
Les sociétés immobilières cotées, partenaires des villes

Synthèse

F
S
I
F

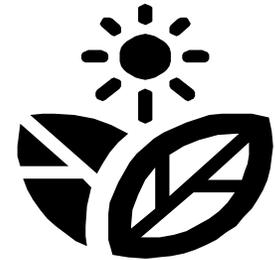


La FSIF a mandaté PwC Strategy& pour réaliser une étude sur l'impact socio-économique des sociétés immobilières cotées

L'étude a pour objet les sociétés immobilières cotées en France et illustre leur contribution sur deux plans :



**Quel impact socio-économique
sur les territoires ?**



Quels sont les grands enjeux du secteur ?

Messages clés



Shopping Promenade Claye-Souilly, Frey

Les sociétés immobilières sont un moteur pour l'économie française



**20 millions de m²
d'actifs**

Présentes sur tout le territoire et présentes **de plus en plus dans les régions**, les sociétés immobilières cotées participent au **dynamisme économique local**



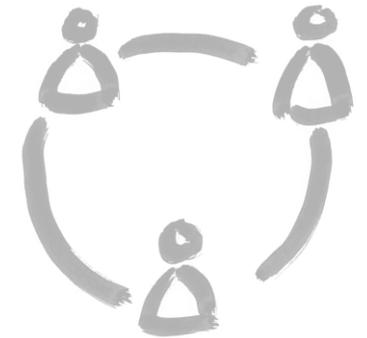
**208 000 emplois
soutenus en 2018**

dont 43 000 directs, indirects, induits, et 165 000 emplois hébergés.
Opérateurs immobiliers présents de la conception à l'exploitation d'un immeuble, elles soutiennent plus de 200 000 emplois* en France en 2018



**13,5 Mds €
d'investissement d'ici 2022**

D'ici 2022, elles ont prévu **d'investir 13,5 milliards d'euros sur tout le territoire**



**200 000 emplois à terme
d'ici 2022**

Ces **investissements** génèreront **200k emplois au terme des projets**

* Note : il s'agit du total des emplois directs, indirects, induits et hébergés
Sources : Analyse PwC Strategy&

Opérateurs complets, elles sont partenaires de l'aménagement urbain



Dans ce contexte, les sociétés immobilières cotées sont des **acteurs majeurs du financement et de la réalisation de grands projets de renouvellement urbain**



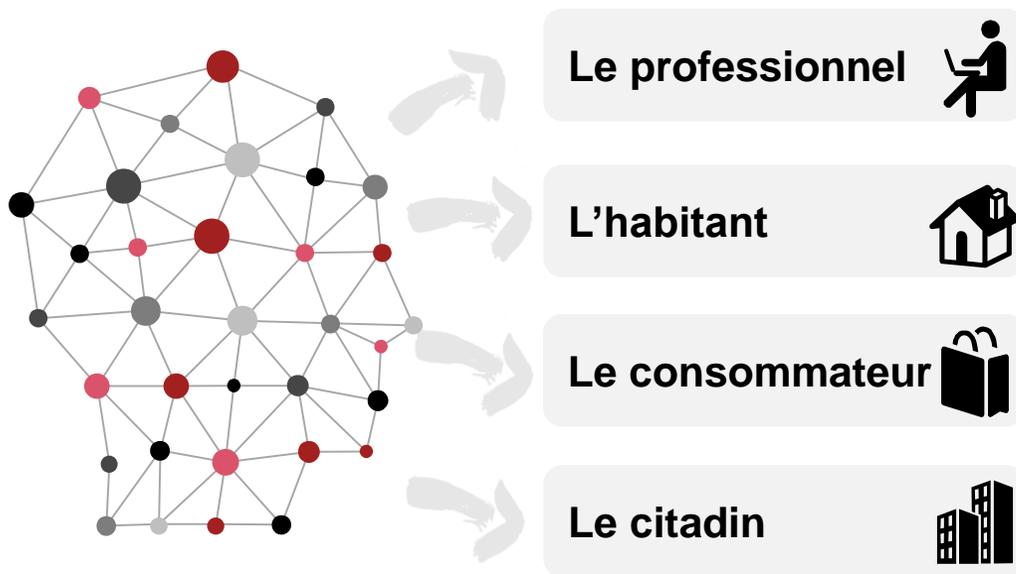
Elles participent à une **meilleure intégration des actifs dans la ville** et leur environnement direct en prenant en compte les **besoins des utilisateurs**



Pour les collectivités, ce sont des partenaires **apporteurs de solutions innovantes** pour répondre aux enjeux réglementaires, notamment en matière de RSE

Les sociétés immobilières cotées proposent des solutions innovantes pour répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs

Face à **l'évolution des usages** (e-commerce, télé-travail...), les consommateurs s'orientent vers des **achats « expérientiels »** et ont de plus en plus recours à des **services**.



L'utilisation des **nouvelles technologies** dans la conception et la gestion des actifs s'est développée et de nouveaux services ont émergé pour faire des actifs de **véritables lieux de vie** (co-working, co-living, conciergeries, espaces mixtes...).

Les acteurs de l'immobilier coté réinventent **l'expérience des utilisateurs** tout au long du parcours client, en plaçant les **utilisateurs au centre de leur démarche**.

