



Perspective Campus Eiffel d'Orsay

## Société de la Tour Eiffel : *foncièrement en développement*

*Après avoir doublé en trois ans la valeur de son patrimoine, principalement tertiaire, la Société de la Tour Eiffel poursuit sa dynamique de croissance. Tout en continuant à saisir les opportunités d'acquisition susceptibles de*



*renforcer ses positions, la foncière de statut SIIC, cotée sur Euronext, est en pleine période de développement sur les sites franciliens qu'elle détient au sein du Grand Paris ainsi qu'en régions, à Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.*

*Philippe Lemoine, son directeur général, également président de Team Conseil, filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, fait le point des opérations engagées.*

de croissance externe ciblées sur des actifs cohérents avec ceux existant, s'est notamment traduit par l'acquisition, fin 2016, d'un portefeuille de près de 100 000 m<sup>2</sup> à la péri-Défense. Nous disposons, au 30 juin 2017, d'un patrimoine de 1 145 M€, pour une surface gérée de près de 500 000 m<sup>2</sup>, dont six parcs d'affaires, 136 bâtiments et plus de 300 baux. Le montant total des loyers annualisé représente 71 M€. La progression globale des cash flows constatée au 30 juin 2017 était de + 19 %. En valeur, la part du patrimoine francilien représente 87% du patrimoine total et celle des bureaux atteint 96 %.

### **M<sup>2</sup>** *Pouvez-vous nous rappeler les grands marqueurs de votre modèle de foncière d'accumulation ?*

**Philippe Lemoine :** Le plan stratégique défini fin 2014 se déroule, comme fixé à l'origine, autour de classes d'actifs bien spécifiques : les parcs d'affaires permettant de multiplier les offres commerciales, les services et les investissements générateurs de cash-flow, obéissant à une logique de campus ou de pôles tertiaires.

Nous avons, ces deux dernières années, essentiellement mis l'accent sur l'acquisition directe d'actifs sécurisés dans des environnements à fort potentiel dans le périmètre du Grand Paris, notamment sur tout le croissant Ouest de l'Île-de-France. Un deuxième axe, orienté vers des opportunités

### **M<sup>2</sup>** *Dans ce contexte, quelle est la politique de la société ?*

**Ph. Lemoine :** Après avoir eu deux années fortes en acquisitions d'actifs qui ont renforcé nos positions, nous privilégions aujourd'hui nos efforts sur le développement, la mise en valeur de nos fonciers disponibles et sur des opérations nouvelles dans nos parcs. ...

### **M<sup>2</sup> Vous avez avancé particulièrement vite à Nanterre...**

**Ph. Lemoine :** Le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, qui totalise 70 000 m<sup>2</sup> répartis sur 19 bâtiments de bureaux et activités, va connaître d'importantes restructurations dont celle des 6 500 m<sup>2</sup> du « Navarque » dont 50 % a déjà trouvé preneurs.

Un autre bâtiment, le « Nanteuil », d'une surface de 5 500 m<sup>2</sup>, va faire lui aussi l'objet d'une lourde rénovation. Il est déjà entièrement reloué. Enfin, nous étudions actuellement la réalisation d'un projet de 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux et activités « Nanturra » ainsi que l'implantation de différents services, destinés à renforcer la qualité et le choix des prestations proposées aux utilisateurs du parc.

Compte tenu des réserves foncières et des projets à mener, le potentiel du site est supérieur à 100 000 m<sup>2</sup>.

A Nanterre-Préfecture, la présence de la Société de la Tour Eiffel sur ce secteur du Grand Paris sera excellemment desservie par un nœud de transport multimodal très dense, complété par l'arrivée d'Eole en 2020, deux nouvelles stations de RER E et la ligne 15 du métro. Ces modifications majeures dans les transports urbains profiteront en premier lieu aux 15 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble de bureaux « Delta » à Nanterre-Préfecture, acquis lui aussi fin 2016.

### **M<sup>2</sup> Au-delà de La Défense, quelle place occupent les futurs développements de la Société de la Tour Eiffel dans le Grand Paris ?**

**Ph. Lemoine :** Nous avons déjà de solides positions sur plusieurs secteurs phares du Grand Paris. La Défense n'est pas le moindre. Par ailleurs, avec Massy, Orsay, Saint-Quentin-en-Yvelines et Vélizy, nous sommes de fait sur l'arc majeur que structurera la future ligne 18 d'ici à 2024. C'est pourquoi, le profil « propriétaire-développeur » sur le long terme d'une foncière comme la Société de la Tour Eiffel nécessite une concertation permanente avec les collectivités territoriales et les aménageurs : l'EPADESA, l'EPAPS, Paris Sud Aménagement... Nous travaillons, en concertation avec chacun d'entre eux, à l'amélioration et au développement de nos parcs, campus et pôles au sein de ces secteurs économiques en pleine mutation.

