

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Nouveaux actionnaires, équipe de direction renouvelée, objectifs ambitieux et engagements affirmés, la Société de la Tour Eiffel (STE) poursuit activement son déploiement conformément à la stratégie définie il y a un an. Son patrimoine, essentiellement tertiaire, est passé de 630 M€ en octobre 2014 à 850 M€ en octobre 2015. Il devrait avoisiner le milliard d'ici la fin de cette année.

La foncière a renforcé ses fonds propres, permettant l'arrivée aux côtés de son actionnaire de référence, SMA, d'investisseurs institutionnels de premier plan, restructuré son endettement et internalisé les missions de gestion locative. Philippe Lemoine, directeur général de STE, président de Team Conseil et Bruno Meyer, directeur général adjoint commentent les temps forts de cette première année ainsi que l'actualité de la Société sur le territoire du Grand Paris.



PHILIPPE LEMOINE



BRUNO MEYER

Décembre 2015

Une dynamique de croissance

M² Pouvez-vous dresser un premier bilan des actions accomplies depuis la prise de contrôle de la Société de la Tour Eiffel par la SMA en septembre 2014 qui a été suivie par votre nomination au poste de directeur général ?

Philippe Lemoine : Tout ce qui avait été annoncé tant sur le plan structurel qu'en matière de recentrage et création de valeur a été réalisé tambour battant. Nous pouvons, désormais, nous concentrer sur les objectifs de croissance via des développements endogènes sur des terrains dont la foncière est propriétaire, particulièrement à Orsay et Massy, mais aussi en recherchant, dès maintenant, des opportunités de croissance externe. Compte tenu des acquisitions à l'étude, la valeur du portefeuille de la Société de la Tour Eiffel devrait être portée à

près d'1 Md€ d'ici la fin 2015. Ce patrimoine, majoritairement situé en Ile-de-France avec quelques implantations en régions, est composé à 92 % d'immeubles de bureaux dont 64 % ont moins de 10 ans ou ont été rénovés.

M² Quelles ont été les principales évolutions structurelles ?

Ph. Lemoine : STE a renforcé ses fonds propres à l'occasion d'une augmentation de capital de plus de 180 M€ entraînant l'arrivée de cinq institutionnels de premier rang aux côtés de SMA, notre actionnaire majoritaire avec 59,78 % du capital : Malakoff Médéric (10,94 %), Suravenir (9,11 %), AG Finance (7,32 %), Mutuelle Générale (2,75 %) et Humanis (2,75%). Sous la présidence ...

d'Hubert Rodarie, directeur général délégué de la SMA, le nouveau conseil d'administration réunit neuf professionnels : Didier Ridoret (président de SMABTP), Patrick Bernasconi (président de SMAvie), Bernard Millequant (directeur général de SMA), Guy Charlot (MM Puccini, groupe Malakoff Médéric), Thomas Guyot (Suravenir, groupe Crédit Mutuel Arkéa), Brigitte Gouder de Beauregard (AG Real Estate), Agnès Auberty (Groupe SMA), Maxence Hecquard (Groupe SMA) et Marie Wiedmer-Brouder (Caryatid-Advisory). STE a également conservé son statut de SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris.

Bruno Meyer : Il était, par ailleurs, nécessaire de restructurer le passif de la foncière, en réduisant ses ratios d'endettement et en diversifiant ses ressources. Une partie de la dette a été refinancée par une première émission d'Euro PP obligataire de 200 M€ lancée en juillet 2015 et assortie d'un coupon de 3,30 %, à échéance du 15 juillet 2025.

Nous avons remboursé tous les emprunts hypothécaires notamment auprès des banques allemandes et négocié un refinancement très compétitif auprès d'un pool bancaire pour un montant de 210 M€. La LTV du groupe est ainsi passée de 47,7 % fin 2014 à 32,4 % fin juin 2015. Notre politique vise ainsi à redonner la propriété des immeubles de la foncière aux actionnaires.

M² Et sur le plan de l'organisation interne, quelle est l'étendue des missions conduites par les équipes de la Société de la Tour Eiffel ?

Ph. Lemoine : Afin de mieux répondre aux attentes des locataires et à l'ensemble des exigences d'une foncière telle que STE, nous avons, dès l'an passé, décidé d'internaliser certaines fonctions, jusqu'alors externalisées, comme la gestion locative, la commercialisation, et la gestion technique. Ce changement est d'ores et déjà effectif pour les actifs de Paris/Ile-de-France et le sera à la fin de l'année pour les actifs en régions. Etre en prise directe avec les utilisateurs permet de mieux appréhender leurs besoins. Il en va de même sur les questions environnementales ou d'optimisation des charges. Par la proximité relationnelle et le contact régulier, nous gagnons en qualité de prestation,



Vauban à Vélizy : 7 000 m² de bureaux

en réactivité et en efficacité.

