

# Société de la Tour Eiffel

## Le changement dans la continuité et un nouveau plan de croissance



Philippe Lemoine



Thomas Georgeon

Au lendemain de la signature du traité de fusion-absorption d'Affine et alors que sa direction générale évolue, Société de la Tour Eiffel, réaffirme ses fondamentaux et sa volonté de développement dans la continuité de la stratégie impulsée ces quatre dernières années par Philippe Lemoine, qui accompagne la transition managériale jusqu'à l'été 2019.

La foncière de statut SIIC, cotée sur Euronext, aujourd'hui forte d'un patrimoine tertiaire de plus de 500 000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 1 159 M€, poursuit un rythme de croissance soutenu, avec à sa tête, depuis septembre 2018, Thomas Georgeon, directeur général, et Bruno Meyer, directeur général délégué.

### Nouvellement aux commandes de la société, quels sont les traits de caractère de la foncière qui vous ont particulièrement séduit ?

**Thomas Georgeon** : Au-delà de la clarté de sa stratégie, de son actionariat, sa vision long terme et son potentiel, une des forces de Société de la Tour Eiffel réside dans la qualité relationnelle établie avec les locataires. Celle-ci marque une différence notable que traduit notamment la fidélité de nos clients-utilisateurs. Nous accompagnons leur développement en leur offrant des solutions pérennes et adaptées, avec une grande diversité de surfaces, en mixant, à la demande, bureaux et activités. Nous proposons également de réaliser des clés en mains sur des zones géographiques. De même, les rapports avec les partenaires territoriaux, élus ou collectivités, communautés d'agglomérations, SEM, établissements publics... se tissent sur une confiance réciproque.

J'ai été séduit par cette orientation caractérisée par un esprit de service, professionnel et bienveillant. Des équipes entièrement intégrées, à l'écoute,

exigeantes et réactives incarnent une vraie proximité. Société de la Tour Eiffel dispose de compétences sur toute la chaîne immobilière, en matière d'acquisition, d'urbanisme, de développement en construction neuve ou en rénovation-restructuration, de commercialisation, de gestion locative, technique, financière et administrative...

Les valeurs portées par la foncière se reflètent également dans sa politique en matière d'information. L'EPRA - (European Public Real Estate Association - BPR) Gold Award 2018 lui a été décerné pour la qualité et la transparence de sa communication financière.

### Pouvez-vous rappeler les grandes lignes de la stratégie adoptée en 2014 ?

**Philippe Lemoine** : Propriétaire et développeur d'immobilier tertiaire, Société de la Tour Eiffel a opté pour le modèle de foncière d'accumulation avec deux axes principaux : réaliser des acquisitions ciblées d'actifs sécurisés, et des développements sur ses réserves foncières sous la forme d'immeubles

neufs ou de restructurations-valorisations, souvent complexes, de bâtiments existants. Le troisième levier est celui des opportunités de croissance externe. Deux grandes classes d'actifs ont été retenues : les parcs d'affaires et les actifs regroupés en pôles tertiaires, dotés d'une palette de services.

Cette stratégie, qui privilégie des secteurs géographiques à fort potentiel, définis de manière sélective, en Ile-de-France et en régions, a permis de doubler rapidement la taille du portefeuille immobilier en bénéficiant de signatures nationales que côtoient de nombreuses PME tertiaires et industrielles. Ainsi, 65 % des loyers proviennent d'entreprises de premier rang comme Air Liquide, Altran, Atos, Automative Trw, Baxter, Bourjois/Coty, La Poste, Le Ministère de l'Intérieur, NXP, Orange...

Les actifs sont principalement concentrés dans le tertiaire du Grand Paris – 87 % en valeur sont en Ile-de-France – et dans trois métropoles régionales : Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.

La valeur du patrimoine au 30 juin 2018 est de 1 159 M€, soit 75 % de croissance depuis septembre 2014. La surface gérée représente 515 000 m<sup>2</sup> dont plus de 80 % de bureaux. Le montant des loyers annualisés portant sur 320 baux est de 71 M€. En outre, au-delà des re-développements, les fonciers détenteurs offrent une capacité supplémentaire de 150 000 m<sup>2</sup> pour de nouvelles opérations.

### Quelles sont vos priorités actuelles ?

**Th. Georgeon :** La priorité va à la multiplication des développements sur les fonciers existants, en Ile-de-France comme en régions, et au renforcement de l'offre de services qui accompagne la mutation et la valorisation de nos actifs. Plus de 100 M€ de projets sont en cours.

La dernière acquisition majeure date de fin 2016 avec Nanterre-Seine. Le projet d'absorption d'Affine permettra une accélération du plan d'investissement. L'objectif fixé de porter la taille du patrimoine à 1,5 Md€ sera, dès lors, dépassé. Nous continuerons, par ailleurs, à accentuer progressivement notre niveau de



Campus Eiffel Massy



Delta à Nanterre

détention en nous portant acquéreur des actifs dont nous ne sommes pas encore propriétaire au sein de nos parcs ou dans la logique de renforcement de nos pôles. Des promesses dans ce sens ont été récemment signées à Aix, Marseille et Nanterre.