Engagées sur le long terme, elles réalisent des constructions innovantes et durables

L'engagement des sociétés immobilières cotées se traduit notamment par :



La **conception de bâtiments réversibles, aux espaces modulables** selon les usages pour que le bâtiment survive au temps



La mise en place d'une **démarche responsable**, adaptée aux changements climatiques et favorisant la **réduction de leur empreinte carbone**

+5,5°C d'ici 2100¹

Dans un contexte de réchauffement climatique et de population urbaine en croissance, les sociétés immobilières cotées s'engagent à développer des **actifs durables**

(1) Note : Rapport du GIEC 2018 – Hausse de la température estimée par rapport à l'ère pré-industrielle d'ici 2100 si rien n'est fait pour infléchir la production des gaz à effet de serre
Sources : Analyse PwC Strategy&, Le Monde

Une industrie moteur pour l'économie française



Issy-Cœur-de-Ville, Altarea Cogedim

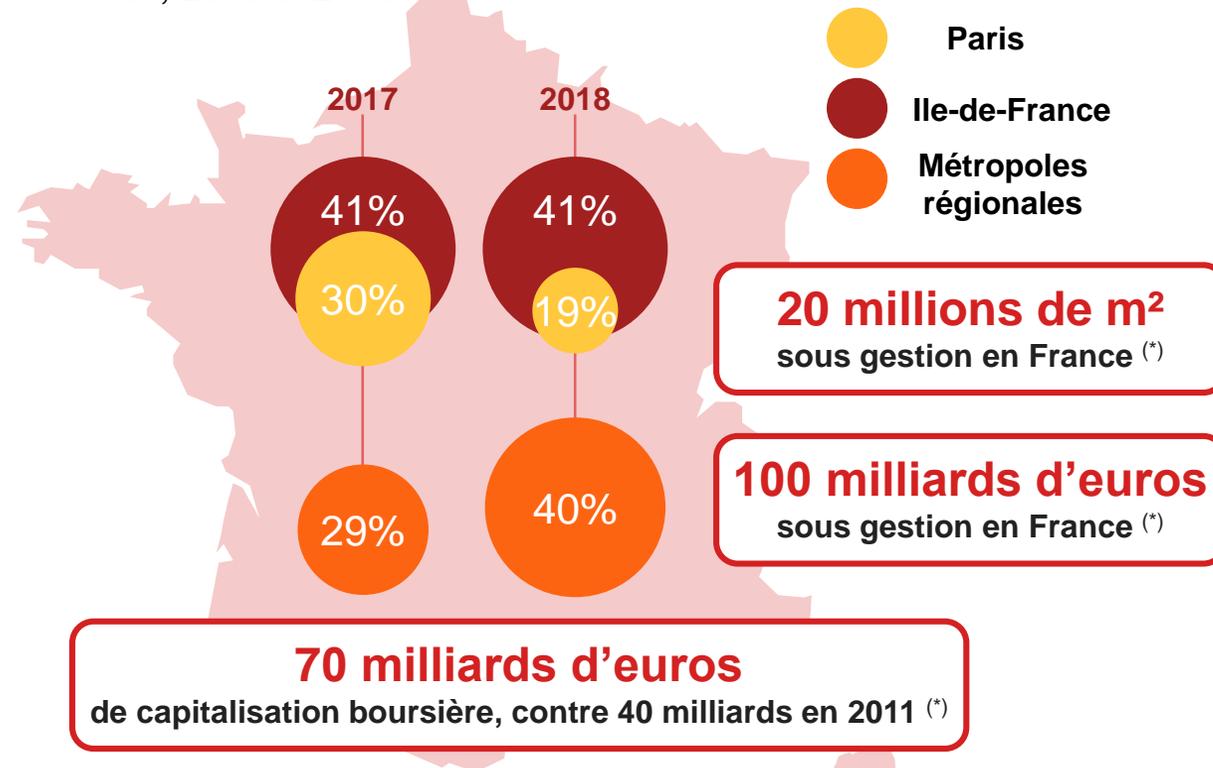
25/06/2019

8

Les sociétés immobilières cotées investissent de plus en plus en région

Répartition géographique du patrimoine immobilier des sociétés immobilières cotées en France

% des m², 2017 et 2018



Répartition par actifs du patrimoine immobilier des sociétés immobilières cotées en France

% de m², 2018

Commerces



Bureaux



Santé



Logistique



Hôtels



Centres de Congrès et d'expositions



Résidentiel



Autres (crèches, résidences étudiantes, etc.)

