



CHRISTEL ZORDAN
Directrice générale
Société de la Tour Eiffel

Société de la Tour Eiffel

Objectif régions et diversification avec des solutions immobilières en phase avec les usages actuels

La Société de la Tour Eiffel gère un patrimoine de 1,6 Md€ et opère sur différentes classes d'actifs dans le Grand Paris et en région. Sa directrice générale, Christel Zordan, forte d'un parcours de plus de vingt ans dans l'immobilier et l'investissement, détaille sa feuille de route.

En tant que directrice générale, quelle est votre stratégie ?

Christel Zordan : J'ai eu la chance de travailler dans ma carrière sur plusieurs typologies d'actifs, ce qui me permet de comprendre leurs spécificités. C'est peut-être cette ouverture professionnelle qui a conduit les actionnaires de la Société de la Tour Eiffel à me confier en novembre 2021 la mission de rééquilibrer son patrimoine. Quand je suis arrivée, le patrimoine se composait de 80 % de bureaux et la répartition entre l'Île-de-France et les grandes métropoles régionales était de 75-25. Les objectifs qui ont été fixés sont de descendre à un peu moins des deux tiers de bureaux et de monter la part des régions à un gros tiers du patrimoine de la foncière.

Comment procédez-vous pour cela ?

C. Zordan : Nous avons fait un important travail d'inventaire de notre patrimoine et d'analyse des besoins des collectivités locales et de nos clients. Le premier axe est de diversifier notre portefeuille en privilégiant des actifs plus mixtes, qu'il s'agisse d'ensembles immobiliers avec plusieurs usages, mais également de locaux d'activités, de résidentiel géré (étudiants, seniors...), de bureaux, de commerce ou encore de logistique du dernier kilomètre et d'hôtels d'activités. Le deuxième est de renforcer notre présence dans les métropoles régionales : Lille, Lyon, Aix-Marseille, Bordeaux, Nantes... Nous avons beaucoup de programmes en construction ou en gestation qui visent à atteindre ces objectifs. Nous avons par exemple livré au début de l'année

à Lyon l'ensemble immobilier EvasYon qui est une opération de recyclage urbain associant plus de 5 000 m² de bureaux, une résidence de coliving sur 5 500 m² et une résidence étudiante de 86 logements.

Quels sont les besoins exprimés par vos clients ?

C. Zordan : Nous avons la particularité de détenir un patrimoine relativement granulaire, composé d'une majorité d'immeubles valant 20 à 30 M€, loués par des TPE-PME pour une superficie moyenne de bail de moins de 500 m². En 2021, notre taux d'occupation donnait des signes de faiblesse. Il fallait redonner un élan à la foncière en collant au maximum aux tendances sociétales et aux attentes. Nous sommes une foncière intégrée, ce qui nécessite une gestion extrêmement proactive des sujets techniques et comptables liés aux immeubles. Nous avons renforcé tous les aspects d'écoute et de proximité de nos clients pour que nos équipes puissent répondre en temps réel à leurs besoins.

Quels sont vos programmes de référence actuellement ?

C. Zordan : Actuellement trois programmes illustrent bien notre trajectoire et constituent également des opportunités concrètes pour les entreprises en recherche d'espaces flexibles et performants.

Manufacture, livré en octobre 2025, est un parfait exemple de la mixité alliée à la réversibilité au cœur du quartier de la Part-Dieu à Lyon. C'est un immeuble de 3 900 m², dont 2 000 m² de bureaux réversibles, 1 300 m²

de logements et 600 m² de commerces. Les 19 appartements sont tous loués, et les bureaux, divisibles dès 300 à 400 m², sont en phase active de commercialisation.

Également, le programme de bureaux Rivage à Puteaux est un bijou de « zénitude » en pleine nature tout en étant en pleine ville. Cet immeuble bois-béton apparent de plus de 9 000 m², avec terrasses et jardins, sera livré début 2026. Il est situé à Puteaux, face à la Seine et à l'Île de Puteaux, à quatre minutes à pied de la ligne 1 et de La Défense, avec une vue sur Paris et le Bois de Boulogne depuis les étages élevés... Il répond aux attentes des entreprises en quête d'un cadre de travail apaisant tout en restant au cœur de La Défense.

Enfin, Syrah, hôtel d'activités de près de 8 000 m² comprenant 1 000 m² de bureaux liés sur deux étages à Bobigny est la vitrine de la Société de la Tour Eiffel en matière d'hôtels d'activités à étages avec sa conception durable et innovante. Livré en février 2026, il propose dix cellules de 300 à 1 200 m², avec une vraie accessibilité à l'étage via une rampe permettant la montée de porteurs jusqu'à 19 tonnes : un produit rare en première couronne.

Ces programmes témoignent de notre capacité à concevoir des immeubles adaptés à leur environnement direct, aux usages, durables, immédiatement fonctionnels et capables d'accompagner la transformation des entreprises.



Immeuble de bureaux Rivage à Puteaux

ZOOM SUR TROIS ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Manufacture - Lyon Part-Dieu (livré au 4T 2025)

- Immeuble mixte et réversible, au cœur du 1^{er} hub tertiaire régional
- 2 000 m² de bureaux immédiatement disponibles et divisibles dès 300-400 m²

Rivage - Puteaux/La Défense (livraison 2026)

- Localisation stratégique à Puteaux, situé en bord de Seine, à proximité de La Défense (Métro ligne 1)
- Immeuble bois-béton de 9 000 m² de bureaux modulables

Syrah - Bobigny (livraison 2026)

- Une surface disponible d'environ 8 000 m² (activité + bureaux) divisibles : 10 cellules de 300 à 1 200 m²
- Activité à étages, accessibilité poids lourds (jusqu'à 19 t)
- Situé dans une zone d'activités avec accès Métro Ligne 5, Tramway et A86

Contact commercial : contact@stoureffel.com - www.societetoureiffel.com



**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**

11-13 avenue de Friedland - 75008 Paris