



La vie
des acteurs

Stratégie

Société
de la Tour Eiffel

Autour de l'utilisateur

Portrait

Brigitte Gouder
de Beauregard

— Stratégie —
Société
de la Tour Eiffel

Société de la Tour Eiffel

les trois axes

de la nouvelle feuille de route

Nouveaux actionnaires, nouvelle gouvernance, nouvelle équipe, la Société de la Tour Eiffel a tourné la page Mark Inch et Robert Waterland après un intermède particulièrement tendu au moment de la tentative de prise de contrôle de Chuc Hoang. Avec SMA en actionnaire de référence, un statut SIIC conservé, et Philippe Lemoine aux manettes opérationnelles, la STE a repensé une feuille de route qui rappelle furieusement celle de la Silic. Explications.

Par Gaël Thomas

Le 6 mai dernier, le conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel (STE) acte l'ouverture de son capital à des investisseurs institutionnels et accueille en son sein quatre nouveaux institutionnels français – Malakoff Médéric, Suravenir, Humanis et Mutuelle Générale – auxquels vient s'ajouter en dernière minute l'assureur belge AG Finance. L'opération financière permet à la foncière de conserver le statut SIIC, en faisant passer le groupe SMA sous la barre fatidique des 60 %, et de renforcer ses fonds propres au terme d'une augmentation de capital d'un peu plus de 180 M€. Une affaire rondement menée quand on se rappelle que l'OPA (offre publique d'achat) de la SMA s'est achevée en octobre 2014. Elle vient clore une guerre ouverte entre les actionnaires fondateurs de la STE – **Mark Inch** et **Robert Waterland** – et **Chuc Hoang** qui, même s'il s'en défend, avait tenté une prise de contrôle rampante de la foncière. « Pour la SMA, cette opération s'inscrit dans une véritable continuité stratégique », souligne **Hubert Rodarie**, président du conseil d'administration de la STE et directeur général délégué de SMA.

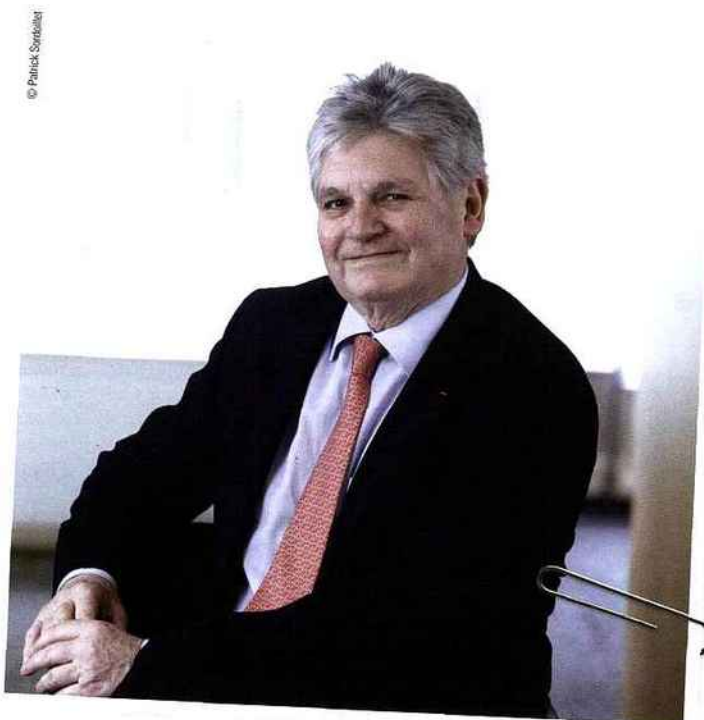


La continuité stratégique, c'est celle d'un investisseur institutionnel actif dans l'immobilier, en particulier sur les bureaux en Ile-de-France. La SMA y a goûté en direct, mais aussi au travers d'une prise de participation dans Silic qui s'est terminée par une joute juridique au moment de l'OPA lancée par Icade. « La SMA a toujours regretté de ne pas avoir la main sur cette foncière et d'être dépendante de Groupama dans la décision de se vendre à une filiale de la Caisse des dépôts », souligne un observateur du dossier. Avec la STE, le groupe mutualiste s'offre enfin sa propre structure pour déployer une stratégie patrimoniale orientée sur l'immobilier tertiaire francilien. Et pour l'appliquer avec succès, la SMA a repris l'ossature de l'ancienne direction de Silic, avec **Philippe Lemoine** en chef d'orchestre et **Bruno Meyer** en premier violon, au côté de **Frédéric Maman**.

