMI** (Sociétés Immobilières pour le Commerce et l'Industrie) au profit des établissements financiers de crédit-bail immobilier, qui accordait une exonération de l'impôt sur les bénéfices pour ces établissements en contrepartie d'une obligation de distribuer au moins 85% de leur résultat fiscal. Ce régime a permis alors un fort développement du crédit-bail qui est devenu pour les entreprises le mécanisme privilégié de financement de leur immobilier; et on peut considérer que les SICOMI sont pour partie ancêtres des SIIC.

Après une existence de plus de vingt ans, les SICOMI ont toutefois en majorité disparu au début des années 1990. Fragilisées par le faible niveau de leurs capitaux propres (cohérent avec leur statut d'établissement financier), certaines n'ont en effet pas résisté à la baisse de valeur de leurs portefeuilles lors de la grave crise de l'immobilier des années 1990.

Antérieurement avait été créé en 1960 le régime des **SCPI** (Sociétés Civiles de Placement Immobilier). Les SCPI font appel public à l'épargne. N'étant pas cotées, elles sont toutefois handicapées par leur liquidité limitée dans les périodes basses des cycles immobiliers : c'est ainsi que les SCPI ont connu une véritable crise dans les années 1990/1994.

Elles ont en revanche bénéficié depuis la fin des années 1990 d'avantages fiscaux spécifiques : les investisseurs dans des parts de SCPI spécialisées dans certains types de logements se sont vu accorder des avantages identiques à ceux dont bénéficiaient les personnes physiques investissant directement dans la pierre¹.

¹Régimes Mehaignerie, Robien, Scellier, notamment (En 2010 les SCPI spécialisées dans le logement, ont réalisé environ 900 millions d'euros de collecte pour cette seule année).

Enfin, apparaît en 2004, dans la foulée du régime SIIC, un nouvel outil, non coté, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), qui vise à corriger les défauts principaux des SCPI par l'assouplissement de certaines règles: possibilité d'endettement, possibilité d'arbitrages, de travaux de restructuration et surtout mécanisme de réserve de liquidité. Ce régime s'est développé rapidement et est devenu un outil apprécié par les investisseurs institutionnels, français ou étrangers. Malgré des différences mineures entre les deux régimes, l'OPCI reste proche d'une SIIC non cotée et bénéficie d'une exonération totale d'IS, y compris sur ses placements financiers. Il a pris une place tout à fait importante dans les externalisations, c'est-à-dire la vente par les entreprises de leurs locaux détenus en propre à des acteurs

spécialisés moyennant une occupation locative de longue durée (exemple: murs d'établissements de santé). Aujourd'hui, la capitalisation totale des SCPI/OPCI représente 32 milliards d'€, contre 48 milliards pour les SIIC.

L'instauration du régime SIIC a donc accompagné une évolution beaucoup plus générale vers la transparence fiscale dans l'investissement immobilier dans tous les pays industriels, et, à ce jour, l'essentiel des supports d'investissement immobilier en France sont placés sous un régime fiscal de transparence.

Il en résulte une meilleure égalité de traitement entre les sociétés cotées et les différents véhicules d'investissement non cotés destinés à l'épargne publique.

2 Le régime SIIC a permis de faire face à la concurrence des fonds immobiliers qui ont joué un rôle important au début des années 2000

Gérard MESTRALLET Président de Paris Europlace

« La création du régime des sociétés foncières cotées a largement contribué à la vitalité de la Bourse de Paris: avec 42 sociétés cotées, pour une valeur de 50 Mds euros, celles-ci représentent aujourd'hui un compartiment actif de la Bourse de Paris et une capitalisation boursière supérieure à celle du même secteur à Londres. Le secteur des foncières cotées revêt une importance stratégique pour la place de Paris, en termes d'attractivité pour les investisseurs internationaux, comme en termes de facilitation de l'implantation de sièges d'entreprises internationales, avec l'impact que cela représente en matière de création d'activités industrielles et d'emplois.»

A la fin des années 1990 les fonds d'investissement à moyen terme sont devenus les outils privilégiés de financement de l'immobilier à partir de véhicules localisés dans des paradis fiscaux. Ces fonds sont apparus à l'époque de l'accélération de la financiarisation de l'immobilier et ont pris toute leur dimension à la sortie de la crise des années 90 soit en 2000/2003, au moment où les investisseurs institutionnels français se désengageaient. Quelques grands fonds d'investissement opportunistes, créés et gérés par des banques américaines le plus souvent, (à partir de ressources

apportées par des personnes physiques fortunées et surtout des fonds de pension), ont commencé à intervenir, en rachetant des créances douteuses et de l'immobilier dévalué. Ils ont alors apporté des liquidités au secteur à un moment d'assèchement total des capitaux.

Puis, à partir de la fin de la crise, et souvent en l'anticipant, ces fonds sont intervenus en achetant des actifs immobiliers disponibles, en devenant rapidement les principaux investisseurs sur le marché français

Le dossier le plus symbolique de cette période est l'achat en 2002 par des fonds gérés par Goldman Sachs, General Electric et Ixis AEW de la première grande externalisation réalisée en France (par France Télécom) représentant près de 150 immeubles, pour un montant de l'ordre de 3 milliards d'€. A cette époque, ce montant était supérieur au portefeuille de la plus grosse foncière cotée.

Le principe de ces fonds est de réunir des capitaux pour une durée de cinq à sept ans, de les investir, de valoriser au mieux les immeubles acquis et de les revendre dans les meilleures conditions.

C'est une approche opportuniste (sinon spéculative) et purement financière de l'immobilier. Bien entendu, le moment (timing) de l'investissement par rapport au cycle immobilier joue un rôle essentiel, mais le processus s'appuie aussi sur un niveau d'endettement maximum (en période de bas taux d'intérêts, l'effet est considérable) et sur une optimisation fiscale grâce à l'utilisation des particularités des conventions fiscales internationales.

Le fonctionnement de ces véhicules, totalement orienté vers le court terme et la revente, a une faible valeur ajoutée pour l'économie française: emplois et direction souvent à l'étranger; recettes fiscales extrêmement faibles en France. Mais force est de constater qu'entre 1995 et 2005 la plupart des grandes opérations immobilières ont été réalisées par des fonds de ce type en l'absence d'une

activité dynamique des sociétés foncières, handicapées par un régime fiscal très défavorable.

Ce n'est qu'à partir du milieu des années 2000 que, plusieurs grandes SIIC s'étant constituées ou développées, le poids relatif des fonds étrangers dans l'économie immobilière française a diminué. Aujourd'hui, les SIIC sont le premier propriétaire d'immobilier institutionnel en France, avant les compagnies d'assurances, les OPCI et SPCI et les fonds d'investissements étrangers.

Et actuellement, le régime SIIC, avec son régime fiscal de transparence, produit en France des recettes bien supérieures à celles générées par les fonds étrangers.

3 Le régime des SIIC (ou des REITS américains) est un modèle d'investissement présent dans la plupart des grandes économies du monde

Le régime de transparence fiscale, né aux Etats-Unis, a été d'abord instauré en Europe par les Pays-Bas et la Belgique.

A la suite de la création du régime SIIC par le Parlement français fin 2002, ce régime s'est ensuite progressivement diffusé dans un grand nombre de pays de l'OCDE. En Europe, nous sommes passés de 4 pays disposant de ce régime, regroupant 29 sociétés et représentant 22 Mds € de capitalisation en 2003, à 8 pays disposant de ce régime en 2008, totalisant 145 sociétés et une capitalisation de 68 Mds €; et cette évolution n'est pas terminée. Elle se diffuse notamment rapidement en Asie.

En Europe, seule l'Allemagne, tout en ayant créé un régime de type SIIC, a gardé une préférence pour les fonds dits « ouverts » (proches des SCPI). Ces fonds sont soumis à un régime identique de transparence fiscale et bénéficient du soutien des banques allemandes, qui en retirent des commissions de gestion substantielles.

Au moment où le marché des capitaux se mondialise, où les besoins de financement de l'immobilier

s'accroissent, aucun pays ne peut rester en dehors de cette évolution. D'autant plus que les SIIC ont pris une dimension européenne. Dans le secteur des centres commerciaux sont déjà nées de grandes foncières européennes; les secteurs spécialisés (hôtels, cliniques...) comme celui des bureaux devraient suivre.

Les pays ne disposant pas de régime de SIIC (ou de REITs) prennent le risque de voir les capitaux se diriger vers les grandes foncières des pays voisins; et ces mêmes foncières reviennent probablement investir chez eux ou racheter des sociétés immobilières existantes, réalisant l'inverse de ce qui s'est passé en 2005 avec l'absorption par la société SIIC française Unibail de la foncière néerlandaise Rodamco.

Dominique GROS Maire de Metz

A propos de l'intervention de la SIIC Foncière des Régions dans l'un des immeubles du nouveau cœur de ville

« C'est un projet symbolique d'une société qui partage son histoire avec Metz, qui y conforte son implantation et participe au développement et au rayonnement d'un nouveau quartier tourné vers l'avenir. »

En quelques années,
le régime SIIC a créé
une dynamique et apporté
à l'économie française
des résultats économiques
et financiers substantiels



Jusqu'à l'apparition du nouveau régime en 2003, les sociétés foncières cotées étaient pénalisées par les règles qui leur étaient appliquées :

- elles pouvaient difficilement arbitrer leurs actifs, compte tenu de la fiscalité sur les plus-values, très dissuasive pour la vente des biens largement amortis parce que détenus de longue date.
- elles avaient du mal à attirer des capitaux du fait du double niveau de prélèvement fiscal et elles manquaient donc de fonds propres pour développer leurs investissements.

Dans ces conditions, elles distribuaient peu, vendaient rarement et gardaient le maximum de plus-values latentes; leurs actionnaires prenaient leurs bénéfices en arbitrant leurs titres. L'absence de souplesse et la fiscalité latente engendraient une décote importante entre la valeur boursière de ces sociétés et la valeur réelle de leur actif (actif net réévalué).

Le nouveau régime fiscal a redonné une capacité d'agir à ces sociétés, qui a entraîné une formidable dynamique.

1 Il a permis la création de grandes foncières, acteurs majeurs dans l'économie immobilière

Ayant retrouvé la capacité d'attirer des investisseurs et donc de réunir des capitaux, les foncières cotées ont développé à partir de 2003 une stratégie de croissance: interne en achetant ou en construisant, et externe, en rachetant d'autres foncières. Ainsi se sont constituées progressivement de grandes foncières, tandis que s'en créaient de nouvelles qui se développaient rapidement. L'une d'elles, Unibail-Rodamco, est issue de la fusion évoquée ci-dessus entre le premier acteur français et la plus importante foncière néerlandaise. Elle a intégré le CAC 40, ce qui est symbolique de la taille qu'ont atteinte les SIIC françaises et de leur attractivité pour le marché des capitaux.

Or, une grande foncière cotée a une approche particulière: elle est nécessairement amenée à développer une stratégie de long terme, pour créer de la valeur de façon récurrente. Elle acquiert des actifs destinés à être conservés longtemps, elle met en œuvre une politique d'entretien et de rénovation ambitieuse, elle recherche une valorisation de ses actifs: par des travaux, des extensions, des accords de long terme avec ses locataires; enfin, elle arbitre périodiquement des actifs arrivés à maturité, ce qui provoque une rotation plus rapide des patrimoines. Pour mettre en œuvre cette politique, se sont créées au sein des SIIC des équipes très professionnelles dans tous les domaines: finances, travaux, architecture...

Ce processus a été très positif en termes de rapatriement de centres de décision et de création d'emplois: emplois directs créés en interne, mais aussi emplois induits chez les multiples acteurs intervenant pour les SIIC (entreprises du bâtiment, architectes et bureaux d'études, conseils divers...)

En fait, c'est une véritable logique de filière industrielle qui s'est développée, très éloignée de l'approche classique de l'investissement immobilier, qui est parfois orienté vers la spéculation, représentée par les marchands de biens, mais aussi par beaucoup de grands fonds étrangers. Les SIIC sont d'ailleurs des développeurs de l'immobilier et non pas seulement des investisseurs qui achètent des immeubles finis ou en construction. Elles sont donc en permanence

Patrick BRAOUEZEC Président de Plaine Commune

A propos des opérations de développement de La Plaine-Saint-Denis

«Les sociétés foncières qui interviennent sur Plaine Commune, Foncière Paris France et SILIC particulièrement, sont les investisseurs les plus à même de rejoindre les préoccupations des élus qui développent leur territoire. Elles ont une vision de long terme, s'impliquent dans la vie locale, et indirectement créent beaucoup d'emplois et de ressources pour la collectivité.»

à la recherche d'innovations et d'adaptations aux besoins de leurs clients. C'est cette logique industrielle qui caractérise les SIIC par rapport aux autres structures d'investissement.

En outre, le développement des SIIC s'est fait dans un contexte de transparence, du fait des mécanismes de contrôle des autorités boursières de place, et de l'instauration de mécanismes de suivi de l'activité, d'analyse de la valeur et de maîtrise des revenus (cashflows); ce sont autant d'éléments

de sécurité pour tous les acteurs concernés: banquiers, épargnants, clients...

Le niveau d'information de l'épargnant, la lisibilité de la stratégie sont très supérieurs dans une SIIC à ce qu'ils sont pour les autres véhicules d'épargne immobilière.

La dynamique créée peut s'apprécier à l'évolution de la capitalisation des 45 SIIC présentes à Paris qui atteint en 2011, malgré la crise, 48 Mds d'€ alors qu'elle était de 17 Mds en 2002.

2 Les foncières sont des entreprises citoyennes, acteurs essentiels de la politique des villes

Edith CRESSON

A propos des Ecoles de la deuxième chance d'Unibail-Rodamco

« En présence des ministres Fadela Amara et Laurent Wauquiez, j'ai signé le 15 octobre 2008 avec le Président d'Unibail-Rodamco un accord majeur de partenariat prévoyant l'ouverture d'antennes des Ecoles de la deuxième chance dans de nombreux centres commerciaux d'Unibail-Rodamco, en plus d'un soutien financier essentiel pour notre Fondation. Je peux aujourd'hui témoigner que l'intérêt d'Unibail-Rodamco pour l'insertion et l'éducation des jeunes en difficulté est une réalité vivante et pragmatique. Ce partenariat, construit sur le long terme, est probablement un exemple de ce qui se fait de mieux en matière de responsabilité sociale dans les grandes entreprises françaises. »

Porteuses d'une stratégie de maître d'ouvrage de projets à long terme, et disposant d'équipes capables d'imaginer et de développer des grands projets, les SIIC sont progressivement devenues les principaux partenaires des collectivités locales en matière de développement immobilier.

- D'abord, depuis la crise de la fin des années 90, les professionnels « pure players » de la promotion ont progressivement perdu de leur importance dans l'investissement immobilier tertiaire: faute de fonds propres, ils n'ont plus été capables de lancer des opérations non pré-commercialisées et ils ont été remplacés par les investisseurs, au premier rang desquels les SIIC.

Aujourd'hui, les SIIC sont les acteurs essentiels des quartiers d'affaires en devenir: Gecina à Gennevilliers, SILIC ou Foncière Paris France à La Plaine-Saint-Denis, Icade à Choisy ou à Aubervilliers, Altarea au Kremlin-Bicêtre...

- Les SIIC ont pris toute leur place dans les projets de grande taille (comme les tours de La Défense), qui étaient jadis l'apanage des grands assureurs: Unibail-Rodamco avec le projet Phare, Foncière des Régions avec CB21, dans la rénovation de grands ensembles de bureaux parisiens: Edouard VII ou 92 Champs-Élysées pour SFL, ou dans la régénération de centres-villes: Bercy Village (Altarea), Forum des Halles (Unibail-Rodamco) ou Euralille
- Mais les projets, les ambitions et les besoins des collectivités locales sont devenus plus complexes, intégrant des fonctionnalités différentes, des tailles plus importantes et souvent des calendriers plus étendus: là encore, les SIIC sont les acteurs prépondérants. On peut citer le centre commercial Aéroville à Roissy (Unibail-Rodamco), Le parc du Millénaire à Aubervilliers (Icade/Klépierre), la tour Triangle de la porte de Versailles (Unibail-Rodamco), l'ensemble Cœur d'Orly (Altarea/Foncière des Régions).
- Les SIIC sont aussi présentes sur tout le territoire et capables de développer des projets plus petits, mais importants pour les villes moyennes: le

Gérard COLLOMB

Maire de Lyon

A propos de l'intervention de la SIIC Icade dans sa ville

«On travaille en confiance avec Icade. Il y a une confiance entre les équipes d'urbanisme du grand Lyon et les équipes d'Icade et on sait que quand un projet est lancé avec Icade, le projet est bien fait et qu'il aboutit dans les temps impartist.»

centre commercial de centre-ville de Nevers (Affine), les studios de télévision du Lendit à Saint-Denis (Foncière Paris France). Certains projets s'analysent aussi comme des revitalisations de zones difficiles tel le centre commercial Carré de soie, lancé par Altarea en 2008 à Vaulx-en-Velin.

avant de disparaître; au contraire, elles sont là pour monter un projet, le réussir, le conserver et, le cas échéant, en développer d'autres: elles ont une véritable approche d'entreprises citoyennes, visant à concilier le souci de la rationalité économique et de la rentabilité avec la prise en compte des objectifs de développement urbanistique et économique d'une équipe municipale.

