Lettre Info

Décembre 2017

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Foncièrement en avance

ÉDITO

Tant attendue, la croissance économique semble entamer son retour en France. Une dynamique qui, si elle se confirme dans les prochains mois et les prochaines années, aura une incidence sur notre activité, avec le probable appétit retrouvé des entreprises pour les projets de développement. Si l'immobilier de bureau s'est plutôt bien porté ces derniers temps, une accélération du marché pourrait se confronter à la relative faiblesse de l'offre et le caractère obsolescent d'une quantité importante du patrimoine immobilier de bureaux. On estime ainsi que la moitié des immeubles de bureaux du Grand Paris ne répondent plus aux critères actuels des utilisateurs.

Dans ce contexte, plus que jamais, une foncière telle que la Société de la Tour Eiffel a le souci d'apporter non seulement des bâtiments de qualité répondant aux attentes des locataires – notamment en matière de normes environnementales, mais également des prestations de services qui vont ajouter du bien-être personnel à la praticité du lieu de travail. C'est pour cela que nous poursuivons la valorisation de notre patrimoine en rénovant quand cela est nécessaire.

Avec un patrimoine de 500 000 m² valorisé 1,145 milliard d'euros principalement répartis entre des pôles et des parcs, la Société de la Tour Eiffel atteint une taille qui lui permet par ailleurs d'étendre et généraliser les services. Crèche, restaurant interentreprises, salle de sport, conciergerie ou help desk, nous souhaitons offrir à nos locataires bien plus que des bureaux. Plus que jamais, nous souhaitons être une foncière capable d'anticiper les besoins de ses clients utilisateurs, plus que jamais demandeurs de telles prestations.

Philippe Lemoine
Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel

Chiffres-clefs

1,145 Md€
C'est le patrimoine de la société au 30 juin 2017, soit un doublement en deux ans

80 %
La part des loyers sécurisés jusqu'en 2020

69 000 m²
La surface louée/relouée en 2017 (au 31 octobre), pour 11 M€ de loyers

Dans ce numéro

P. 2
- Point PÔLES EIFFEL : Puteaux, Nanterre
- Zoom : Orsay
- Interview : Daikin

P. 3
- Point PARCS EIFFEL :
- Le Sud, dynamique confirmée
- Zoom : Marseille

P. 4
- Développement durable
- Recrutement d'un DAF
- Généralisation des Help Desks
- Team Conseil certifié

Les services au cœur du patrimoine

Le futur hall du Linea, à Puteaux

Dans la continuité de la stratégie initiée depuis 2014, la Société de la Tour Eiffel continue à valoriser son patrimoine immobilier, tant par la réalisation de travaux visant à en améliorer les prestations qu'en y ajoutant des services dont la vocation est de rendre ces lieux de travail agréables à vivre.

■ PUTEAUX

Acquis fin 2015, le Linea vient de faire l'objet d'un ravalement. Bâtiment BREEAM in Use de 15 764 m² implanté à Puteaux (92) et quasi intégralement loué, il étend sa gamme de services au bénéfice des utilisateurs. Au restaurant interentreprises et à la conciergerie proposés jusque-là viennent désormais s'ajouter une salle de sport ainsi que des espaces dédiés au co-working.

■ NANTERRE

À proximité immédiate de la Défense, de Paris et excellemment desservi par l'A86, l'A14 et le T2 (reliant la Défense, le RER A et le Métro ligne 1), le Parc Eiffel la Défense-Nanterre-Seine développe ses services : crèche interentreprises, plusieurs solutions de restauration, salle de sport, PC de sécurité…

Dans le cadre de son développement, certains immeubles vont faire l'objet de restructuration et rénovation afin de répondre au mieux à la demande des utilisateurs.

Le Navarque, à Nanterre, au bord du chemin de halage aménagé qui relie Colombes à Rueil-Malmaison.

Parc Eiffel Orsay

Zoom

Le Parc Eiffel Orsay, un fort potentiel de développement

Le Parc Eiffel Orsay est désormais détenu à 100 % par la Société de la Tour Eiffel, après le rachat auprès de la Commune d'Orsay du bâtiment D situé à l'entrée du site. Occupés par une des pépinières de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, les 1 300 m² de locaux supplémentaires viennent porter à 18 500 m² la surface totale gérée par la société. Ce site à fort potentiel de développement est idéalement situé en plein cœur d'un des projets phares du Grand Paris (le campus scientifique Paris-Saclay).

