



INTERVIEW

"NOUS VISIONS UN PATRIMOINE D'UN MILLIARD ET DEMI D'EUROS D'ICI 2 À 3 ANS" ...

PHILIPPE LEMOINE (SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL)

La Société de la Tour Eiffel avance à grands pas. Qu'il s'agisse d'acquisitions d'actifs sécurisés (deux nouvelles à Puteaux et Guyancourt viennent d'être réalisées), de développements (à Massy comme à Orsay où des campus sont en développement) et même de croissance externe... "Des discussions sont en cours" affirme Philippe Lemoine. Le directeur général de la foncière mène l'offensive sur tous les fronts. Il dresse un nouveau bilan...

"Immo week Tertiaire" : quel bilan pour la Société de la Tour Eiffel ?

Philippe Lemoine : la valeur du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, qui représentait 650 millions d'euros à mon arrivée mi-octobre 2014, s'élève aujourd'hui à plus d'un milliard d'euros. Ce patrimoine développe plus de 400 000 m². Nous avons évidemment procédé à un certain nombre d'acquisitions, dont un immeuble de 8 300 m² loués à Orange, à Bagnex (92) ; un autre de 14 700 m² loué à Cap Gemini à Suresnes (92) ; un ensemble de 7 000 m² loué à Yokogawa, à Vélizy (78) ou encore un autre de 6 200 m² loué à Baxter, à Guyancourt (78). Sans compter l'acquisition, en fin d'année dernière, des 16 000 m² du "Linea", à Puteaux (92), un ensemble multilocataires. Au total, un volume de près de 265 millions d'euros d'investissements, sur la base d'un rendement moyen supérieur à 6%. Ces investissements répondent parfaitement à notre stratégie de développement.

A ce sujet, dans un premier bilan en avril dernier (voir notre lettre du 9 avril 2015), vous parliez d'une stratégie de développement basée sur trois axes : l'acquisition d'actifs sécurisés, les développements sur des fonciers existants et la croissance externe compatible avec le portefeuille existant. Qu'en est-il de ces trois axes ?

Ils constituent toujours la base de notre développement. S'agissant de l'acquisition d'actifs sécurisés, nous venons d'acheter un ensemble d'environ 4 000 m² de bureaux occupés par un locataire de premier plan quai de Dion Bouton, à Puteaux (92), à 300 mètres du pont de Neuilly et du métro (voir "Nos Exclusifs" dans notre lettre du 10 mars, ndlr), portant ainsi notre patrimoine dans les Hauts de Seine à 110 000 m² environ. Nous venons également d'acquérir un immeuble d'environ 12 000 m²

à Guyancourt (78), situé à 300 mètres de la gare et entièrement loué. Un immeuble qui verra renforcer notre pôle de Saint Quentin en Yvelines (voir "Nos Exclusifs", ndlr). Ces acquisitions s'inscrivent dans notre logique de développement de véritables pôles tertiaires. Et nous allons les poursuivre...

Qu'en est-il des développements ?

S'agissant de notre projet de site à Massy (91), où nous avons déjà développé un ensemble de 17 000 m² occupé par Alstom, nous avons déposé un permis de construire pour poursuivre cette opération qui permet de réaliser 55 000 m² complémentaires. Ce qui constituera un véritable campus. De même sur notre site d'Orsay (91), qui autorise le développement de 90 000 m² complémentaires à 200 mètres du métro Grand Paris. Là encore, nous souhaitons créer un véritable campus avec les services attachés, restauration, crèche..., le tout dans un environnement alliant verdure et plans d'eau. Nous étudions, d'ailleurs, la possibilité d'acquérir du foncier complémentaire et nous devrions déposer un permis de construire d'ici l'été pour une première tranche de 15 000 m². Rappelons, à ce propos, qu'Orsay s'insère dans le site de Paris-Saclay, qui fait partie des huit "clusters" mondiaux répertoriés par la "MIT Technology Review" alliant recherche, formation et entreprises. C'est à propos de cette opération que nous lançons, dans le cadre de notre fondation d'entreprise Société de la Tour Eiffel, un concours ouvert aux étudiants des écoles françaises d'architecture et d'ingénieurs et dont l'objet vise à imaginer l'immeuble tertiaire de 2030...

