

**DÉCRYPTAGE****Tour Eiffel : Mark Inch, cet indéfectible défenseur de l'immobilier**

ACTUALITÉ DES SOCIÉTÉS

27/06/2014 - 09:31 | Pascale Besses-Boumard

[Envoyer à un ami](#)[Imprimer](#)Qu'est-ce que  
**wansquare** ?[En savoir plus](#)

**Cet écossais francophone a toujours mis l'immobilier au centre de sa vie professionnelle. En rachetant cette foncière en 2004, il a voulu bâtir un "livret A de l'immobilier". Elle est aujourd'hui au coeur d'une âpre bataille boursière. Portrait.**

Alors que le dossier commence à prendre de l'ampleur tant du côté des milieux financiers que juridiques, le sort de la foncière Tour Eiffel semble pourtant loin d'être scellé. Au cœur d'une joute boursière opposant deux investisseurs prêts manifestement à en découdre, cette belle endormie vit actuellement au rythme des enchères et surenchères et des passes d'arme judiciaires. Comment en est-on arrivé là, alors que rien ne présageait de tels rebondissements ?

Pour mieux comprendre cette bataille, il faut remonter à la reprise de cette coquille vide en 2004 par le tandem Mark Inch et Robert Waterland. A l'époque, cette entité n'avait plus aucune activité, après avoir abrité l'exploitation du monument le plus célèbre du monde entier, la Tour Eiffel. De façon très surprenante, la société avait pu conserver son nom d'origine. Une aubaine pour ces deux investisseurs à la recherche d'un véhicule solide pour y loger des actifs immobiliers de qualité. Mark Inch, qui avait déjà fait ses armes dans les placements immobiliers au Koweït mais aussi au Qatar juste avant la crise pétrolière de 1973, souhaitait créer un beau portefeuille immobilier en France. Il avait déjà plusieurs trophées à son actif, dont celui d'avoir acheté quelques fleurons hexagonaux dotés d'un très beau patrimoine immobilier, sociétés qu'il revendait ensuite après arbitrage de la partie foncière. Felix Potin, Primistères, Nicolas, Les Trois quartiers ont ainsi atterri dans son giron. Permettant à ce natif d'Ecosse, très apprécié des professionnels du secteur et parlant parfaitement le français, de réaliser de très bonnes affaires.

Mark Inch a très vite senti que le marché français disposait d'un bon potentiel. Raison pour laquelle il s'est associé dès le début des années 2000 avec Georges Soros pour rechercher des actifs immobiliers de première qualité et offrant des revenus réguliers. C'est ainsi qu'un beau matin, il se rend compte, dans une agence de quartier, que la Société de la Tour Eiffel est à vendre. Il y a certes un actionnaire à 21% qui pourrait faire quelques difficultés, en la personne de Nicolas Miguet, bien connu des milieux boursiers pour ses passes d'armes, dont celle sur Eurotunnel ou plus récemment Belvédère. Mais il s'enferme deux jours en data room avec HSBC, vendeur de sa participation majoritaire, et ressort avec la promesse de vente en poche. « Ce que nous voulions faire, c'est le livret A de l'immobilier. Créer un véhicule des plus sûrs et sur lequel les actionnaires pourraient dormir sur leurs deux oreilles », assure Mark Inch. Ce qu'il a effectivement fait par la suite avec l'aide de son associé, Robert Waterland. Outre l'emplacement des actifs, il a également privilégié des baux extrêmement longs et jeté son dévolu sur des réserves foncières prometteuses, dont celle de Massy.

En 2008, le portefeuille de la Tour Eiffel a atteint jusqu'à 1,3 milliard d'euros avant que la crise ne vienne toutefois fragiliser cette belle construction. « Nous n'avons pas fait l'augmentation de capital qui s'imposait juste avant l'émergence de la crise. Résultat, nous avons ensuite couru après le cash et avons eu des problèmes de covenants », explique Mark Inch. Mais ce grand défenseur des SIIC, pour avoir d'ailleurs participé à leur introduction en France sur le modèle des REIT anglo-saxonnes, avait plus d'un tour dans son sac et avait commencé à imaginer une sortie par le haut avec différents partenaires, avant que Chuc Hoang n'entre dans la danse et ne remette en cause le schéma élaboré initialement.

C'est à ce moment qu'il commence à organiser sa succession et met aux manettes Renaud Haberkorn, chargé de remettre de l'ordre dans la maison. Ce qu'il fait d'emblée, sans aucune période de rodage. Mais après avoir accepté de vendre sa participation de 9,9% via un contrat optionnel à cet investisseur qui se présentait comme un intervenant de long terme, Mark Inch a ensuite dû se faire à la réalité : la Tour Eiffel allait bel et bien changer de visage. Il ne fait pas de commentaire sur la bataille en cours, même s'il conserve encore 2% et la présidence du groupe jusqu'à l'issue de l'OPA. Pour lui, l'immobilier a, de toute façon, encore de beaux jours devant lui, ne serait-ce qu'en raison de la problématique des retraites et du besoin de trouver du rendement dans un contexte de taux toujours plus bas.

C'est bien la raison pour laquelle il entend se consacrer plus régulièrement à ses affaires à Dubaï où il dirige une SIIC qu'il vient d'introduire en Bourse, avec notamment pour actionnaire le fonds de pension de l'Université de Harvard. Sa prochaine étape ? Elle est encore immobilière puisqu'il compte développer une foncière en Afrique, à Nairobi, qu'il envisage aussi d'introduire en Bourse. Quand on est tombé dans l'immobilier tout petit, c'est comme la potion magique, après, on ne peut plus s'en passer !