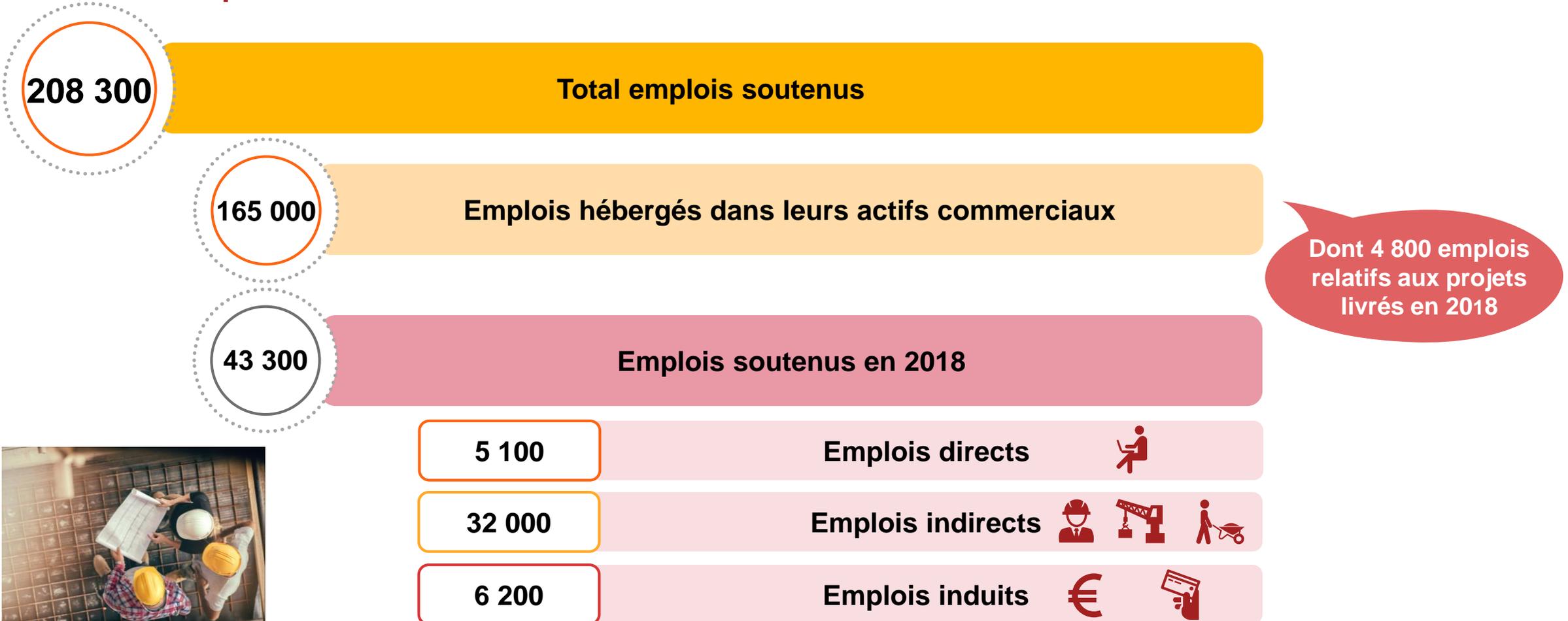


Sources: Données des sociétés, IEIF, Analyses PwC Strategy& (*) Inclut les sociétés immobilières cotées non adhérentes FSIF

25/06/2019

Les sociétés immobilières cotées ont soutenu 208 000 emplois en 2018, dont ~43k directs, indirects, induits, et 165k emplois hébergés

Nombre d'emplois soutenus en 2018 en France



Note : Estimations à partir des montants de charges d'exploitation et d'investissements productifs (charges d'exploitations, investissements, etc) partagés par les sociétés et des tables de l'INSEE ; emplois hébergés estimés à partir de l'ensemble du patrimoine détenu par les sociétés immobilières cotées

Sources: Insee, données des sociétés, analyses PwC Strategy& PwC | Strategy&

A horizon 2022, elles ont prévu d'investir en moyenne ~3,5 milliards d'euros par an en France

13,5

Milliards d'euros

Montant d'investissement¹ prévu en France entre 2019 et 2022



200 000

Emplois

Nombre d'emplois générés à terme en France

1) Acquisitions incluses
Source: Données des sociétés, IEIF, Analyses PwC Strategy&

