SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Lettre Info

décembre 2015

ÉDITO

Il y a à peine plus d'un an, le groupe SMA finalisait l'acquisition de la Société de la Tour Eiffel. Que de chemin parcouru depuis ! De l'augmentation de capital de 180 M€ menée en un temps record auprès d'investisseurs de long terme de premier plan – qui ont apporté des moyens accrus pour notre développement et permis de préserver notre statut SIIC, en passant par la refonte totale de notre structure de financement (pour un total de 410 M€) ou encore la mise en place d'une organisation mettant la satisfaction du client au centre de son action en internalisant la gestion immobilière et environnementale. Ces chantiers ont été nombreux et la feuille de route respectée.

Tous ces efforts ont un seul but : structurer notre société pour en faire la référence en matière d'immobilier de bureaux, en particulier dans le cadre du Grand Paris. Nous avons déjà repris le chemin du développement, en menant 4 acquisitions sur l'année écoulée et en accélérant le développement de nos exceptionnelles réserves foncières.

Cette stratégie s'appuie sur des bases financières solides, des équipes de qualité (réunies dans Team Conseil) et une approche résolument responsable, comme le montre la Green Star du GRESB obtenue en 2015. Ancêtre des foncières et plus verte que jamais, c'est toute la force de notre Société…

Philippe Lemoine
Directeur Général
de la Société de la Tour Eiffel

CHIFFRES CLEFS

410 M€
C'est le total des nouveaux financement mis en place en remplacement des emprunts hypothécaires

50 %
La part des immeubles en Ile-de-France bénéficiant d'une certification en exploitation (HQE, BREEAM…)

59 000 m²
La surface louée / relouée en 2015 (au 30 septembre), pour
7,6 M€
de loyers

TEAM CONSEIL

INTERNALISATION DE LA GESTION

Fin 2015, 100 % du patrimoine de la Société seront gérés en interne ! Jusque-là sous-traitée, la gestion locative de la Société de la Tour Eiffel a été internalisée pour mieux répondre aux attentes des utilisateurs. Ce chantier, lancé début 2015, a mobilisé une équipe de 6 personnes qui, en l'espace de quelques mois, a intégré avec succès 15 sociétés, 30 immeubles, 93 bâtiments, 1 000 lots, 100 budgets et 120 baux. *(lire la suite page 4)*

SIMI 2015
2, 3 et 4 décembre
PALAIS DES CONGRÈS
Porte Maillot
Paris

DANS CE NUMÉRO

P. 2
- Développement : Massy & Orsay
- Marseille
- Interview : Guillaume Pasquier

P. 3
- Investissements
- Locations
- Zoom Ifocop

P. 4
- L'actionnariat STE
- Fondation STE : *Concours « Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030 »*
- Team Conseil
- Green GRESB

MASSY ET ORSAY

DES POTENTIELS EXCEPTIONNELS

Figurant parmi les trois piliers du projet de croissance de la Société de la Tour Eiffel avec les achats d'actifs sécurisés et la croissance externe, le développement des réserves foncières s'appuie sur deux sites exceptionnels du Sud parisien : le plateau de Paris-Saclay et Massy. Deux zones au fort potentiel où de nombreux projets sont en cours.

À Massy, un des plus importants hubs de transport du Sud parisien (l'aéroport d'Orly, 1 gare TGV, 2 lignes de RER et prochainement la future ligne 18 du Grand Paris ainsi que le Tram-Train « Massy-Evry »), le Campus Eiffel verra bientôt naître les bâtiments Ampère et Newton (certifiés BREEAM et HQE) pour 30 000 m² (PC obtenu). Il vient également d'obtenir un agrément pour 23 800 m² supplémentaires.

