

Société de la Tour Eiffel : *foncièrement en avance*

La nouvelle dynamique de croissance insufflée fin 2014 concomitamment au changement actionnarial continue de porter les ambitions de la Société de la Tour Eiffel dirigée par Philippe Lemoine, son directeur général. Le cap du milliard d'euros de patrimoine, principalement tertiaire et francilien, a été dépassé fin 2016. Implantée sur plusieurs sites phares du Grand Paris, la Société de la Tour Eiffel y renforce ses positions, ainsi qu'en régions à Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.

M² Quels sont les grands indicateurs de croissance de la foncière ?

Philippe Lemoine : Le rythme de développement de la Société de la Tour Eiffel s'est considérablement intensifié depuis deux ans. Les axes retenus demeurent : les acquisitions d'actifs sécurisés dans des environnements à fort potentiel et la valorisation des réserves foncières avec notamment la construction en Befa (Bail en l'état futur d'achèvement) d'immeubles neufs pour des entreprises de premier plan et des croissances externes ciblées. Le patrimoine, évalué à 682 M€ fin 2014, a atteint 1,35 Md€ en décembre 2016 pour une surface de près de 500 000 m². La prochaine étape sera d'atteindre une taille de 1,5 Md€. Les bureaux en Ile-de-France représentent 87 % du patrimoine en valeur, 70 % en surface et 85 % en loyer. Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 75,8 M€ au 31/12/2016, soit une progression de plus de 15 % par rapport à 2015. Les loyers comptant pour 59,6 M€ sont à 80 % sécurisés jusqu'en 2020 (hors parcs). Le rendement net moyen est de 5,5%.

En 2015, nous avons réalisé une première augmentation de capital d'un montant de 180 M€. Celle-ci a été suivie d'une seconde opération, fin 2016, pour un montant de 140 M€, très largement souscrite par l'ensemble des actionnaires institutionnels présents au capital de la société. Ces actionnaires institutionnels, qui représentent près de 93 % du capital, ont ainsi renouvelé leur confiance en la stratégie de la société et leur volonté d'accompagner sa croissance forte.



PHILIPPE LEMOINE, DIRECTEUR GENERAL

Cet apport de fonds propres a contribué à l'acquisition d'un portefeuille d'actifs à Nanterre pour 145 M€, sans pour autant pénaliser les objectifs de ratio d'endettement. Le rapport Loan To Value est de 36,2 % au 31 décembre 2016. La qualité des ratios de la Société de la Tour Eiffel se reflète ...



Nanterre Préfecture, Défense 3

aussi dans les conditions de financement obtenues auprès des banques françaises qui se sont substituées aux crédits hypothécaires remboursés en intégralité au cours de l'année 2015.

M² Votre récente acquisition à Nanterre est la plus importante depuis 2014. En quoi est-elle stratégique ?

Ph. Lemoine : Ces actifs, excellentement placés à proximité immédiate de La Défense et d'un nœud de transport multimodal très dense, renforcent notre présence dans ce secteur du Grand Paris que desservira Eole en 2020. L'ensemble comprend près de 85 000 m² de surface locative sur un foncier de 10 hectares : 69 000 m² répartis en 18 bâtiments de bureaux et d'activités au sein du Parc Défense-Nanterre-Seine ainsi que 15 000 m² de l'immeuble de bureaux Défense 3, à Nanterre/Préfecture. Le montant des loyers nets annuels est de l'ordre de 9,4 M€. L'acte d'acquisition a été signé le 20 décembre 2016 et notre filiale opérationnelle Team Conseil a repris la totalité des missions de gestion et d'exploitation, comme elle le fait pour la totalité du patrimoine du Groupe. De grandes signatures figurent parmi les 84 nouveaux locataires : Volvo, Engie, Filorga, Nec, Satelec Fayat...

Nous allons définir, avec la Ville de Nanterre et la SEM, un véritable schéma d'urbanisme sur les 10 ans à venir afin de développer et valoriser ce parc d'affaires. Plusieurs cas de figure sont envisagés :

conserver et rénover, restructurer, démolir et reconstruire et développer de nouvelles opérations... Compte tenu des réserves foncières, le potentiel immédiat est supérieur à 100 000 m². Notre attention va aussi porter sur l'accroissement de la qualité des services à l'utilisateur, un thème qui nous tient à cœur sur l'ensemble de notre patrimoine. A l'avenir, nous projetons également de consolider ce secteur géographique par d'autres actifs qui viendront compléter le parc. Une réflexion de même nature sera menée, avec l'Epadesa, sur Défense 3 à proximité de la gare de Nanterre-Préfecture et des deux futures nouvelles stations RER E et ligne 15 du métro du Grand Paris. Ce nou-

vel actif de la Société de la Tour Eiffel côtoie notamment le Campus Groupama ainsi que deux grands groupes du Cac 40 : AXA et prochainement Vinci dans son futur siège.