Enfin, au-delà de ce rôle traditionnel de bâtisseur, les SIIC sont très souvent engagées dans des actions d'intérêt général, de philanthropie ou de mécénat: participation à la fondation Palladio (formation, bourses), soutien à l'école de la deuxième chance, création de prix, comme le grand prix des jeunes créateurs de commerce, aide à des institutions artistiques et culturelles. Il est évident que, dans ce domaine, la taille atteinte par les grandes SIIC facilite grandement le développement de ce type d'engagements.

Les SIIC sont de bons interlocuteurs des élus locaux parce qu'elles ont une vision à long terme et responsable: elles ne sont pas présentes dans un territoire pour faire une opération, investir et revendre rapidement en encaissant la plus-value

3 Les SIIC sont des acteurs principaux de la qualité architecturale

Acteurs de long terme, les SIIC accordent toujours une très grande importance à la qualité architecturale, anticipant la dimension essentielle de celle-ci pour une ville durable. Elles sont progressivement devenues les premiers donneurs d'ordre des grands architectes. Christian de Portzamparc*, Jean-Michel Wilmotte, Ieoh Ming Pei*, Winy Maas, Thom Mayne*, Ricardo Bofill, Paul Chemetov, Jean-Paul Viguier, Dominique Perrault, Herzog et de Meuron*, Richard Rogers*, Renzo Piano* ont travaillé ou travaillent pour des SIIC.

On peut citer de nombreuses réalisations récentes porteuses d'une grande ambition avec des architectes français ou étrangers: la tour Horizon à Boulogne-Billancourt de Jean Nouvel* ou l'immeuble Angle de Jean Paul Viguier (Gecina), l'immeuble Le Montréal à Orly-Rungis de Zubléna (SILIC), la tour CB21 à La Défense pour Foncière des Régions, les bureaux du canal dans le parc du Millénaire à Aubervilliers d'Antoine Grumbach pour Icade.

Parmi les projets, il faut citer: l'immeuble le Triangle de Herzog et de Meuron porte de Versailles, ou la tour Phare à La Défense de Thom Mayne pour Unibail-Rodamco, le 23/25 avenue Kléber pour Klépierre, l'immeuble Cœur d'Orly de Wilmotte pour Altarea / Foncière des Régions associés à ADP, le Millénaire 3 et 4, un projet de 50000m² de bureaux par Kohn Pedersen Fox et Arte-Charpentier pour Icade.

Jean-Pierre DUPORT Ancien Directeur de l'architecture et de l'urbanisme, ancien Préfet de la Région Ile-de-France

«Les SIIC ont fait de la qualité architecturale une exigence majeure. A titre d'illustration, l'essentiel de la commande privée des architectes lauréats du prix Pritzker tant français qu'étrangers est venu dans notre pays des SIIC. Aucune autre catégorie d'investisseurs ne peut rivaliser avec elles dans ce domaine.»

* Architecte(s) ayant reçu le Pritzker Prize, la plus haute distinction au monde en matière d'architecture, décerné une fois par an par la Hyatt Foundation.

Plus que les investisseurs financiers, les SIIC sont attentives à la qualité esthétique, à la fonctionnalité, à l'intégration dans le site, mais aussi à l'innovation

tant architecturale que technique, et n'hésitent pas à se lancer dans des projets ambitieux, en pleine entente avec les collectivités locales.

4 Les SIIC ont été précurseurs dans le développement durable, dont elles ont fait une priorité

Ayant une vision à long terme de leurs investissements, les SIIC se sont très tôt senties concernées par les problèmes environnementaux et ont pris une avance significative sur l'ensemble des autres investisseurs immobiliers.

La performance énergétique a été la priorité, et en premier lieu pour les immeubles en développement. C'est ainsi que l'essentiel des projets lancés par les SIIC depuis deux ans visent les labels les plus exigeants : HQE d'abord, BBC dès maintenant pour les normes françaises, BREEAM et LEED pour les normes internationales.

Citons quelques projets significatifs : la rénovation de la tour CB21 à La Défense avec une baisse de 30% de la consommation énergétique, le projet d'immeuble à objectif d'énergie zéro, Mediacom 3, immeuble de bureaux développé à Saint-Denis par la Foncière Paris France ou encore la rénovation du 103 rue de Grenelle en immeuble HQE par la Société Foncière Lyonnaise.

Les actifs existants, quant à eux, font l'objet de processus d'évaluation de leurs impacts environnementaux, particulièrement en matière d'énergie (performance et empreinte carbone), avec la mise en place d'engagements ou d'objectifs d'amélioration chiffrés et de nombreux indicateurs de performance (tableaux de bord dédiés). La Fédération Européenne des Foncières Cotées (EPRA), composée essentiellement de sociétés de type SIIC ou REITs a été la première fédération professionnelle à proposer un cadre uniforme européen de reporting environnemental.

Cette approche suppose l'intégration des problématiques énergétiques dans les relations avec les locataires : les baux verts ont été mis au point par les SIIC et sont aujourd'hui largement diffusés par elles.

Au-delà de l'enjeu majeur de la consommation énergétique, l'empreinte carbone globale – notamment l'énergie grise –, l'impact des bâtiments sur la biodiversité, la consommation d'eau, le traitement des déchets, les nuisances sonores ou la pollution de l'air font également l'objet de recherches et d'initiatives. D'ailleurs, la plupart des grandes SIIC ont mis au point un plan pluriannuel d'actions (sur dix ans le plus souvent) sur leur patrimoine, programmant les interventions et les travaux, tout particulièrement dans le domaine énergétique : limitation de la consommation par l'intégration de systèmes d'économie dans les installations techniques et dans les systèmes de production d'énergie, renforcement des isolations, amélioration des systèmes de réalisation de la maintenance

Enfin, chaque année les rapports de gestion diffusés aux actionnaires font le point de la politique menée et des actions engagées permettant d'apprécier l'importance que prend le développement durable dans la stratégie des SIIC.

Klépierre et Unibail-Rodamco font partie des 23 sociétés françaises tous secteurs confondus présentes dans le Dow Jones Sustainability Europe Index. Cet indice représente « le top 20 » des 600 entreprises européennes les plus performantes en matière économique, environnementale et sociale. La représentativité des SIIC dans cet indice par rapport à tous les secteurs d'activité est donc excellente.

5 Par leur capacité à mobiliser des capitaux, les SIIC ont apporté une forte contribution au financement de l'économie

Le rôle des SIIC est d'investir dans l'immobilier et donc de se substituer aux entreprises industrielles qui n'ont pas systématiquement intérêt à être propriétaires de leurs murs; cela passe très souvent par une externalisation de l'immobilier d'exploitation, qui permet d'obtenir une rationalisation du patrimoine immobilier, une réduction des coûts liés à sa gestion, et surtout une optimisation de la rentabilité des capitaux investis.

Ce dernier point est essentiel en termes d'impact sur la compétitivité de l'économie: la cession d'actifs par les entreprises permet de dégager des liquidités qui peuvent ensuite être investies dans leur cœur de métier.

En effet, le taux de rendement de l'immobilier (entre 4 et 10%) est inférieur à la rentabilité des capitaux investis dans l'industrie (entre 10 et 20%). Ainsi en externalisant, les entreprises se procurent des liquidités, mais améliorent aussi leur compétitivité. Accessoirement elles utilisent un immobilier mieux géré, mieux entretenu et souvent plus économique pour elles.

Ainsi, en termes d'immobilier d'entreprise (bureaux/logistique), les SIIC sont devenues le premier investisseur: elles détiennent pour 95 Mds € d'immeubles sur les 220 Mds détenus par l'ensemble des investisseurs institutionnels, loin devant les compagnies d'assurance (46 Mds) et les fonds (56 Mds); et elles ont mobilisé 31 milliards de fonds de 2003 à 2009, contre 8 Mds sur les six années précédentes, soit quatre fois plus. Sur les cinq prochaines années, les SIIC vont investir 17 Mds € sur l'ensemble du territoire national.

Elles ont représenté depuis 2000 une part significative des externalisations, qui se sont élevées à environ 5 Mds € par an. Certaines SIIC sont devenues des interlocuteurs importants des grandes entreprises ou des franchiseurs; ainsi Foncière des Régions avec EDF, France Télécom, ACCOR, Eiffage, mais aussi Klépierre avec Buffalo Grill.

Le secteur du commerce est le deuxième axe de développement des SIIC; il est l'axe prioritaire

Gilles PELISSON

A propos de l'externalisation réalisée par le groupe ACCOR

« La création des SIIC a apporté de nombreux avantages à un groupe comme Accor :

- Premièrement, de pouvoir vendre des portefeuilles d'actifs à de grands acteurs, solvables et crédibles, pour leur relouer ensuite.
- Les ventes furent toujours accompagnées de réinvestissements par les acquéreurs, pour améliorer la qualité des hôtels.
- Ces cessions ont généré des rentrées de cash flow substantielles, permettant de désendetter le groupe et de réinvestir dans les hôtels gardés en filiales.
- Les locations variables, renouvelables sur plusieurs dizaines d'années, ont permis, dans une activité hôtelière cyclique, de mieux pouvoir affronter « les bas de cycle », et donc rassurer les marchés.
- Enfin, ayant dorénavant à traiter avec des propriétaires, professionnels dans la gestion d'actifs immobiliers, de professionnaliser la gestion d'actifs du groupe, avec un niveau d'exigence accru.

Au total, nos opérations partenariales avec les SIIC ont permis de consolider l'emploi dans le groupe en donnant une meilleure visibilité sur le futur des hôtels en location, et d'investir significativement, en améliorant ainsi l'image de marques comme Ibis, Etap, Novotel, Pullman et Sofitel. »

de grandes foncières anciennes comme Unibail-Rodamco ou Klépierre qui ont développé ce secteur, mais aussi de foncières plus récentes comme Mercialys créée à partir de l'externalisation de commerces de Casino ou Altarea qui a développé en quelques années une spécialité dans la création de centres commerciaux à taille humaine, les « family villages ».

Plus récemment, les SIIC se sont développées dans des secteurs plus variés de l'économie: centres de congrès, maisons de retraites, cliniques, hôtels...

L'exemple des hôtels est bien caractéristique de l'apport des SIIC : l'externalisation et l'acquisition par des SIIC ont permis non seulement aux hôteliers de récupérer des liquidités, mais elles ont facilité la mise en place de vastes programmes de modernisation. On peut citer l'exemple de la reprise des murs des hôtels ACCOR par Foncière des Régions.

Le logement n'est pas le secteur principal d'investissement des SIIC ; mais, contrairement à

l'opinion habituellement répandue, celles-ci sont restées présentes sur ce créneau et ne se sont pas engagées comme d'autres investisseurs institutionnels dans une cession massive de leurs logements. Gecina et Foncière des Régions conservent une activité logement représentative.

En dépit d'un rendement très faible, la part du logement dans le patrimoine des SIIC est de l'ordre de 8%. C'est un niveau élevé par rapport aux REITs des autres pays.

De façon générale, on assiste partout et depuis plusieurs années à une spécialisation des SIIC de plus en plus forte, qui simplifie et rend cohérente l'image qu'elles donnent à leurs actionnaires, facilitant ainsi la levée de fonds indispensable à leur développement.

Le patrimoine immobilier des SIIC

- Bureaux et parcs tertiaires : 32%
- Entrepôts /activité : 14%
- Commerces et centres commerciaux : 42%
- Résidentiel : 8 %
- Hôtels, cliniques maisons de retraite et divers : 4%

6 Les SIIC commencent à jouer un rôle significatif dans « l'exportation » de l'immobilier

Par « exportation », on entend l'investissement d'une foncière dans des actifs immobiliers situés à l'étranger.

C'est un schéma que l'on constate aujourd'hui essentiellement dans les centres commerciaux, mais qui pourrait s'étendre à d'autres secteurs, notamment si les foncières françaises continuent de se renforcer.

Aujourd'hui, on peut citer Unibail-Rodamco, installée dans 12 pays européens et dont 40% de l'activité est située hors de France, Klépierre dont l'activité à l'étranger représente 45%, Foncière des

Régions qui a 2 filiales, l'une en Italie, Beni Stabili, qui bénéficie du régime SIIC italien, l'autre, Foncière Développement Logement, SIIC dédiée au logement en France et en Allemagne, ou encore Altarea qui a acquis en 2002 Altarea Italia, a acquis une filiale belge, Banimmo, en 2006.

L'effet d'une telle politique sur l'économie, en terme, d'emploi et de recettes budgétaires, est majeur : il est entièrement dépendant du régime SIIC.

7 Les SIIC ont joué un effet amortisseur, voire contracyclique dans la crise 2008/2010

Ayant une vision de long terme, les SIIC ont réagi dans la crise de 2008/2010 de façon très différente des autres investisseurs et particulièrement des fonds. Elles ont bien entendu ralenti leurs investissements, mais de façon mesurée, en continuant à étudier et à préparer de grands projets.

Elles ont été amenées à gérer l'évolution de leur dette, à faire face à la baisse de leur actif net et donc à revendre des actifs pour rééquilibrer leur ratio d'endettement. Mais cette politique a été limitée et on n'a assisté à aucun moment à un déferlement de ventes «à la casse» comme on l'avait déjà vécu dans des crises antérieures, avec comme résultat un blocage total du marché et une accentuation des baisses de valeur.

Il y a en effet une grande différence de fonctionnement entre un fonds ouvert (une SCPI ou un fonds allemand, par exemple) et une société cotée :

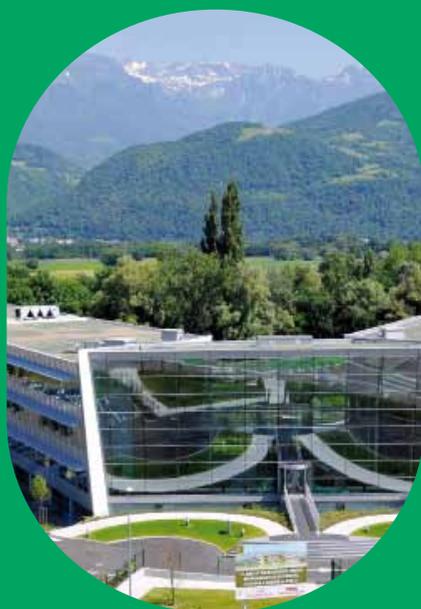
- La SCPI ou un fonds ouvert fonctionne par souscription au capital: en cas de crise, elle ne dispose plus de capitaux, ne peut plus investir et doit même vendre pour faire face aux demandes de remboursements (les fonds allemands ont été par exemple bloqués en 2007/2008). Il en résulte un effet procyclique en cas de crise.
- l'investisseur entre au contraire dans une société cotée le plus souvent par achats d'actions: en cas de crise, le cours peut baisser en fonction de l'équilibre offre/demande, mais il reste également fonction de la valeur de l'actif net de la société, et cette situation ne pèse pas autant sur sa stratégie: la société peut continuer à investir et ses ventes sont liées à sa stratégie financière (maintien du ratio d'endettement) et à sa volonté de faire des plus-values, et ne résultent pas de contraintes extérieures.

Le marché de l'immobilier ayant bien résisté à la crise, il en est résulté que, dès 2010, les résultats des SIIC se sont redressés. Les marchés boursiers ont suivi ce redressement, corrigeant une partie des baisses qui avaient été constatées, et les objectifs d'investissement sont revenus au premier plan dès le début d'année 2011.

De façon plus générale, les SIIC ont contribué à stabiliser le marché immobilier durant la dernière crise: l'existence d'acteurs transparents, soumis au contrôle des autorités boursières et à tout un système d'expertise très professionnelle sur les valeurs, a développé leur responsabilité et a beaucoup compté dans la bonne tenue du marché français (et francilien). Il en est résulté à la fois une meilleure résistance du marché (il n'y a jamais eu de forte surproduction de bureaux, ni de fortes baisses de loyers comme dans les crises antérieures ou dans d'autres pays européens) et une meilleure appréciation portée par les investisseurs étrangers sur ce marché et sur ses acteurs.

Il faut enfin rappeler que les SIIC ont maintenu, et souvent augmenté, durant cette crise le niveau de distribution de dividendes, s'appuyant sur le maintien, voire la croissance de leurs cash flows, et anticipant un redressement assez rapide. Les dividendes versés par les 48 SIIC étaient de 2,152 milliards d'€ en 2008: ils sont passés à 2,196 milliards en 2009 et 2,668 milliards d'euros en 2010 (pour 45 SIIC). Peu de secteurs de l'économie ont maintenu leur distribution à cette échelle.

●●● La dynamique induite par la création d'un seul niveau d'imposition a généré une augmentation des recettes fiscales



Cette augmentation concerne tant les recettes des collectivités locales que celles de l'Etat, alors que le cliché le plus répandu est que le régime SIIC ayant supprimé l'imposition des bénéfices au niveau de l'entreprise se traduit par une perte fiscale et par un enrichissement de leurs actionnaires.

C'est une approche extrêmement superficielle et qui ne tient pas compte de deux facteurs essentiels :

- Le premier est que nous vivons dans un environnement très concurrentiel. Les fonds étrangers qui ne paient quasiment pas d'impôts en France peuvent librement investir, ainsi que les SIIC ou REITs européennes (qui ont leur siège en Grande-Bretagne ou aux Pays-Bas particulièrement). Ces structures ne manqueraient pas de regagner le terrain perdu depuis 2001 par rapport aux SIIC françaises si celles-ci étaient affaiblies.
- Le deuxième est que la suppression d'un niveau de prélèvement peut rendre celui qui subsiste beaucoup plus productif que les deux précédents. On constate que l'instauration du régime SIIC a libéré des énergies, créé de la richesse et en définitive généré des impôts supérieurs à ce qu'ils auraient été sans lui.