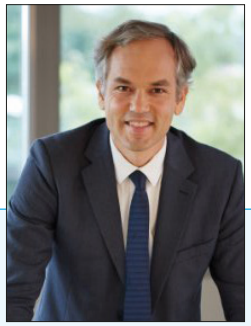
Aux 17 100 m² de bâtiments du Parc Eiffel d'Orsay, situé en plein cœur de Paris-Saclay à 200 m de la future station du Grand Paris (prévue en 2023), la Société va ajouter une première tranche de 12 200 m² de constructions neuves qui sera complétée au fur et à mesure du développement dont le potentiel s'élève à environ 85 000 m². Deux bâtiments de bureaux de 3 900 m² et 6 500 m² conçus pour s'adapter aux besoins de la R&D et aux start-up, ainsi qu'un bâtiment de services de 1 800 m² vont ainsi prochainement être construits.

Ces développements s'accompagnent tous de services associés adaptés : conciergeries, restaurants, salles de fitness, salles de réunion mutualisées, voire crèches…

ZOOM

MARSEILLE

Prévue en 2016, l'arrivée de la ligne 2 du métro marseillais (station Capitaine Gèze) à 200 m du Parc des Aygalades, valorisera encore un peu plus cet ensemble de 23 000 m² de bureaux implantés au cœur d'un environnement paysagé. Ce parc est situé dans un quartier en pleine expansion, à proximité immédiate des autoroutes A7 et A55 (menant à Aix-en-Provence, Montpellier et à l'aéroport « Marseille-Provence »), à quelques minutes du centre-ville de Marseille (Gare TGV et Vieux port) et du quartier d'affaires Euroméditerranée. De quoi envisager avec confiance son extension, le PC obtenu en novembre 2015 permettant d'ores et déjà de prévoir à horizon 2016 la réalisation d'un nouvel immeuble, L'Olivier, de 3 630 m² côté Bld Capitaine Gèze, en entrée du parc.



3 QUESTIONS À…

Guillaume Pasquier,
directeur général délégué de l'Établissement public Paris-Saclay

Quels sont les enjeux du projet de Paris-Saclay ?

Il s'agit d'un projet d'une ampleur exceptionnelle, puisque Paris-Saclay est classé parmi les huit principaux pôles d'innovation mondiaux selon le Massachusetts Institute of Technology (MIT). Il rassemble déjà 15 % de la R&D industrielle française dans les hautes technologies, avec de grands groupes comme Danone, Thales, EDF, Safran, PSA, EADS, Air Liquide ou Alcatel aux côtés de PME innovantes. C'est un projet de très grande envergure : 1,7 million de m² de nouvelles constructions sont programmés d'ici 2025. Notre objectif est d'atteindre la parfaite symbiose de ses trois principales catégories : recherche / enseignement supérieur, monde de l'entreprise ainsi que résidentiel. Tout notre défi consiste à développer ces trois axes en même temps.

À quel rythme le campus se développe-t-il ?

Nous comptons déjà des établissements tels que l'X, Supélec, l'Université Paris-Sud, l'ENSTA, l'Institut d'Optique. Le rythme de développement suit celui des rentrées scolaires : l'ENSAE arrive en 2016, Centrale en 2017, l'ENS Cachan en 2018… soit 35 000 étudiants à terme. Les entreprises suivent : EDF arrive en janvier 2016 avec son Centre de Recherche (1 500 personnes) et son centre de formation interne (500 stagiaires). Tout cela est rendu possible par l'essor des moyens de transport : fin 2015, le bus Massy – Saint-Quentin en Yvelines disposera d'une voie réservée avec un accès direct aux gares RER B, C et TGV de Massy. La ligne 18 du métro du Grand Paris aura 3 gares pour desservir le campus.

INVESTISSEMENTS

Le patio du Berlioz, à Guyancourt

LES ACQUISITIONS SE POURSUIVENT

Avec l'acquisition de deux immeubles à Guyancourt et Vélizy depuis début 2015, la Société de la Tour Eiffel a conforté son positionnement de Foncière du Grand Paris désireuse de créer un patrimoine de bureaux autour de parcs et de pôles. Situé à Vélizy et acheté pour 27,4 M€, le Vauban (7 000 m²) est entièrement loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 6,5 ans au groupe japonais Yokogawa pour son siège français. Le loyer annuel est de 1,77 M€ pour un rendement de 6,5 %. Situé à Guyancourt, le Berlioz (6 200 m²) est de son côté un immeuble neuf RT 2012, certifié NF HQE « Excellent » Bâtiments Tertiaires, entièrement loué à la société Baxter France.

