



## → ACTUALITÉS LA VIE DES AFFAIRES

FACILITY MANAGEMENT - PROPERTY MANAGEMENT - MULTITECHNIQUES

# Société de la Tour Eiffel Le choix de la gestion intégrée

*En arrivant à la direction de la Société de La Tour Eiffel, Philippe Lemoine avait clairement formulé dans sa feuille de route sa volonté de réinternaliser le property management. La mission a été menée par Odile Batsère, directrice de la gestion immobilière et environnementale.*



### Immobilier & Services : Quel était votre objectif en réinternalisant la gestion immobilière ?

**Philippe Lemoine :** En disposant d'une équipe de gestion intégrée et dédiée, nous améliorons encore la proximité avec nos locataires et c'est primordial dans ma conception de la relation bailleur/locataire. Par ailleurs, en étant présent du développement à la gestion, nous pouvons prendre en compte les retours d'expérience dans nos programmes futurs. C'est Team Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, qui est désormais en charge de la gestion immobilière. Team Conseil compte 25 collaborateurs et assure également les développements actuels et futurs de la Foncière.

### Comment avez-vous organisé la ré-internalisation du property management ?

**Odile Batsère :** Après avoir fait le choix et l'acquisition d'un logiciel métier, nous avons constitué une équipe dédiée à la gestion technique, administrative et commerciale. Cette équipe a pour mission de reprendre toutes les données de la Société de la Tour Eiffel (400 000 m<sup>2</sup> et 200 baux).

### Quelle était la difficulté majeure de cette opération ?

**Odile Batsère :** Cette opération ne présentait pas de difficultés particulières hormis un point critique : la rapidité avec laquelle nous voulions internaliser. Mais nous avons relevé le défi ! Le paramétrage du logiciel et la saisie des données ont été réalisés en 3 mois à compter de fin janvier 2015 pour une première facturation à fin mai ! Ainsi, à fin décembre, nous aurons repris en gestion la totalité de notre patrimoine et nous avons des retours très positifs de nos locataires qui apprécient la relation de proximité et notre réactivité qui se trouvent ainsi renforcées. L'année 2015 aura été pour nous très active et ce, d'autant plus que nous avons mené en parallèle le chantier de la certification ISO 9001 et ISO 14001 (en cours d'obtention) de TEAM Conseil et les certifications d'immeuble dont un ECO-LABEL en cours d'obtention sur le Parc d'Orsay.

### La société Team Conseil a-t-elle vocation à gérer pour le compte de tiers ?

**Philippe Lemoine :** Oui, nous souhaitons nous positionner pour le compte de tiers, essentiellement pour des actifs de bureaux en région parisienne. Avoir une gestion immobilière intégrée n'implique pas de se refermer sur soi... Au contraire, cela permet de voir des approches différentes et ainsi de s'améliorer.





## FACILITY MANAGEMENT - PROPERTY MANAGEMENT - MULTITECHNIQUES

**Quels sont les prochains développements pour la Société de la Tour Eiffel ?**

**Philippe Lemoine :** Nous sommes dans une phase de développement ambitieux que nous abordons sereinement. Il était nécessaire de restructurer le passif de la foncière en réduisant ses ratios d'endettement et en diversifiant ses ressources tout en conservant notre statut SIIC. Une partie de la dette a été refinancée par une première émission d'Euro PP obligataire de 200 millions € lancée en juillet 2015 et assortie d'un coupon de 3,30 %, à échéance du 15 juillet 2025. Nous avons remboursé tous les emprunts hypothécaires. A fin 2015, nous devrions atteindre près d'1 milliard € d'actifs et je maintiens l'objectif d'1,5 milliard d'ici 2 à 3 ans. Nous y parviendrons par 3 voies différentes : l'acquisition d'actifs sécurisés, le développement endogène notamment sur Massy et Orsay et, enfin, par de la croissance externe avec le rachat de portefeuilles constitués.

Concernant les développements, les potentiels les plus importants concernent nos parcs d'Orsay et de Massy : Orsay devrait passer de 17 000 m<sup>2</sup> à 90 000 m<sup>2</sup> avec l'implantation de services (fitness, conciergerie...) Et pour Massy, un campus de 55 000 m<sup>2</sup> auxquels il faut ajouter les 17 000 m<sup>2</sup> déjà réalisés pour Alstom. En province, nous avons un développement en cours d'environ 9 000 m<sup>2</sup> sur Aix et Marseille. Nous sommes en ordre de marche pour réaliser ce développement ambitieux mais maîtrisé.

**La Société de la Tour Eiffel en chiffres\***

- Un patrimoine de 820 millions d'€
- Un parc immobilier de 400 000 m<sup>2</sup>, dont 73 % de bureaux, certifiés à 45 % HQE ou Breeam in Use.

\*au 30/06/2015