Lettre Info

Décembre 2016

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Foncièrement en avance

ÉDITO

Par ces temps de faible croissance, il est plus que jamais nécessaire de faire preuve de rigueur et d'imagination pour se préparer à l'avenir. Car c'est des bonnes initiatives prises aujourd'hui que naîtra la création de valeur de demain. Depuis deux ans, la Société de la Tour Eiffel suit sa politique de croissance, grâce au soutien sans faille de ses actionnaires, et se développe en Île de France et en régions.

Nos équipes déploient activement une stratégie de croissance qui porte de manière de plus en plus visible ses fruits. Nos trois piliers sont les mêmes depuis deux ans : acquisitions ciblées, développement des réserves à fort potentiel et croissance externe. Nous allons de plus en plus développer des Parcs et des Pôles d'affaires, sur des emplacements soigneusement choisis et où nous pourrons multiplier les services pour nos clients.

Le troisième est géographique : notre société s'affirme de plus en plus comme un acteur important de l'immobilier tertiaire en région Île de France. La récente acquisition à Nanterre d'un pôle d'affaires de 84 000 m² pour 145 M€ – composé d'un parc d'affaire de 68 000 m² à Nanterre Seine et d'un immeuble de 15 000 m² à Nanterre Préfecture – vient compléter la liste des actifs achetés depuis deux ans, toujours à proximité immédiate de grandes infrastructures routières et de transports en commun. Les régions recèlent aussi d'importantes capacités de croissance, comme le montrent, notamment, les deux BEFA signés sur nos parcs d'Aix-en-Provence et de Marseille avec des entreprises d'envergure mondiale.

Philippe Lemoine
Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel

Chiffres-clefs

1,125 Md€
C'est le patrimoine de la société fin 2016, à comparer aux 650 M€ affichés deux an plus tôt

88 %
La part des loyers sécurisés jusqu'en 2020

53 400 m²
La surface louée/relouée en 2016 (au 31 octobre), pour 7,5 M€ de loyers

SIMI 2016
30 nov > 2 décembre
PALAIS DES CONGRÈS
Porte Maillot
Paris

Dans ce numéro

P. 2
- Point PÔLES EIFFEL : Puteaux, Guyancourt et Vélizy
- Zoom Nanterre
- Interview : Capgemini

P. 3
- Point PARCS EIFFEL :
- Le Sud à l'honneur
- État des locations
- Zoom Massy et Orsay

P. 4
- Augmentation en capital
- Fondation STE : *Concours 2016 « Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030 »*
- Team Conseil : L'an 1
- Développement durable

Un essor calculé

Au cœur de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel au même titre que les parcs d'affaires, les pôles d'affaires représentent des sources importantes de développement. En effet, intégrer plusieurs actifs immobiliers

Le Linea, à Puteaux

dans une zone géographique donnée permet d'offrir aux utilisateurs aussi bien des capacités d'extension que des services partagés qu'un bâtiment isolé ne pourrait pas offrir.

Dans le souci constant de positionner son patrimoine sur des zones à fort potentiel (transports à proximité, possibilité de développer des services), la Société de la Tour Eiffel a ainsi multiplié

L'Odyssée, à Guyancourt

les acquisitions permettant de poursuivre la création de pôles :

- Puteaux, avec l'acquisition d'un immeuble de 4 000 m² au printemps 2016, juste à côté de sa précédente acquisition de décembre 2015, Le Linéa (16 000 m²),
- Guyancourt, avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 12 000 m² (à proximité immédiate des transports en commun, notamment le RER et le Transilien, ainsi que de l'autoroute A12) qui renforce son pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines, où la société est déjà implantée à Montigny-le-Bretonneux (7 641 m²) et à Guyancourt (6 222 m²),
- Vélizy, avec l'acquisition de l'immeuble de bureaux le Vauban (7 000 m²), situé à quelques dizaines de mètres des immeubles déjà en portefeuille dans la même rue Paul Dautier, Topaz (14 106 m²) et Energy 2 (5 444 m²).

Autant d'opérations qui viennent renforcer des pôles tertiaires dynamiques et sur lesquels la Société de la Tour Eiffel prépare de nouveaux projets de développement.