Si de nouvelles opportunités foncières compatibles avec nos critères se présen-



Rénovation du Navarque, Nanterre Seine

taient sur un autre site majeur du Grand Paris, nous pourrions nous y intéresser. Nous restons ouverts et à l'écoute de l'évolution de tous ces territoires.

### **M<sup>2</sup> Comment se déroulent vos développements à Orsay et Massy ?**

**Ph. Lemoine :** A Orsay, le chantier des 13 000 m<sup>2</sup> élaborés avec l'architecte Paul Mayla, sur un foncier disponible au sein de notre parc devrait débuter début 2018. Le Campus Eiffel est au cœur du cluster technologique et universitaire du plateau de Saclay, à 200 m de la future station du Grand Paris pré-

complémentaires composés de trois bâtiments. Le potentiel du parc à terme est de 70 000 m<sup>2</sup>.

### **M<sup>2</sup> En Ile-de-France, quelle a été votre stratégie en matière d'acquisitions en 2017 ?**

**Ph. Lemoine :** Bien que les acquisitions ne soient pas la priorité de l'année 2017, nous avons eu la volonté d'accentuer, lorsque cela est possible, le niveau de détention de la Société de la Tour Eiffel partout où elle est déjà implantée. En région parisienne, nous avons ainsi racheté le seul bâti-

## **« Une logique de pôles puissants sur des secteurs porteurs du Grand Paris. »**

vue en 2024. Ce campus représente à ce jour 17 500 m<sup>2</sup> de bureaux sur 16 bâtiments. Sa capacité, à terme, est de l'ordre de 85 000 m<sup>2</sup>.

A Massy, le campus bénéficie du plus important hub de transport du sud parisien avec deux lignes de RER B et C, une gare TGV, le Tram Train Express sud et la ligne du Grand Paris qui reliera notamment l'aéroport de Paris-Orly à Massy, Palaiseau, Orsay à horizon 2023, puis à Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles à horizon 2030. Aux côtés des 16 700 m<sup>2</sup> déjà réalisés et occupés par GE/Alstom, une nouvelle phase de 12 300 m<sup>2</sup> répartis en quatre bâtiments de 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup> est en chantier dans le quartier Ampère-Atlantis. Ces immeubles de bureaux et services évolutifs conçus avec le cabinet d'architectes Simonetti, Malaspina & associés seront certifiés HQE et BREEAM. La commercialisation est en cours avec des marques d'intérêt pour près de la moitié des futures surfaces.

L'agrément est déjà obtenu pour une deuxième phase de plus de 12 000 m<sup>2</sup>

ment qui ne nous appartenait pas sur le Campus Eiffel d'Orsay. Avec ce R+1 de 1 295 m<sup>2</sup>, notre société est désormais propriétaire de la totalité du campus, soit 17 500 m<sup>2</sup>. Nous regardons également des acquisitions pour compléter nos opérations de Nanterre et de Saint-Quentin-en-Yvelines.

### **M<sup>2</sup> En régions, quels sont les développements en cours ou les récentes acquisitions ?**

**Ph. Lemoine :** Les trois zones géographiques régionales sur lesquelles nous opérons déjà recèlent un potentiel suffisamment important pour nous y concentrer : Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg. Comme en Ile-de-France, deux types d'action sont engagés : le développement de nouvelles réalisations ou le rachat d'actifs renforçant notre poids sur un site, dès lors que les biens sont cohérents avec le portefeuille de la société. Deux acquisitions sont ainsi venues conforter notre position sur le Parc du Golf, proche de la gare TGV d'Aix-en-Provence, où nous avons

acquis en avril et juin 2017 deux bâtiments en R+1 de 1 357 m<sup>2</sup> et 1 037 m<sup>2</sup>. Sur le volet des développements, le chantier du Befa signé avec Capgemini concernant un R+4 de 4 300 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM very good sera livré en janvier 2018. La Société de la Tour Eiffel détient désormais près de 30 000 m<sup>2</sup> soit 70 % du parc et un nouveau permis de construire va être déposé pour une opération complémentaire de 3 000 m<sup>2</sup>.