1 La création de l'exit tax : un effet très positif, limité dans le temps

La création de l'exit tax¹ a permis une imposition immédiate des plus-values latentes des sociétés optant pour le régime alors qu'elles n'avaient pas l'intention de céder leurs actifs.

Les recettes pour l'Etat ont été importantes, bien supérieures aux estimations effectuées en 2002 : au total, 2,5 Mds € auront été versés au titre de l'exit tax en huit ans, alors que les estimations de 2002 prévoient 1,5 milliard. Bien entendu, ce sont les premières années qui ont été les plus productives, lorsque la majorité des entreprises existantes a opté pour le régime. Mais il reste encore un flux annuel très significatif, lié à la création de nouvelles SIIC et aux externalisations.

Mais c'est aussi par la formidable accélération des arbitrages (ventes d'immeubles suivies de réinvestissements) que ce régime a été productif de recettes fiscales : alors que les anciennes sociétés foncières imposées sur les plus-values immobilières se voyaient souvent dans l'impossibilité de céder un actif fortement amorti faute de trouver un réemploi équivalent en rentabilité (une fois la fiscalité à 33% sur la plus-value acquittée), les SIIC ont mis en place une politique d'arbitrage systématique.

¹Taxe de sortie du régime normal d'imposition, acquittée au moment de l'entrée dans le régime SIIC d'une société immobilière et assise sur la plus-value latente (son taux était initialement de 16,5% et a été porté à 19% ultérieurement).

2 Le régime SIIC a donné un coup d'accélérateur aux recettes fiscales de l'Etat

Le nouveau régime a entraîné une croissance très rapide des SIIC et de leurs bénéfices, et les nouveaux investisseurs qui ont alimenté en capitaux cette croissance attendent des dividendes réguliers et relativement élevés. Sur un périmètre constant de 18 SIIC qui distribuaient 304 M d'€ de dividendes en 2002, le montant distribué en 2010 est passé à 2 222 M d'€, soit plus de sept fois plus en huit ans.

Ce dynamisme s'est traduit par une augmentation des recettes fiscales de l'Etat.

Une simulation a été réalisée sur les sept plus grosses sociétés foncières qui en 2010 représentent 80% des 2,2 milliards de l'échantillon ci-dessus.

En 2010, sous le régime SIIC, ces sept foncières ont distribué 1,737 milliard d'€ de dividendes à des actionnaires qui ont payé 368 millions d'impôts directs.

En 2002, c'est-à-dire avant l'instauration du régime SIIC, ces sept foncières distribuaient 280 millions d'€ de dividendes et payaient 136 millions d'impôt sur les sociétés: les impôts directs payés par les actionnaires étaient de 56 millions. Donc un total de recettes pour l'Etat de 192 millions. On peut estimer que si le régime SIIC n'avait pas été créé, le développement de ces sept foncières aurait été beaucoup plus lent et on a fait l'hypothèse d'une croissance de près de 50% en huit ans (5% par an), ce qui donnerait 284 millions de recettes fiscales.

Si on simule sur les mêmes sept foncières en 2010, ce que seraient les recettes de l'Etat sans le régime SIIC, on obtient un IS de 140 millions d'€ et des impôts directs de 139 millions (avec une distribution de 648 millions), donc un total de recettes de 279 millions.

On peut voir que le régime SIIC est nettement plus favorable aux recettes de l'Etat que le régime de droit commun, quel que soit le mode de simulation: 368 millions d'€ à comparer à 288 ou 279.

Il faut rappeler que dans le régime d'avant 2003, on constatait une autolimitation de la distribution de dividendes pour éviter la double imposition et capitaliser les bénéfices. La création de valeur était transmise à l'actionnaire sous forme de plus-value sur le titre: or 50% des investisseurs à la Bourse de Paris ne paient pas d'impôt sur les plus-values sur titres en France car ils sont basés et fiscalisés à l'étranger.

L'effet le plus grave de cette réduction des dividendes n'était pas la réduction directe d'impôt qui en résultait, mais la réduction de la capacité d'investir pour les sociétés et le transfert de leur activité sur des acteurs qui produisent peu ou pas de recettes fiscales en France.

3 L'effet est plus important encore pour les recettes des collectivités locales via l'augmentation des droits de mutation

On a vu que le régime antérieur bloquait la revente des immeubles amortis, car l'impôt sur la plus-value ajouté aux droits de mutation pouvait atteindre un tiers de la valeur de l'immeuble. La création des SIIC a déclenché une forte augmentation des cessions: alors que les foncières cotées conservaient leurs immeubles trente ans et parfois beaucoup plus dans leur régime antérieur, les SIIC font tourner le plus souvent leur patrimoine sur une durée de huit à dix ans.

Dès l'adoption de la réforme, les cessions ont rapidement augmenté: 828 millions d'€ en 2002, 1 868 millions d'€ en 2005, et 3 993 millions d'€ en 2009. Entre 2002 et 2010, les cessions et donc les recettes des collectivités locales en provenance des droits de mutation ont été multipliées par cinq.

Conclusion

Nous venons d'assister à une formidable libération d'énergie et de dynamisme dans ce nouveau secteur des SIIC : au moment où l'immobilier était touché par une forte financiarisation, le nouveau régime a permis à notre pays de développer un secteur solide avec notamment quelques grandes SIIC, et de prendre à travers elles une place importante dans l'investissement immobilier.

Ainsi a été inversée la tendance du début des années 2000, où des fonds étrangers, abrités derrière un régime fiscal très favorable, géraient les grands patrimoines à la recherche de profit à court terme, sans s'intéresser vraiment à l'évolution des actifs eux-mêmes, à leur entretien, à leurs locataires.

Plus grave encore, on avait commencé à voir les foncières cotées être achetées et parfois démantelées par des foncières étrangères : OPA de General Electric sur Sophia, de Colonial sur SFL, de Metrovacesa sur Gecina. Certaines ont survécu. D'autres comme Sophia ont disparu, vendues « par appartement » et les équipes (et les emplois) ont été dispersés à travers plusieurs plans sociaux.

En inversant complètement la tendance, le régime SIIC a permis de maintenir et de développer un ensemble de sociétés foncières dynamiques ; mais il a permis à l'industrie immobilière française de prendre rapidement une place importante sur le marché européen, développant toute une activité « à l'exportation ».

Contrairement aux idées reçues, cette croissance s'est traduite par une augmentation des recettes fiscales, d'autant plus importante qu'une partie de l'activité vient de l'étranger.

Cette évolution s'est faite parallèlement à une harmonisation des régimes fiscaux des différents véhicules immobiliers : SCPI, OPCI, SIIC et au moment où ce régime des REITs se diffusait dans la plupart des pays de l'OCDE. Mais le dynamisme des foncières françaises est la bonne base de départ que constitue le marché francilien leur ont donné une avance sérieuse.

Mais le plus important est encore que, les équipes ainsi constituées, dont le sérieux et l'efficacité sont reconnus internationalement, sont un gage de poursuite de cette dynamique et de réussite.

Le régime SIIC sera un formidable atout pour faire face aux enjeux à venir : concurrence internationale accrue, besoin de modernisation et d'adaptation aux nouvelles normes environnementales et aux besoins des usagers du parc de bureaux, des centres commerciaux, des hôtels, maisons de retraite, cliniques, etc...

Les projets de développement en France des principales foncières représentent de l'ordre de 5 milliards d'euros à investir dans les toutes prochaines années, générant par la suite de multiples retombées économiques.

Nombre de ces projets sont des objets urbains complexes, à l'architecture innovante, et constituent des priorités pour les pouvoirs publics et les élus locaux.

Qu'il s'agisse du Grand Paris et des centres d'affaires de la première couronne, de la modernisation des métropoles régionales, ou de l'équipement des villes moyennes, les SIIC ont démontré et continueront de montrer leur savoir-faire et leur capacité à créer et à rénover, parfois pour les mettre aux nouvelles normes environnementales, des actifs immobiliers de qualité pour répondre aux besoins de nos industries et de nos services.

Annexes



● Travaux statistiques réalisés
pour la Fédération des Sociétés
Immobilières (FSIF) p. 22

●● Sociétés d'Investissement
Immobilier cotées (SIIC) p. 41

●●● Présentation de la FSIF p. 59

Travaux statistiques réalisés pour la Fédération des Sociétés Immobilières (FSIF)

1	Liste des SIIC	p. 23
2	Les projets SIIC - Etat à fin avril 2011	p. 24
3	Le secteur des SIIC à la Bourse de Paris	p. 25
4	Evolution de la capitalisation du secteur	p. 26
5	Collecte de fonds propres des SIIC	p. 26
6	Flottant et performances des SIIC	p. 27
7	Données financières des SIIC	p. 28
8	Exit tax générée 2 540,2 à fin juin 2011	p. 29
9	Investissements des SIIC	p. 30
10	Patrimoine immobilier des SIIC (en m ²)	p. 31
11	Patrimoine immobilier des SIIC (en M€)	p. 32
12	Les opérations d'externalisation	p. 33
13	Masses des dividendes des SIIC	p. 33
	- Annexe 1 : les opérations d'externalisation (détail)	p. 34
	- Annexe 2 : évolution des dividendes des SIIC	p. 40

1 Liste des SIIC

Année 2003 d'option pour le régime SIIC

AFFINE
FONCIERE DES REGIONS
GECINA
ICADE (Régime étendu en 2007 après fusion-absorption)
KLEPIERRE
SIIC DE PARIS 8°
SILIC
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
UNIBAIL-RODAMCO

Année 2004 d'option pour le régime SIIC

ADC SIIC
ADT SIIC
SIIC DE PARIS
TOUR EIFFEL
HAMMERSON (GB)
WERELDHAVE (NL)

Année 2005 d'option pour le régime SIIC

ACANTHE DEVELOPPEMENT
ALTAREA-COGEDIM
FONCIERE DES MURS
MERCIALYS
CORIO (NL)
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES (NL)
VASTNED RETAIL (NL)
WAREHOUSE DE PAUW (B)

■ 41 SIIC françaises

■ 9 SIIC paneuropéennes

* Projet de retrait de la cote en cours Source : IEIF

Année 2006 d'option pour le régime SIIC

ANF
CEGEREAL
EUROSIC
FDL
FONCIERE PARIS FRANCE
IMMOBILIERE DASSAULT
KLEMURS
PAREF
ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

Année 2007 d'option pour le régime SIIC

AFFIPARIS
ARGAN
BLEECKER
FONCIERE ATLAND
FONCIERE DES 6° et 7°
ARRONDISSEMENTS DE PARIS
FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
FONCIERE INEA
GECIMED*
SCBSM
SELECTIRENTE
TERREIS
MONTEA (B)
SEGRO (UK)

Année 2008 d'option pour le régime SIIC

MRM
COFINIMMO (B)

Année 2009 d'option pour le régime SIIC

**CFI-COMPAGNIE FONCIERE
INTERNATIONALE**
FONCIERE SEPRIC
FREY

Au 30/04/2011

2 Projets SIIC 2011 - Etat à fin avril

(complète le tableau liste des SIIC et années d'option)

Nom de la société	Année d'option prévue	Etat actuel
BANIMMO (SIIC pan-européenne)	Pas de date communiquée	Pas d'information sur l'état d'avancement
CBO TERRITORIA	2012	Activité de foncière encore insuffisante mais augmentation de capital conséquente en décembre 2007, ne doit pas opter avant 2012
CIE IMMOBILIERE BETELGEUSE	Pas de date communiquée	N'est plus sûre d'opter pour le régime
FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Pas de date communiquée	Aucune information sur l'état d'avancement
FONCIERE VOLTA	2008	Aucune information pour le moment sur l'état d'avancement
PATRIMOINE ET COMMERCE	2011	La société devrait opter pour le régime SIIC durant le 2 ^e semestre 2011 avec prise d'effet au 01/07/11.

Au 30/04/11 Nombre de SIIC :	41 SIIC françaises 9 SIIC paneuropéennes
Au 30/04/11 Nombre de projets SIIC :	5 projets déclarés 1 projet SIIC paneuropéenne

Source : EIF

3 Le secteur des SIIC à la Bourse de Paris

		Nombre	Capitalisation boursière en M€	% Bourse de Paris
02/01/2003	SIIC françaises	10	11 132	1,21%
31/12/2003	SIIC françaises	10	13 296	1,25%
31/12/2004	SIIC françaises	16	21 056	1,85%
	SIIC paneuropéennes	3	10 301	-
31/12/2005	SIIC françaises	21	26 616	1,79%
	SIIC paneuropéennes	7	17 551	-
31/12/2006	SIIC françaises	37	47 139	2,56%
	SIIC paneuropéennes	7	25 054	-
31/12/2007	SIIC françaises	48	53 907	2,84%
	SIIC paneuropéennes	8	14 976	-
31/12/2008	SIIC françaises	45	31 279	2,96%
	SIIC paneuropéennes	9	8 028	-
31/12/2009	SIIC françaises	45	45 106	3,33%
	SIIC paneuropéennes	9	14 438	-
31/12/2010	SIIC françaises	45	47 439	3,33%
	SIIC paneuropéennes	9	16 148	
31/12/2011	SIIC françaises	41	50 974	3,13%
	SIIC paneuropéennes	9	16 729	

Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

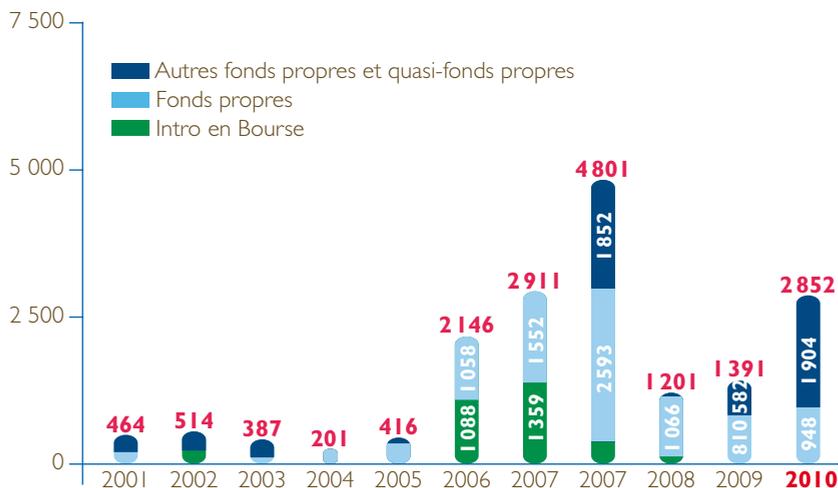
4 Evolution de la capitalisation du secteur

	Nombre de foncières cotées	Capitalisation (en Mds €)	Capitalisation unitaire moyenne (en Mds €)	Capitalisation de la 1 ^{ère} foncière (en Mds €)	Capitalisation des 5 premières foncières (en Mds €)
1994	56	13,6	0,2	1,1	3,3
2001	29	16,5	0,6	2,6	9,1
Réforme : Régime SIIC					
2007	48	53,9	1,1	12,2	32,3
2008	46 SIIC	31,3	0,7	8,7	18,5
2009	45 SIIC	45,1	1	14	30,7
2010	45 SIIC	47,4	1,1	13,6	31,7
30/04/2011	41 SIIC	51	1,2	14,5	34,5

Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

5 Collecte de fonds propres des SIIC (hors émission d'actions d'apport)

En millions d'euros



Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

6 Flottant et performances des SIIC

Date	Flottant*
31/12/2003	+ 51%
31/12/2004	+ 53%
31/12/2005	+ 48%
31/12/2006	+ 42%
31/12/2007	+ 51%
31/12/2008	+ 48%
31/12/2009	+ 55%
31/12/2010	+ 53%
30/04/2011	+ 54%

* Moyenne pondérée par la capitalisation
Source : Euronext

Performance globale (indice coupons bruts réinvestis)	Euronext IEIF SIIC France	CAC 40	Euronext IEIF REIT Europe	Dow Jones Euro Stoxx 50
2003	+ 24%	+ 20%	+ 19%	+ 18%
2004	+ 36%	+ 11%	+ 40%	+ 9%
2005	+ 31%	+ 27%	+ 27%	+ 24%
2006	+ 63%	+ 21%	+ 51%	+ 18%
2007	- 19%	+ 4%	- 28%	+ 10%
2008	- 39%	- 40%	- 45%	- 42%
2009	+ 47%	+ 28%	+ 34%	+ 24%
2010	+ 13%	+ 1%	+ 12%	- 3%
30/04/2011	+ 11%	+ 8%	+ 8%	+ 9%

Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

7 Données financières des SIIC*

Masses financières en M€	Loyers bruts	Cash flow**	Dettes nettes	ANR	Décote/Prime	Collecte de capitaux	Collecte de capitaux hors émissions d'actions d'apport
2000						1 533	464
2001						595	514
2002						1 109	387
Réforme : régime SIIC							
2003	1 977	1 102	12 136	15 971	- 14%	233	201
2004	2 132	1 267	12 646	18 680	8%	496	416
2005	2 399	1 582	14 541	22 604	15%	2 494	2 146
2006	3 299	2 114	23 281	34 206	29%	5 341	2 911
2007	4 459	2 958	40 605	58 286	- 18%	18 955	4 801
2008	6 282	4 446	44 649	54 322	- 43%	1 527	1 201
2009	6 565	5 522	46 110	47 893	- 6%	2 092	1 391
2010	6 326	4 621	48 513	50 409	- 6%	3 304	2 852
Variation 2009-2010	- 4%	- 16%	5%	5%		+ 58%	+ 105%

Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

Notes :

* Jusqu'en 2002, l'échantillon porte sur la totalité des foncières cotées. A partir de 2003, il s'agit de l'échantillon des SIIC de chaque année.