Zoom

LA DÉFENSE NANTERRE SEINE ET NANTERRE PRÉFECTURE

Le franchissement d'un cap

À proximité immédiate de la Défense, de Paris et d'un nœud de transports (autoroutes A86 et A14, à 200 m de la future station du Tramway T2 reliant en 5mn la Défense, le RER A et la Ligne 1 du Métro), le pôle de Nanterre représente un projet majeur pour la Société de la Tour Eiffel. Cet ensemble d'immeubles tertiaires (composé d'un parc de 68 000 m² sur Nanterre et d'un immeuble de 15 000 m² sur Nanterre Préfecture), acquis fin 2016 pour 145 M€ (sa plus importante acquisition depuis 2014), représente notamment une importante source de développement. Un véritable point de départ pour développer un nouveau pôle de bureaux sur une des zones les plus actives de l'Île-de-France.

3 questions à…

Lionel Deliege, directeur Capgemini Méditerranée Aérospatiale & Défense
Raphaël Fretz, Sogeti High tech

Capgemini
CONSULTING. TECHNOLOGY. OUTSOURCING

Qu'est-ce qui a motivé votre implantation sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence ?

La naissance de ce projet du groupe Capgemini résulte de la volonté de réunir l'ensemble de nos marques présentes localement sur un seul et même site, afin d'associer toutes les forces du groupe, d'assurer des synergies au sein de ces entités et d'enrichir encore notre relation clients. Nous allons à ce titre réunir Sogeti France, Sogeti High Tech et Capgemini Technology Services dans ce bâtiment qui pourra accueillir à terme 400 collaborateurs. Un bâtiment doté d'outils modernes et très innovants dans des espaces conçus pour accélérer la collaboration, essentielle pour notre performance, et notamment un de nos centres d'innovation.
Proches d'Aix-en-Provence, nous bénéficierons d'un excellent écosystème basé sur le triptyque : industrie, université, recherche.

L'emplacement a sans doute été un facteur déterminant ?

En effet, outre la qualité intrinsèque de l'immeuble Azur en cours de construction, qui correspond parfaitement aux attentes fonctionnelles et environnementales d'un groupe tel que le nôtre, nous avons été séduits par le Parc du Golf lui-même, idéalement situé, à proximité immédiate de la gare TGV et de l'autoroute, proche de l'aéroport, aux portes d'Aix-en-Provence et à quelques kilomètres de Marseille.
La qualité du cadre de travail, dans un environnement très vert, sera un vrai plus pour nos collaborateurs.

Le Sud à l'honneur

Bénéficiant pleinement de la qualité de leur emplacement (à proximité immédiate des gares TGV, nœuds autoroutiers et de l'aéroport) comme de leur infrastructure, les parcs Eiffel d'Aix-en-Provence et de Marseille ont confirmé leur attractivité en 2016 à l'occasion de la signature de baux en l'état futur d'achèvement avec deux grands groupes industriels.

L'Olivier, à Marseille

Sur le parc du Golf (23 000 m²), à Aix-en-Provence, la Société de la Tour Eiffel a ainsi signé un BEFA avec Capgemini pour la construction d'un immeuble clé en main de 4 300 m², bénéficiant d'une certification BREEAM niveau *good*, pour une livraison prévue au 4e trimestre 2017.

Sur le parc Eiffel des Aygalades (17 720 m²), à Marseille, la société a signé un autre BEFA avec la filiale d'un grand groupe de services d'une durée de 12 ans pour la construction d'un immeuble clé en main de 1 967 m², bénéficiant d'une certification niveau good et pour une livraison prévue au 2e trimestre 2018. La Société de la Tour Eiffel y a par ailleurs obtenu un permis de construire pour la construction d'un bâtiment de 3 390 m² de bureaux actuellement en cours de commercialisation.

Au final, les parcs Eiffel d'Aix-en-Provence et de Marseille affichent des taux d'occupation de 95 % et 98 % et disposent encore de réserves foncières complémentaires pour la construction de clés en main locatifs, permettant ainsi à la Société de la Tour Eiffel de continuer son développement et de répondre aux besoins des entreprises.

Capgemini, Aix en Provence

La relation avec la Société de la Tour Eiffel a également joué ?

La Société de la Tour Eiffel est déjà un partenaire du groupe Capgemini qui a pu en apprécier le sérieux et le sens de la relation avec ses locataires. La capacité d'écoute de son équipe, qui a su répondre à nos attentes et nous proposer une solution véritablement sur mesure, a été un vrai argument dans notre choix d'implantation sur le Parc du Golf.