UNE STRATÉGIE À TROIS JAMBES

La nouvelle feuille de route va s'articuler autour de trois axes – acquisition, développement et croissance externe – et un terrain de jeu : le bureau francilien. La STE s'appuie sur un patrimoine existant de près de 800 M€, situé à 80 % en Ile-de-France, avec une nette orientation sur le tertiaire (92 % de bureaux) depuis la grande vague d'arbitrages des dernières années.

« Notre premier axe, c'est l'acquisition d'actifs sécurisés », lance Philippe Lemoine. La STE avait engagé un retour sur le marché de l'investissement en 2014 à la faveur de



© Patrick Sordelier

la signature d'un immeuble de 8 300 m² de bureaux loués à Orange et situé à Bagneux, puis celle de Seine Etoile à Suresnes, 14 800 m² de bureaux loués à Cap Gemini. Depuis, la foncière a signé deux nouvelles acquisitions : le Vauban à Vélizy, 7 000 m² qui accueillent le siège du japonais Yokogawa acheté pour 27,4 M€ et, plus récemment, le Berlioz, 6 200 m² à Guyancourt entièrement loués à Baxter France. Au total, environ 130 M€ d'investissement et un peu plus de 10 M€

de loyers annuels sécurisés. « Parmi nos critères d'investissement, nous privilégions les immeubles sécurisés sur des rendements compris entre 6,5 et 7,5 %, avec des tailles unitaires oscillant entre 30 et 100 M€ », expose Philippe Lemoine.

Des critères de rendement qui maintiennent la foncière aux portes de Paris, laquelle privilégie des sites à fort potentiel de développement, à commencer par ceux où elle est déjà implantée et les zones appelées à être irriguées par le Grand Paris

Express. Le patrimoine de la SIIC entoure la capitale, un peu à l'image du futur réseau de transports en commun, avec quelques hubs qui commencent à se détacher. Vélizy, où la STE dispose maintenant de trois immeubles ; la partie Nord des Hauts-de-Seine, avec des implantations à Suresnes, Asnières ou Rueil-Malmaison ; ou encore le Sud francilien, Bagneux, Montrouge, Plessis, Massy et Orsay, où l'avenir passe par le développement de nouvelles opérations.

UNE CROISSANCE GUIDÉE AUSSI PAR LE DÉVELOPPEMENT

Le développement immobilier, c'est la deuxième jambe de la nouvelle stratégie de STE. Pour commencer, elle s'appuie sur des emprises maîtrisées par le groupe. A



Retrouvez la biographie de **Philippe Lemoine** sur businessimmo.com

« Parmi nos critères d'investissement, nous privilégions les immeubles sécurisés sur des rendements compris entre 6,5 et 7,5 %, avec des tailles unitaires oscillant entre 30 et 100 M€ »



© D.R.



Massy, la STE vient de déposer un agrément en vue de développer un campus de 60 000 m² dans la Zac Atlantis, sur un foncier situé à côté des 17 000 m² de bureaux qu'elle loue à Alstom. Le campus Tour Eiffel de Massy devrait proposer deux immeubles sur 35 000 m² au total et des bâtiments fonctionnels de 1 500 à 6 000 m². Le programme ne manque pas d'arguments : des surfaces de 1 000 à 18 000 m², des loyers autour de 200 €/m², une desserte en transports en commun assurée par deux RER, un tram-train en 2019 et une interconnexion avec la gare TGV, sans oublier un environnement tertiaire établi avec la présence de grands groupes tels que Carrefour, Sanofi, Thalès... La foncière a entamé les discussions avec un utilisateur sur un premier ensemble qui partirait en gris et s'interroge sur l'opportunité de lancer la seconde phase en blanc. L'ensemble de ce programme pourrait représenter une enveloppe de l'ordre de 150 M€. Demain, c'est vers le plateau d'Orsay que la Société de la Tour Eiffel se tourne. Elle ambitionne d'y développer un campus de 100 000 m² à terme sur une emprise foncière de plus de 2 hectares comprenant plusieurs immeubles articulés autour d'un bâtiment de services. Un parc tertiaire de nouvelle génération en somme, sur lequel la STE se dit en mesure de lancer immédiatement un premier ensemble de 15 000 m². En attendant, dans le cadre de sa fondation, le groupe veut mobiliser les jeunes étudiants d'écoles d'architecture et d'ingénieurs, à commencer par la matière grise qui irrigue le plateau d'Orsay, autour d'un concours pour imaginer le campus de demain.