Exemples (non exhaustifs) de projets à venir



Des opérateurs complets et partenaires de l'aménagement urbain

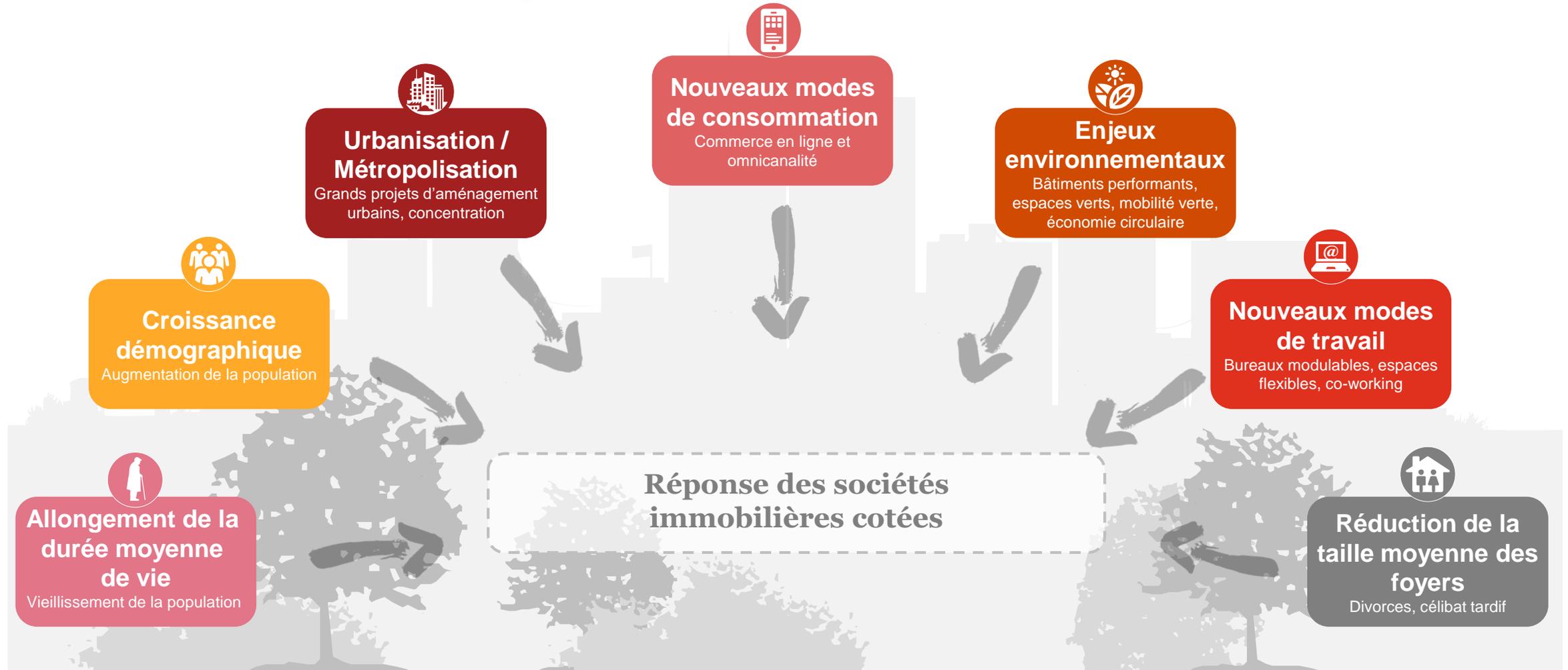


Silex², Covivio

25/06/2019

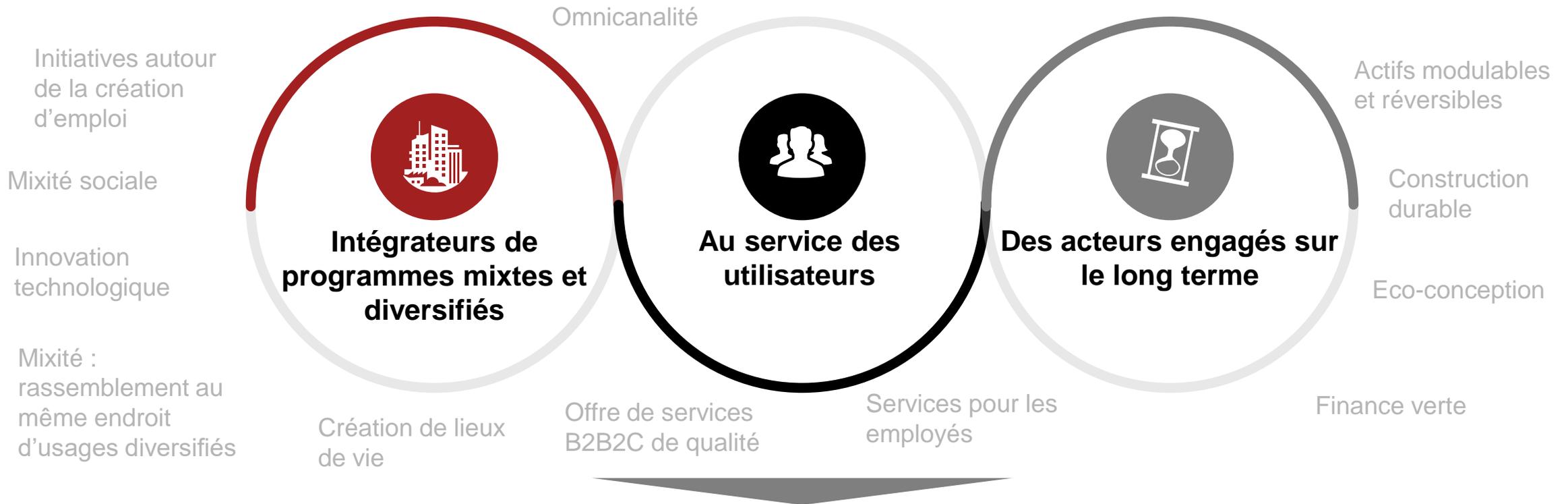
12

Face aux sept grands enjeux du secteur, de nouveaux besoins sont en train d'émerger



Les sociétés immobilières cotées évoluent dans un modèle d'engagement de long terme au service des utilisateurs et des territoires

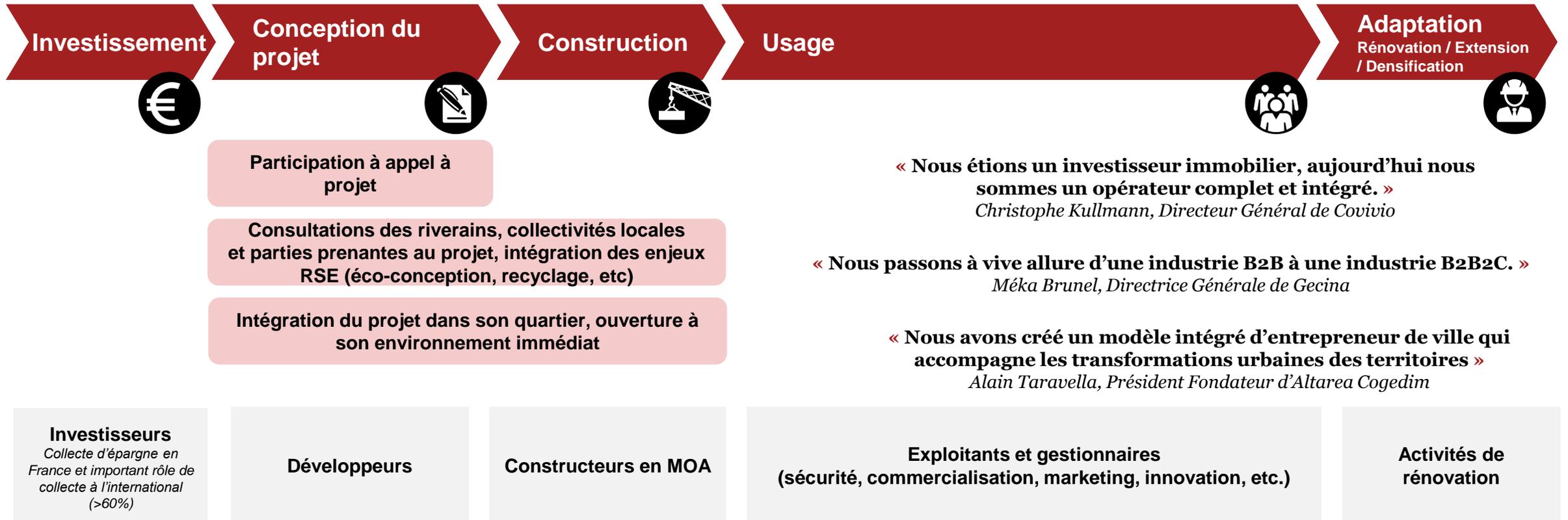
Nous identifions trois grandes tendances qui structurent le rôle des sociétés immobilières cotées



Les projets actuels reflètent les besoins à l'échelle locale, l'évolution des modes de vie avec l'importance croissante de la valeur d'usage et la prise en compte du développement durable

Les sociétés immobilières cotées interviennent sur l'ensemble de la chaîne de valeur via cinq principaux métiers...

Les sociétés immobilières cotées jouent un rôle de plus en plus large dans l'aménagement des villes



Source: Analyse PwC Strategy&

...et intègrent de manière proactive les enjeux de développement durable dans les constructions actuelles

Des objectifs de développement durable ambitieux

- Objectif de diminuer de 53% les émissions de carbone
- Objectif de neutralité carbone dans le bâtiment en 2050
- Décote de valeur pour les actifs non certifiés

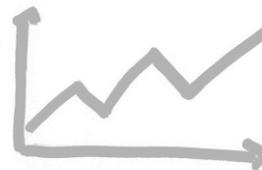
3 enjeux majeurs pour les sociétés immobilières cotées



Répondre à une forte attente de la société et des utilisateurs



Répondre aux enjeux liés au changement climatique



Optimiser la valorisation des actifs à long terme

« Notre Groupe s'est fixé comme objectif de réduire à l'horizon 2030 son empreinte carbone de 50% par rapport à 2015. »