B. Meyer : Dans le cadre de ces objectifs, les équipes sont réunies, depuis le 1^{er} juillet, au sein de la filiale Team Conseil, présidée par Philippe Lemoine et organisée autour de trois pôles opérationnels : Investissement et Développement, en charge du conseil à l'acquisition de fonciers et/ou d'actifs, de l'arbitrage, ainsi que du montage d'opérations ; Gestion immobilière et environnementale, dédié à la gestion locative, environnementale et technique, à la facturation des loyers et

tieuse. Nous sommes également dans une période de recrutement afin d'adapter nos ressources au plan de développement.

M² Quelques mots sur des renouvellements de baux récents...

Ph. Lemoine : Team Conseil a conclu avec le Ministère de l'Intérieur, la relocation de 10 400 m² dans un immeuble de bureaux à Asnières avec un bail ferme de neuf ans. Au Plessis-Robinson, CS Systèmes d'Information a repris plus de 12 300 m² sur les trois bâtiments du programme. A Champigny-sur-Marne, Air Liquide a renouvelé son bail sur 14 100 m². Un programme de rénovation sera mis en place en accord avec notre client. A Caen-Colombelles, Team Conseil a renouvelé, pour un bail ferme de six ans, les 9 100 m² de son locataire historique NXP Semiconductors. Sur le même site, nous avons reconduit les baux des sous-traitants de NXP Semiconductors.

M² Quels ont été les investissements les plus récents ?

Ph. Lemoine : Après les acquisitions, en 2014, des immeubles de Suresnes



Berlioz à Guyancourt : 6 200 m² de bureaux loués à Baxter

charges,... et Asset management / Commercialisation. La création de valeur, la fidélisation des locataires et la sécurisation des cash-flows constituent les lignes de conduite de Team Conseil. Les compétences-supports Finance, Juridique, Administratif, et Ressources Humaines sont regroupées dans un pôle Corporate. Au total, le groupe Société de la Tour Eiffel rassemble 25 professionnels expérimentés couvrant l'ensemble des savoir-faire indispensables à la mise en oeuvre d'une politique de développement ambi-

(14 800 m² entièrement loués à Cap Gemini), et Bagneux (7 900 m² de bureaux loués à Orange), STE a poursuivi, au 1^{er} semestre 2015, sa politique d'investissement dans des actifs sécurisés loués à des utilisateurs de premier plan, bien situés et produisant des cash-flows sur le long terme. Ainsi, STE a acquis au 1^{er} semestre 2015 : - Le Vauban à Vélizy-Villacoublay, un immeuble de bureaux de 7000 m² loué à un locataire unique, le groupe japonais Yokogawa, dans le cadre d'un bail ferme de plus de six ans.



Seine Etoile à Suresnes : 14 735 m² de bureaux

- Le Berlioz à Guyancourt, 6 200 m² de bureaux neufs loués au groupe américain Baxter sur un bail ferme de neuf ans. L'immeuble RT 2012 est certifié HQE Excellent pour bâtiments tertiaires.

M² Quel est le profil de vos «produits» ?

Ph. Lemoine : De manière générale, notre conception de l'immobilier tertiaire est de donner toute sa place à l'ENTREPRISE. Elle est à la base de nos réflexions et de notre action. Nous portons toute notre atten-

tion à attirer de grands comptes comme de moyennes et petites entreprises. Les bâtiments, très qualitatifs, sont facilement divisibles et offrent une grande flexibilité. A titre d'exemple, les rez-de-chaussée sont dès l'origine conçus en anticipant une mixité possible. Pour atteindre cet objectif, deux points sont essentiels :

les hauteurs sous plafonds autorisant de grands volumes et la résistance au sol.

M² Pouvez-vous également donner quelques précisions sur votre politique de certification et de verdissement ?

Ph. Lemoine : Notre démarche de responsabilité sociétale et environnementale est une dimension-clé de l'attractivité de nos sites. Team Conseil s'est engagée dans un processus de double certification ISO 9001 (qualité de gestion) et ISO14001 (dévelop-

peement durable). En septembre 2015, nous avons rejoint le cercle fermé des Green Stars du GRESB. Cette reconnaissance consacre le niveau d'exigence environnementale et les standards élevés des prestations de STE. Elle nous positionne parmi les sociétés les plus dynamiques en matière de performances durables dans le monde et nous place au premier rang dans notre secteur d'activité en Europe, notamment sur

M² La Société de la Tour Eiffel est particulièrement active sur deux pôles du Grand Paris, Orsay et Massy. Où en êtes-vous ?

Ph. Lemoine : Nous disposons, en effet, d'emprises foncières importantes sur deux sites stratégiques à fort potentiel, Massy et Orsay. Leur valorisation va s'échelonner sur plusieurs années. Nous examinons également d'autres pôles du Grand Paris.