### Où en êtes-vous des nouvelles opérations engagées sur le campus Eiffel de Massy ?

**Th. Georgeon :** Au sein de la Zac Amère Atlantis connectée au plus important hub de transports de la périphérie du sud parisien, une première tranche de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux évolutifs et d'activités répartis sur quatre bâtiments est en cours de construction pour une livraison fin 2019. Un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> sera exclusivement consacré aux services, avec business center, salles de réunions, restaurant, cafeteria, brasserie et roof top pour des prestations événementielles, local vélo... Plusieurs signatures ont déjà été enregistrées. Une seconde phase de 12 000 m<sup>2</sup> suivra.

### Et à Orsay ?

**Ph. Lemoine :** Sur le plateau de Saclay, la valorisation du parc Eiffel Orsay, dont la totalité des 18 000 m<sup>2</sup> en exploitation est la propriété de Société de la Tour Eiffel, continue en étroite liaison avec l'EPAPS, la ville d'Orsay et les autres communes engagées sur ce territoire classé 8<sup>ème</sup> cluster mondial de l'innovation. Les projets de constructions lancés en blanc et la mise en œuvre de restructurations des seize immeubles existants visent, à terme, la constitution d'un parc de bureaux et d'activités de l'ordre de 85 000 m<sup>2</sup>. Les travaux de deux nouveaux bâtiments HQE Excellent, incluant un RIE pour un total de 13 500 m<sup>2</sup> de bureaux-activités – viennent de démarrer. Compte tenu du niveau de pré-commercialisation à ce jour, l'ensemble des surfaces devrait avoir trouvé preneurs avant la livraison prévue en 2020. Parmi eux, des acteurs majeurs de l'intelligence artificielle et de la recherche.



Navarque à Nanterre

### Comment travaillez-vous vos positions sur la commune de Nanterre dans le secteur peri-Défense ?

**Th. Georgeon** : Le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine est situé entre la Seine et l'A86, à proximité des transports en commun et du tramway T2. Il rassemble 2 000 emplois. Acquis il y a deux ans, il est l'objet d'un travail de fond tout autant sur les bâtiments que sur la signalétique, la connectivité, un nouveau dispositif de surveillance et l'apport de services diversifiés aux utilisateurs (crèche interentreprises Kids'Up, poste, restaurants, food truck, concept Foodles, espace forme, parcours santé, conciergerie, centre de tri sélectif...) ainsi que différentes actions en faveur de la biodiversité. Il se compose de 19 immeubles de bureaux et d'activités pour un total de 70 000 m<sup>2</sup> hors potentiel des réserves foncières.

Parmi les 85 sociétés déjà présentes sur ce site en bord de Seine : Coriolis Telecom, Daikin, EuropNet, Filorga, GDV, Metro Cash & Carry, Nec, Papeterie Réaumur, Satelec Fayat, Schindler, Spac du groupe Colas, Synoptic, Volvo, Vinci...

Après la rénovation du Nanteuil, 5 500 m<sup>2</sup>, occupé majoritairement par Inéo Digital, trois autres chantiers sont en cours. Les 2 900 m<sup>2</sup> du Nymphaea Breeam in use rénové viennent d'être livrés, commercialisés à 100 % au groupe Lease Corp. La restructuration lourde du Navarque avec 6 300 m<sup>2</sup> certifiés Breeam RFO Niveau Good est en voie d'achèvement. Il accueille notamment Leica Geosystems, et prochainement Axians Communication & Systems Paris (Groupe Vinci). Le Nanturra,

un bâtiment neuf de 2 790 m<sup>2</sup> mixte activités et bureaux est également en cours d'étude. Côté Nanterre Préfecture, l'immeuble Delta, 15 000 m<sup>2</sup> au cœur du hub des transports prochainement renforcé par la future station Eole, Nanterre La Folie, est en rénovation partielle : halls, parties communes, espace paysager, restaurant interentreprises et plateaux dont une partie est déjà relouée.

**« Forte d'un patrimoine tertiaire de près de 500 000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 1 159 M€, la société poursuit un rythme de croissance soutenu »**

**Egalement en mitoyenneté de La Défense, le pôle de Puteaux poursuit sa transformation...**

**Ph. Lemoine** : La nouvelle façade du Linea, le long du circulaire, abrite 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux Breeam very good sur l'axe asset management et good sur l'axe Building, deux halls d'accueil spacieux et élégants, un RIE de 250 places et une cafeterie, un espace de co working, une conciergerie, un espace Wellness et des parkings souterrains avec quai de livraison.