Un projet de construction immédiat de 13 560 m² dont la première phase est composée de deux bâtiments (5 935 m² de bureaux et 7 625 m² de bureaux-activités et restaurant) est en cours de développement, pour un potentiel total à venir de 85 000 m² grâce au nouveau PLU, ce qui représente une source importante de croissance pour la Société de la Tour Eiffel.

3 questions à…

Thierry Martin, Legal & Compliance Manager de Daikin France

Quel est votre historique sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine et pourquoi ce choix ?

Daikin est arrivé sur le parc en 2004. Nous avions besoin d'étendre notre surface sur un lieu capable d'accompagner notre croissance. Dans le respect de la culture japonaise de notre groupe, nous cherchions un grand plateau capable d'accueillir l'équipe de notre siège français dans un vaste open space. L'immeuble Narval répondait parfaitement à ce cahier des charges et nous y avons depuis doublé la surface occupée, passée de 900 m² à l'origine à 1 700 m² actuellement. Nos besoins ne s'arrêtent pas là puisque notre groupe enregistre une forte croissance en France et aura embauché 80 personnes en 2017 dont une partie basée au siège, ce qui implique d'augmenter encore notre surface.

Quels sont à vos yeux les atouts d'un parc ?

Au-delà de la qualité des bureaux eux-mêmes, il y a un certain nombre de critères qui sont importants pour un utilisateur, à commencer par l'accès, qu'il s'agisse de places de parking ou de moyens de transport, un aspect qui s'est nettement amélioré grâce à l'arrivée du T2 et l'augmentation de fréquence du RER A. La présence de solutions de restauration est également très importante et, pour résumer, tout ce qui facilite la vie des collaborateurs. La capacité du parc à répondre aux besoins de développement de l'entreprise est aussi essentielle. Dans le cas de Daikin, notre implantation concerne le siège mais potentiellement aussi des locaux commerciaux ou techniques, avec les besoins spécifiques qui vont de pair (accès des camions, possibilité de showrooms…). En résumé, je dirai que l'adaptabilité et les services sont les principaux atouts d'un parc.

Qu'attendez-vous de la relation avec la Société de la Tour Eiffel ?

Nous avons une très bonne relation avec l'équipe de la Société de la Tour Eiffel qui est très professionnelle et qualifiée. Cette relation est importante car nous considérons le bailleur comme un partenaire qui

Capgemini, Aix-en-Provence

Le Sud, dynamique confirmée

La dynamique autour du Parc du Golf à Aix-en-Provence se poursuit. Alors que les 4 300 m² du siège régional développé par la Société de la Tour Eiffel pour Capgemini y seront livrés début 2018, les projets se multiplient.

Au cours de l'année 2017, la Société de la Tour Eiffel y a acquis deux immeubles de 1 500 m² et 1 037 m² (ce dernier, un immeuble de bureaux en rez-de-jardin + un étage, très bien situé au sein du parc, dispose de 40 emplacements de parking et fera l'objet d'une restructuration), portant son emprise sur le Parc du Golf à près de 30 000 m² de bureaux et activités sur un total de 43 000 m².

Le renforcement de sa présence sur ce parc dont elle détient désormais près de 70 % s'est également accompagné de succès en matière locative, avec 3 840 m² de baux signés ou reconduits auprès d'entreprises de premier plan.

Et ce n'est pas fini ! La Société de la Tour Eiffel compte y poursuivre encore son développement par des acquisitions complémentaires, mais aussi par croissance endogène (grâce à des réserves foncières permettant la construction de 4 500 m² supplémentaires), tout en y déployant des services, sa véritable marque de fabrique.

Une dynamique forte pour un parc idéalement situé dans un pôle économique puissant et particulièrement bien desservi par les accès routiers et autoroutiers, à quelques minutes de la gare TGV d'Aix-en-Provence et de l'aéroport international de Marseille-Provence.

L'Olivier, à Marseille, un projet de 3 390 m²

Zoom

PARC EIFFEL DES AYGALADES À MARSEILLE
Des développements prometteurs

À quelques mois de l'arrivée à son pied de l'extension de la ligne 2 du métro - prévue en 2018 via la « Station Capitaine Gèze » qui sera située à 200 m du Parc et permettra à ses utilisateurs de bénéficier d'un moyen de transport efficace - le Parc Eiffel des Aygalades à Marseille accumule les bonnes nouvelles. Occupé à hauteur de 95 %, ce parc situé à quelques minutes du centre-ville de Marseille (Gare TGV et Vieux port) et du quartier d'affaires Euroméditerranée, accueillera bientôt la SERAMM (Service d'Assainissement Marseille Métropole), pour laquelle la Société de la Tour Eiffel finalise la construction d'un immeuble clé en main de 1 967 m² suite à la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement d'une durée de 12 ans. Cet immeuble, le « Cyprès », répond aux meilleurs standards de l'immobilier de bureau et bénéficie en outre d'une certification BREEAM niveau good.