Des investissements dans des actifs sécurisés qui viennent conforter la stratégie annoncée, ce qui s'était déjà traduit fin 2014 par l'achat de deux immeubles de bureaux situés à Suresnes (14 800 m² loués à Cap Gemini) et à Bagneux (7 900 m² loués à Orange).

Le revenu global de ces quatre acquisitions génère près de 11 M€/HT de loyer en année pleine.

LOCATIONS

Le Domino, Porte des Lilas à Paris

59 000 m² DE LOCATIONS

Au plus près des besoins de ses utilisateurs, la Société de la Tour Eiffel avait signé pour 7,6 M€ de loyer annuel dans le cadre de nouveaux baux, renouvellements et renégociations au 30 septembre 2015. Ces locations, qui ont concerné 38 actes sur 13 actifs du patrimoine, représentent une surface totale de plus de 59 000 m².

Parmi les principales locations de 2015, on trouve notamment la relocation au Ministère de l'Intérieur de 100 % des 10 391 m² à Asnières (un bail d'une durée ferme de 9 années entières et consécutives), celle de 11 300 m² à Caen dont 9 100 m² pour 6 ans fermes à son locataire historique NXP ou encore le renouvellement de 100 % des surfaces de bureaux de son immeuble Domino situé Porte des Lilas à Paris 19e (près de 10 200 m²).

Au total, la durée moyenne des baux du portefeuille est passée de 5,4 ans fin 2014 à 6,2 ans au 30 septembre 2015.

11 300m² à Caen

Les aspects environnementaux sont-ils pris en compte ?

Tout à fait, et c'est un autre élément de contexte : Paris-Saclay a un label « Territoire à énergie positive ». Nous disposons d'une énergie propre à un prix intéressant pour les constructions, grâce à un réseau de chaleur et froid obtenu à partir de la géothermie profonde (une nappe à 700 m avec une eau à 28°). Cela facilite la performance énergétique des bâtiments qui doivent par ailleurs être conçus pour recevoir des panneaux solaires. Sur tous les plans, Paris-Saclay est résolument tourné vers l'avenir !

ZOOM

IFOCOP

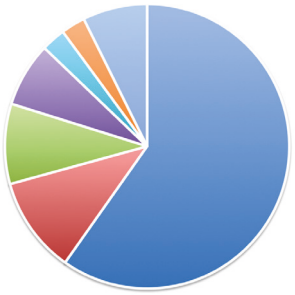
Institut national spécialisé dans la formation professionnelle pour adultes dans les métiers du tertiaire et déjà locataire de la Société de la Tour Eiffel depuis juin 2015, l'Ifocop vient de s'installer sur une surface de 850 m² à Montigny dans l'immeuble Diagonale Ouest situé au pied de la gare. À cette occasion, les locaux ont été complètement restructurés pour offrir un cadre de travail novateur et convivial permettant d'accéder, en plus des formations traditionnelles du secteur tertiaire, à des formations dans des secteurs à fort potentiel d'emploi, notamment le Digital (community manager, web master,…). Pour Jean-Marc Hamon, Directeur Général de l'Ifocop, « *Le nouveau centre pilote de Saint-Quentin-en-Yvelines a été conçu pour offrir les meilleures conditions d'enseignement : décor épuré et convivial, mobilier ergonomique et cloisons modulables, salles informatiques, espace détente et co-working. Tout est conçu pour un confort de travail optimum* ». À terme, grâce à l'engagement de TEAM Conseil, filiale de STE, aux côtés de l'Ifocop pour obtenir le classement ERP3 de l'immeuble et non exclusivement des locaux Ifocop, l'institut, pourra accueillir jusqu'à 300 adultes en formation.