### Quelle est l'actualité de vos parcs du sud de la France ?

**Th. Georgeon** : A Marseille, la vitalité du Parc des Ayalades bénéficie du dynamisme d'Euromed 2 à proximité. Société de la Tour Eiffel détient 19 700 m<sup>2</sup> (dont 3 600 m<sup>2</sup> en construction) sur un total de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux mixtes. Nous avons livré, cette année, un BEFA « cyprès » de 1 967 m<sup>2</sup> en R+2 certifié Breeam Good, loué au SERAMM (Service d'Assainissement Marseille Métropole). Un bâtiment « cèdre » complémentaire de 2 000 m<sup>2</sup> est en cours de restructuration. A l'entrée du parc, la construction de l'Olivier, un R+4 de 3 390 m<sup>2</sup> de bureaux et 250 m<sup>2</sup> de commerces avec une centaine de parkings attenants est en chantier pour livraison fin 2019. Il fera l'objet d'une certification Breeam niveau Good.

A Aix-en-Provence, Cap Gemini s'est installé, en début d'année, dans l'immeuble neuf « Azur » Breeam Good de 4 300 m<sup>2</sup> réalisé en BEFA dans le Parc du Golf. D'autre part, un bâtiment « Indigo » Breeam RFO rénové de 1 000 m<sup>2</sup> est en cours de négociation pour l'ensemble de sa surface et un bâtiment d'environ 400 m<sup>2</sup> (restaurant et services) est en cours de construction. Le parc est labellisé EcoJardin.

### En régions, la Société de la Tour Eiffel est aussi présente à Strasbourg...

**Ph. Lemoine** : Le Parc Eiffel de Strasbourg forme un ensemble arboré et sécurisé, composé de 21 bâtiments pour un total de 34 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, activités ou mixtes offrant une grande flexibilité. Implanté sur les communes de Strasbourg, Ostwald et Lingolsheim, il bénéficie de la proximité du centre-ville, de la gare TGV et d'un accès rapide à l'aéroport international de la capitale alsacienne. Le potentiel à construire est d'environ 15 000 m<sup>2</sup>.

### Quelles seront les conséquences de la fusion avec Affine, une fois celle-ci validée fin 2018 ?

**Th. Georgeon** : Ce rapprochement a pour vocation la création d'une foncière dont le patrimoine dépassera 1,7 Md€ pour un total de 163 actifs, avec de nouvelles positions dans le Grand Paris, notamment par des actifs sis dans Paris intramuros. La présence en régions sera renforcée

dans des métropoles bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale et d'une forte dynamique démographique et économique comme Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse.

Le traité relatif à ce projet de fusion-absorption d'Affine, foncière de bureaux spécialisée, a été signé le 8 novembre 2018. L'aboutissement du projet est soumis à l'approbation de l'AMF et à celle des AGE d'actionnaires des deux entités, prévues le 18 décembre 2018.

A l'issue de cette opération, le groupe SMA, actionnaire de référence de Société de la Tour Eiffel, restera majoritaire avec 51 % du capital et des droits de vote.

### Quels sont les engagements de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel ?

**Ph. Lemoine :** La fondation créée en 2007 a pour but de favoriser l'innovation et une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. La dernière initiative soutenue en association avec la fondation Excellence SMA et le groupe Abvent, leader de l'Open BIM, a porté sur la création d'une bourse de recherche sur le thème de la mutabilité/réversibilité des bâtiments. Les travaux du lauréat feront l'objet d'une restitution officielle fin juin 2019.

### Société de la Tour Eiffel témoigne d'un fort engagement durable et environnemental. En quoi est-ce un des points d'ancrage de votre politique de valorisation ?

**Th. Georgeon :** Société de la Tour Eiffel s'est toujours fixée des objectifs très ambitieux en matière de RSE. 73 % des actifs ont obtenu un label de certification. Nous nous attachons à augmenter le bien-être de nos locataires : veiller à ce que tout fonctionne, même ce qui ne se voit pas ! Nos équipes sont très attentives à la fiabilité de « leurs » actifs, à l'optimisation de l'entretien, aux performances vertueuses. Elles déploient un niveau d'exigence très élevé pour satisfaire les locataires et la responsabilité environnementale de nos activités. Société de la Tour Eiffel est membre fondateur, élu au conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID)

La manière dont un bâtiment a été pensé en amont, puis géré en exploitation



Indigo à Aix



Restaurant et services à Aix

**« Société de la Tour Eiffel s'est toujours fixée des objectifs très ambitieux en matière de RSE. 73 % des actifs ont obtenu un label de certification »**



Nanterre



11-13 avenue de Friedland  
75008 Paris  
TÉL : 01 53 43 07 06  
contact@stoureffel.com  
www.societetoureffel.com

est constitutive de son attractivité mais aussi de sa valorisation. La qualité des services proposés aux utilisateurs et l'anticipation permanente des besoins et des exigences prennent de plus en plus d'importance. Société de la Tour Eiffel a, là aussi, une longueur d'avance.