Et la croissance externe ?

Ici, notre objectif vise à acquérir une société ou un patrimoine qui entre dans notre logique de développement de

pôles et de parcs.

Des négociations en cours ?

Nous n'en sommes pas encore au stade des négociations, mais des discussions sont effectivement en cours...

Et vos financements ?

Nous devons adapter notre financement à notre nouveau profil actionnarial et à nos objectifs stratégiques. Fin septembre dernier, nous avons donc, dans des conditions financières très satisfaisantes, remboursé tous les refinancements et allongé la maturité de notre dette à 6,1 ans. Cette politique avait pour but notamment de ramener la LTV (loan to value, ndlr) en dessous de 40%. Objectif atteint puisqu'elle est, depuis fin 2015, à 37,6%, contre 47,7% fin 2014 et permet de redonner ainsi les moyens à la foncière de se développer.

Quel objectif global en terme de taille ?

Nous avons conforté notre objectif d'atteindre un patrimoine d'une valeur d'1,5 milliard d'euros dans les deux à trois années qui viennent. Il est vraisemblable que, dans ce cadre, nous opérerons un rééquilibrage entre les acquisitions d'actifs sécurisés et les développements, ces derniers étant appelés à devenir de plus en plus nombreux...

Un mot sur l'équipe ?

L'équipe a déjà beaucoup évolué puisqu'au cours de l'année dernière, nous avons internalisé l'intégralité de la gestion et de la commercialisation. C'est pourquoi nous avons créé notre filiale TEAM Conseil, chargée de la gestion administrative, technique et locative, de l'investissement et du développement, ainsi que de la commercialisation. Elle s'est récemment vu certifiée Iso 9001 qualité et Iso 14001 environnement. Les équipes qui développent également une activité de gestion pour compte de tiers sont, bien entendu, appelées à être renforcées au fur et à mesure de l'accroissement du patrimoine de la foncière.

Comment analysez-vous le marché locatif tertiaire ?

Le marché s'avère plutôt dynamique puisque plus de deux millions de mètres carrés de bureaux ont été commercialisés au cours de l'année dernière. Ce qui atteste de la profondeur de ce marché. En revanche, côté valeurs locatives, la tendance est un peu différente. Nous n'enre-





gistrions aucune augmentation à l'exception de quelques secteurs du QCA où l'on observe une légère augmentation des loyers économiques. Ailleurs, les valeurs locatives restent stables et les mesures d'accompagnement, qui représentent de l'ordre de 22 à 23 %, demeurent conséquentes. De notre côté, nous pouvons confirmer la consistance de la demande, mais l'approche des utilisateurs reste essentiellement basée sur les prix et la qualité des immeubles.

Plus généralement, nous nous inscrivons dans un marché dont le parc représente 53 millions de mètres carrés environ en Ile-de-France, dont 50 % sont obsolètes. En prenant en compte le fait que 83 % des

emplois franciliens correspondent à des emplois tertiaires et que le volume de création de bureaux n'a plus rien à voir avec celui des années antérieures, nous avons à faire à un marché de remplacement. C'est, d'ailleurs, pour cette raison que les opérations nouvelles, situées à proximité des axes structurants, sont appelées à se développer compte tenu de la demande des sociétés qui cherchent des bureaux aux normes internationales et proche des transports en commun.

Quelles perspectives pour ce marché ?

Nous anticipons un marché soutenu, une stagnation des prix et, peut-être, une diminution progressive des mesures d'ac-

compagnement. Nous demeurons donc confiants dans l'évolution du marché, mais restons vigilants, ce qui nous incite à prendre des risques mesurés. C'est pour cette raison que nous avons institué des règles prudentielles strictes.

A propos de capitaux, quel regard portez-vous sur la Bourse depuis le début de l'année ?

Compte tenu du marché équilibré et des loyers raisonnables, je pense que cela concourt à une appréciation progressive des valeurs immobilières au cours des prochains mois...

PROPOS RECUEILLIS
PAR THIERRY MOUTHIEZ