A Massy, le Campus Eiffel est situé au cœur du quartier Atlantis, connecté au plus important hub de transports du sud parisien avec l'aéroport d'Orly, une gare TGV, les RER B et C, bientôt la desserte tram-train et la future ligne 18 du Grand Paris. Le potentiel de développement sur ce site qui bénéficie d'un afflux d'utilisateurs multi-géographique est, pour notre part, de 55 000 m² de bureaux. Les archi-



Perspective Campus Eiffel Orsay (1^{re} phase)

tion à l'élaboration de projets d'excellence, en cohérence avec la demande locative et son évolution. Notre vocation est de satisfaire les plus hautes exigences fonctionnelles et environnementales. Le fondement des campus d'affaires Eiffel est ainsi là pour conjuguer, dans un environnement de qualité, une importante offre de services (restauration, crèches, conciergerie,...) et des surfaces de bureaux variées pouvant

tectes sont l'agence Simonetti Malaspina & Associés et le Cabinet LAN. Ces surfaces s'ajouteront aux 17 000 m² existants entièrement occupés par Alstom. Un permis de construire a déjà été obtenu pour 32 000 m², visant l'implantation de grands utilisateurs. Un permis complémentaire de 23 000 m², en cours d'instruction, permettra d'accueillir des entreprises à partir de 1 500 m².

M² Et Orsay ?

Ph. Lemoine : Autre site phare du Grand Paris exceptionnellement bien desservi, le Plateau de Saclay est le 8^{ème} «cluster» mondial mariant entreprises, grandes écoles et laboratoires de recherche. Déjà propriétaire d'un parc d'affaires de 16 bâtiments totalisant 17 500 m² loués à près de 100 %, la Société de la Tour Eiffel continue d'accompagner la forte croissance de ce territoire en partenariat avec l'EPPS, la Ville d'Orsay et la communauté urbaine.

La prochaine étape de développement du campus Eiffel d'Orsay, situé à 200 m de la future station du Grand Paris (prévue en 2023) au sein du quartier de Moulon, portera sur un foncier de 15 000 m² immédiatement constructible. S'y ajoutera, dans un deuxième temps, un potentiel de 80 000 m². Compte tenu de l'ampleur du projet à terme, nous travaillons avec l'architecte-urbaniste Paul Mayla. Une demande d'agrément sera déposée avant la fin de l'année ; elle sera suivie du dossier de permis de construire, pour une première tranche de 10 000 m². L'opération répondra aux certifications les plus hautes et préfigurera le niveau d'ambition de l'ensemble du parc.

M² Ce campus Orsay est également au cœur du concours de votre fondation ?

Ph. Lemoine : En effet, la fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel, présidée par Gérard Laurent, également président de la fondation Excellence SMA va, afin de stimuler plus encore l'innovation, lancer un concours auprès d'étudiants architectes et ingénieurs. Il sera annoncé à l'occasion du SIMI 2015. Créée en 2007, cette fondation a notamment pour vocation d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement. Le thème soumis à concours relève de la conception des

“ L'objectif est de doubler le patrimoine afin d'atteindre 1,5 à 1,7 Md€ d'ici 2017. ”

bâtiments tertiaires dans une vision à 15 ans et du bien-être des personnes dans les espaces de travail, impliquant, de fait, une projection sur les nouveaux modes de fonctionnement de l'entreprise.



Domino Porte des Lilas : 12 300 m² de bureaux



Perspective Campus Eiffel Massy

Le jury présidé par Hervé Dupont, X ponts et architecte, spécialiste des grands projets d'aménagements urbains notamment La Défense, La Plaine de France..., réunira professionnels ou personnalités. La restitution des travaux des participants et la proclamation des lauréats sont d'ores et déjà programmées dans un an, au cours du SIMI 2016.

M² Comment se définit la feuille de route des cinq prochaines années ?

Ph. Lemoine : Après le tournant pris en 2014 et une première année qui a donné le ton d'une nouvelle dynamique, la

Société de la Tour Eiffel est en ordre de marche pour accélérer sa croissance.

L'objectif stratégique est de

doubler le patrimoine afin d'atteindre 1,5 à 1,7 Md€ d'ici 2017 - 2020 et devenir, à terme, un acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire du Grand Paris. Plusieurs axes y contribueront : la valori-

sation de nos réserves foncières à Massy et Orsay, la prise de position sur de nouvelles opportunités d'actifs sécurisés, voire le rachat d'une foncière existante ou de portefeuilles en cohérence avec nos critères de création de valeur.

La feuille de route est claire. Nous recherchons l'excellence dans tous les aspects de notre métier et souhaitons atteindre des niveaux de performance exemplaires pour chacun des produits et services que nous proposons. La stratégie patrimoniale de La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans le long terme. ■



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

20-22 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS
Tél : 01 53 43 07 06 - Fax : 01 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com