Pierre Hausswalt, Directeur de la communication et des relations institutionnelles d'Unibail-Rodamco-Westfield



« Nous avons une démarche RSE 'Tous Engagés' qui inclut des certifications environnementales et de bien-être pour l'ensemble de nos opérations et nous incite à des actions exemplaires en matière de biodiversité, d'économie circulaire et de proximité. »

Nathalie Bardin, Directrice des relations institutionnelles, de la communication et de la RSE



Sources : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, Analyses PwC Strategy&

Des solutions pérennes sont nécessaires face aux défis actuels de l'urbanisme

Les grands défis des collectivités en matière d'urbanisme



La densification urbaine



L'évolution des usages



La mixité sociale



Le développement durable



L'accessibilité



La production de logements en zones tendues



Faciliter les projets et simplifier les démarches

« Nous sommes attendus par les pouvoirs publics non plus comme de simples acteurs financiers, mais comme des apporteurs de solutions globales et pérennes. »

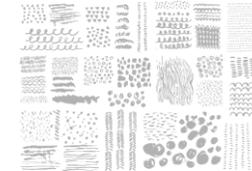
Thomas Georgeon, Directeur Général de la Société Tour Eiffel

Source: Analyse PwC Strategy&

Comment y répondent-elles ?



Partenariats de co-financement des projets



Réhabilitation de friches urbaines et industrielles



Intégration d'objectifs de RSE dans les appels d'offre



Importance croissante de l'innovation dans les appels à projets

« On ne peut plus se limiter à la conception d'un espace privé, celui-ci doit en premier lieu s'insérer à l'échelle du quartier. »

Maxime Lanquetuit, Directeur de l'innovation d'Altarea Cogedim

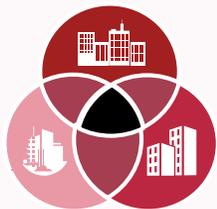
La rénovation de la Gare Paris-Montparnasse, création d'un lieu de vie par une architecture pensée pour les utilisateurs

Transformer un hub de transport en cœur de ville

Illustration



Gare Paris-Montparnasse



Projet Mixte

Localisation : Paris, 14^e et 15^e

Livraison : 2020

Contexte : La rénovation de la Gare Paris-Montparnasse a pour ambition de créer une plateforme multi-modale adaptée à la croissance du trafic et à l'évolution des modes de vie

19 000 m² de commerces innovants, plus de 85 enseignes hors restauration, avec de nouveaux concepts et des enseignes éphémères

70 millions de voyageurs par an en 2020 et 90 millions prévus en 2030 avec l'arrivée de nouvelles LGV

Un centre d'affaires de 1500 m² incluant un espace de co-working



Une offre de restauration complète avec 35 enseignes de tous les formats



400 m² de cabinets médicaux en secteur 1, laboratoire d'analyse médicale, pharmacie



Rénovation de la verrière, de la façade de la Gare et des fresques Vasarely



« L'ambition du projet est d'introduire le maximum de confort et de répondre aux demandes exprimées par les utilisateurs de la Gare : transparence, sécurité, ambiance apaisée, information. »

Benjamin De Aranjó, Directeur du Commerce de Flux, Altarea Cogedim



La polyclinique Reims-Bezannes apporte transports, emplois, modernité et innovation au cœur de la métropole de Reims

Illustration



Polyclinique Reims-Bezannes



Clinique

Localisation : Bezannes

Surface : 42 000 m²

Livraison : mars 2018

Contexte : construire un établissement moderne, adapté à la médecine du futur et aux nouvelles technologies

L'une des plus grandes cliniques de France, elle comprend aussi des bâtiments de consultations, un laboratoire de biologie, un plateau d'imagerie et un service de médecine nucléaire

S'intégrer et développer le réseau de transport local



S'associer avec les parties prenantes

La collectivité

Le bâtiment a reçu le label « **Reims Métropole Durable** » qui valorise la **vision partagée d'Icade** avec les **collectivités locales** en matière d'aménagement et d'éco-construction

Les médecins

« **Ce type de partenariat est une solution moderne, qui nous permet de nous concentrer sur notre cœur de métier : les soins.** »

Yves Noel, DG Opérationnel Courlancy Santé



Environnementale



Certification HQE® - niveau **excellent** grâce au travail réalisé sur l'éco-conception du bâtiment, la qualité de l'air et de l'eau



Technologique



Icade Santé a développé, avec une start-up, le **1^{er} service de géolocalisation** des patients (Ambu'Stage) dans le service ambulatoire fluidifiant le trafic au sein de l'établissement



+700 salariés



+200 praticiens

Favoriser l'emploi local

Promouvoir l'innovation environnementale et technologique



Les Ateliers Gaîté, un projet mixte qui intègre six différents types d'usage au cœur du quartier Montparnasse à Paris

