



« Nous assumons d'être une foncière du Grand Paris » (Thomas Georgeon, Société de la Tour Eiffel)

Paris - Publié le mercredi 26 février 2020 à 13 h 59 - Interview n° 174731 « Nous tendons vers la constitution d'un portefeuille de patrimoine à 100 % tertiaire, à 80 % dans le Grand Paris et 20 % dans les métropoles régionales à potentiel. Nous sommes très clairement une foncière du Grand Paris. Nous l'assumons. Dans les territoires à potentiel, nous n'hésitons pas à nous implanter fortement. Nous préférons privilégier une approche multi-locataires, afin de diluer les risques d'exposition à une perte de revenus locatifs, y compris dans le redéveloppement de nos actifs existants », indique à News Tank Thomas Georgeon, directeur général de la Société de la Tour Eiffel, le 26/02/2020.

Le parc de la foncière est de 756 000 m², répartis dans 226 bâtiments en France. Le patrimoine de 1,8 Md€ (au 30/06/2019) comprend 86 % de bureaux (1,549 Md€) ; 4 % d'actifs mixtes bureaux et commerces (65 M€) ; 10 % d'actifs non stratégiques (189 M€). 72 % des actifs sont situés dans le Grand Paris (1,298 Md€) et 18 % en régions (316 M€). « orsqu'on croit fort au territoire, on tisse des liens avec les élus, décideurs économiques et partenaires locaux, par exemple à Nanterre (72 300 m de surface locative, 20 bâtiments), à Massy avec le Campus Eiffel de 12 660 m², à Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy et l'arc de Seine. En région parisienne, notre stratégie de développement se concentre sur la 1 et la 2 couronne. Je souhaiterais rééquilibrer la foncière géographiquement vers l'est de Paris », déclare Thomas Georgeon.

« S'agissant des territoires proches des gares du Grand Paris Express, nous sommes en phase d'observation, par exemple, sur le plateau de Saclay, à travers l'arrivée du super-métro en 2026. Nous sommes également concernés par la ligne 15 où nous avons trois actifs dont l'un est situé à 100 mètres du Pont de Sèvres. Le GPE

va créer des lignes de forces, des points de concentration et, paradoxalement, être au détriment d'autres territoires. Quelle sera l'onde de choc du Grand Paris Express sur les territoires ? Impossible de le prédire », dit-il.

Thomas Georgeon répond aux questions de News Tank.

« Je souhaiterais rééquilibrer la foncière géographiquement vers l'est de Paris »

Quelles sont les grandes étapes de l'histoire de la Société Tour Eiffel, qui a célébré ses 130 ans en 2019 ?

Le rapprochement des 2 foncières nous positionne à la 5^e place des foncières françaises cotées à dominante bureaux La Société de la Tour Eiffel porte l'héritage direct de son fondateur, Gustave Eiffel. Créée en 1889 pour la construction du monument, elle est une coquille vide lorsque la Ville de Paris, en 1979, reprend la concession de la Tour Eiffel. En 2003, elle est reprise par Mark Inch et Robert Waterland, et devient, en 2004, la 1^{ère} société d'investissement immobilier cotée (SIIC

) à Paris spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. En 2014, elle retrouve le chemin de la croissance, portée par l'OPA

du groupe d'assurances SMA BTP, qui devient l'actionnaire de référence. Fin décembre 2018, l'opération fusion-absorption d'Affine permet à la Société de la Tour Eiffel d'atteindre un patrimoine de 1,8 Md€ et de consolider ses fondamentaux pour retrouver les capacités nécessaires à sa croissance. L'opération lui permet de renforcer son capital et ses fonds propres, sa présence dans le Grand Paris et sur des régions à fort potentiel. Le rapprochement des 2 foncières nous positionne à la 5^e place des foncières françaises cotées à dominante bureaux avec, fin juin 2019, un patrimoine de plus de 1,8 Md€ et un revenu locatif annualisé de 104,3 M€, en hausse de 50 %.

Comment s'articule votre stratégie de développement ?

Privilégier une approche multi-locataires afin de diluer les risques d'exposition à une perte de revenus locatifs Le parc de la foncière est de 756 000 m², répartis dans 226 bâtiments en France. Le patrimoine de 1,8 Md€ (au 30/06/2019) comprend 86 % de bureaux (1,549 Md€), 4 % d'actifs mixtes bureaux et commerces (65 M€), 10 % d'actifs non stratégiques (189 M€). 72 % des actifs sont situés dans le Grand Paris (1,298 Md€) et 18 % en régions (316 M€). Nous tendons vers la constitution d'un portefeuille de patrimoine à 100 % tertiaire, réparti à 80 % dans le Grand Paris et 20 % dans les métropoles régionales à potentiel. Nous sommes clairement une foncière du Grand Paris. Nous l'assumons. Nous avons une vision des territoires à potentiel dans lesquels nous n'hésitons pas à nous implanter fortement. Nous préférons privilégier une approche multi-locataires, afin de diluer les risques d'exposition à une perte de revenus locatifs, y compris dans le redéveloppement de nos actifs existants. Lorsqu'on croit fort au territoire, on tisse des liens avec les élus, les décideurs économiques, les partenaires locaux, par exemple à Nanterre (72 300 m de surface locative, soit 20 bâtiments), à Massy avec le Campus Eiffel de 12 660 m², à Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy ou l'arc de Seine. En région parisienne, notre stratégie de développement se concentre sur la 1 et la 2 couronne. Je souhaiterais rééquilibrer la foncière géographiquement vers l'est de Paris.

