



Article réservé à nos abonnés Premium

Hubert Rodarie, STE, et Maryse Aulagnon, Affine

## "Pourquoi la Société de la tour Eiffel et Affine vont fusionner"

La Société de la tour Eiffel et Affine ont signé la semaine dernière le traité de fusion relatif au projet de fusion-absorption d'Affine par STE. Hubert Rodarie, président du conseil d'administration de la Société de la tour Eiffel, et Maryse Aulagnon, présidente du conseil d'administration d'Affine, nous présentent les détails de l'opération et ses implications.

Publié le 13/11/2018 à 07:04



Maryse Aulagnon © Affine

### **Business Immo : Comment est né le projet de fusion-absorption ?**

**Hubert Rodarie** : J'ai eu un premier contact avec **Maryse Aulagnon** en mai 2017 pendant lequel l'idée d'un rapprochement a émergé. Nous avons développé ce projet quelques mois plus tard, jusqu'à son officialisation le 28 septembre dernier.

**Maryse Aulagnon** : Nous avons indiqué à plusieurs reprises qu'Affine souhaitait atteindre une taille critique pour suivre le mouvement général observé dans le monde des foncières cotées. Nous avons étudié le marché avec notre banquier conseil mais les sociétés cibles plus petites qu'Affine avaient des axes stratégiques très différents des nôtres et nous aurions dû recommencer la rationalisation du patrimoine après fusion. Le rapprochement avec la **Société de la tour Eiffel** a beaucoup plus fait sens car nos portefeuilles sont complémentaires et relativement homogènes, ce qui favorisera la création de valeur.

### **BI : Quels sont les avantages de cette opération pour les différentes parties prenantes ?**

**HR** : Au 31 décembre dernier, la Société de la tour Eiffel disposait d'un patrimoine estimé à 1,2 Md€. Dans le cadre de notre plan stratégique, nous nous étions fixés pour but de franchir le palier de 1,5 Md€ à moyen terme. La fusion-absorption avec Affine nous permet d'atteindre notre objectif plus rapidement que prévu.

STE disposerait ainsi d'un portefeuille de 163 actifs pour une valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2018 de 1,747 Md€. Avec cette nouvelle taille, nous pourrions accéder à des capacités de financement élargies permettant des types d'interventions complémentaires et étendre le spectre de notre clientèle de locataires.

**MA** : Ces dernières années, Affine a développé ses relations avec les promoteurs pour conclure des acquisitions en Vefa « off market ». Notre stratégie a bien fonctionné et nous nous sommes retrouvés dans une situation où nous n'avons pas les capacités financières suffisantes pour poursuivre tous les bons dossiers identifiés. La donne va changer grâce à cette opération de fusion-absorption.

### **BI : Après la signature du traité de fusion jeudi, quelle sera la suite du calendrier ?**

**HR** : Du point de vue du droit des sociétés, les assemblées générales des actionnaires convoquées le 18 décembre constituent la prochaine étape. En parallèle, Affine et la Société de la tour Eiffel étant des sociétés cotées, le document d'information sur l'opération doit obtenir le visa de l'Autorité des marchés financiers. Enfin, le montage de l'opération nous a amenés à demander à l'AMF une dispense d'offre publique de retrait qui constitue une condition suspensive ; elle est en cours d'examen.

**MA** : Affine organisera deux assemblées générales extraordinaires le 18 décembre car nos statuts comportent l'acquisition de droits de vote double au bout de deux ans. Cette disposition n'existant pas à la Société de la tour Eiffel, nous devons commencer par réunir les bénéficiaires de droits de vote double pour qu'ils acceptent d'y renoncer après l'opération. Le même jour, nous réunirons ensuite l'ensemble des actionnaires pour voter sur la fusion-absorption.

### **BI : Pourquoi avez-vous retenu une parité d'échange d'une action nouvelle STE pour trois actions Affine ?**

**MA** : Elle constitue la ligne médiane de l'analyse multicritère réalisée par nos banquiers conseils, **BNP Paribas** pour Affine et **Rothschild & Cie** pour la Société de la tour Eiffel. Affine comptant de nombreux petits porteurs, cette parité facilite également le calcul des rompus. Par ailleurs, ce rapport de un pour trois correspond exactement au rapport des résultats et des dividendes, et la recherche de rendements permettant le versement de dividende est parfaitement en ligne avec la stratégie de la STE axée sur la pérennité des cash-flows de qualité.

### **BI : Une fois la fusion-absorption entérinée, quelle sera la feuille de route de la Société de la tour Eiffel ?**

**HR** : Nous allons poursuivre la stratégie décidée en décembre 2014 après la prise de contrôle de la Société de la tour Eiffel par la **SMABTP**. La STE est une foncière d'accumulation qui centre ses actions sur les besoins des locataires et cherche à maîtriser du foncier pour réaliser des développements immobiliers afin de dégager des cash-flows de qualité sur le long terme.

### **BI : Qui pilotera la Société de la tour Eiffel après le 18 décembre ?**

**HR** : La Société de la Tour Eiffel absorbant Affine, les organes de gouvernance de la STE seront pérennisés et ceux d'Affine disparaîtront. **Alain Chaussard**, vice-président d'Affine et coactionnaire de Holdaffine, sera désigné comme censeur au sein du conseil d'administration de STE tandis que Maryse Aulagnon n'a pas demandé à participer à la gouvernance pour se consacrer à de nouveaux projets.

Concernant la direction générale, elle sera assurée par **Thomas Georgeon** qui a succédé depuis quelques semaines à **Philippe Lemoine** à la tête de la Société de la tour Eiffel. **Matthieu Evrard** quittera quant à lui Affine à l'issue de l'opération de fusion-absorption.

### **BI : Quelles sont vos ambitions respectives pour les mois à venir ?**

**MA** : J'aime créer des entreprises et je caresse une idée depuis quelques mois, que j'entends développer une fois la fusion-absorption réalisée. Ce projet restera dans le monde immobilier.

**HR** : Nous allons prendre connaissances des actifs d'Affine et les travailler au cours des premiers mois de 2019. Une fois cette étape franchie, nous articulerons une stratégie pour les années à venir.



[François Perrigault](#)

Chef des informations - BUSINESS IMMO

Auteur(e) de [904 articles](#)

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de Cookies pour améliorer et personnaliser votre navigation sur le site, et réaliser des statistiques