Cette implantation de premier plan souligne tout le potentiel du Parc Eiffel des Aygalades, lequel a par ailleurs obtenu un permis de construire pour un immeuble de bureaux de 3 634 m² avec commerces en rez-de-chaussée.

DAIKIN

est là pour nous aider à trouver des solutions face aux diverses problématiques de notre immeuble. De manière générale, nous sommes intéressés par les services additionnels, de type contrat « premium » en plus de notre bail. Cela va de la création de places de parking pour des véhicules électriques - ce qui répondrait à notre engagement d'entreprise ISO 14 001 – et s'étend à une multitude des services (conciergerie, travaux de petite maintenance et tous types de prestations liés au site). La Société de la Tour Eiffel est sensible à ces sujets et à notre écoute, ce qui est essentiel à nos yeux. Nous avons récemment pu le constater sur un projet d'installation des ruches sur notre toit et bien d'autres sujets sont en discussion…

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un engagement fort

73 % du patrimoine francilien sera certifié en fin d'année 2017. Tout au long de l'année, nous « travaillons » nos immeubles afin d'assurer la pérennité de leur attractivité et l'amélioration de leur valeur.

Nous programmons des audits énergétiques pour une meilleure connaissance de nos bâtiments, nous procédons régulièrement au remplacement des équipements obsolètes et nous équipons nos bâtiments de GTC incluant le monitoring pour permettre le pilotage des installations techniques et afin d'améliorer le confort des occupants et la performance du bâtiment.

Nous avons également entrepris un programme de travaux d'isolation lors des rénovations d'étanchéité en toitures-terrasses accompagnées éventuellement de végétalisation.

GRESB 2017

Enfin, nous avons conclu un partenariat avec ENERGISME pour assurer le suivi des consommations.

Chaque année, nous comparons les résultats obtenus par notre politique en nous comparant à nos pairs au sein du GRESB : La Société de la Tour Eiffel est classée GREEN STAR pour la 3e année consécutive.

Renforcement de l'équipe avec le recrutement d'un DAF

Afin de répondre au mieux à l'évolution de son périmètre et au fort accroissement de son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel a recruté Eric Berlizon comme Directeur financier, placé sous la responsabilité de Bruno Meyer. Eric (ESC Reims) a auparavant été pendant 8 ans Directeur Administratif et Financier au sein de Züblin Immobilière France, une société foncière ayant opté pour le statut SIIC et spécialisée dans l'immobilier de bureaux. Il a débuté sa carrière chez KPMG Audit où il a passé onze ans, notamment dans l'audit et le conseil au service de sociétés immobilières et d'institutions financières au sein des bureaux de KPMG Paris et New York, avant de devenir directeur de mission au sein de l'équipe Financial Institution and Real Estate du département Transaction Services.

GÉNÉRALISATION DES HELP DESKS

Depuis le 1er janvier 2017, nous avons mis en place KOLIMMO, programme synchronisé à la base de données de notre logiciel EVEN. KOLIMMO, est une application au service de la gestion des évènements et de la vie de l'immeuble qui nous permet de lancer automatiquement les demandes d'intervention sur notre patrimoine en assurant un suivi et une traçabilité.

KOLIMMO a été immédiatement déployé sur le PARC LA DEFENSE NANTERRE SEINE que nous venions d'acquérir puis sur l'ensemble de notre patrimoine pour atteindre 100 % en cette fin d'année.

KOLIMMO, présente d'autres fonctionnalités qui nous permettent de mettre à la disposition de nos locataires, sur une plateforme collaborative, l'ensemble des documents obligatoires ou souhaités en version dématérialisée.

Enfin, KOLIMMO nous permet de lancer nos appels d'offres en version dématérialisée, auprès des prestataires travaux ou maintenance, tout en conservant une traçabilité nécessaire à nos engagements ISO.

VestaLink Kolimmo

Team conseil : certification 9001-14001 maintenue pour 2018

TEAM Conseil

Team Conseil, filiale de la Société de la Tour Eiffel, intensifie sa présence sur le terrain auprès de ses locataires et propose une véritable chaîne de compétences complémentaires pour vous accompagner : développement, commercialisation, gestion locative, technique, administrative et environnementale.

afaq ISO 9001 ISO 14001 Qualité Environnement AFNOR CERTIFICATION

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