M² Quelles ont été les autres grandes acquisitions de la Société de la Tour Eiffel au cours de ces derniers mois ?

Ph. Lemoine : Acquis en mars 2016, Olympe à Puteaux, 56 quai de Dion Bouton, proche du Pont de Neuilly, est entièrement loué à l'entreprise multinationale de cosmétiques Coty qui en occupe les 4 000 m². L'investissement s'est élevé à 28,4 M€. Avec Linéa à Puteaux (16 000 m², dans notre patrimoine depuis fin 2015)



Puteaux, Le Linéa



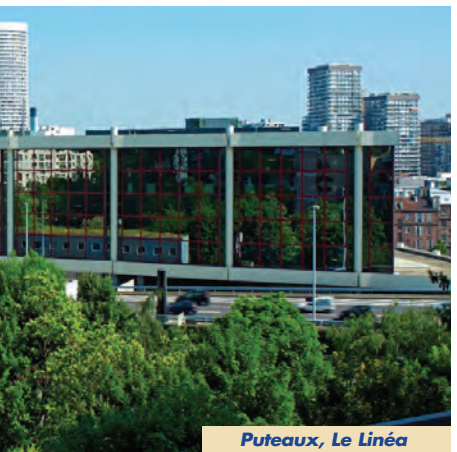
Puteaux, Olympe

Olympe renforce notre pôle d'affaires Défense et péri-Défense. L'Odyssée à Guyancourt a, pour sa part, complété notre pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines déjà composé de Diagonale Ouest à Montigny-Bretonneux et du Berlioz à Guyancourt. L'immeuble Odyssée de 12 000 m² de bureaux, rue du Centre, acquis pour 24,9 M€ est loué à 100 % à deux administrations régionales.

M² De manière plus générale, pouvez-vous rappeler vos critères d'investissement ?

Ph. Lemoine : Nos investissements doivent satisfaire des critères stricts de localisation, taille, signatures, solidité des revenus locatifs, potentialité de multiplication des services, rendement et transports en commun... De plus, ils s'articulent autour d'une logique de Parcs d'affaires, de Campus et de Pôles. Nos Parcs regroupent plusieurs bâtiments avec des services associés, dans un espace sécurisé et clos. Nous dénommons Campus un ensemble d'immeubles présentant une cohérence architecturale et paysagère en un lieu délimité sur lequel nous proposons un corpus conséquent de services mutualisés adaptés à la demande. Enfin, le concept de Pôle est un regroupement d'actifs tertiaires sur un bassin économique cohérent bénéficiant d'infrastructures routières et de transports

collectifs. Au même titre que les parcs d'affaires, le principe de proximité de plusieurs actifs permet de procurer aux utilisateurs une vraie valeur ajoutée aussi bien en flexibilité d'implantation, de capacité d'extension que de services partagés facilitant le quotidien des salariés : restauration, crèche, conciergerie, sécurité, lieux de rencontre polyvalents, espaces de co-working, fitness, co-voiturage...



collectifs. Au même titre que les parcs d'affaires, le principe de proximité de plusieurs actifs permet de procurer aux utilisateurs une vraie valeur ajoutée aussi bien en flexibilité d'implantation, de capacité d'extension que de services partagés facilitant le quotidien des salariés : restauration, crèche, conciergerie, sécurité, lieux de rencontre polyvalents, espaces de co-working, fitness, co-voiturage...

M² Pouvez-vous préciser cette notion de qualité de services ainsi que le rôle de Team Conseil, structure que vous présidez ?

Ph. Lemoine : Pour illustrer ce propos, j'aime à souligner que l'important dans «immobilier d'entreprise» est l'ENTREPRISE et par voie de conséquence, la relation que nous établissons ainsi que les prestations attachées aux immeubles. La proximité avec les clients utilisateurs est l'un de nos engagements forts, de même que l'amélioration constante de nos prestations. Depuis décembre 2015, l'internalisation de la gestion locative concer-

