



## « Notre objectif : atteindre 1,6 milliard d'euros de patrimoine »

**Philippe Lemoine**  
directeur général, Société de la Tour Eiffel

Après une année 2014 mouvementée, la Société de la Tour Eiffel repart de l'avant, avec un nouveau directeur général aux commandes. Philippe Lemoine, ancien de Silic, nous livre sa stratégie.

**Décideurs.** La STE a pris un nouveau tournant stratégique en 2014. Quels sont aujourd'hui vos axes de développement ?

**Philippe Lemoine.** La Société de la Tour Eiffel (STE) revient sur le marché de l'investissement. Ces dernières années, le groupe a cédé plusieurs actifs. Mais nous sommes repartis depuis l'automne dernier à l'achat sur le marché du bureau. Notre objectif est de doubler le patrimoine de STE dans un horizon de trois à cinq ans et, pour y parvenir, nous avons défini trois grands axes : l'acquisition directe d'actifs sécurisés, le développement endogène grâce à des terrains que nous allons mettre en valeur et la croissance externe. Nous regardons ainsi des portefeuilles franciliens de parcs qui pourraient s'agréger à notre patrimoine.

« Nous nous développerons autour de parcs et de pôles qui s'inscrivent sur les secteurs du Grand Paris »

**Décideurs.** Quelle est aujourd'hui la photographie du patrimoine de STE ?

**P. L.** Au 31 décembre 2014, notre portefeuille, comprenant 28 actifs, était valorisé 765 millions d'euros. Il est principalement situé à Paris et en Île-de-France (80 % du patrimoine) et compte 92 % de bureaux. Nos dernières acquisitions reflètent notre stratégie, qui vise des actifs de bureaux sécurisés. Nous avons ainsi acquis un immeuble de près de 8 000 mètres carrés à Bagneux, entièrement loué à Orange, pour un montant de 23,3 millions d'euros et un rendement immédiat de 7,6 %. Nous avons aussi acquis un actif à Suresnes : un immeuble de bureaux de près de 15 000 mètres carrés, rénové en 2009, et loué en totalité à Capgemini, pour 76,2 millions d'euros et un rendement immédiat de

6,5 %. Nous avons acquis un immeuble de bureaux de 7 000 mètres carrés à Vélizy-Villacoublay, pour 27,4 millions d'euros. Là encore, il s'agit d'un actif sécurisé, loué pour six ans et demi ferme sur la base d'un loyer annuel de 1,8 million d'euros.

**Décideurs.** Où sont situés vos terrains et quels sont les projets que vous souhaitez réaliser ?

**P. L.** Il s'agit de développer de nouveaux immeubles sur nos fonciers existants. Nos réserves foncières sont situées notamment en région Île-de-France à Massy et à Orsay, ainsi qu'en province, à Marseille, à Strasbourg et à Aix-en-Provence. À Massy, notre terrain, dans la ZAC Ampère Atlantis, porte sur près de 60 000 mètres carrés à développer. À Orsay, nous disposons de 17 500 mètres carrés de bureaux loués à 100 % et de la capacité immédiate de développer 15 000 mètres carrés complémentaires. C'est un parc très bien situé, à une centaine de mètres de la future station prévue dans le cadre du Grand Paris en 2023.

**Décideurs.** Quel volume de portefeuille vous fixez-vous ?

**P. L.** Notre objectif est de doubler le patrimoine de la STE en le faisant passer de 765 millions d'euros à 1,6 milliard d'euros d'actifs, en se développant autour de parcs

et de pôles qui s'inscrivent sur les secteurs du Grand Paris. C'est le modèle que nous avons adopté et qui nous permet d'avoir une stratégie lisible, compréhensible pour nos actionnaires et nos locataires.

**Décideurs.** Comment allez-vous financer votre développement ?

**P. L.** Nous sommes aujourd'hui adossés à un actionnaire institutionnel, l'assureur SMABTP, qui nous assure une stabilité financière et les moyens de nous développer. Quant à notre ratio de LTV, il est aujourd'hui de 47,7 % pour une dette financière nette de 370 millions d'euros au 31 décembre 2014. Celle-ci devrait être se situer entre 30 % et 35 % d'ici à la fin de l'année 2015. ●