Illustration

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Les Ateliers Gaîté

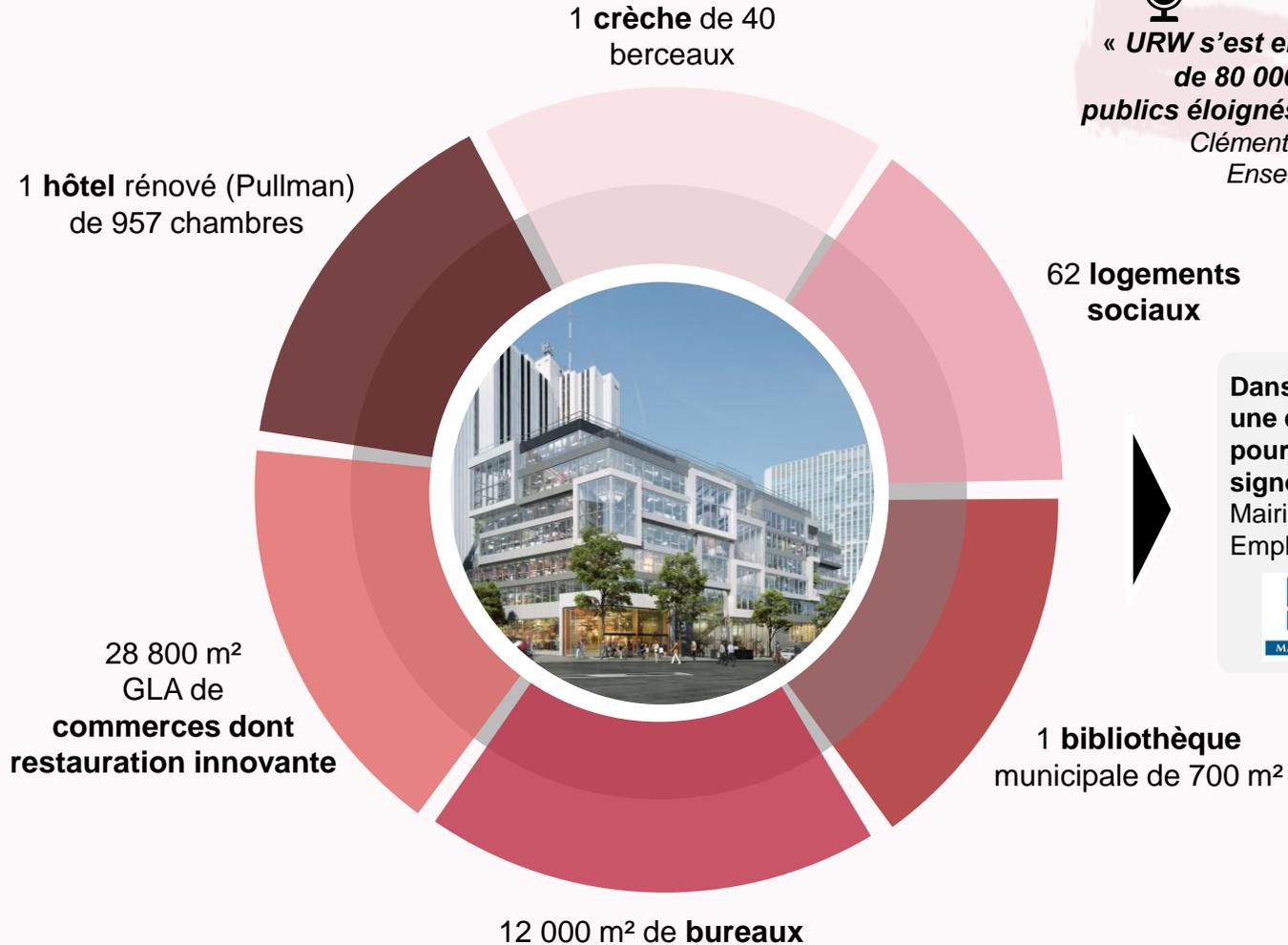


Projet Mixte

Localisation : Paris, 14^e

Livraison : 2020

Contexte : Les Ateliers Gaîté est un projet mixte proposant une bibliothèque, une crèche, des logements, des bureaux, l'hôtel Pullman rénové et un centre de shopping



« URW s'est engagé sur un volume de près de 80 000 heures d'insertion pour des publics éloignés de l'emploi sur ce projet. »
Clément Coquery, Chargé de projet chez Ensemble Paris Emploi Compétences

62 logements sociaux

Dans le cadre des Ateliers Gaîté, une convention de partenariat pour l'accès à l'emploi a été signée entre la Ville de Paris, La Mairie du 14^{ème}, Ensemble Paris Emploi Compétences et URW.



Les sociétés immobilières cotées proposent des solutions innovantes pour répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs



Les utilisateurs ont de nouvelles attentes qui rompent avec les schémas traditionnels

Au cours de son parcours immobilier, l'utilisateur exprime de nouvelles attentes

Le professionnel

- **Collaboration**
- **Technologie**
- **Convivialité et respect**
- **Facilité**



Le consommateur

- **Unicité**
- **Connexion**
- **Immédiateté**
- **Offre de services et loisirs**



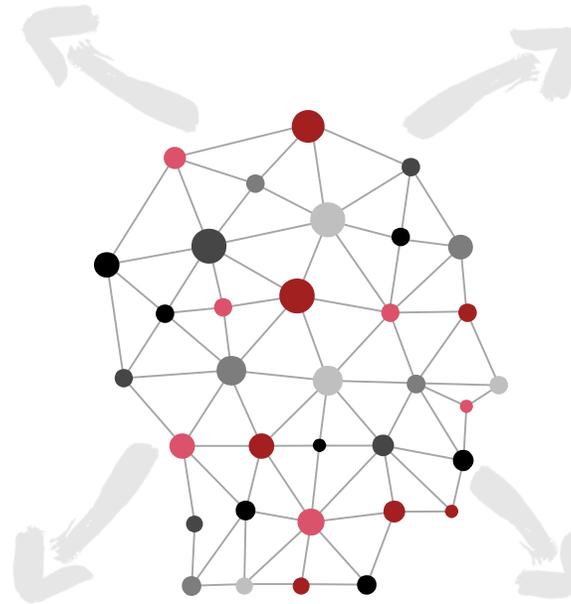
L'habitant

- **Confort**
- **Qualité du bâti**
- **Flexibilité**



Le citoyen

- **Responsabilité**
- **Convivialité**
- **Diversité**



« *Aujourd'hui nous travaillons au plus près des utilisateurs, au quotidien.* »

Marianne de Battisti,
Directrice Innovation, Communication et Relations Institutionnelles d'Icade

Le projet Silex², mené par Covivio à Lyon, s'inscrit dans une logique de services aux professionnels

Un projet axé autour des services et de la qualité de vie

Silex² - Lyon Part-Dieu

COVIVIO

Mixte



Localisation : Lyon Part-Dieu

Surface : 31 000 m²

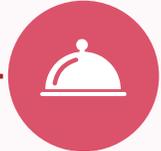
Livraison : T4 2020

Contexte : Réinventer un ensemble des années 70

Au cœur du quartier d'affaires Lyon Part-Dieu, ce projet a pour enjeu la rénovation d'un actif obsolète, la tour EDF, et s'inscrit dans le programme d'aménagement « Part-Dieu Durable », à l'échelle du quartier.