« Nous regarderons les opportunités de reprise de structures qui disposent de réserves foncières ou de parcs tertiaires existants »

Demain justement, c'est vers d'autres emprises foncières que la STE va se tourner pour recharger son *pipeline* de projets. La foncière se dit ouverte à d'autres opportunités, pourvu qu'elles se situent dans des pôles d'activités amenés à se développer autour des futures gares du Grand Paris. Et si le foncier est toujours aussi compliqué à sourcer, la STE entend s'appuyer sur sa troisième jambe : la croissance externe. « Nous regarderons les opportunités d'acquisition ou la restauration de parcs d'affaires existants », glisse Philippe Lemoine, qui a d'ores et déjà identifié plusieurs cibles. Le directeur général de la STE s'intéresse notamment aux détenteurs de parcs d'affaires, même un peu vieillissants, à condition qu'ils soient bien localisés, c'est-à-dire solidement connectés aux

transports en commun et offrant des capacités de développement par densification ou extension. C'est ce qu'il appelle « *le foncier rémunéré* ». Une stratégie qu'il avait mise en œuvre avec succès par une tertiarisation des grands parcs de Silic, à l'exemple de celui de Rungis. Si cette stratégie de croissance se concentre sur la région francilienne, avec le Grand Paris Express en guise de moteur, la foncière n'abandonne pas pour autant le modèle des parcs d'affaires en régions. Elle conserve ses trois derniers opus situés à Marseille, Aix-en-Provence et Strasbourg, et pousse même leur développement par le lancement de nouveaux immeubles. « *Nous n'avons pas vocation à les vendre aujourd'hui. D'ailleurs, nous n'avons plus de politique d'arbitrage du tout* », tranche Philippe Lemoine.

DOUBLER DE TAILLE

Trois axes pour quelles ambitions ? « *Celle de doubler la taille de notre patrimoine* », glisse Philippe Lemoine. La STE s'appuie sur une solidité financière retrouvée avec un ratio de LTV redescendu à 35 % et qui pourrait remonter à 50 % en phase d'investissement. La foncière peaufine même une ultime restructuration de sa dette visant à basculer des crédits hypothécaires attachés aux actifs à un financement corporate, qui sonne comme la dernière phase d'installation de la nouvelle Société de la Tour Eiffel.

Sur les aspects opérationnels, la STE revient aussi sur la politique d'externalisation qui a prévalu depuis sa création. A la fin du premier semestre, la SIIC a ré-internalisé 75 % de la gestion locative de son portefeuille, un préalable à la reprise de la relation directe avec les clients. Dans la foulée, elle crée une nouvelle structure interne, baptisée TEAM Conseil (Tour Eiffel Asset Management), structurée en filiale, et ouverte également à la commercialisation pour compte de tiers. Un remake de ce que Socomie était à la Silic.

Enfin, sur le plan actionnarial, la STE s'appuie sur des investisseurs affichant une vision à long terme, à commencer par le premier d'entre eux, la SMA. Long terme ne veut pas dire que la foncière n'est pas pressée. Philippe Lemoine se donne 3 à 5 ans pour doubler la taille de son patrimoine et se poser dans une fourchette de 1,4 à 1,7 Md€ d'actifs. Une vision assez prudente quand on connaît la puissance de feu du navire, mais qui s'explique par l'exigence de rentabilité. En 2014, année pour le moins mouvementée dans la vie de l'entreprise, la STE a maintenu un taux de rendement EPRA supérieur à 6 %.

LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN CHIFFRES CLES

- 1,4 à 1,7 Md€, la taille du patrimoine visé par la STE d'ici trois à cinq ans
- 180,4 M€, l'augmentation de capital de la STE
- 6,5% à 7,5%, le critère de rendement pour l'acquisition d'actifs sécurisés
- 60 000 m², la taille du futur campus de Massy
- 100 000 m², celle du méga-projet d'Orsay