** De 2003-2005, cash flow « courant », depuis 2006, cash flow d'exploitation après variation du BFR.

Données fiscales en M€	Exit tax payée chaque année
2003	340
2004	366
2005	393
2006	75
2007	129
2008	191
2009	249
2010	451

Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

* Hors SIIC paneuropéennes

8 Exit tax générée (payable en 4 acomptes annuels) en millions d'euros: 2 540,2 à fin juin 2011

Option SIIC en 2003	Montant
Affine	11,8
Foncière des Régions	49
Gecina	567
Icade EMGP	36
Klépierre	120,6
SIIC de Paris 8 ^e	2,8
Silic	100
SFL	106,4
Sophia	70
Unibail-Rodamco SE	386
Exit tax générée en 2003	1 449,6

Option SIIC en 2005	Montant
Acanthe Développement	3,2
Altarea	19,6
Foncière des Murs	0,1
Foncière Masséna	nr
Mercialys (Casino)*	99
Compagnie La Lucette	1,2
Warehouse de Pauw	5,2
Corio	25,8
Eurocommercial Properties	32
Vastened Retail	11,5
Exit tax générée en 2005	197,6

Option SIIC en 2004	Montant
Adc SIIC	0,4
Adt SIIC	nr
Bail Investissement foncière	75,1
Icade Foncière des Pimonts	6
SIIC de Paris	12,4
Tour Eiffel	2,8
Hammerson	114,5
Rodamco Europe	112
Wereldhave	8,9
Exit tax générée en 2004	332,1

Option SIIC 2006	Montant
Anf	65
Cegereal	90
Docks Lyonnais	6,4
Eurosic	18
FDL	7,9
Foncière Paris France	3,7
Immobilière Dassault	4,41
PBM	8,3
Klémurs	3,5
Lucia	5,9
MB Retail Europe	4,9
Paref	1,7
Siicinvest	nr
Tesfran	1,8
Vectrane	34,6
Züblin Immobilière France	18,4
Exit tax générée en 2006	274,8

* Comprend l'exit tax de Casino

Option SIIC en 2007	Montant
Affiparis	7,7
Argan	9,2
Bleecker	4,5
Foncière Atland	1,7
Foncière des 6 ^e et 7 ^e ards de Paris	0,1
Foncière Europe Logistique	7,7
Foncière Inéa	0,9
Gecimed	nr
Icade (Extension après fusion-acquisition)	228,7
Montea	0,2
Scbsm	1,6
Segro	4,4
Sélectirente	3,9
Société de Taininh	nr
Terreïs	2
Exit tax générée en 2007	272,5

Option SIIC en 2008	Montant
Mrm	12,1
Exit tax générée en 2008	12,1

Option SIIC 2009	Montant
CFI (ex-Didot-Bottin)	nc
Foncière Sepric	nc
Frey	1,5
Exit tax générée en 2009	1,5

Option SIIC 2010	Montant
Exit tax générée en 2010	0,0

TOTAL Exit tax générée par le choix de l'option SIIC	2 540,2
---	----------------

Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

9 Investissements des SIIC*

Données économiques en M€	Investissements en M€		Cessions en M€
	Acquisitions	Construction / Travaux / Rénovation	
2001	2 134	479	1 864
2002	1 129	413	618
2003	1 638	457	824
2004	2 912	2 367	2 740
2005	3 854	3 331	2 057
2006	11 997	779	1 868
2007	6 655	2 309	2 187
2008	4 873	2 380	4 312
2009	1 686	3 245	3 993
2010	2 823	2 832	6 014

* Hors SIIC paneuropéennes. Jusqu'en 2002, l'échantillon porte sur la totalité des foncières cotées.

A partir de 2003, il s'agit de l'échantillon des SIIC de chaque année.

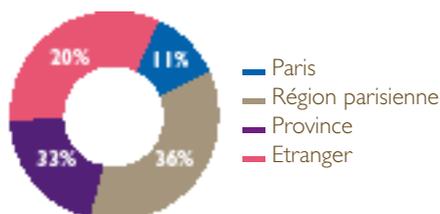
Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

10 Patrimoine immobilier des SIIC* (en m²)

Patrimoine immobilier (au 31/12/2010)

Répartition géographique

Zone géographique	En m ²	En %
Paris	25 695 395	11%
Région parisienne	9 164 977	36%
Province	8 434 641	33%
Etranger	2 989 511	20%
Total	5 106 265	
Répartition non précisée	7 556 876	
Total	33 252 271	



* Hors SIIC paneuropéennes

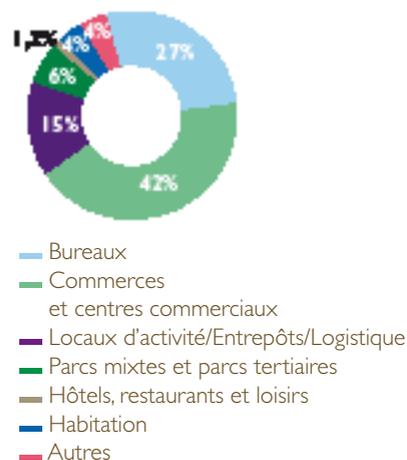
Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

Notes : certaines sociétés ne communiquent pas la répartition géographique de leur patrimoine en m².

Il s'agit de la répartition des patrimoines d'Affine, d'ANF, de CFI, d'Eurosic, de Frey, de Klépierre, de MB Retail Europe et de Züblin Immobilière France.

Répartition sectorielle

Secteur	En m ²	En %
Bureaux	8 852 287	27%
Commerces et centres commerciaux	14 173 159	42%
Locaux d'activité/Entrepôts/Logistique	5 063 488	15%
Parcs mixtes et parcs tertiaires	2 020 439	6%
Hôtels, restaurants et loisirs	412 955	1,2%
Habitation	1 296 196	4%
Autres	33 252 271	
Total	1 433 747	4%
Répartition non précisée	-	
Total	33 252 271	



* Hors SIIC paneuropéennes

Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

Notes : certaines sociétés ne communiquent pas la répartition géographique de leur patrimoine en m².

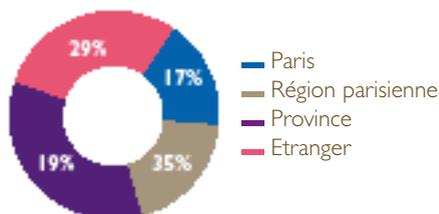
Il s'agit de la répartition des patrimoines d'Affine, d'ANF, de CFI, d'Eurosic, de Frey, de Klépierre, de MB Retail Europe et de Züblin Immobilière France.

11 Patrimoine immobilier des SIIC* (en millions d'euros)

Patrimoine immobilier (au 31/12/2010)

Répartition géographique

Zone géographique	En M€	En %
Paris	15 155	17%
Région parisienne	30 507	35%
Province	16 945	19%
Etranger	25 526	29%
Total	88 133	
Répartition non précisée	13 488	
Total	101 620	



* Hors SIIC paneuropéennes

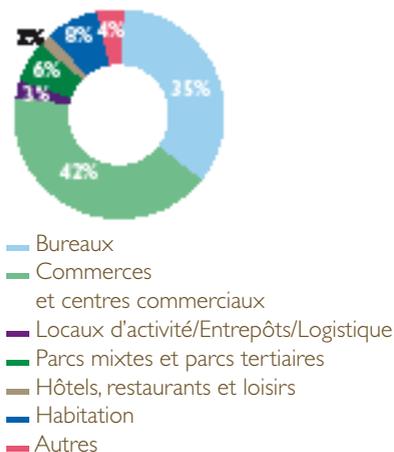
Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

Notes : certaines répartitions ne sont pas détaillées géographiquement.

Il s'agit notamment de celles d'ADC SIIC, Argan, CFI, ANF Immobilier (Hôtels B&B uniquement), Foncière Inea, Frey, les actifs logistiques de Gecina, de Klémurs, SCBSM, et les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco situés en France.

Répartition sectorielle

Secteur	En M€	En %
Bureaux	35 295	35%
Commerces et centres commerciaux	42 883	42%
Locaux d'activité/Entrepôts/Logistique	3 452	3%
Parcs mixtes et parcs tertiaires	5 896	6%
Hôtels, restaurants et loisirs	1 551	2%
Habitation	7 813	8%
Autres	4 275	4%
Total	101 164	4%
Répartition non précisée	456	
Total	101 620	



* Hors SIIC paneuropéennes

Source : IEIF, d'après rapports annuels des sociétés

Notes : certaines répartitions ne sont pas détaillées géographiquement.

Il s'agit notamment de celles d'ADC SIIC, Argan, CFI, ANF Immobilier (Hôtels B&B uniquement), Foncière Inea, Frey, les actifs logistiques de Gecina, de Klémurs, SCBSM, et les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco situés en France.

12 Les opérations d'externalisation

Montant total des externalisations réalisées

Année	En M€
2005	1 693
2006	1 938
2007	3 115
2008	788
2009	548
2010	210

Source : IEIF d'après données des sociétés

13 Masses des dividendes des SIIC

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

Année	Nombre de SIIC ayant distribué	Masses de dividendes versées (en €)
2003	11	539 988 563
2004	17	923 720 815
2005	22	917 731 922
2006	38	953 995 511
2007	49	1 628 226 468
2008	48	2 152 612 641
2009*	46	2 196 572 503
Au 31/12/2010	45	2 668 343 387

*Au 31/12/09, il n'y a que 45 SIIC car SIICINVEST a été radiée en novembre

Deuxième méthode de calcul (périmètre constant)

Année	Nombre de SIIC	Masses de dividendes versées (en €)
2002*	18	304 617 149
Au 31/12/2010	45	2 429 502 549

*Distribution avant d'opter pour le régime SIIC

Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

Annexe 1 : les opérations d'externalisation (détail)

Les opérations d'externalisation

Année 2005			
Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Habitat	Corio (ex-VIB)	6	10 000 m ² de magasins
Accor	Foncière des Murs	1 025	128 hôtels
Suren Medidep	Foncière des Murs	158	31 maisons de retraite
Le Figaro	Gecina	29	Achat du siège du Figaro (8 200 m ²)
Club Med	Gecina	225	4 villages de vacances
Immobilière Carrefour	Hammerson	14	16 boutiques dont 11 louées (2 200 m ²)
Legris Industries	Tour Eiffel	8	10 900 m ² de bureaux
Exposium	Unibail	229	103 salons d'exposition
Total		1 693	

Année 2006			
Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Heidelberg France	Affine	15	Ensemble immobilier de bureaux et d'entrepôts à Tremblay-en-France (20 000 m ²)
SMII	Bail Investissement	40	3 entrepôts à Saint-Martin-de-Crau (85 000 m ²)
Casino	Compagnie La Lucette	204	13 entrepôts (418 000 m ²)
Groupe Firmenich	Compagnie La Lucette	27	2 immeubles de bureaux à Neuilly (3 800 m ²)
Marques Avenue	Corio	26	Acquisition du magasin d'usine de Marques Avenue (7 083 m ²) situé à Cholet
Courtepaille	Foncière des Murs	112	71 restaurants
Accor	Foncière des Murs	583	71 hôtels et 5 instituts de thalassothérapie
Sofavim	Foncière des Murs	7	Clinique psychiatrique de Meudon (3 300 m ²)
Générale de santé	Gecina	536	28 actifs (murs de cliniques)
Maison de Velleda	Gecina	10	Murs d'une clinique à Plancoët en Bretagne (5 970 m ²)
Buffalo Grill	Klémurs	246	128 restaurants
Casino	Mercialys	57	5 centres commerciaux en Corse (78 700 m ²)
Galerias Lafayette	Rodamco Europe	52	Surfaces commerciales dans Vélizy 2 (4 720 m ²)
Club Méditerranée	Vectrane	23	Village de vacances des Deux Alpes (9 456 m ²)
Total		1 938	

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Panhard Général Défense	Affine	13	Rachat du siège de la société Panhard Général Défense à Marolles
B&B Hôtels	ANF	471	Murs de 159 hôtels répartis sur l'ensemble du territoire
Go Sport	Corio, Hammerson et Rodamco	46	Murs de 7 magasins répartis en France
Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE)	Eurosic	650	Deux immeubles dans l'est de Paris ainsi que le siège de Banque Palatine à Paris
Keolis Foncière	Atland	38	Portefeuille de 21 sites d'exploitation (parmi lesquels : Rennes, Bordeaux, La Ciotat, Porte-lès-Valence, Hyères, Le Coteau, Brétigny-sur-Orge, Nantes, Comines, Agde et Saint-Doulchard)
Midi Foncière	Foncière Atland	31	7 immeubles de bureaux et d'activités (17 100 m ² de bureaux et 8 700 m ² d'activités) dans l'agglomération toulousaine
Club Méditerranée	Foncière des Murs	42	Club Med de Balaia (392 chambres, Portugal)
Générale de santé	Foncière des Murs	53	4 cliniques (3 à Paris et 1 à Boulogne-Billancourt)
Jardiland	Foncière des Murs	242	57 jardineries réparties sur l'ensemble du territoire
Pierre & Vacances	Foncière des Murs	177	4 villages de Sunparks situés en Belgique
Quick	Foncière des Murs	316	102 restaurants Quick (répartis sur l'ensemble du territoire)
SPB	Foncière Inea	11	Un immeuble de bureaux situé au Havre (4 995 m ² de bureaux + 112 places de parking)
Générale de santé	Gecimed	X	Terrain de plus de 8 ha pour réaliser la construction d'un hôpital (34 000 m ²) au Havre
Médi-Partenaires	Gecimed	X	Murs de la polyclinique "Montréal" (12 000 m ²) à Carcassonne
Medica France	Gecimed	X	3 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dont l'un est situé en région parisienne, les deux autres en province (13 000 m ² soit 280 lits)

Année 2007 (suite)

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Groupe Mory	Gecina	X	11 plates-formes de messagerie sur toute la France et 2 bâtiments d'activités en région (90 000 m ²)
Maison du Monde	Gecina	X	Entrepôt de 31 000 m ² (Saint-Martin-de-Crau)
CHU de Nancy	Icade	70	Bail emphytéotique hospitalier pour la construction d'un nouveau pôle de spécialités médicales (31 000 m ² , site Brabois)
Esso Icade	Foncière des Pimonts	96	Siège social d'Esso à Rueil-Malmaison (30 000 m ²)
Mr Bricolage	Icade Foncière des Pimonts	90	Une quarantaine de magasins
Défi Mode et enseignes nationales	Klémurs	153	112 magasins situés en France (99 000 m ²). L'accord a été mis en œuvre en 2008 et 2009
Casino (via Vindénia)	Mercialys	73	5 centres commerciaux à La Réunion (127 boutiques développant 28 700 m ²)
-	Paref	5	2 entrepôts (16 000 m ²) situés à Vaux-le-Penil (Melun)
Groupe Thermes Adour	Paref	17	Murs de 3 hôtels avec installations thermales (Dax et Saint-Paul-lès-Dax)
DHL	Segro	160	26 bâtiments logistiques (210 000 m ²) situés à Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Orléans et Strasbourg
Mannesmann Plastics Machinery	Segro	X	3 sites industriels situés en Allemagne (Munich, Nuremberg et Hanovre)
Neckermann	Segro	197	Immeuble situé sur le campus de Francfort (310 000 m ² dont 86 000 m ² de bureaux)
Areva	Tour Eiffel	55	Ancien siège de la Cogema (17 820 m ²) situé à Vélizy
Sofrica	Vectrane	21	11 entrepôts (50 000 m ²)
Faurecia Züblin	Immobilière France	88	Siège social de Faurecia (11 176 m ² + 296 places de parking) situé à Nanterre
Total		3 115	

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Korian	Cofinimmo	102	14 établissements de soins et de santé en France (63 493 m ² , 1 272 lits)
Ikea	Corio	X	Corio a acquis le magasin Ikea (14 500 m ²) situé à proximité du centre commercial de Le Gru à Turin
Eiffage	Foncière des Régions	102	Portefeuille composé à 75% de bureaux et pour le reste d'activités réparties pour 1/3 en Ile-de-France et pour 2/3 en province (190 000 m ²)
Orpéa	Gecimed	11	Clinique "du Grand Pré" à Clermont-Ferrand (62) (7 500 m ² , 144 lits)
Maisons du Monde	Gecina	X	2nd entrepôt situé dans la zone logistique Ecopôle à Saint-Martin-de-Crau (30 000 m ²)
Rexel	Gecina	62	4 plates-formes logistiques situées à Nancy, Rouen, Orléans et Marseille (76 000 m ²) ainsi que 3 autres plates-formes logistiques (48 500m ²) situées à Lyon, Nantes et Toulouse
Générale de santé	Icade	202	4 hôpitaux privés médecine-chirurgie-obstétrique situés en Ile-de-France
Groupe 3H	Icade	76	Acquisition des murs de 4 établissements de santé situés en Vendée (85) et en Mayenne (53)
King Jouet	Klé murs	18	21 magasins exploités par le groupe King Jouet
Chronopost	Montea	5	Un immeuble logistique à Lyon (3 901 m ²)
-	Montea	3	1 bâtiment d'activité (3000 m ² d'entrepôts et 800 m ² de bureaux) à Bondoufle (91)
Unilever Belgium	Montea	43	Site industriel et logistique (87 000 m ²) composé de 8 bâtiments et d'une réserve foncière (13 608 m ²)
Gamm Vert / Agralys	MRM	11	12 magasins en région Centre et 1 entrepôt situé à Mer (22 000 m ²)
Belambra	Paref	125	8 villages de vacances à travers l'acquisition des sociétés détentrices des murs de ces villages. Toutefois, la SIIC ne conservera que 25% du capital
Dimotrans	Paref	X	4 bâtiments de quai de messagerie et d'entrepôt logistique situés à Dammartin, à Saint-Etienne, à Annecy et à Cluses (13 000 m ²)

