

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL



FREDERIC MAMAN

PHILIPPE LEMOINE

BRUNO MEYER

Une nouvelle stratégie de développement

A l'issue du succès de son OPA sur la Société de la Tour Eiffel, la SMABTP - premier assureur des professionnels de la construction - a pris en septembre 2014 le contrôle de la foncière, avec 89,88 % du capital. L'évolution de l'actionnariat a entraîné un changement de gouvernance, marqué notamment par la nomination de Hubert Rodarie à la présidence du conseil d'administration et de Philippe Lemoine à la direction générale de la société. Une nouvelle page de la longue histoire de STE s'ouvre sur la base d'objectifs volontairement ambitieux, en portant notamment une attention particulière aux pôles émergents du Grand Paris.

M² Pouvez-vous donner un état des lieux de la Société de la Tour Eiffel au moment de votre prise de fonction ?

Philippe Lemoine : La STE, créée à la fin du 19^e siècle, a eu pour vocation le financement de la construction de la Tour Eiffel. La structure était devenue une « coquille » cotée en bourse, lors de sa reprise en 2003. Devenue une SIIC,

son management a développé un patrimoine de qualité de bureaux-activités en Ile-de-France et en province. Pour ce faire, une politique dynamique de levée de fonds auprès des établissements financiers a été mise en œuvre. La crise de 2008 a frappé de plein fouet cette stratégie. De fait, la jeune foncière a dû engager une politique résolue de cessions afin ●●●



Bagneux, 8300 m², acquisition 2014

Patrimoine de la Société de la Tour Eiffel : " un socle solide "



Montrouge,
5 200 m²
de bureaux



Rueil
Malmaison,
City Zen
6 829 m²

de se désendetter. Les arbitrages ont ciblé, pour l'essentiel, les actifs de province. Ce processus réussi a permis de réduire, sur les deux dernières années, le ratio d'endettement LTV de 60 % à 46 %. Simultanément, le groupe s'est recentré sur des actifs de bureaux sécurisés en première couronne de la région parisienne. En septembre 2014, après une reprise des acquisitions pour environ 104 M€, le patrimoine de STE représente 370 000 m², composé à hauteur de 92 % de bureaux et situé à 75 % en région parisienne. La valeur du portefeuille est proche de 800 M€. Son taux d'occupation s'élève à 91 %. A partir de ce socle solide, nous allons poursuivre notre développement en région parisienne.

M² Comment se concrétise l'arrivée de SMABTP dans le capital de STE ?

Ph. Lemoine : Depuis l'OPA, le conseil d'administration a été recomposé avec l'arrivée de Hubert Rodarie à la présidence

de la société et la cooptation de cinq nouveaux administrateurs : Agnès Auberty, Bernard Millequant, Marie Wiedmer-Brouder (administrateur indépendant) ainsi que les présidents de la SMABTP et de la SMAVie, respectivement Didier Ridoret et Patrick Bernasconi.

La SMABTP, qui était actionnaire de Silic depuis près de 30 ans, m'a demandé de prendre la direction générale de la STE, une proposition que j'ai acceptée bien volontiers. L'un de mes anciens collaborateurs, Bruno Meyer, m'a rejoint en tant que directeur général adjoint. Je m'appuie aussi sur Frédéric Maman, directeur général adjoint, qui a la responsabilité du patrimoine immobilier de la société.

M² Quels sont les axes de la nouvelle stratégie ?

Bruno Meyer : Après une phase de restructuration menée par la direction précédente, STE a d'ores et déjà renoué avec une phase de croissance et se tient prête

