



Rechercher

Article



BUSINESS IMMO Stand **N055** **sitl** Solutions Logistiques

L'actualité immobilière du moment: Urgence logement 2012 : résultats des foncières

CAC 40 3770.29 -0.12% IEIF SIC France 2057.95 +0.39%

- BUREAU
- COMMERCE
- LOGISTIQUE
- LOGEMENT
- HÔTELS / LOISIRS
- SANTÉ
- TERRITOIRES
- GREEN
- JURIDIQUE
- BOURSE / FINANCE
- + D'INFOS

ADI ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS **Jeudi 28 mars 2013, de 8h30 à 10h00** **Les Green Buildings : Une réalité** Quels impacts pour les directions immobilières et le facility management ?

BOURSE



Renaud Haberkorn, Société de la Tour Eiffel

« Pourquoi la Société de la Tour Eiffel se recentre sur le bureau parisien »

25.03.2013

Nouvelle gouvernance, nouvelle stratégie. Renaud Haberkorn, le successeur de Marc Inch et Robert Waterland aux manettes de la Société de Tour Eiffel, a présenté un nouveau plan stratégique de la SIIC à l'occasion de la publication des résultats 2012. Pour Business Immo, il revient en détail sur sa nouvelle feuille de route.



Renaud Haberkorn

Business Immo : La Société de la Tour Eiffel 44.45 | +0.11% (c) **annonce une nouvelle stratégie de recentrage de son patrimoine. Quelles en sont les grandes lignes et la logique qui sous-tend cette réorientation ?**

Renaud Haberkorn : La Société de la Tour Eiffel a décidé de recentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux parisien. Cette nouvelle stratégie repose sur trois piliers. D'abord, de faire de notre foncière cotée un pure-player dans l'immobilier de bureau parisien, en se concentrant sur des valeurs locatives cibles comprises entre 250 et 450 €/m²/an (HT, HC) qui correspondent à la demande des grandes entreprises, avec l'ambition de maintenir un rendement moyen de 6,5/7

% sur notre portefeuille. Cela nous amènera à nous positionner sur Paris hors-QCA et en première couronne francilienne. Ensuite, nous voulons augmenter la poche de création de valeur en anticipation de retournement du cycle immobilier, convaincu que de véritables opportunités vont se présenter dans les 18 à 24 prochains mois. Aujourd'hui, il existe une vraie prime de risque en faveur moyenne de 47 %. Enfin, le 3^e pilier de notre stratégie repose sur un profil de risque équilibré, qui sous-tend de maintenir 85 à 95 % d'actifs de rendement dans notre portefeuille et de réduire notre niveau de LTV à 45 % d'ici fin 2014.

BI: Quels impacts sur votre patrimoine actuel ?

RH: Aujourd'hui, 53 % de notre portefeuille existant entre dans notre stratégie. Les actifs non stratégiques, les parcs d'entreprise et le portefeuille logistique ont vocation à être cédés. Notre plan prévoit 180 à 210 M€ d'arbitrages sur 2013 - 2014. Pour autant, nous maîtrisons notre rythme de ventes. En 2012, nous avons cédé 70 M€ d'immeubles. Depuis le début de l'année, nous avons cédé ou signé des promesses pour environ 100 M€ d'actifs. Ainsi, en trois mois, nous avons déjà fait la moitié du chemin que nous comptons parcourir en 2 ans. Nous n'avons donc pas de pression à la vente.

BI: Quel va être le timing de la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie ?

RH: Cette stratégie comprend trois grandes phases. La première qui consistait à réduire le niveau de risque s'est achevée en 2012, avec le succès des refinancements qui nous a permis de réduire notre niveau de LTV à 56 % et d'allonger la maturité de la dette à 5,3 années. La deuxième phase de restructuration du patrimoine s'étalera sur 2013 et 2014 et passera par une poursuite de nos cessions ciblées, la renégociation et l'extension des baux existants, l'étude de nouvelles opportunités d'investissements en partenariat et la poursuite de la réduction de notre endettement. Enfin, après 2014, c'est la phase 3 de notre plan qui vise à nous inscrire dans une politique de croissance en nous concentrant sur notre cœur de cible - le bureau parisien - et en augmentant notre poche de création de valeur.

POINT DE VUE



LOGEMENT

La loi Duflot va-t-elle faire baisser le prix des logements ?

>>> TOUS LES POINTS DE VUE

BUSINESS IMMO **Offre sitl Solutions Logistiques** **-25% sur l'Intégrale** **Abonnez-vous dès maintenant**

ARTICLES LES + LUS

BUREAU - 21.03.2013 François Hollande veut transformer 2,5 M m2 de bureaux vacants...

CARRIÈRES - 12.03.2013 Eric Sasson quitte Carlyle pour lancer son fonds

CARRIÈRES - 12.03.2013 Philippe Boyer-Nardon quitte L'Etoile Properties

BUREAU - 12.03.2013 Paris : la Caisse de Dépôt du Québec signe la promesse d'achat...

BUREAU - 13.03.2013 L'OPCI Lapillus2 vise 200 M€ en full equity

Le site Internet leader de l'industrie immobilière !

BI: Comment allez-vous financer cette phase de croissance tout en conservant un niveau de LTV à 45 % ?

RH: D'abord en réinvestissant les gains des cessions dans des actifs stratégiques. Ensuite, compte tenu de la décote de notre cours de Bourse par rapport à l'ANR, en levant de l'argent à l'étage inférieur, c'est-à-dire au niveau des actifs mêmes. Ainsi, nous sommes prêts à nous associer à des partenaires dans le cadre de joint venture à 50/50 sur trois ou quatre actifs core de notre portefeuille, tout en conservant l'asset management de l'immeuble. De même, nous sommes ouverts à des investisseurs pour développer de nouvelles opérations, comme à Massy où nous maîtrisons 70 000 m² de droits à construire. Nous sommes prêts à lancer la première tranche de Power Park, un immeuble de 35 000 m² de bureaux labélisé BREEAM very good, et qui entre parfaitement dans notre nouveau positionnement.

BI: Pour 2013, quelle sera la priorité ?

RH: 2013 sera l'année de l'asset management, avec la volonté d'être pro-actif en matière de renouvellement et d'extension de baux existants. Nous voulons parallèlement poursuivre notre désendettement et ramener, dès cette année, son ratio de LTV en-deçà des 50 %. Enfin, nous nous positionnons pour recréer un pipeline de projets d'acquisition.

AUTEUR(S)



Gaël Thomas

Directeur de la rédaction - Business Immo

240

article(s)



Contactez l'auteur

Partagez l'info :       0  

Mot(s) clé(s) : Renaud Haberkorn, Société de la Tour Eiffel, BREEAM, Power Park