Année 2008 (suite)

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Lee Cooper France	Tour Eiffel	6	Siège social de Lee Cooper France; mmeuble d'entrepôts et de bureaux (18 000 m ²)
-	Tour Eiffel	X	3 000 m ² de quais de messagerie situés dans le parc des Aygalades à Marseille (13)
ICT Belden	Warehouses de Pauw	X	Un site situé à Venlo (Pays-Bas, 70 000 m ²)
-	Warehouses de Pauw	21	Un site logistique (30 000 m ²) près de Lens et un centre de distribution (2 400 m ²) à Puurs (Belgique)
-	Warehouses de Pauw	3	Site logistique situé à Raamsdonksveer (7 000 m ²)
Total		788	

Année 2009

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
UGC Ciné Cité	CFI	153	12 complexes cinématographiques
Korian	Cofinimmo	43	5 maisons de repos en France (21 910 m ² , 423 lits)
Veolia Transport	Foncière Atland	12	7 sites d'exploitation situés à Abbeville, Alençon, Châtellerauld, Epinal, Le Mans, Noyon et Vernon
Casino	Mercialys	334	25 actifs commerciaux (3 galeries commerciales à Besançon et à Arles, 7 extensions de galeries commerciales, 10 lots de surface d'hypermarchés, les murs de 5 hypermarchés ou de supermarchés)
GE Money Bank	Terreïs	7	Acquisition de 12 agences réparties dans diverses grandes métropoles régionales
Total		548	

Année 2010

Vendeur	Acquéreur	Montant en M€	Nature de la transaction
Randstad	Terreïs	2	Acquisition de 11 agences réparties en province et en Ile-de-France (notamment Angers, Annecy, Aulnay-sous-Bois, Bayonne, Caen et Grenoble). Bail de 5 ans
Groupe Accor	Foncière des murs	73	Acquisition d'un nouveau portefeuille de 48 hôtels (31 en France, 10 en Belgique, 7 en Allemagne) pour 367M€. Cette transaction est portée à 80% par Prédica (294 M€) et à 20% par FDM (73 M€)
Groupe B&B	Foncière des murs	85	FDM a signé avec le groupe B&B un protocole d'acquisition d'un portefeuille d'hôtels représentant 1980 chambres pour environ 85 M€ (DI). Les hôtels sont situés en France et en Allemagne
Eiffage Immobilier IDF	Foncière des Régions	x	Acquisition en VEFA du futur siège social d'Eiffage Construction (immeuble HQE - BBC de 10 800 m ² shon) à Vélizy-Villacoublay, auprès d'Eiffage Immobilier IDF
Générale de Santé	Gecimed	50	Acquisition auprès de Générale de Santé du projet de développement de l'hôpital privé
Total		210	

Total des opérations en M€ 8 293

Source : IEIF d'après données des sociétés

Annexe 2 : évolution des dividendes des SIIC

Evolution des dividendes des SIIC (Méthode de l'échantillon constant)

Nom	Année d'option pour le régime SIIC	Dividendes versés en 2002 (en €)	Dividendes versés en 2010 (en €)	Variation du dividende annuel unitaire en%
ACANTHE DEVELOPPEMENT	2005	3 699 894	15 179 895	66%
ADC SIIC	2004	-	-	0%
AFFINE*	2003	5 908 477	9 736 279	12%
ALTAREA COGEDIM	2005	4 24 702	73 287 482	595%
DOCKS LYONNAIS	2006	2 05 675	1 315 517	80%
FDL	2006	127 808	63 010 853	453%
FONCIERE DES MURS	2005	451 780	69 924 361	539%
FONCIERE DES REGIONS	2003	655 975	335 345 272	255%
FONCIERE MASSENA	2005	13 143 840	27 420 600	-94%
GEcina	2003	69 256 361	275 361 856	144%
ICADE	2003	8 092 269	374 487 525	847%
KLEPIERRE	2003	40 140 831	227 465 199	303%
SIIC DE PARIS	2004	14 322 631	19 631 873	127%
SIIC DE PARIS 8°	2003	1 960 000	7 000 000	257%
SILIC	2003	30 748 453	80 486 101	162%
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE	2003	35 695 980	97 661 922	90%
TOUR EIFFEL*	2004	55 080	21 732 144	857%
UNIBAIL-RODAMCO*	2003	79 727 396	730 455 672	494%
Masse des dividendes en M€		304 617 149	2 429 502 549	

Source : IEIF d'après données Fininfo et Euronext

* Certaines sociétés distribuent en plusieurs fois.

Le dividende pris en compte est le dividende total et la date retenue est celle de la distribution du solde.

00 Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)

1	Champ d'application	p. 43
1.1	La SIIC	p. 43
1.2	Les filiales de la SIIC	p. 43
2	Entrée dans le régime	p. 44
2.1	L'option	p. 44
2.2	Conséquences de l'option	p. 44
2.3	Règles comptables	p. 46
3	Régime d'exonération	p. 46
3.1	Secteur exonéré	p. 46
3.2	Secteur imposable	p. 47
3.3	SIIC 4 / SIIC 5 : actionnaire majoritaire et prélèvement de 20%	p. 47
3.4	Régime fiscal des dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution	p. 48
3.5	Cas des distributions prélevées sur les sommes ayant supporté l'exit tax	p. 49
3.6	Formalisme	p. 49
4	Sanctions	p. 49
5	Restructurations	p. 50
5.1	Fusions et apports partiels d'actifs	p. 50
5.2	Cession d'immeubles	p. 50
6	SIIC 3: Externalisation de patrimoine immobilier - 31 décembre 2011	p. 51
7	Le modèle REIT dans le monde	p. 52

Le régime des SIIC a été introduit en 2003 et a très largement contribué à restaurer la compétitivité des sociétés immobilières cotées françaises et l'attractivité de la France en matière immobilière. Nos voisins européens ne s'y sont pas trompés et ont à leur tour créé des véhicules d'investissements immobiliers transparents équivalents (UK-REIT, G-REIT en Allemagne, SIQ en Italie et plus récemment SOCIMI en Espagne). Depuis la création du régime, plusieurs mesures sont successivement venues le compléter, l'améliorer ou mettre fin à certaines situations abusives.

La présente note a pour objet de résumer les principales dispositions de ce régime en tenant compte des derniers développements.

Olivier Mesmin et Christine Daric du Cabinet Baker & McKenzie ont, en tant que conseils exclusifs de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), participé à l'élaboration et à la discussion de l'ensemble des textes formant le régime des SIIC.

Le régime des SIIC a été créé par la loi de finances pour 2003 (n°2002-1575 du 30 décembre 2002) publiée au Journal Officiel du 31 décembre 2002. Ce texte a fait l'objet d'un décret n°2003-645 du 11 juillet 2003 publié au JO le 13 Juillet 2003 et l'administration fiscale a produit ses commentaires dans une instruction du 25 septembre 2003 (BOI 4 H-5-03). La loi de finances pour 2004 (n°2003-1311 du 30 décembre 2003) a précisé le régime des distributions des sommes ayant été soumises à l'exit tax et la loi de finances pour 2005 (n° 2004-1484) du 30 décembre 2004 a instauré un régime de faveur des externalisations d'actifs via des apports vers les SIIC (SIIC 2) et des fusions et étendu le bénéfice du régime aux droits afférents à un contrat de crédit-bail. La loi de finances rectificative pour 2005 (n°2006-1771) du 30 décembre 2006 prévoit de nouvelles conditions d'éligibilité et d'exonération en fonction des actionnaires des SIIC et prolonge le régime SIIC 2 en l'aménageant et l'étendant aux cessions d'actifs (SIIC 3). La loi de finances pour 2008 (n°2007-1822 du 24 décembre 2007) a étendu le régime SIIC 3 aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière et les cas d'exonérations de dividendes et a créé de nouvelles conditions pour pouvoir bénéficier du régime d'exonération (SIIC 4). La loi de finances pour 2009 (n°2008-1425 du 27 décembre 2008) a reporté l'entrée en vigueur du plafond de détention de 60% pour les actionnaires, relevé le taux de 16,5% à 19%, modifié les règles de sortie définitive et de retour dans le régime d'exonération et étendu le champ d'application du régime (SIIC 5). La loi de finances rectificative pour 2009 (n°2009-1674 du 30 décembre 2009) a assoupli les conditions d'option pour le régime des sociétés étrangères, facilité la mise en place de partenariats entre SIIC et SPICAV au travers d'une filiale commune optant pour le régime d'exonération et élargi les possibilités pour une SIIC ou ses filiales de céder des actifs en exonération de plus-value à d'autres sociétés du même groupe. La loi de finances rectificative pour 2010 (n°2010-1658) du 29 décembre 2010 a étendu l'application du régime SIIC 3 aux opérations financées en crédit-bail et apporté une certaine souplesse dans la restructuration ou le refinancement d'actif acquis en régime SIIC 3.

1 Champ d'application

1.1 - LA SIIC

Ce régime est ouvert sur option aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français, ou sous certaines conditions, étranger; et dont le capital social est supérieur ou égal à 15 millions d'euros.

Une société cotée souhaitant opter pour le régime à compter du 1^{er} janvier 2007 doit également remplir les deux conditions suivantes:

- A la date d'effet de son option, son capital et ses droits de vote doivent être détenus à hauteur de moins de 2 % du capital et des droits de vote.
- La participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert au sens du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60% du capital social et des droits de vote.

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et / ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

Les revenus des immeubles sont visés par l'exonération mais également les droits afférents à un contrat de crédit-bail dès lors qu'ils ont été acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005, les revenus locatifs provenant d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics (loi de Finances pour 2009) et les droits réels (usufruit, baux à construction, baux emphytéotique). Les activités de gestion de parkings sont également éligibles au régime dès lors qu'elles constituent l'accessoire d'une activité de location d'immeuble.

La SIIC et/ou ses filiales peuvent également exercer à titre accessoire une autre activité, par exemple une activité de marchand de biens, de gestion ou de promotion immobilière. Le caractère principal de cet objet s'apprécie société par société de la manière suivante: la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ces activités ne doit pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société considérée. Si la SIIC ou une de ses filiales exerce une activité de crédit-bail immobilier, l'actif brut de la société concernée ne doit pas être constitué à plus de 50% d'encours net de crédit-bail immobilier.

Aucune condition spécifique n'est prévue concernant le niveau d'endettement de la société.

Enfin, le régime est ouvert aux sociétés étrangères qui remplissent les conditions et s'applique à leurs actifs situés en France.

1.2 - LES FILIALES DE LA SIIC

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par la SIIC et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010, une filiale détenue conjointement par une ou plusieurs SIIC et SPPICAV peut également opter pour le régime d'exonération dans les mêmes conditions.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, le régime d'exonération est également ouvert aux filiales détenues conjointement par plusieurs SIIC (et non par une seule) ce qui devrait faciliter les partenariats entre SIIC.

Le régime est applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'IS (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

2 Entrée dans le régime

2.1 - L'OPTION

2.1.1 - Un régime optionnel

Ce régime est ouvert sur option à toutes les sociétés et à leurs filiales soumises à l'IS remplissant les conditions ci-dessus énoncées. Il est ainsi possible de procéder à un arbitrage concernant les filiales entrant dans le régime et de ne choisir de les intégrer que lors d'un exercice postérieur à celui au cours duquel la SIIC a exercé son option. Il est également possible de faire opter une nouvelle filiale.

Une fois exercée, l'option est définitive et irrévocable. Elle est également globale et vise donc tous les actifs éligibles au régime détenus par la société qui opte y compris les actifs étrangers (voir toutefois paragraphe 2.2.3).

2.1.2 - Modalités d'exercice de l'option

Délai

L'option peut être exercée par la SIIC et ses filiales avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise au présent régime.

Formalisme

L'option est notifiée sur papier libre ou par voie électronique au service des impôts auprès duquel est soucrite la déclaration de résultats de la société qui opte. Lors de la notification de son option, la SIIC doit fournir la liste des filiales qui optent en indiquant leur dénomination, l'adresse de leur siège social, le numéro de SIRET et la répartition de leur capital.

Date d'effet

La date d'effet de l'option est le 1^{er} jour de l'exercice au cours duquel elle est exercée.

En ce qui concerne les conditions, celles-ci sont appréciées à la date d'effet de l'option, c'est-à-dire au premier jour de l'exercice au cours duquel l'option est notifiée.

L'administration précise que les conditions pour bénéficier du régime doivent être respectées de façon continue sur les exercices couverts par l'option.

2.2 - CONSEQUENCES DE L'OPTION

L'exercice de l'option entraîne toutes les conséquences de la cessation d'entreprise avec toutefois certaines atténuations.

- Les sociétés qui optent pour le régime sont tenues d'adresser leur déclaration de résultats intégrant les modalités de calcul de l'assiette soumise à l'exit tax (ci-après § 3.2) dans les 60 jours de l'option.

2.2.1 - La cessation d'entreprise

L'option entraînant cessation d'entreprise a pour conséquence :

- La sortie des sociétés du groupe d'intégration fiscale auquel elles appartiennent avec toutes les conséquences y attachées et, notamment, la déneutralisation de certaines opérations intra-groupes (abandons de créances de moins de cinq ans, cessions d'immobilisation).
- L'imposition des résultats d'exploitation de l'exercice. Toutefois, l'option ayant un effet rétroactif au 1^{er} jour de l'exercice au cours duquel elle est effectuée, il n'y aura aucune conséquence.
- L'imposition des bénéfices en sursis d'imposition et, notamment, l'imposition des reprises de provisions antérieurement déduites d'un point de vue fiscal.

En revanche, il est prévu un nouveau régime en ce qui concerne les plus-values latentes qui sont soumises soit à «l'exit tax», soit à un mécanisme de sursis d'imposition.

2.2.2 - L'exit tax

L'option pour le régime entraîne l'imposition immédiate au taux de 19% des plus-values latentes (ce taux était de 16,5% avant le 1^{er} janvier 2009) (i), sur les immeubles détenus directement ou indirectement par la SIIC et ses filiales soumises à l'IS optant pour le régime et (ii) sur les parts des sociétés de personnes détenues par la SIIC et ses filiales soumises à l'IS optant pour le régime.

L'exit tax sera également perçue sur les plus-values latentes sur les droits afférents aux contrats de crédit-bail uniquement si ceux-ci ont été acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005 et certains droits réels immobiliers.

L'exit tax n'est pas due sur les plus-values latentes des immeubles - y compris le siège social - détenus par les sociétés de personnes.

L'assiette de l'exit tax est une assiette fiscale, calculée par référence à la valeur fiscale des biens immobiliers ou des parts des sociétés de personnes.

Ainsi, l'assiette de l'exit tax comprend :

- Les plus-values en sursis d'imposition à la suite d'une opération de fusion ou d'apport partiel d'actif ou précédemment neutralisées dans le cadre du régime de l'intégration fiscale.
- Les conséquences éventuelles de l'application de la jurisprudence Quemener du Conseil d'Etat¹ emportant correction de la valeur fiscale des titres des sociétés de personnes.

En outre, l'administration fiscale admet de comprendre dans la base soumise à l'exit tax les plus-values sur les constructions en instance de réintégration.

L'assiette de l'exit tax est calculée société par société. Ainsi, les plus et moins-values peuvent se compenser au niveau d'une même société. Les déficits reportables (déficits ordinaires, ARD et moins-values à long terme à hauteur de 19/33,33%) existants sont imputables sur l'assiette de l'exit tax. En cas de moins-value nette, celle-ci peut être compensée avec les résultats de cessation soumis au taux normal de 33,1/3% ou réduit de 15%.

Les contributions additionnelles ne sont pas applicables en sus de cette exit tax.

L'exit tax est payable à raison d'un quart le 15 décembre de l'exercice de l'option et d'un quart au plus tard le 15 décembre de chacun des trois exercices suivants.

2.2.3 - Immeubles situés à l'étranger

L'option est globale et vise donc tous les immeubles y compris ceux situés à l'étranger. Toutefois, ces immeubles sont de fait exclus de l'option lorsque la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat étranger où ils sont situés prévoit l'imposition exclusive dans cet Etat.

Lorsque le droit d'imposer n'est pas exclusivement attribué à l'Etat étranger, l'administration fiscale admet que ces immeubles ne soient pas retenus lors de l'option pour le régime ou lors de leur acquisition si elle est postérieure, afin d'éviter une double imposition. Cette décision d'exclusion doit être notifiée à l'administration fiscale et est définitive.