ne la totalité du patrimoine, soit plus de 300 baux couvrant une trentaine de sites. Team Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, est notre bras armé. Elle rassemble tous les moyens opérationnels du groupe pour la gestion locative, commerciale, technique, environnementale et administrative. L'équipe s'est étoffée d'une dizaine de personnes en deux ans. Elle se compose d'une trentaine de professionnels expérimentés qui conjuguent leur savoir-faire tant en commercialisation, en asset management qu'en développement ou dans le travail de conception. Celui-ci est crucial tant il est fondateur d'excellence pour la vie d'un bâtiment et de ses utilisateurs ! Team Conseil a reçu en 2016 une double certification, renouvelée en 2017, ISO 9001 (Qualité Management) et 14001 (Environnement), pour ses métiers fondamentaux. Cette double certification répond à la volonté d'excellence de notre filiale à la recherche d'un haut niveau de satisfaction des locataires. En fluidifiant les relations entre preneurs et facility managers en prise directe avec les immeubles, Team Conseil se révèle un réel atout du déploiement de la Société de la Tour Eiffel. Le déménagement de notre siège social, avenue de Friedland, dans des locaux plus fonctionnels, plus grands et plus aérés est un facteur supplémentaire d'efficacité pour toute notre équipe.

“Foncièrement en avance, nous avons pour ambition d'être un acteur référent du Grand Paris.”



BRUNO MEYER, DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

M² Et qu'en est-il de votre politique environnementale et énergétique sur les immeubles ?

Ph. Lemoine : Le fait que 69 % de nos actifs franciliens aient obtenu une certification BREEAM ou HQE est pour nous une grande satisfaction. Toutefois, l'objectif reste de 80 % à l'horizon 2020.

Rappelons que la Société de la Tour Eiffel a rejoint, en 2015, le cercle fermé des Green Stars du GRESB – Green Real Estate Benchmark, saluant sa performance verte. Le campus d'Orsay a aussi obtenu la certification Ecojardin qui souligne la qualité de la conception et de la gestion écologique du site dont les espaces naturels respectent la biodiversité, la faune, la flore, l'eau...

M² Où en est l'avancement de vos développements sur le plateau de Paris-Saclay et à Massy ?

Ph. Lemoine : Nous avons poursuivi la mise en valeur des sites d'Orsay et Massy, respectivement avec l'EPAPS dans le cadre du campus technologique et universitaire de Saclay et avec Paris Sud Aménagement en charge du réaménagement du quartier Atlantis.

Le Parc d'affaires Eiffel d'Orsay, situé à 300 m de la future station du Grand Paris prévue en 2024, grandit progressivement. Les 17 500 m² de bureaux actuels sur 16 bâtiments affichent un taux d'occupation de 93 %. Un projet, réalisé avec l'architecte Paul Mayla, porte sur 13 000 m² supplémentaires. L'agrément a été obtenu et le permis de construire

sera déposé fin mars. La capacité à terme, sur ce foncier de deux hectares, est de 85 000 m². A Massy, le Campus Eiffel bénéficie du plus important hub de transport de la périphérie du sud parisien connecté à deux lignes de RER B et C, une gare TGV, le Tram Train Express sud et la ligne du Grand Paris qui sera connectée notamment à l'aéroport de Paris Orly... Nous avons encore plus de 55 000 m² de bureaux à construire qui s'ajouteront aux 16 000 m² déjà réalisés et occupés par Alstom, soit 70 000 m² au total. Une première phase de 12 600 m², comprenant plusieurs bâtiments de 3 000 à 5 000 m², avec le cabinet d'architectes Simonetti, Malaspina & associés, fait l'objet de permis de construire.

M² En régions, vous êtes présent à Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.

Ph. Lemoine : Comme en région parisienne, nous respectons une fidélité géographique. Une telle politique nous permet de cultiver des relations régulières et de proximité avec notamment les collectivités, les aménageurs... et d'approfondir continuellement la connaissance de nos marchés. Dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence, un Befa de neuf ans a été signé avec Capgemini. Le chantier du bâtiment R+4 de 4 300 m² certifié BREEAM niveau Good sera livré fin 2017. L'investissement



Parc Nanterre, bâtiment Nautille

s'élève à 11 M€. Je rappelle que ce grand nom des services du numérique nous a déjà accordé sa confiance à Suresnes où nous hébergeons le siège de Capgemini France. La totalité du parc, proche de la gare TGV d'Aix-en-Provence et de l'aéroport international Marseille-Provence, comporte 27 300 m² de bureaux occupés à 95 % par 44 sociétés locataires et 1 800 personnes. Il dispose encore d'une réserve foncière d'environ 5 000 m². Nous avons signé une promesse pour acquérir un bâtiment complémentaire de 1 500 m² loué à 50 %.

A Marseille, au sein du Parc Eiffel des Ayalades, nous allons réaliser un R+2 de 1 967 m² en Befa de 12 ans fermes pour une filiale d'ENGIE. La livraison est programmée en 2018 et l'investissement est de l'ordre de 4,4 M€. Un permis de construire a également été obtenu pour le bâtiment L'Olivier de 3 390 m² de bureaux en cours de commercialisation. Ce parc compte au total 23 000 m² répartis sur 18 bâtiments dont 14 détenus par la Société de la Tour Eiffel, soit près de 18 000 m² occupés à 98 %.