Co-working



Restaurants



Espace bien-être



Conciergerie



Auditorium



Terrasses végétalisées

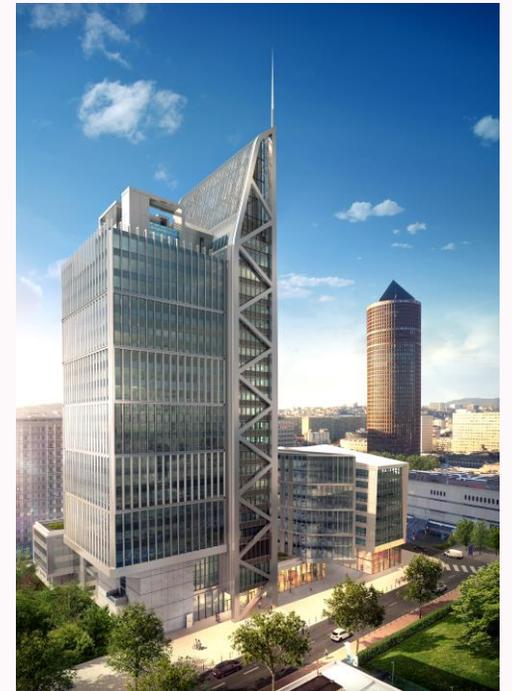
Les bénéfices pour les utilisateurs

- Espaces modernes, flexibles et collaboratifs, ouverts sur l'extérieur avec 90% de bureaux en 1^{er} jour
- 1700 m² de terrasses végétalisées garantissant un confort de vie
- Nombreux services à disposition, regroupés sur une application mobile
- Socle abritant 300 m² de surface commerciale ouvert au public
- Espaces de pro-working Wellio et auditorium de 140 sièges avec salle de réception



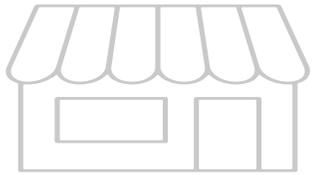
« Les immeubles de la Part-Dieu, actuels et futurs, doivent raconter **une histoire commune, qui est celle du quartier**, de ce qu'il représente pour Lyon. D'où la volonté de **combinaison la régénération de ce qui existe avec le développement de nouveaux immeubles.** »

François Decoster, Architecte Urbaniste du projet

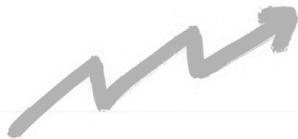


Les consommateurs restent attachés aux formats physiques et plébiscitent les centres commerciaux

Le commerce physique reste le canal d'achat préféré des consommateurs européens



51% des consommateurs préfèrent faire leurs achats en magasin. 41% ont un parcours omnicanal (magasin + en ligne)



86% des consommateurs comptent **maintenir ou accroître leur fréquentation des magasins** dans les 5 années à venir



37% des consommateurs préfèrent faire leurs achats dans des centres commerciaux

L'expérience en magasin est plébiscitée pour quatre raisons clés

1



Toucher et essayer le produit

2



Avoir le produit immédiatement

3



Le magasin est plus pratique...

4



... et plus fiable

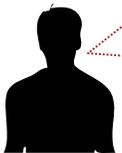
Les sociétés immobilières cotées repensent ainsi le modèle des centres commerciaux pour en faire de véritables lieux de vie

Nouvelles attentes des consommateurs vis-à-vis des centres commerciaux

La réponse des sociétés immobilières cotées



Un lieu de vie, confortable et convivial



« Les centres commerciaux sont en pleine réinvention et deviennent des lieux de vie, notamment en proposant davantage de services tels que des offres de divertissements, de socialisation, ou généraux (ex. bureaux, écoles, soins). »

Julien Goubault, Directeur de la Communication du Groupe Klépierre

- ✓ **Augmentation des mètres carrés dédiés aux nouveaux produits et services**
- ✓ **Horaires d'ouverture étendus**
- ✓ **Marques attractives** intégrant pleinement le **digital**
- ✓ Meilleure connexion au **réseau de transports urbains**
- ✓ Prise en compte des **enjeux environnementaux**

Des constructions innovantes et durables



Ville d'Avray, Gecina

Face aux nouveaux usages et attentes en matière de RSE, la durabilité des bâtiments est un enjeu majeur