2.2.4 - Plus-values latentes n'étant pas soumises à l'exit tax

Les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres que celles soumises à l'exit tax et, notamment, celles relatives aux activités accessoires, aux droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier conclu ou acquis antérieurement au 1^{er} janvier 2005 ou aux titres de filiales soumises à l'IS optant pour le régime ne sont pas imposées et bénéficient d'un sursis d'imposition jusqu'au jour de la cession de l'actif concerné.

Le mécanisme est subordonné à l'engagement de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des actifs concernés d'après la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime. Cet engagement doit figurer dans l'option pour le régime.

¹ Conseil d'Etat 16/02/2000 n° 133296 SA Ets Quemener.

2.3 - REGLES COMPTABLES

Dans un avis n°2003-C rendu le 11 juin 2003, le comité d'urgence du CNC a précisé que, lorsque les SIIC procèdent à une réévaluation comptable de leurs immobilisations dans leurs comptes sociaux, l'écart de réévaluation correspondant aux actifs éligibles au nouveau régime et pour lesquels l'exit tax est acquittée, est comptabilisé net du montant de l'exit tax dès l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'option est exercée. En l'absence de réévaluation, l'exit tax est comptabilisée en charges.

L'absence d'imposition des plus-values latentes sur les actifs hors champ d'application de l'exit tax est applicable en cas de réévaluation effectuée à

l'occasion de l'exercice de l'option. Cette atténuation est subordonnée à la double condition que la société prenne l'engagement mentionné au paragraphe 2.2.4 et produise chaque année dans ses déclarations de résultat un état faisant apparaître la valeur comptable, la valeur fiscale servant de calcul du résultat imposable des cessions ultérieures et la valeur réévaluée des actifs concernés.

Enfin, dans un avis n°2003-10 du 24 juin 2003, le CNC a précisé que l'écart de réévaluation peut être considéré comme à transférer à un compte de réserves distribuables soit lors de la cession de l'immobilisation réévaluée, soit au fur et à mesure de la constatation du supplément d'amortissement relatif à la partie réévaluée de l'immobilisation à condition que la société soit bénéficiaire.

3 Régime d'exonération

3.1 - SECTEUR EXONERE

3.1.1 - Les bénéficiaires retirés de la location des immeubles ou droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics sont exonérés d'impôt sur les sociétés à condition d'être distribués à hauteur de 85% au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.

3.1.2 - Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'impôt sur les sociétés à condition d'être distribuées à hauteur de 50% au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.

3.1.3 - Ces exonérations ne sont susceptibles de s'appliquer que pour les contrats de crédit-bail acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005. Les contrats conclus antérieurement à cette date demeurent dans le secteur imposable.

3.1.4 - Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5% au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant au moins deux ans.

3.1.5 - La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

3.1.6 - Le montant total de l'obligation de distribution est limité au résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré. Il est également plafonné au bénéfice comptable, l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable étant reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs.

3.1.7 - L'administration prévoit une clef de répartition des charges en fonction des produits du secteur exonéré compte tenu des obligations de distribution différentes dépendant de la nature des produits. Le principe est l'affectation exclusive et totale (par exemple: les amortissements sont affectés au secteur locatif). A défaut, cette répartition sera effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits de l'opération considérée et, au dénominateur, le montant total des produits du secteur exonéré.

3.2 - SECTEUR IMPOSABLE

3.2.1 - Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun. Les déficits antérieurs à l'option pour le régime n'ayant pu être imputés sur le résultat de cessation ou l'assiette de l'exit tax sont définitivement perdus.

3.2.2 - Les charges et les produits communs (notamment financiers) au secteur taxable et au secteur exonéré doivent faire l'objet d'une répartition de la manière suivante: le principe retenu est celui de l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible à l'un ou l'autre des secteurs. En cas d'impossibilité d'affectation exclusive, les charges communes sont affectées au secteur exonéré sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits (loyers, PV, dividendes) du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

3.2.3 - L'administration prévoit en outre une méthode particulière d'affectation des charges et produits financiers. Les produits financiers nets sont considérés comme relevant du secteur taxable. A défaut d'affectation exclusive, les charges financières nettes du secteur exonéré se calculent sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré

et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des éléments d'actifs.

3.2.4 - Cas particulier des actifs devenant éligibles au régime d'exonération.

L'article 208C ter permet la perception de l'exit tax au taux de 19% (16,5 % avant le 1^{er} janvier 2009) dès lors que postérieurement à l'option pour le régime des SIIC, des immeubles, droits afférents à des contrats de crédit-bail ou participation dans des sociétés relevant de l'article 8 deviennent éligibles au régime d'exonération. La plus-value latente est alors réintégrée par parts égales sur une période de quatre ans, ce qui permet d'étaler l'imposition.

Cette disposition concerne principalement les immeubles ayant été financés par crédit-bail conclus ou acquis avant le 1^{er} janvier 2005 qui deviennent éligibles à l'exonération du fait de la levée d'option². Elle concerne également les cas où des sociétés de capitaux se transformeraient en société de personnes et les cas où une société soumise au régime de l'article 208C absorbe une société qui ne l'est pas (voir ci-après § V).

3.3 - SIIC 4 / SIIC 5: ACTIONNAIRE MAJORITAIRE ET PRELEVEMENT DE 20%

3.3.1 - La participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert au sens des dispositions du Code de Commerce est limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la SIIC au titre de l'exercice concerné. Cette condition est applicable au titre des résultats des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et à compter du 1^{er} janvier 2010 (SIIC 5) pour celles ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007.

Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. Lorsque ce plafond de 60% n'est pas

² La réintégration de l'article 239 sexies du CGI demeurera imposable à l'IS au taux de droit commun.

respecté, il est prévu une période de régularisation jusqu'à l'expiration du délai pour déposer la déclaration au titre de l'exercice de dépassement en cas de dépassement de ce seuil en raison d'une OPA/OPE, d'une opération de restructuration ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations. Ce délai expire à la clôture de l'exercice du dépassement dans les autres cas.

Pendant la période de régularisation, le régime d'exonération est suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun sur ses revenus locatifs, plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière et dividendes provenant de filiales exonérées. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant des amortissements qui a été déduit pendant la période d'exonération.

Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19%.

La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes sauf dans les cas d'OPA/OPE, de restructuration, de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites au paragraphe 4 ci-dessous.

3.3.2 - La SIIC est redevable d'un prélèvement au taux de 20% sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10% ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent sur les dividendes distribués par la SIIC.

Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10% de leur capital sont soumis à IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Un mé-

canisme d'imputation au niveau de la SIIC mère est prévu en cas de distribution par une SIIC et du paiement du prélèvement par la SIIC fille. Cette disposition est en principe applicable que la société ayant opté pour le régime des SIIC soit française ou étrangère.

Ne sont pas considérés comme soumis à un impôt équivalent à l'IS français les produits perçus lorsqu'il sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'IS qui aurait été dû dans les mêmes conditions en France.

Ce prélèvement est recouvré et contrôlé comme en matière d'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

Ce prélèvement est applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

3.4 - REGIME FISCAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES EN VERTU DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

3.4.1 - Les distributions effectuées par les filiales ayant opté pour le régime à d'autres filiales ayant opté pour le régime ou à la SIIC sont exonérées d'IS à condition d'être intégralement redistribuées.

3.4.2 - Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit. En revanche, elles donnent lieu pour les personnes physiques à l'abattement de 40%.

3.4.3 - La loi permet d'imposer au taux de 10% les distributions de dividendes des SIIC reçues par les organismes à but non lucratif, tels les établissements publics et les caisses de retraite.

3.4.4 - S'agissant des personnes physiques, elles pourront être exonérées d'impôt sur les dividendes distribués par les SIIC en inscrivant les titres de la SIIC dans leur PEA.

3.4.5 - S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux pourra être réduit en vertu des conventions fiscales internationales. L'exonération de retenue à la source sur le fondement de la Directive mère/fille ne devrait pas être applicable.

3.5 - CAS DES DISTRIBUTIONS PRELEVEES SUR LES SOMMES AYANT SUPPORTE L'EXIT TAX

La distribution des plus-values ayant été soumises à l'exit tax se fait sans fiscalité supplémentaire au niveau de la société distributrice.

Au niveau des associés personnes physiques, l'abattement de 40% est applicable à la distribution des sommes ayant été soumises à l'exit tax.

En ce qui concerne les associés personnes morales, le régime d'exonération des sociétés mères est applicable sous les conditions habituelles.

3.6 - FORMALISME

La SIIC et ses filiales qui ont opté doivent joindre à leur déclaration de résultat un état, conforme au modèle établi par l'administration, qui fait apparaître la décomposition de leur résultat fiscal et de celui des organismes visés à l'article 8 du CGI selon les opérations réalisées (revenus locatifs, plus-values, dividendes) ainsi que les obligations de distribution y afférentes et le respect des obligations antérieures.

La SIIC doit en outre joindre à sa déclaration de résultat la liste mise à jour des filiales ayant opté.

4 Sanctions

En cas de non-respect de l'obligation de distribution, la société concernée est imposée dans les conditions de droit commun sur l'ensemble de son secteur exonéré au titre de l'exercice en cause.

La loi de Finances pour 2009 a durci les sanctions en cas de sortie définitive du régime des SIIC.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. La seule conséquence étant alors la perte de l'exonération de l'exercice en cause.

A compter du 2 janvier 2009, les bénéfices du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués (loi de Finances pour 2009) deviennent imposables à l'IS au taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. En outre, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension elle doit s'acquitter en sus des sanctions précitées d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

5 Restructurations

5.1 - FUSIONS ET APPORTS PARTIELS D'ACTIFS

La loi de finances pour 2005 prévoit que les dispositions du régime de faveur des fusions des articles 210A et suivants du CGI sont applicables aux SIIC ou leurs filiales ayant opté pour le régime de l'article 208 C. La seule condition posée est que la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour les obligations de distributions non encore satisfaites.

Le régime de faveur est adapté de la manière suivante :

- exonération du boni de fusion sous condition de distribution de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de sa réalisation compte tenu de l'obligation comptable de fusionner à la VNC deux sociétés placées sous un contrôle commun, le boni ne devrait en principe refléter que les bénéfices et réserves de la société absorbée n'ayant pas encore été distribués,
- réintégration par parts égales sur une période de quinze ans de la plus-value réalisée sur les éléments amortissables (par exemple les constructions) dans le résultat exonéré soumis à obligation de distribution de 85%. En principe, en cas de cession de l'immeuble, selon nos informations, l'administration fiscale devrait admettre que le montant de cette plus-value non encore réintégré soit exonéré sous condition de distribution à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit la cession.

Par ailleurs, la fusion entre deux SIIC n'entraîne pas la remise en cause du régime de faveur à condition que les obligations de distribution non encore satisfaites par la SIIC absorbée soient reprises par la SIIC absorbante aux termes d'un engagement inscrit dans le traité de fusion.

En cas d'absorption par une SIIC ou une de ses filiales soumises au régime de l'article 208C d'une société non soumise au régime, l'exit tax sera perçue sur la plus-value latente sur les immeubles, ti-

tres de sociétés de personnes ayant une activité SIIC droits réels et droits afférents à un contrat de crédit-bail qui deviennent éligibles au régime. Notons que le régime de faveur est applicable dans les conditions de droit commun au secteur imposable.

Une instruction devrait venir préciser ce régime.

5.2 - CESSION D'IMMEUBLES

Est exonérée sans condition de distribution la plus-value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du CGI. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 85% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur quinze ans).

La loi de Finances rectificative pour 2010 offre en outre la possibilité de céder un immeuble acquis en régime SIIC 3 sans rupture de l'engagement de conservation (voir ci-contre) à condition que la société cessionnaire prenne un nouvel engagement de conservation d'au moins cinq ans et demeure liée à la société cédante pendant la même période.

6 SIIC 3 : externalisation de patrimoine immobilier - 31 décembre 2011

L'article 210 E du CGI permet, sous certaines conditions, d'imposer à l'IS au taux de 19% (16,5% avant le 1^{er} janvier 2009) – auquel il convient d'ajouter les contributions additionnelles – les plus-values nettes réalisées lors de la cession d'immeubles, parts de sociétés à prépondérance immobilières, droits afférents à un contrat de crédit-bail ou de certains droits réels immobiliers par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et ayant une activité de foncière³. La société cessionnaire doit s'engager à conserver le bien concerné pendant cinq ans.

La notion d'appel public à l'épargne (APE) doit au sens du dispositif SIIC 3 être caractérisée par l'émission de titres donnant obligatoirement accès au capital, excluant ainsi les autres formes d'APE (notamment par voie d'émission d'obligations cotées). Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, sont susceptibles de faire bénéficier les vendeurs de ce régime fiscal attractif les filiales de SIIC ou SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins cinq ans à compter de l'acquisition.

L'engagement de conservation doit être pris dans l'acte d'acquisition et joint par les sociétés cessionnaires et cédantes à leur déclaration de résultats. La loi de Finances pour 2009 est venue confirmer la possibilité d'appliquer ce régime dans le cas d'un immeuble devant faire l'objet d'une démolition totale ou partielle dès lors que cette démolition est réalisée en vue de la reconstruction totale ou partielle, la réhabilitation ou la rénovation de l'immeuble et que ces opérations sont achevées dans les cinq années qui suivent l'acquisition. Il est également possible, sous certaines conditions, de financer en crédit-bail l'acquisition d'un actif en régime 3 ou également de refinancer en crédit-bail un immeuble acquis en régime SIIC sans entraîner la rupture de l'engagement de conservation.

Le non-respect de l'engagement de conservation est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'acquisition du bien. La même amende est applicable si la société cessionnaire est une filiale de SIIC ou SPPICV qui ne demeure pas dans le régime d'exonération pendant au moins 5 ans. Cette disposition s'applique aux transactions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011 et concerne en pratique principalement les cessions faites au bénéfice de SIIC, de SCPI et aux OPCI sous la forme sociétaire (SPPICAV). Elle a pour objet d'inciter l'externalisation du patrimoine immobilier des entreprises industrielles ou commerciales vers les foncières.

Personnes à contacter :

Olivier Mesmin

Avocat à la Cour – Associé
Tel : + 33 (1) 44 17 59 92
olivier.mesmin@bakernet.com

Christine Daric

Avocat à la Cour – Associée
Tel : + 33 (1) 44 17 59 05
christine.daric@bakernet.com

³ C'est-à-dire ayant pour activité l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de les louer ou la détention de participations dans des sociétés ayant le même objet.

7 Le modèle REIT dans le monde

	France	Allemagne	Australie
Nom	SIIC	G-REIT	LPT - Unit trust - public trading trust
Date	2003	2007	1985
Formalisme	Option	Enregistrement au registre des sociétés	Contrat de trust
Forme légale	SA, SCA	Aktiengesellschaft AG	Unit trust
Capital social minimum	15 M€	15 M€	1 \$
Contraintes actionnaires	60% du capital social et des droits de vote ne peuvent être détenus par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert. 15% de flottant au moment de l'option	Un actionnaire ne peut détenir directement 10% ou plus des parts ou des droits de vote 15% de flottant	N/A
Société cotée ?	Oui	Oui	Non
Activité	Investissement immobilier long terme Activité accessoire possible	Investissement immobilier long terme exclusivement. Immeubles affectés pour plus de 50% à l'habitation interdits	Pas de restriction sauf pour les Unit trusts ouverts au public ou investissement immobilier long terme à titre principal avec possibilité d'activités accessoires
Actifs	Les actifs affectés à une activité accessoire ne peuvent représenter plus de 20% des actifs	75% des actifs en immeubles 75% des revenus immobiliers	N/A
Endettement	N/A	45% LTV	N/A
Obligation de distribution	85% des revenus locatifs 50% plus-values 100% des dividendes	90% du profit net (y compris plus-values qui peuvent toutefois être dotées à hauteur de 50% dans une réserve)	100% des revenus
Sanction	Imposition du résultat fiscal Perte du régime	Amendes Perte du statut	N/A
Régime d'exonération	Exonération sous condition de distribution Imposition des activités accessoires	Exonération totale	Exonération
Retenue à la source sur les distributions	5% ou 15% sauf traité contraire Prélèvement de 20% sur les distributions à certains actionnaires	26,675% sauf traité contraire	Imposition locale sauf traité contraire
Entrée dans le régime	19% d'impôt sur les plus-values latentes	Exonération de 50% de la plus-value latente Exonération de 50% de la plus-value en cas de cession à un G-REIT	N/A

