

Immobilier : comment La Défense est en train de retrouver des couleurs

18/03/2015 - 11:00 Pascale Besses-Boumard

Le nouveau patron de la foncière La Tour Eiffel, Philippe Lemoine estime que le retour en grâce de cette zone géographique, en fort déclin ces dernières années, est proche. Il vient de mettre au point sa feuille de route pour cette foncière. Grâce à son nouvel actionnaire, la SMA BTP, il ne manque pas de moyens pour mener à bien ses ambitions.

Philippe Lemoine, le nouveau patron de la Société de la Tour Eiffel en est persuadé : les mesures d'accompagnement concédées par les foncières vis-à-vis de leurs nouveaux locataires de bureaux sont arrivées à leur zénith. Une bonne nouvelle pour toutes ces entreprises qui, compte tenu d'une demande moins soutenue en France, mais aussi dans le reste de l'Europe sont contraintes de pratiquer des baisses des prix déguisées depuis plusieurs années. Le parc de bureau francilien comporte aujourd'hui 54 millions de m² dont la moitié environ est obsolète. Soit une très forte hausse par rapport aux 23 millions de m² en vigueur en 1975. Mais ce qu'il faut bien voir, c'est que certaines zones comme Paris, n'ont pratiquement pas évolué sur cette longue période : si la capitale comptait 13,5 millions de m² de bureaux en 1975, elle en dénombre aujourd'hui moins de 17 millions. On ne peut pas en dire autant, par exemple, du 92 passé de 3,9 millions de m² à 14 millions de m² à ce jour.

« La perspective du Grand Paris va complètement changer la donne. Elle va déjà favoriser l'émergence de bâtiments de première qualité et rajeunir ainsi un parc très inégal », soutient le numéro un de la Tour Eiffel (STE) qui connaît bien le sujet pour l'avoir largement décortiqué lorsqu'il était à la tête de Silic. C'est d'ailleurs dans ce contexte, qu'il vient de mettre au point la feuille de route de sa foncière, misant sur l'achat d'actifs sécurisés et le développement d'opérations sur du foncier maison. Il a ainsi récemment acquis plusieurs immeubles à Bagneux, Suresnes et Velizy. Il va également développer un campus en s'appuyant sur les 60.000 m² de droits à construire qu'il possède déjà à Massy. Idem à Saclay où il est également à la tête de réserves. Résultat, il a déjà acquis pour 100 millions d'euros d'actifs et ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. Il a, pour cela, un partenaire de choix : son actionnaire majoritaire SMA BTP qui vient de lancer une OPA sur la foncière après une âpre bataille boursière. L'assureur a indiqué qu'il entendait investir 200 millions d'euros dans cette entreprise à l'issue de l'opération. En parallèle, une augmentation de capital de 200 millions d'euros est sur le point d'être lancée. L'idée, ici, est de faire entrer de nouveaux investisseurs et de diluer SMA BTP aux alentours de 60% (alors qu'il possède actuellement 89,88% de STE), pour se conformer aux impératifs du statut SIIC. Soit une aubaine pour la foncière en cette période d'argent bon marché et ce, alors que sa LTV est comprise entre 30 et 35%. Les zones de prédilection de ce fin connaisseur de l'immobilier tertiaire en Ile de France ? Une zone qui, pourtant, vient de connaître des heures difficiles : La Défense ! « Rendez-vous fin 2015. Je pense qu'à cette date, la Défense sera devenue une zone tendue dans le bureau », lance Philippe Lemoine. Et d'anticiper un prix moyen de 450/500 euros le m² annuel pour des bâtiments neufs de qualité prime. En attendant, il vient de signer la relocation de 100% des surfaces de bureaux de son immeuble Domino situé à Paris - Porte des Lilas (19ème), soit près de 10.200 m², auprès du Centre des Monuments Historiques (3 965 m²), de Pôle Emploi (4 508m²) et d'Antalis France (1 742 m²).