Le Parc des Tanneries à Strasbourg/Lingolsheim est, pour sa part, en cours de restructuration. La réflexion et la programmation portent à la fois sur sa recomposition et sur la diversification de sa destination. Compte tenu de son implantation dans un milieu désormais urbain très dense, il pourrait s'ouvrir à une orientation réservée à de la distribution. Il regroupe actuellement plus de 30 locataires pour 34 000 m² de bureaux et de locaux d'activités.

M² Avec Team Conseil, intervenez-vous sur d'autres actifs que ceux de la Société de la Tour Eiffel ?

Ph. Lemoine : Nous gérons 100 000 m² pour le compte de tiers, cela nous permet de nous confronter au marché extérieur, de nous challenger. Une telle politique contribue à notre démarche d'excellence.

M² Dans quel climat abordez-vous l'année en cours ?

Ph. Lemoine : Nous sommes tout à fait confiants. Les chantiers de fond ont été menés rapidement et avec succès parallèlement au développement du patrimoine. La Société de la Tour Eiffel se présente désormais comme un acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire, positionnée sur les secteurs porteurs du Grand Paris et de métropoles régionales, dans une optique de



La Fondation de la Société de la Tour Eiffel

Cette fondation, présidée par Gérard Laurent également président de la fondation Excellence SMA, a pour vocation de favoriser l'innovation dans le bâti, le travail pluridisciplinaire et l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier.

Le Concours Eiffel 2016, en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA et avec le soutien du Groupe Abvent, a rencontré un vif succès auprès des étudiants en écoles d'architecture et d'ingénieurs. Ainsi, 67 étudiants ont remis leur copie sur le thème de l'année : « Imaginez l'immeuble tertiaire non IGH de 2030 ». Ceci dans l'esprit de Gustave Eiffel, « impensable hier, réalisable aujourd'hui, pour être pertinent demain », associant intelligence technique et conception prospective de l'espace et de l'environnement de travail. Les projets devaient être visionnaires et porteurs d'une identité forte. Ils devaient être également réalisables en termes de matériaux, d'énergie... et finançables. Les lauréats ont été désignés en décembre 2016 lors d'une cérémonie à la Tour Eiffel. Le jury était présidé par Hervé Dupont Xpnts et architecte, spécialiste des grands projets d'aménagement urbains notamment à La Défense et sur La Plaine de France. Membres du jury : Myriam LARNAUDIE-EIFFEL, (Vice-Présidente de l'Association des Descendants de Gustave Eiffel), Brigitte GOUDER de BEAUREGARD (Directeur Général de AG Real Estate France et Administrateur de la Société de la Tour Eiffel), Philippe VAN de MAELE, (Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay), David ROS, (Maire d'Orsay), Jean-Marie DUTHILLEUL, (Ingénieur Ponts et Chaussées et Architecte), Bertrand LEMOINE, (Ingénieur X-ENPC et Architecte), Daniel VANICHE, (Ingénieur X-ENPC et Architecte), Jean-Paul VIGUIER, (Architecte), Xavier SOULE, (Architecte et PDG d'Abvent) et Philippe LEMOINE, (Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel et Administrateur et Vice-Président de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel).

1^{er} prix : Entre Intérieur(s) et Extérieur(s) de Xavier Pirot, ENSA de Paris Val-de-Seine et Jules Boileau, Agrocampus Ouest Angers.

2^{ème} prix : Biotope : Adeline Klein et Jean-Jacques Bégel de l'ENSA de Nancy et Rémi Charrier et Odile Pham de l'ENSTIB.

foncière d'accumulation au développement pérenne et à la rentabilité solide. Elle s'inscrit dans une tendance de croissance significative de ses cash-flows.

Nous entendons travailler nos actifs sur le long terme en anticipant les besoins des utilisateurs, et saisir les opportunités qui nous permettront d'accentuer la formation de pôles géographiques puissants. Favoriser les synergies et la bonne connaissance des marchés, de leurs acteurs, des entreprises et des collectivités locales est source de création de valeur réciproque. Nous souhaitons participer pleinement à la réflexion sur l'évolution de ces territoires. Les régions recèlent de significatives capacités de croissance,

notamment là où nous sommes déjà implantés, à Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg. Quant à l'Ile-de-France, première place immobilière de bureaux en Europe, les enjeux du Grand Paris sont gigantesques. Foncièrement en avance, nous avons pour ambition d'en être un acteur référent. ■



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

11-13, avenue de Friedland - 75008 Paris
Tél : 01 44 51 55 00 - Fax : 01 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com