	Belgique	Bulgarie	Espagne
Nom	SICAFI	SPIC	RECII - SOCIMI
Date	1995	2004	2009
Formalisme	Licences de la commission bancaire Enregistrement sur la liste des SICAFI	Licences de la commission financière Autorisation de cotation	Option
Forme légale	SA, SCA	Public joint stock company (AD)	SA
Capital social minimum	1,25 M€	255 646 € (500 000 BGN)	15 M€
Contraintes actionnaires	N/A	Au moins 30% du capital doivent être détenus par des investisseurs institutionnels Pas plus de 50 fondateurs	Flottant de 25%
Société cotée ?	Oui	Oui	Oui
Activité	Investissement immobilier long terme Possibilité de faire de la promotion	Investissement immobilier long terme ou court terme	Investissement immobilier long terme
Actifs	Un actif ne peut représenter plus de 20% de la totalité des actifs Les actifs peuvent être détenus directement ou indirectement	Pas plus de 10% des actifs investis dans des obligations ou dans une société de services Pas de possibilité de détenir un actif faisant l'objet d'une procédure juridique Actifs en Bulgarie uniquement	80% des actifs en immobilier, autres REITs 80% des revenus provenant d'activités éligibles 3 actifs ne peuvent représenter plus de 40% des actifs
Endettement	65% de LTV Intérêts limités à 80% des revenus	Les prêts court terme ne peuvent représenter plus de 20% des actifs.	70% LTV
Obligation de distribution	80% du profit net Pas d'obligation de distribution des plus-values si elles sont réinvesties dans les 4 ans	90% du profit net (y compris les plus-values)	90% des revenus locatifs 50% de plus-values 100% des dividendes de filiales qualifiantes
Sanction	Amendes	Amendes Perte du statut	Amendes Perte du statut
Régime d'exonération	Loyers extournés Plus-values exonérées	Exonération totale	19% d'impôt sur les sociétés (15,2% en cas d'actif résidentiel) 30% dans certains cas
Retenue à la source sur les distributions	15%	5% ou 0%	N/A
Entrée dans le régime	16,995% sur les plus-values latentes	RAS	Règles de transition

	Etats-Unis	Finlande	Grèce
Nom	US-REIT	REIT	REIC
Date	1960	2009	1999
Formalisme	Option	Autorisation des autorités fiscales	Licence de la commission boursière
Forme légale	Toute personne morale US imposable en tant que société	SA, SARL	SA
Capital social minimum	N/A	5 M€	29 M€
Contraintes actionnaires	Au moins 100 associés 5 personnes physiques/ fondations ou moins ne peuvent détenir plus de 50% des parts	Un actionnaire ne peut détenir 10% ou plus du capital social	N/A
Société cotée ?	Non	Oui	Oui
Activité	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier
Actifs	Au moins 75% d'actifs immobiliers, obligations d'Etat ou trésorerie Plusieurs autres tests	Au moins 80% des revenus doivent provenir d'actifs immobiliers Au moins 80% des actifs immobiliers sont constitués de sociétés immobilières ou d'actifs résidentiels	Au moins 80% des actifs en immobilier Un actif ne peut représenter plus de 25% des actifs
Endettement	N/A	80% de dette possible	50% LTV 25% LTV sur les projets de construction Règle de 10% d'actif net pour l'acquisition d'un immeuble
Obligation de distribution	Au moins 90% des revenus courants Pas d'obligation pour les plus-values	90% du profit net (y compris les plus-values)	35% du profit net
Sanction	Amendes Perte du statut	Amendes	Amendes
Régime d'exonération	Exonération des revenus distribués	Exonération d'IS	Imposition spéciale de 10% Exonération des plus-values
Retenue à la source sur les distributions	30%/35% sur les dividendes prélevés sur les revenus courants/plus-values sauf traité contraire	28% sauf traité contraire	N/A
Entrée dans le régime	Régime transitoire prévu Exonération des plus-values latentes sur les actifs détenus depuis au moins 10 ans	26% sur les plus-values latentes	Régimes particuliers pour les fusions

	Israël	Italie	Japon
Nom	REIT	SIQ	J-REIT
Date	2006		2000
Formalisme	Société gérée localement	Option	Licence immobilière (gestion et transaction) Société de gestion réglementée Agrément des autorités financières
Forme légale	Public company trades in the Tel Aviv Stock Exchange	Joint stock company	Trusts et sociétés
Capital social minimum	N/A	40 M€	100 millions JPY
Contraintes actionnaires	Au moins 50% détenu par plus de 5 actionnaires	35% de flottant Un actionnaire ne peut détenir plus de 51% des droits de vote	N/A
Société cotée ?	Oui	Oui	Non
Activité	Investissement dans des actifs immobiliers long terme et actifs liquides (au moins 95%)	80% de revenus immobiliers	Investissement dans des actifs qualifiants (immobilier, usufruits, droits de superficie, actifs liquides principalement)
Actifs	95% d'actifs immobiliers et liquidités 75% en actif immobilier	80% d'actifs immobiliers	Au moins 50% des actifs investis en immobilier, titres représentatifs d'immobiliers, trusts, droits de superficie, droits de jouissance pas plus de 50% des droits de vote d'une autre société
Endettement	60% LTV pour les immeubles (20% pour les autres actifs)	Déterminé par les statuts de la SIQ	N/A
Obligation de distribution	90% des profits 100% des plus-values	85% des revenus locatifs Pas d'obligation pour les plus-values	Au moins 90% des profits (revenus et plus-values)
Sanction	Perte du statut fiscal	Perte du statut fiscal	Perte du statut Absence de possibilité de déduire les dividendes distribués
Régime d'exonération	Exonération des revenus distribués	Exonération des revenus locatifs Imposition des plus-values	Exonération des profits distribués
Retenue à la source sur les distributions	60% sauf traité contraire	20% réduit à 15% si les dividendes proviennent de la location d'actifs résidentiels	Entre 7% et 10% sauf traité contraire
Entrée dans le régime	Impossible	20% sur les plus-values réalisées en cas d'apports d'immeubles à une SIQ 20% en cas d'option pour le régime	Pas de régime

	Lituanie	Luxembourg	Pay-Bas
Nom	REIT	SIF	FBI
Date	2008	2007	1969
Formalisme	Statut d'organisme de placement collectif	Respect des règles applicables aux fonds spécialisés	Option
Forme légale	Joint stock company ou fonds	FCP, SICAV ou SICAF	BV, NV ou FGR (fonds ouvert)
Capital social minimum	150 000 LTL (environ 43 500€)	1,25 M€	BV : 18 K€ NV : 45 K€ FGR : N/A
Contraintes actionnaires	N/A	Investisseurs qualifiés	Un actionnaire ou plusieurs actionnaires appartenant au même groupe ne peuvent détenir 45% des parts 75% détenus par des personnes physiques, entités exonérées ou FBI réglementés
Société cotée ?	Non	Non	Pas obligatoire
Activité	Investissement immobilier long terme avec possibilité d'investir dans des actifs en construction de manière limitée	Investissement immobilier long terme	Investissement immobilier long terme
Actifs	Pas plus de : - 20% d'actifs liquides - 30% des actifs dans une société immobilière - 20% des actifs dans des actifs en développement - 40% des actifs dans un seul immeuble	N/A	Uniquement investissements immobiliers passifs
Endettement	Limité à 75% LTV	N/A	60% de la valeur fiscale de l'actif immobilier 20% pour les autres autres actifs
Obligation de distribution	N/A	N/A	100% du profit des plus-values peuvent être exonérés si inscrits dans une réserve
Sanction	Perte de la licence	Perte du statut Dissolution/liquidation Sanctions pénales	Perte du statut
Régime d'exonération	Exonération des revenus locatifs et plus-values Imposition à 15% des dividendes et autres revenus avec possibilité d'appliquer le régime des sociétés mères	Exonération de tous les revenus	Exonération des revenus locatifs
Retenue à la source sur les distributions	15% sauf traité contraire	N/A	15% sauf traité contraire
Entrée dans le régime	Pas de régime	Pas de régime Imposition selon les règles de droit commun	Pas de régime Imposition selon les règles de droit commun

	UK	Turquie
Nom	UK-REIT	REIC
Date	2006	1995
Formalisme	Option	Régulé par le Capital Markets Board Modèle de statuts à respecter
Forme légale	Closed-ended company	Joint stock company
Capital social minimum	50 000 £	20 millions TRY
Contraintes actionnaires	35% de flottant Un actionnaire ne peut détenir 10% ou plus des parts/droits de vote	Au moins un des actionnaires fondateurs doit détenir au moins 20% du capital
Société cotée ?	Oui	Oui
Activité	Au moins 75% des profits	Uniquement activités autorisées dans l'agrément Opérations de construction, d'exploitation d'un hôtel d'un centre commercial, ou d'un hôpital interdites
Actifs	Au moins 75% des actifs utilisés pour l'activité locative Au moins 3 actifs immobiliers	Au moins 50% d'actifs immobiliers Condition de diversification des actifs
Endettement	ICR	Opérations de crédit court terme ne peuvent dépasser 3 fois l'actif net
Obligation de distribution	90% des profits (hors plus-values)	Au moins 20% du profit (y compris les plus-values), les statuts fixant le pourcentage
Sanction	Amendes Perte du statut	Perte du statut
Régime d'exonération	Exonération des revenus locatifs et plus-values	Exonération des revenus locatifs et plus-values
Retenue à la source sur les distributions	20% sauf traité contraire	0%
Entrée dans le régime	2% sur la valeur brute des actifs éligibles	Pas de régime transitoire

juillet-2010	France	Allemagne	Australie	Belgique	Bulgarie	Etats-Unis
Nombre de sociétés	44	2	60	14	19	173
Performance du secteur sur 12 mois	29,70%	68,70%	18,50%	15,60%	-0,30%	50,80%
Capitalisation	37,6 billions £	0,4 billion £	43,7 billions £	4 billions £	0,1 billion £	206,9 billions £
% du secteur REIT mondial	9,60%	0,10%	11,20%	1%	0%	53%
Secteur immobilier	Bureaux, commerces, industrie, logistique, résidentiel	Bureaux, commerces, logistique, résidentiel	Commerces, hôtels, industrie, bureaux, parkings résidentiel, maisons de retraite	Bureaux, commerces, santé, industrie, parkings, distribution, habitations	Agriculture, hôtels, industrie	Retail, industrial, office, hotel, residential

juillet-2010	Grèce	Italie	Japon	Pays-Bas	UK	Turquie
Nombre de sociétés	2	1	36	7	19	15
Performance du secteur sur 12 mois	-19%	0,10%	-1,30%	23,70%	15%	43,70 €
Capitalisation	0,3 billion £	0,3 billion £	21,2 billions £	6,9 billions £	21,1 billions £	1,3 billion £
% du secteur REIT mondial	1%	0,10%	5,40%	1,80%	5,40%	0,30%
Secteur immobilier	Bureaux, commerces, industrie, logistique, parkings	Commerces	Bureaux, commerces	Bureaux, commerces, industrie	Bureaux, commerces, logistique, industrie, résidentiel	Hôtels, résidences, commerces, tourisme

000 Présentation de la FSIF

I	L'action de la fédération	p. 61
I.1	Représentation des Sociétés Immobilières et Foncières	p. 61
I.2	Les actions auprès des pouvoirs publics	p. 62
I.3	Commissions et groupes de travail	p. 62
I.4	Information des adhérents	p. 63
I.5	La FSIF : lieu d'échanges et de rencontres	p. 63
I.6	Représentation des Sociétés Immobilières dans les Conventions Collectives nationales	p. 63
I.7	Représentation des Sociétés Immobilières dans la Commission Nationale Paritaire de l'Emploi et de la Formation Professionnelle de l'Immobilier (CEFI) et de la Commission Nationale Paritaire Emploi des Gardiens d'Immeubles (CEGI)	p. 64
I.8	Relations avec les industries immobilières et les milieux socio-professionnels	p. 64
2	L'équipe de la fédération	p. 65
	Cotisation des adhérents	p. 66

La FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (F.S.I.F.) a été créée, dans sa configuration d'origine, en 1935. Elle a connu depuis lors plusieurs phases de réorganisation. En 1994, sous la présidence de M. Jean WEIL (1994-1997), elle a opéré la fusion de deux organismes professionnels :

- le Syndicat des Sociétés Immobilières Françaises (SSIF)
- le Groupement des Sociétés Immobilières d'Investissement (GSII)

Elle a été par la suite présidée par M. François SIMONNET (1997-2002). Depuis le 28 novembre 2002 elle est présidée par M. Jean-Paul DUMORTIER.

Pour tenir compte de l'évolution du champ d'activité de ses adhérents, la FSIF a procédé en 2001, 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009 à différentes modifications de ses statuts.

« La FSIF a pour objet :

- 1 - d'étudier, de promouvoir et de représenter les intérêts collectifs et professionnels de ses adhérents ;
- 2 - de rechercher et d'appliquer tous moyens propres à favoriser ses adhérents ;
- 3 - et, enfin, plus largement, de prendre en charge ou d'assister les adhérents sur tout sujet intéressant directement ou indirectement la FSIF » (article 3 des statuts).

« Peut adhérer à la Fédération toute Société ayant pour objet principal l'investissement dans des immeubles ou dans des sociétés d'investissements immobiliers » (art. 2 des statuts).

La Fédération compte actuellement une quarantaine de sociétés adhérentes, de grande taille ou plus modestes. Il s'agit tout d'abord des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). La FSIF regroupe, en effet, les sociétés ayant la plus forte capitalisation dans le secteur immobilier à la Bourse de Paris (soit plus de 95% de la capitalisation boursière du compartiment des Foncières cotées, SIIC et non SIIC). Il s'agit, ensuite, de sociétés foncières privées, de sociétés d'économie mixte immobilières, de compagnies d'asset management et, enfin, des filiales françaises de sociétés d'investissements immobiliers étrangères.

Depuis 1994, la Fédération a reçu plus de vingt nouvelles adhésions. Malgré les fusions et regroupements opérés depuis plusieurs années, le nombre des sociétés adhérentes (autour d'une cinquantaine en 2009) est en progression.

1 L'action de la fédération

1.1 - REPRESENTATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

En tant qu'organisation professionnelle représentative, la FSIF dispose d'un mandat de représentation dans les principales commissions, instances, organismes de l'immobilier et de la finance, notamment au sein de :

- la Commission Nationale de Concertation (CNC) ;
- l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)
- l'association Paris Europlace
- l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- la Commission Départementale de l'Habitat (Paris, Ile-de-France)
- les Commissions Départementales de Conciliation (Paris, Ile-de-France, Rhône, Saint Denis, etc) ;
- l'Observatoire National des Marchés de l'Immobilier (ONMI)
- la Caisse de retraite CRIP (gardiens, concierges et employés d'immeubles)
- la Commission d'Experts du « Compte du Logement » (ministère du Logement)
- le Comité inter-patronal de l'immobilier pour l'emploi et la formation professionnelle (COPI)
- la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier (CEFI)
- le Comité des employeurs de gardiens concierges et employés d'immeubles (COREGE).
- le Comité opérationnel du Grenelle de l'environnement (COMOP)
- le Bureau du Comité stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle de l'environnement

Dans ces instances, les représentants de la FSIF insistent en permanence sur plusieurs constats et principes de base : valoriser le rôle économique et social du patrimoine locatif privé dans notre pays ; reconnaître la nécessité de réorienter l'épargne longue vers les sociétés du type des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) ; instituer et pérenniser la nécessaire égalité fiscale devant les types d'épargne proposés au public ; prendre en compte la financiarisation de l'immobilier en tant que mode de gestion et d'exploitation d'actifs immobiliers (immobilier tertiaire pour l'essentiel), etc. La FSIF intervient régulièrement sur les thèmes et

sujets abordés dans ces instances et y joue un rôle actif, reconnu et souvent suivi.

1.2 - LES ACTIONS AUPRES DES POUVOIRS PUBLICS

La Fédération a engagé depuis plusieurs années une politique de communication et d'action institutionnelles pour concilier les intérêts collectifs de ses adhérents et l'intérêt général économique.

Dans ce domaine, la FSIF travaille avec les pouvoirs publics nationaux : ministères de l'Economie et des Finances, du Budget, du Logement, Sénat, Assemblée nationale, élus nationaux et locaux, partis politiques, clubs de réflexion, autorités administratives indépendantes (ex. Autorité des Marchés Financiers, et Conseil national de la comptabilité), organismes publics ou parapublics de toutes sortes.

L'objectif est de faire entendre la position des sociétés immobilières et foncières, chaque fois que de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires sont envisagées et qu'elles touchent leur domaine d'activité et/ou leurs intérêts économiques et financiers.

Cette action et communication institutionnelle est chaque année renforcée et étendue. Il s'agit là d'un impératif, compte tenu du fait que l'immobilier est l'un des secteurs les plus soumis au changement de son environnement juridique, politique et économique.

Cette anticipation de la FSIF sur l'évolution quasi permanente des « règles du jeu » se fait au nom de la reconnaissance du caractère industriel de l'activité des sociétés immobilières et foncières, de la relance de l'activité du bâtiment, de l'encouragement à l'investissement et à l'épargne longue dans le secteur immobilier ; de l'incitation à l'emploi par une meilleure mobilité des individus et des entreprises en développant, notamment, un parc locatif immobilier mieux adapté et modernisé et ce, au nom de l'attractivité du « site France ».

L'action est motivée par la volonté de mise en convergence des intérêts collectifs des sociétés immobilières et foncières avec la satisfaction d'objectifs d'intérêt général économique. Ce principe d'action est systématiquement coordonné avec les démarches que peuvent mener, sur des sujets proches ou identiques, d'autres organisations professionnelles de l'immobilier et de la finance.

Sur ces dernières années, la FSIF est intervenue à plusieurs reprises auprès des pouvoirs publics, jouant un rôle important, voire décisif, par exemple, pour corriger des situations juridiques incohérentes (ex. l'article 26 de la loi MURCEF du 12 décembre 2001 relatif à la sécurisation des loyers des baux commerciaux).