Les nouveaux défis appelant à une plus grande durabilité des bâtiments



Nouveaux usages, offre de services



Changement climatique

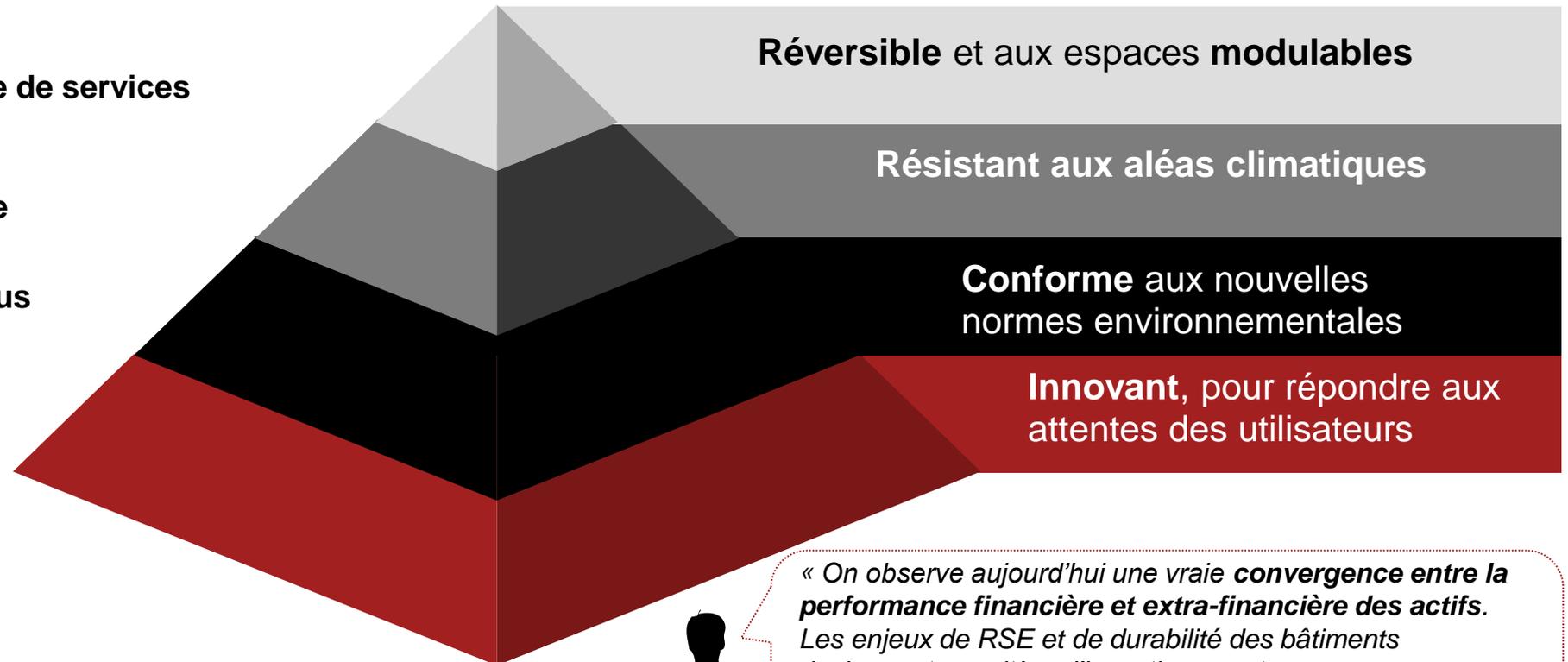


Cadre réglementaire plus strict



Attentes des utilisateurs en matière de RSE

Qu'est-ce qu'un bâtiment durable?



« On observe aujourd'hui une vraie **convergence** entre la **performance financière et extra-financière des actifs**. Les enjeux de RSE et de durabilité des bâtiments deviennent un critère d'investissement. »

Nicolas Dutreuil, Directeur Général Adjoint en charge des finances de Gecina

Les sociétés immobilières cotées ont pris des engagements forts à travers leurs projets récents

Illustration

Un centre de plein air conçu pour être facilement réversible



100%
des centres
certifiés en
2022



Le Prado

Trois certifications obtenues à Marseille dans un contexte de labellisation massive du parc

3 certifications ont été obtenues : Cradle-to-Cradle, BREEAM excellent et BBC, grâce à différents leviers :

- **Réversibilité** de l'ouvrage
- **Canopée** pour réguler la température et faire circuler l'air
- **Boucle d'eau** raccordée à la station d'épuration
- **Moquette recyclée** et recyclable
- **Ruches** exploitées par une association locale

La certification du Prado intervient dans un contexte où **Klépierre s'est engagé à faire certifier développement durable 100% de ses centres d'ici 2022**

Avec 55% de la surface plancher construite en bois, le projet Ville d'Avray a fait l'objet d'une large concertation

Dans une zone commerciale obsolète de 1 300m² et comprenant déjà 700 logements, Gecina va réhabiliter des logements existants et créer 125 logements neufs proposés à la location.

Concertation avec les riverains



En amont de la construction, une **démarche de concertation avec les riverains** a été mise en place par Gecina, via une **initiative originale de porte-à-porte pour rencontrer plus de 1 000 habitants**, leur présenter le projet et intégrer leurs préoccupations

Construction durable



55% de la surface plancher des logements neufs sera construite **en bois**, un matériau durable et à **plus faible empreinte carbone** permettant de limiter les nuisances de chantier en zone occupée. **Les logements existants seront également réhabilités** avec une isolation extérieure pour s'intégrer dans le nouvel ensemble

Certification



Le projet vise la certification de quatre labels attestant du respect de la **biodiversité** sur le site et de la **haute qualité environnementale** du bâti. Le label E+C- valorise les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone

Illustration

gec1na



« La concertation avec les riverains, originale par sa démarche de porte-à-porte, nous a permis de mieux cerner les attentes et préoccupations des riverains dès la conception du projet. »

Franck Lirzin, Directeur exécutif résidentiel de Gecina

Les sociétés immobilières cotées font preuve d'innovation pour atteindre les objectifs français en matière d'économie circulaire

Objectif : réduire de 30% la consommation de ressources par rapport au PIB d'ici à 2030¹

-30%

-50%

Objectif : réduire de 50% les déchets non dangereux mis en décharge d'ici à 2025¹

L1ve, Paris

Réhabilitation complète d'un immeuble de bureau en remettant en valeur la structure existante plutôt qu'en démolissant



Des matériaux audités réemployés ou recyclés

80%

Du sol de la galerie recyclé in situ avec les pierres de façade

66%

Tonnes de Co² économisées

284

gec1na

1) Par rapport à 2010, selon le Ministère de la Transition écologique et solidaire

Sources: Analyse PwC Strategy&

Initial Prado, Marseille

Une démarche innovante de recyclage de matières premières pour la transformation d'un immeuble de bureaux en 115 logements



- Diagnostic des matériaux réutilisables
- Curage et tri des matériaux
- Dons à porteurs de projets sociaux et environnementaux

Avec l'accélération des tendances actuelles, les villes de demain seront encore plus vertes, plus résilientes et plus inclusives

Les sociétés immobilières cotées continueront à être au cœur de la conception de la ville de demain



Sources: Analyse PwC Strategy&

Merci

strategyand.pwc.com

© 2019 PwC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see pwc.com/structure for further details.

Disclaimer: This content is general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

Vos contacts

Geoffroy Schmitt

T : +33 (0) 6 08 02 88 51

geoffroy.schmitt@pwc.com

Vladislava Iovkova

T : +33 (0) 6 31 25 30 98

vladislava.iovkova@pwc.com

Nicolas Brement – Sustainability

T : +33 (0) 6 80 57 60 95

nicolas.brement@pwc.com