Vous croyez en priorité au plateau de Saclay ? Pourquoi ?

Le plateau de Saclay est un cluster dédié à l'excellence universitaire et scientifique avec une concentration d'écoles et de centres de recherche inégalée Le plateau de Saclay nous intéresse particulièrement, j'ai rarement vu d'endroits aussi dynamiques, où le public et le privé avancent ensemble. Le plateau de Saclay est un véritable cluster dédié à l'excellence universitaire et scientifique avec une concentration d'écoles et de centres de recherche inégalée... Nous avons travaillé sur la réalisation à Orsay d'un bâtiment pour IBM dédié à l'intelligence artificielle, à 300 m de la future station de la ligne 18. Nous comptons poursuivre l'exploitation de notre campus qui dispose d'un fort potentiel en termes de réserves foncières et d'attractivité.

Quelle est votre approche dans les futurs quartiers de gares du Grand Paris Express ?

Le GPE créera des lignes de forces, des points de concentration, paradoxalement au détriment d'autres territoires S'agissant des territoires proches des gares du Grand Paris Express, nous sommes encore en phase d'observation, par exemple, sur le plateau de Saclay, avec l'arrivée du super-métro en 2026. Nous sommes concernés par la ligne 15 où nous avons 3 actifs dont l'un est à 100 m du pont de Sèvres, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). Le GPE

créera des lignes de forces, créer des points de concentration et, paradoxalement, être au détriment d'autres territoires. Quelle sera l'onde de choc du GPE

? Impossible de le prédire.

Comment s'articule votre stratégie de développement cette fois-ci en régions ?

Nous nous développons sur les métropoles prometteuses de par leur démographie, leur développement économique, la diversité de leur tissu d'entreprises. Grâce à l'opération de fusion-absorption avec Affine, très bien implantée en régions sur des marchés « Prime », nous avons hérité de très beaux actifs comme la tour Lille Europe à Lille, le Quai des Marques à Bordeaux, et de bureaux à proximité immédiate de la place de la gare à Nantes. Nous nous développons essentiellement sur les métropoles qui nous semblent prometteuses de par leur démographie, leur développement économique, la diversité de leur tissu d'entreprises. Nous sommes par exemple présents à Lyon (17 800 m²), Lille (27 000 m²), Nantes (7 000 m²), Bordeaux (25 700 m²), Toulouse (5 800 m²), Aix-en-Provence (30 300 m²), Marseille (17 300 m²). Historiquement, la **Société de la Tour Eiffel** est implantée à Marseille dans un parc de développeur aux portes d'Euroméditerranée 2 et à Aix-en Provence avec un actif, le Parc du Golf (environ 1 400 entreprises et 26 000 emplois), en face de la montagne Sainte-Victoire. Nous avons renforcé, en octobre 2019, notre présence au sein du parc avec l'acquisition d'un immeuble totalement loué de 4 800 m² et d'un terrain de 7 hectares à développer. Cette acquisition dispose de près de 9 000 m² de potentiel de redéveloppement portant à 14 000 m² le total des réserves

foncières disponibles pour la **Société de la Tour Eiffel**. Ce parc clos et sécurisé de 57 000 m de surfaces construites offre un cadre de travail privilégié (espaces verts, chemins piétonniers, nombreux parkings...) et présente une grande souplesse d'implantation dans la diversité des surfaces qu'il propose. Il accueillera prochainement une offre de restauration de dernière génération. Il attire de nombreuses sociétés de toutes tailles et de tous secteurs.

Quelles sont les valeurs que vous défendez pour développer vos projets immobiliers ?

Notre singularité repose sur notre maîtrise intégrée de l'ensemble de la chaîne La singularité de la **Société de la Tour Eiffel** repose sur notre maîtrise intégrée de l'ensemble de la chaîne qui nous permet une gestion pointue des projets que nous entreprenons. Guidé par notre forte culture partenariale et par notre engagement long terme, notre volonté est de participer en collaboration avec les élus, les entreprises, les acteurs économiques, à la transformation des territoires en développant des lieux de croissance.