À la fin de l'année 2002, la FSIF a proposé un projet, puis collaboré avec les pouvoirs publics, pour la mise en place du nouveau statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) qui figure à l'article 11 de la loi de Finances pour 2003. En 2003, elle a travaillé en étroite collaboration avec la Direction de la législation fiscale et le Conseil national de la comptabilité pour l'élaboration des conditions d'application fiscale et comptable de ce statut des SIIC.

Depuis, ce dispositif a été complété de 2004 à 2009 dans le cadre des lois de finances. Toujours à l'initiative de la FSIF, il s'agit notamment de la création d'un mécanisme d'incitation aux externalisations par les entreprises industrielles et financières de leurs actifs immobiliers non stratégiques, à travers des opérations d'apports et cessions aux sociétés d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne. Ce mécanisme est ouvert jusqu'au 31 décembre 2011.

Plus récemment, en 2008 et 2009, en tant que représentant des propriétaires-bailleurs, la FSIF a joué un rôle essentiel dans la création d'une part, de l'Indice national des loyers commerciaux (ILC) qui a été légalisé dans la loi de modernisation de l'économie. Cet indice est devenu l'indice de référence dans la quasi-totalité des baux conclus pour les locaux à usage de commerce. Et, d'autre part de l'Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT).

1.3 - COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

Chaque fois qu'un thème important, ou un sujet d'actualité, mérite une réflexion approfondie, voire une action institutionnelle, un groupe de travail est constitué et y consacre une ou plusieurs réunions techniques.

Ces groupes, généralement animés par un administrateur de la Fédération, sont constitués d'une dizaine de personnes choisies pour leur compétence et leur représentativité au sein des sociétés adhérentes.

Depuis septembre 2000, plusieurs commissions et groupes de travail fonctionnent pour bâtir la « doctrine » de la FSIF.

Ces travaux et réflexions sont menés de deux manières distinctes mais complémentaires.

Six commissions sont en charge respectivement de :

- 1 - Les normes comptables et financières, les problèmes juridiques et l'expertise de la valeur
- 2 - L'action institutionnelle
- 3 - La communication financière
- 4 - Les centres commerciaux et l'urbanisme commercial
- 5 - La politique sociale (emploi, salaires et formation)
- 6 - Le développement durable

Ces commissions ont un rôle plus politique. Elles déterminent, sous réserve de l'approbation du conseil d'administration de la FSIF, les axes que la Fédération est chargée de promouvoir et de défendre auprès des décideurs publics français et européens.

Des groupes de travail thématiques ou des groupes ad hoc, spécialisés et missionnés, ont été créés pour examiner des problèmes plus spécifiques. Les thèmes abordés concernent, également, les rapports locatifs dans le cadre des baux commerciaux, des baux professionnels et d'habitation, le passage aux normes comptables IFRS, les « composants », les démarches de communication financière, la réforme de l'indice ICC pour l'indexation des loyers d'habitation, l'amiante, les congés pour vente, les charges locatives récupérables, le Grenelle de l'environnement, le Code de déontologie des SIIC, etc.

Les résultats des travaux sont ensuite communiqués à tous les adhérents et servent de base de réflexion technique, le cas échéant, à une action de la Fédération vers l'extérieur. Cette procédure permet d'utiliser les compétences internes au moindre coût, d'enrichir, par un travail commun, chaque participant de l'expérience et du savoir des autres, et, enfin, d'être réellement en phase avec les préoccupations des entreprises adhérentes de la FSIF.

1.4 - INFORMATION DES ADHERENTS

La FSIF s'attache à informer ses adhérents par plusieurs canaux d'information :

Notes d'information :

Chaque sujet d'actualité fait l'objet d'une communication immédiate à l'ensemble des adhérents, sous forme d'une note, le plus souvent accompagnée du texte ou document de référence.

Communication sur textes législatifs et réglementaires, interprétation et commentaires ;

Réponses personnalisées aux interrogations faites par les adhérents ;

Recherches particulières et spécifiques à la demande.

1.5 - LA FSIF : LIEU D'ECHANGES ET DE RENCONTRES

Au sein de la FSIF, peuvent s'exprimer les réflexions et les expériences des uns et des autres, dans des débats informels et amicaux.

Les réunions organisées par la FSIF sont de deux natures :

Réunions commerciales d'échange d'informations :

Elles sont informelles, sans ordre du jour ni compte-rendu. Elles permettent aux participants de confronter leurs vues sur l'actualité immobilière concernant tant le logement que l'immobilier d'entreprise. Elles ont lieu une fois par an, en début d'année.

Réunions de concertation sur un sujet « fort » ou d'actualité :

Ces réunions contribuent ainsi à créer une synergie entre les représentants des sociétés immobilières et foncières et à aborder les questions d'actualité qui intéressent directement les activités des sociétés adhérentes à la FSIF.

La Fédération, en tant qu'organisation patronale représentative, fait également entendre sa voix chaque fois qu'elle est sollicitée, dans les tables rondes, colloques, congrès, clubs de réflexions où elle est invitée (ex. les journées financières de Paris Europlace, le SIMI, le MIPIM, les journées de l'EPRA, NAREIT, IPD, IFEI, les petits déjeuners de Business Immo, etc.).

Enfin, la FSIF intervient régulièrement lorsque le besoin s'en fait sentir, dans les médias généralistes et spécialisés de la presse écrite et de l'audiovisuel (France-info, LCI, Business Immo, Directions immobilières, Gestion de fortune, Profession Logement, la lettre d'APOGEE, Réflexions immobilières, Juris-hebdo, La Tribune, Les Echos, Le courrier du logement, Le Revenu, Investir, Immo Hebdo, etc.).

1.6 - REPRESENTATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DANS LES CONVENTIONS COLLECTIVES NATIONALES

En tant qu'organisation professionnelle représentative d'employeurs, La FSIF est signataire de deux conventions collectives nationales : celle de l'immobilier et celle des gardiens, concierges, employés d'immeubles.

A ce titre, la FSIF conduit de manière active les travaux des Commissions nationales et paritaires qui font vivre ces deux dispositifs conventionnels. Les sujets traités et les enjeux sont certes moins perceptibles mais ils n'en sont pas moins importants puisqu'ils concernent : l'intégration des textes de loi (ex. la loi sur la formation professionnelle d'avril 2004), la négociation salariale annuelle, la politique de l'emploi et de la formation professionnelle, l'aménagement et la réduction du temps de travail, les rapports juridiques employeurs - salariés, la modernisation de la convention collective nationale de l'immobilier, la classification des emplois,

l'impact de l'augmentation annuelle du SMIC sur la grille salariale, etc.

Soucieuse de bien défendre les intérêts et les points de vue de ses adhérents, la FSIF a créé en ce domaine une **Commission sociale permanente** qui se réunit deux à trois fois par an. Elle est composée essentiellement des directeurs des ressources humaines, secrétaires généraux ou des responsables « terrain » désignés par leur société.

Cette concertation permet aux membres de cette Commission de fixer le cadre du mandat, les limites de ce qui est négociable par la FSIF, de faire valider ses propositions, ses orientations et ses choix, notamment en vue des négociations entre les partenaires sociaux.

En 2008-2009, la FSIF a travaillé sur l'égalité professionnelle, l'emploi des séniors, sur la constitution d'un benchmark des rémunérations, etc.

I. 7 - REPRESENTATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DANS LA COMMISSION NATIONALE PARITAIRE DE L'EMPLOI ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE DE L'IMMOBILIER (CEFI) ET DE LA COMMISSION NATIONALE PARITAIRE EMPLOI DES GARDIENS D'IMMEUBLES (CEGI)

Le retard pris par les entreprises du secteur immobilier en matière de formation, en particulier par rapport aux secteurs Banque et Assurance, a conduit à une action vigoureuse des professionnels en 1995 : choix d'AGEFOS-PME comme organisme paritaire collecteur agréé (OPCA) par les branches de l'immobilier et de la promotion-construction, définition des programmes prioritaires de formation, mise en place d'un référentiel professionnel de branche, sélection d'organismes à proposer à la profession, réflexion sur les diplômes et création de Certificats de Qualifications Professionnelles de l'Immobilier ; participation aux travaux des ministères de l'Éducation nationale et de l'Emploi ; communication audiovisuelle, publication d'une brochure ONISEP sur les métiers et les formations de l'immobilier ; visites de sites d'enseignement spécialisés, etc.

La Fédération participe, au même titre que la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), le Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI), l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), etc., à la Commission nationale paritaire de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier et à l'instance patronale correspondante : le Comité des organisations patronales des professions immobilières (COPI) et également, le Comité des Organisations représentant les Employeurs de Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles (COREGE).

I. 8 - RELATIONS AVEC LES INDUSTRIES IMMOBILIÈRES ET LES MILIEUX SOCIO-PROFESSIONNELS

La FSIF a établi et poursuit sans relâche des contacts fréquents et fructueux avec la plupart des organisations professionnelles patronales de « l'immobilier » (au sens le plus large – FFB, UNCFI - SNAL - FNSEM - FNAIM - UNPI - UNIS - SNPI - FPC - SNRT - FFSA).

Elle est souvent à l'origine des initiatives prises : « conférences-call », réunions de travail, participations aux journées d'études et aux congrès, contacts bilatéraux, etc.

En ce sens, la FSIF avait pris l'initiative en 1998 de créer « Le Déjeuner des présidents ». Il s'agit de réunir, le temps d'un déjeuner, dans un lieu convivial, les dirigeants des onze ou douze fédérations « immobilières ».

L'objectif de cette manifestation est de faire en sorte qu'au moins une fois dans l'année l'ensemble des présidents de ces organisations professionnelles puissent échanger leur point de vue sur l'actualité et les thèmes qui préoccupent leurs adhérents respectifs (sujets abordés : fiscalité immobilière - loi sur les 35 heures - harmonisation européenne - statut du bailleur privé - relations avec les pouvoirs publics, conjoncture, évolution juridique des rapports locatifs, etc), et, peut-être, dégager des plates-formes d'actions communes.

Depuis 2006, la FSIF organise, en décembre, les «Trophées des SIIC». Cette manifestation a vocation à promouvoir les SIIC auprès du grand public et des médias comme acteurs économiques majeurs, créateurs de valeur. A cette occasion, quatre Trophées sont remis: «ville et avenir», «meilleur analyste de l'année», «meilleure opération de l'année» et enfin le prix «immobilier et société».

L'intérêt de cette opération réside à la fois dans son aspect informel et exceptionnel (une fois par an).

Cette initiative s'est avérée être un véritable succès.

De la même manière, au plan international, la FSIF travaille avec l'European public real estate association, la National association of REITs et l'OCDE sur l'ensemble des sujets et problématiques internationales qui concernent l'investissement et l'exploitation d'actifs immobiliers.

2 L'équipe de la fédération

La présidence de la FSIF est assurée depuis novembre 2002 par M. Jean-Paul DUMORTIER.

- Une Assemblée générale ordinaire a lieu chaque année. La dernière s'est tenue en décembre 2009
- Le Conseil d'Administration est actuellement composé d'une vingtaine de membres, sous la Présidence de M. Jean-Paul DUMORTIER (CA du 4 décembre 2008) - (Licence en Droit - IEP Paris - ENA - MRICS) - Président de la Société SFPF
- M. Yves MANSION est (IEP Paris - ENA) vice-président de la FSIF (CA du 4 décembre 2008) et, entre autres, membre du conseil de surveillance de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- M. Pierre VAQUIER est vice-président de la FSIF (CA du 7 décembre 2009). Il est Président d'AXA REIM
- Le Délégué Général de la Fédération est, depuis le 1^{er} juillet 2000, M. Dorian KELBERG (Docteur en Droit - IEP Aix-en-Provence - IIDA - FRICS).
Tél : 01.44.90.82.30 - Fax : 01.44.90.82.36
E-mail : dorian.kelberg@wanadoo.fr

● L'intendance et l'assistanat de direction de la FSIF sont sous la responsabilité de M^{me} Muriel MARIE-HUBERT

Tél : 01.44.90.82.30 - Fax : 01.44.90.82.36
E-mail : fsif08@wanadoo.fr

● La Communication de la FSIF est confiée à M^{lle} Anne-Gaëlle MARIE-HUBERT.

Tél : 01.44.90.82.30 - Fax : 01.44.90.82.36
E-mail : fsif08@wanadoo.fr

Compte tenu des caractéristiques de l'équipe de la FSIF et des exigences posées à la fois par les adhérents et l'environnement professionnel, la Fédération fonctionne comme un cabinet d'avocats ou un cabinet ministériel.

Les tâches et le rôle de chacun sont bien définis. La concertation entre les collaborateurs est permanente et soutenue (avec au moins une réunion interne par semaine). Le principe d'action est «d'anticiper en travaillant vite et bien».

COTISATION DES ADHERENTS :

Elle est annuelle et est calculée avec un taux dégressif à plusieurs niveaux s'appliquant sur le montant des loyers perçus l'année précédente.

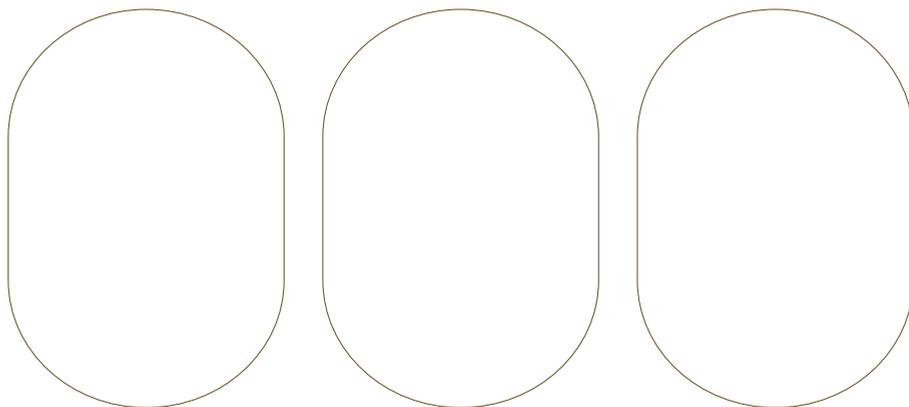
Pour les sociétés adhérentes qui n'ont pas encore de chiffres d'affaires correspondant à la première tranche du barème, elles doivent s'acquitter d'une cotisation « plancher » annuelle de 10 000 euros.

La cotisation est appelée en deux fois, par moitié, en avril et septembre de chaque année.

Une contribution additionnelle peut-être appelée par la FSIF auprès de ses adhérents pour financer l'organisation de manifestations publiques, des consultations de cabinets conseil, des publications, etc.

Pour toute information complémentaire il est possible de visiter le site Internet de la FSIF à l'adresse suivante : www.fsif.fr

FSIF - Janvier 2010







Conception graphique et réalisation :
Caroline Dosseville, Estelle Menou

Imprimé par Espace graphique en Espagne

Remerciements :



Les SIIC font rimer la finance et l'intérêt général

Le statut de transparence fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées a permis à la France de disposer d'une industrie foncière forte et dynamique. En effet, grâce à l'avènement du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en 2003, la Bourse de Paris peut désormais s'enorgueillir de disposer du plus gros compartiment européen de foncières cotées, avec une capitalisation boursière de près de 50 milliards d'euros. La petite cinquantaine de SIIC françaises est à la tête d'un patrimoine de 95 milliards d'euros, près de la moitié des 220 milliards détenus par l'ensemble des investisseurs institutionnels, loin devant les compagnies d'assurances (46 milliards d'euros) ou les fonds étrangers (56 milliards). Elles sont parvenues à attirer 31 milliards d'euros de 2003 à 2009, quatre fois plus que lors des six années précédentes, dont une bonne part en internationalisant leur actionariat à l'instar des grandes groupes du CAC 40.

Les SIIC ont contribué à stabiliser le marché immobilier durant ces deux années difficiles. Elles ont notamment fourni un supplément de revenus à l'État en payant une « exit tax » imposant immédiatement leurs plus-values latentes. Mais, les SIIC ont aussi pris toute leur place sur les projets de grande taille, dans la régénération des centres villes ou encore dans le développement de projets plus modestes mais tout aussi structurants et dans l'immobilier résidentiel. Parties prenantes de l'urbanisme, elles ont confié leurs projets aux architectes les plus prestigieux de la planète. Sociétés citoyennes, les foncières cotées ont intégré la qualité esthétique aux commandements du développement durable qui s'est imposé comme leur nouveau catéchisme. La performance énergétique est devenue une priorité.

Interlocuteurs privilégiés des collectivités locales, les foncières cotées sont devenues des partenaires incontournables des plus grands groupes français qui en externalisant leurs actifs immobiliers ont vu grossir leurs capacités financières mobilisables pour le développement de leur « core business ». Il n'y a donc aucun hasard à ce que des régimes de ce type se soient progressivement mis en place dans toute l'Europe. Après avoir vu le jour en Europe dans les modestes marchés du Benelux, c'est la France qui l'a vraiment popularisé de ce côté de l'Atlantique en s'inspirant largement des Reits américains. A ce jour 145 sociétés du vieux continent ont opté pour la transparence fiscale. Les pays ne disposant pas de régime de SIIC courent le risque de voir les capitaux se diriger vers les grands acteurs des pays limitrophes qui ne manqueront pas de racheter les foncières des pays dépourvus du statut fiscal aménagé, voire d'investir directement en rachetant des immeubles en bénéficiant d'un atout concurrentiel par rapport aux sociétés foncières locales qui relèveraient de la fiscalité des sociétés de droit commun.

Christophe Tricaud