A Marseille, au sein du Parc Eiffel des Aygalades, l'immeuble Cyprès, un R+2 de 1 967 m<sup>2</sup> en BEFA de 12 ans fermes est en construction pour Seramm. La livraison est programmée au deuxième trimestre 2018.

### **M<sup>2</sup> Quelle typologie d'utilisateurs accueillez-vous sur vos sites ?**

**Ph. Lemoine :** Les locataires peuvent avoir des profils très différents. Parmi eux, nous accueillons : Capgemini, Volvo, Seramm, Filorga, Nec, Satelec Fayat, Altran, Engie...

### **M<sup>2</sup> Quelle est l'étendue du rôle de Team Conseil, opérateur intégré de la Société de la Tour Eiffel ?**

**Ph. Lemoine :** Les équipes, qui se renforcent au fur et à mesure de la croissance de la foncière sont liées aux transactions, aux développements et à la gestion immobilière dans tous ses aspects : locative, commerciale,

Team Conseil est doublement certifié, ISO 9001 (Qualité Management) et 14001 (Environnement). Ces certifications traduisent là encore la volonté de notre filiale de satisfaire les locataires au plus haut niveau et leur apporter la meilleure qualité de services. Notre politique environnementale est à la hauteur de cette exigence.

### **M<sup>2</sup> Un mot complémentaire sur votre politique environnementale et énergétique sur les immeubles...**

**Ph. Lemoine :** Nous menons une politique RSE très volontariste en matière d'économies d'énergie et de réduction de l'empreinte carbone. Elle contribue

à accroître l'attractivité de nos actifs et à préserver leur valeur. De même, nous accompagnons nos locataires dans le respect d'un comportement vertueux au quotidien. Le processus de certification de nos immeubles se poursuit de manière continue. L'objectif de 70 % d'immeubles certifiés BREEAM ou HQE à fin 2017 devrait être atteint. Derniers en date en HQE exploitation ou BREEAM in use : l'immeuble Franay à Saint-Cloud (4 104 m<sup>2</sup>), Berlioz à Guyancourt (6 222 m<sup>2</sup>), Niveole (10 485 m<sup>2</sup>) et Narval (13 550 m<sup>2</sup>) au sein du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine. Le campus Eiffel Orsay est labellisé EcoJardin.

Rappelons que la performance verte de la Société de la Tour Eiffel a été reconnue au plus haut niveau, dès 2015, par son entrée parmi les Green Stars du GRESB - Green Real Estate Benchmark.

### **M<sup>2</sup> De manière générale, quel regard portez-vous sur le marché du bureau ?**

**Ph. Lemoine :** L'obsolescence flagrante d'une large part des bureaux en région Ile-de-France, de l'ordre de 50 %, entraîne une accélération des mutations, des restructurations, avec le renforcement de certains pôles tertiaires mais aussi la désaffectation de localisations devenue géographiquement inadaptées ou techniquement non adaptables. Un mouvement de grande ampleur s'est engagé vers plus de qualité pour satisfaire les exigences et le bien-être des nouveaux utilisateurs.



**Perspective Campus Eiffel à Massy**



**Perspective bâtiment Cyprès - Seramm à Marseille**

Le bâtiment L'Olivier de 3 390 m<sup>2</sup> de bureaux a également obtenu un permis de construire. Ce parc compte au total 23 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments dont 14 détenus par la Société de la Tour Eiffel, soit près de 18 000 m<sup>2</sup>.

Le Parc des Tanneries à Strasbourg/Lingolsheim regroupe actuellement plus de 30 locataires pour 34 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités avec un potentiel de 15 000 m<sup>2</sup> à construire.

technique, environnementale, administrative, financière... Elles forment à la fois une chaîne de compétences et un pôle d'excellence en prise directe avec le marché, les entreprises, les locataires et les immeubles.

La proximité avec les clients utilisateurs est plus que jamais notre mode de fonctionnement, qui se caractérise également par l'engagement d'amélioration constante de nos prestations.



Perspective bâtiment Azur Capgemini France

Le marché des bureaux franciliens reste profond et dynamique, porté par des facteurs structurels puissants. De plus, le Grand Paris constitue indéniablement un réservoir d'opportunités. Dans ce contexte globalement positif, la vigilance et la prudence sont néanmoins de mise, pour tout investisseur, dans la sélection de ses acquisitions. Concernant les valeurs locatives, on observe actuellement une modération des mesures d'accompagnement qui pourrait augurer une légère progression des loyers dans les deux à trois ans.