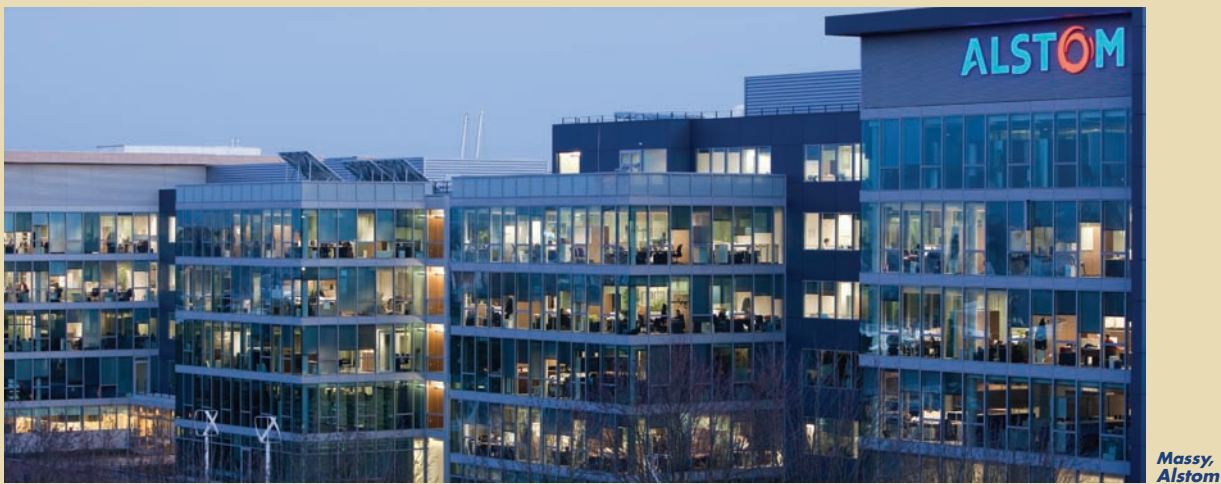


Suresnes, 14 800 m² acquisition 2014





Vélizy,
Topaze,
14 000 m²
de bureaux



Massy,
Alstom



à saisir de nouvelles opportunités d'investissement en immeubles et en fonciers.

Frédéric Maman : La SIIC s'est déjà repositionnée en procédant récemment à l'acquisition de deux actifs. Ces deux investissements correspondent fidèlement à notre stratégie. Depuis l'été 2014, le portefeuille s'est enrichi d'un immeuble de bureaux de 8 300 m² situé à Bagneux, loué en totalité à Orange, pour une durée supérieure à neuf ans ferme. Le rendement de 7,65 % est accompagné d'un flux locatif de 1,9 M€ par an.

« La présence de la SMAPT rend possible le redéploiement de la STE »

Plus récemment, STE a acquis, auprès de Tishman Speyer, 14 800 m² de bureaux à Suresnes, en bord de Seine. L'immeuble, intégralement rénové en 2010, est occupé par Cap Gemini et

produit un loyer de plus de 5 M€ annuel avec un bail ferme proche de cinq ans.

M² Quelles sont les réserves foncières de la Société de la Tour Eiffel et où sont-elles situées ?

Frédéric Maman : Nous disposons d'un potentiel de bureaux de plus de 60 000 m² à construire dans la Zac Atlantis à Massy, à proximité des gares RER et TGV. Nous avons déjà obtenu un permis de construire pour 35 000 m² et nous travaillons d'ores et déjà sur une opération complémentaire d'environ 25 000 m². Sur ce site, la STE a signé une promesse de 13 000 m² avec Altarea Cogedim, qui y construira un programme de logements. Par ailleurs, notre société détient à Orsay, sur le Plateau de Saclay, un parc d'affaires de bureaux-activités sur plus de deux hectares et un foncier constructible immédiatement de 10 000 m². Les nouvelles règles de construction nous permettront d'accompagner le fort développement de ce site. ●●●



Porte des Lilas, Domino, 13 000 m²



Champigny, 14 000 m²



Massy, potentiel de 60 000 m² à construire

M² En dehors de la valorisation des emprises foncières de la STE, pouvez-vous évoquer d'autres projets ?

Ph. Lemoine : Nous analysons avec attention les futurs pôles qui vont voir le jour autour des gares du Grand Paris. Nous regarderons toutes les facultés de développement de ces sites sans exclure des acquisitions d'actifs complémentaires.

M² De quels moyens dispose la STE pour lancer tous ces projets ?

B. Meyer : Notre société va s'engager dans une stratégie patrimoniale qui s'inscrit dans le temps. Nous avons la volonté d'insuffler une forte dynamique de croissance, tout en infléchissant le LTV à environ 35 %. Ce redéploiement est rendu possible notamment grâce à notre actionnaire de référence, et son groupe SMA.

M² Avec quelle équipe allez-vous réaliser ce développement ?

Ph. Lemoine : La STE réunit une vingtaine de professionnels très expérimentés. Ils ont pu démontrer leur savoir-faire



Plateau de Saclay, 10 000 m² à construire

« Nous allons insuffler une forte dynamique de croissance »

et leurs compétences. L'ensemble de l'équipe en place manifeste une adhésion au projet de développement de la société et souhaite s'inscrire dans la dynamique que nous mettons en œuvre. Par ailleurs, nous avons lancé une réflexion qui conduira à réintégrer certains des services actuellement externalisés.

M² Comment imaginez-vous la STE dans cinq ans ?

Ph. Lemoine : La Société de la Tour Eiffel aura doublé son patrimoine. Elle disposera d'actifs adaptés aux enjeux

économiques et soucieux des préoccupations de développement durable, avec donc des performances notamment énergétiques. Situés sur des pôles stratégiques, ses immeubles répondront à des standards de prestations élevés et aux aspirations des utilisateurs, sur les plans tant technique que financier. ■

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
2 rue de la Ville l'Evêque
75008 PARIS
Tél : 01 53 43 07 06 - Fax : 01 44 51 49 26
www.societetoureiffel.com