LES BASES FINANCIÈRES D'UNE GRANDE FONCIÈRE

L'année 2015 a marqué la consolidation des bases financières de la Société de la Tour Eiffel, tant dans son tour de table que dans la structuration de sa dette. Son actionnaire majoritaire, le Groupe SMA, a ainsi élargi le tour de table à des investisseurs institutionnels de premier plan à l'occasion d'une augmentation de capital de 180 M€, tout en maintenant le statut SIIC. De même, la société a décidé de revoir son financement en mettant en place une ligne d'Euro PP de 200 M€ et une ligne de crédit renouvelable de 210 M€ dans d'excellentes conditions financières, en remplacement de ses emprunts hypothécaires.

L'ACTIONNARIAT STE

Groupe SMA	*59,78 %*
Malakoff Médéric	*10,94 %*
Suravenir	*9,11 %*
AG Finance	*7,32 %*
Mutuelle Générale	*2,75 %*
Humanis	*2,75 %*
Autres actionnaires	*7,35 %*



PARTENARIAT

CONCOURS « IMAGINEZ L'IMMEUBLE TERTIAIRE DE 2030 »

En partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA et avec le soutien du Groupe Abvent, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel lance à l'occasion du SIMI un nouveau concours à destination des étudiants en école d'architecture et d'ingénieur. Le thème : *Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030*. Ce bâtiment, à implanter sur le plateau de Paris-Saclay à Orsay, doit être réalisable (en termes de matériaux, d'énergie) et finançable. Le jury, qui décernera ses prix à l'occasion du SIMI 2016, est présidé par Hervé Dupont, X-Ponts et architecte, spécialiste des grands projets d'aménagements urbains (La Défense, La Plaine de France…)

FONDATION SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

TEAM CONSEIL

Créée en juillet 2015 à l'occasion de l'internalisation de la gestion immobilière et environnementale, TEAM Conseil regroupe des équipes composées de 25 professionnels expérimentés qui s'organisent autour de trois pôles (Investissement et Développement, Gestion immobilière et environnementale, Asset et Commercialisation). Une organisation entièrement tournée vers la satisfaction des locataires pour être au plus près d'eux dans la gestion quotidienne de leur immeuble, répondre rapidement à leurs problématiques, mais aussi anticiper leurs besoins pour un meilleur service et pouvoir ainsi répondre à leurs aspirations. Toujours dans la perspective d'améliorer encore ses engagements et de maîtriser ses responsabilités environnementales, la Société de la Tour Eiffel a entamé pour sa filiale TEAM Conseil un processus de double certification ISO 9001 et 14001 qui devrait aboutir avant la fin de l'année 2015. Dans un futur proche, une direction de la Maîtrise d'ouvrage sera mise en place.

TEAM conseil

GREEN STAR DU GRESB

Engagée depuis de nombreuses années dans une démarche d'investisseur responsable, la Société de la Tour Eiffel a rejoint en 2015 le cercle fermé des Green Stars (décernées par le GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark), les sociétés les plus dynamiques en matière de performances durables dans le monde, en figurant désormais dans le 1er quartile des acteurs les plus compétitifs de son segment en Europe (avec 72/100, contre une note moyenne 55/100). Avec 50 % de ses immeubles de bureaux en Ile-de-France bénéficiant d'une certification en exploitation, des résultats extra-financiers répondant aux exigences des principaux référents internationaux tels que l'EPRA (European Public Real estate Association) ou le GRI (Global Reporting Initiative) et un rôle fondateur dans l'Observatoire de l'investissement durable (OID), la Société s'inscrit dans une vision de long terme.

GRESB®
Green Star 2015

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL - LETTRE INFO

Directeur de la Publication :
Philippe Lemoine
Rédacteur en chef :
Mireille Rivier
Conception, coordination, rédaction :
Capmot

Société de la Tour Eiffel
20, rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS / FRANCE
Tél : 01 53 43 07 06 / Fax : 01 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com / contact@stoureiffel.com