### M<sup>2</sup> Quelles sont les prochaines ambitions de la Société de la Tour Eiffel ?

**Ph. Lemoine :** Les chiffres au 30 juin ont confirmé les solides fondamentaux de la société et la forte progression de ses cash-flows de + 20 %. Le cours de bourse se maintient à l'ANR et le dividende rémunère les actionnaires à plus de 5 %. La qualité des ratios de la Société de la Tour Eiffel et son développement dans une logique de pôles puissants sur des secteurs porteurs du Grand Paris et sur plusieurs métropoles régionales sont soutenus par un actionnariat

### « La performance verte de la Société de la Tour Eiffel a été reconnue au plus haut niveau. »

solide, avec près de 93 % du capital composé d'institutionnels. Chaque jour, nous nous efforçons de faire de la Société de la Tour Eiffel une référence en matière d'immobilier de bureau sur tous les territoires où nous sommes présents. Nos valeurs d'excellence, de confiance, d'anticipation, de prudence et de proximité sont les piliers du respect de notre feuille de route et de la

## Les parcs de la Société de la Tour Eiffel

### Aix-en-Provence - Parc du Golf

- Surface totale du parc : 43 000 m<sup>2</sup> - STE est propriétaire de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Acquisition du bâtiment 11 en avril 2017, surface : 1 360 m<sup>2</sup>
- Acquisition du bâtiment 8 en juillet 2017, surface : 1 040 m<sup>2</sup>
- Construction : Bâtiment Azur (Cap Gemini : 4 300 m<sup>2</sup> - livraison janvier 2018)
- Projet : un bâtiment de services avec terrasse dédié au confort des locataires et propice à la convivialité (restauration 260 m<sup>2</sup> et conciergerie : 100 m<sup>2</sup>)

### Marseille - Parc Eiffel des Aygaldes

- Surface totale du parc : 23 000 m<sup>2</sup> - STE propriétaire de 18 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités
- Construction du bâtiment Cyprès (Seramm : 2 000 m<sup>2</sup> - livraison 1<sup>er</sup> semestre 2018)
- Projet bâtiment L'Olivier (3 390 m<sup>2</sup> de bureaux et 250 m<sup>2</sup> de commerces)

### Orsay - Parc Eiffel d'Orsay

- Surface totale du parc : 17 500 m<sup>2</sup> - STE propriétaire à 100 %
- Acquisition du bâtiment D en mai 2017, surface : 1 295 m<sup>2</sup>
- Projet de 1<sup>ère</sup> phase d'une surface de 13 600 m<sup>2</sup>

### Massy - Parc Eiffel de Massy

- Projet de 41 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services dont une 1<sup>ère</sup> phase de 12 300 m<sup>2</sup> et une réserve foncière permettant de réaliser 30 000 m<sup>2</sup> complémentaires.
- Lancement novembre 2017 de 12 300 m<sup>2</sup> de bureaux et services certifiés HQE EXCELLENT

### Nanterre - Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine

- STE propriétaire de 70 000 m<sup>2</sup> bureaux et activités
- Restructuration du bâtiment Navarque de 6 420 m<sup>2</sup>
- Mise en place de nouveaux services (crèche, tri sélectif, espaces de restauration, salle de sport, conciergerie, help desk...)
- Etude d'un bâtiment neuf, Nanturra d'une surface de 4 500 m<sup>2</sup>
- Rénovation du bâtiment Nanteuil de 5 485 m<sup>2</sup>

qualité de notre relation à chacun de nos interlocuteurs : collectivités territoriales, aménageur, locataires... Autant d'éléments qui traduisent bien notre volonté d'être « Foncièrement en avance ».

### M<sup>2</sup> Vous avez également une Fondation d'Entreprise ?

**Ph. Lemoine :** La Fondation organise notamment tous les deux ans un concours ouvert aux étudiants en écoles d'architecture et d'ingénieurs. Cet événement nous offre un vaste laboratoire d'idées que nous travaillons, approfondissons, testons... tout en favorisant l'entrée dans le monde professionnel de jeunes talents.

« Impensable hier, réalisable aujourd'hui, pour être pertinent demain » : nous poursuivons l'esprit de Gustave Eiffel ! ■



11-13 avenue de Friedland - 75008 Paris  
Tél : 01 53 43 07 06 - contact@stoureffel.com  
[www.societetoureffel.com](http://www.societetoureffel.com)