Zoom

Parc Eiffel Orsay

Massy et Orsay

La Société de la Tour Eiffel poursuit activement le développement de ses sites à fort potentiel, à Massy et Orsay, en plein cœur d'un des plus importants hubs de transport du sud de la capitale pour le premier et de Paris-Saclay pour le second. Ainsi, à Massy, la société a obtenu en juillet dernier un PC de 12 664 m² . À Orsay, la société a obtenu un agrément pour 13 000m² sur la Tranche 1 de son projet.

Parc Eiffel Massy

Locations

53 400 m² de locations

Comme en 2015, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2016 ses efforts en matière de gestion locative, avec 53 377 m² loués à fin octobre, représentant 7,5 M€ de loyers annuels. Une action dynamique en matière de nouveaux baux, renouvellement et renégociations, qui permet de sécuriser 88 % des loyers jusqu'en 2020. Le taux de recouvrement des loyers est de 99 %.

11 300m² à Caen

Augmentation de capital

Pour accompagner la forte croissance de son portefeuille, qui atteindra 1,125 milliard d'euros fin 2016 contre 650 M€ deux ans plus tôt, la Société de la Tour Eiffel a décidé de lancer une augmentation de capital de près de 143 M€, un montant qui permet de maintenir une LTV (*loan-to-value*) aux alentours de 40 %. Elle s'inscrit dans l'évolution du groupe, qui vise 1,5 milliard d'euros de patrimoine dans les prochaines années. La croissance de ses actifs est portée par un développement dynamique de ses réserves foncières (dans ses parcs et ses pôles, cf. pages 2 et 3) et une stratégie d'acquisitions, comme en témoigne l'opération conclue à Nanterre, d'une surface de 84 000 m².

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

NOUVELLE ADRESSE

11-13, avenue de Friedland – 75008 PARIS
T: + 33 1 44 51 55 00

Partenariat

Succès du Concours Eiffel 2016

Lancé par la Fondation de la Société de la Tour Eiffel lors du SIMI 2015, en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA et avec le soutien du Groupe Abvent, le Concours Eiffel 2016 a rencontré un vif succès auprès des étudiants en écoles d'architecture et d'ingénieurs. Ils ont été 67 à plancher sur le thème proposé par le concours : « Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030 ». Ce bâtiment, à implanter sur le plateau de Paris-Saclay à Orsay, devait être réalisable (en termes de matériaux, d'énergie) et finançable. Le jury, présidé par Hervé Dupont, X-Ponts et architecte, annoncera les résultats à l'occasion du SIMI 2016

FONDATION SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

L'an 1

TEAM conseil

Chantier majeur de la Société de la Tour Eiffel mené par l'équipe en 2015, l'internalisation de la gestion locative concerne 100 % du patrimoine depuis début 2016. Ce sont désormais 309 baux couvrant 46 sites pour 502 000 m² et 70,5 M€ de loyers qui sont gérés par TEAM Conseil. Cette dernière a obtenu la double certification ISO 9001 et 14001 pour 2016 en vue d'accompagner la forte croissance en cours du patrimoine. Cette récente internalisation qui vise à rapprocher la société de ses utilisateurs a été accompagnée d'une enquête de satisfaction à l'occasion de laquelle 74 % des locataires ont indiqué être satisfaits ou très satisfaits.

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

AFAQ ISO 14001

Développement durable

69 % du patrimoine francilien certifiés

Dans la continuité de sa politique en matière environnementale et énergétique, la Société de la Tour Eiffel a reçu en 2016 la certification d'exploitation BREEAM pour 5 immeubles totalisant plus de 35 000 m² de surface en Ile-de-France. La Société a également reçu la certification Ecojardin pour son Campus d'Orsay, avec une note globale de 81/100, qui souligne notamment la qualité environnementale du Parc (structure du site, sol, eau, faune/flore…). Désormais, ce sont 69 % des actifs franciliens de la Société de la Tour Eiffel qui ont obtenu une certification, contre 50 % fin 2015, l'objectif étant de parvenir à une certification à hauteur de 80 % de son patrimoine francilien à horizon 2020.

EcoJardin
la référence de gestion écologique

BREEAM®

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
11-13, avenue de Friedland
75008 PARIS / FRANCE
Tél : 01 53 43 07 06 / Fax : 01 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com
contact@stoureiffel.com