



# SEMPER FIDELIS

Philippe Lemoine a de l'énergie à revendre par paquets. Alors que l'on croyait sa carrière professionnelle – fort bien remplie – s'achever sur la flamboyante épopée Silic, il rebondit, en 2014, aux manettes de la Société de la Tour Eiffel. Un nouveau défi pour une nouvelle ambition et un nouvel horizon...

Par Sandra Roumi

**L**a fidélité est sans aucun doute la qualité qui frappe le plus chez **Philippe Lemoine**. Fidèle, il l'est d'abord à sa Bretagne – le berceau familial – et aux siens. Fidèle, il l'est ensuite à ses amis qu'il a conquis de longue date et qui représentent son noyau dur relationnel. Fidèle, il l'est enfin à l'égard de ses collaborateurs qui ne boudent pas leur plaisir de travailler aux côtés de cet homme qui a toujours eu le sens de l'humain. Mais au-delà de tout, il est fidèle à lui-même, à ses valeurs, à l'histoire qu'il a contribué à construire et qu'il perpétue aujourd'hui.

Cette histoire, elle débute du côté de Boulogne-Billancourt où ses parents s'établissent en 1953 alors qu'il n'a que cinq ans. Les institutions Notre-Dame de Longchamp puis Janson-de-Sailly jalonnent une scolarité qui n'a, au demeurant, vraiment jamais passionné le jeune homme. Malin et habile, il se débrouille toujours pour assurer le passage en classe supérieure avant de prendre la voie, sans hésitation aucune, de l'école de commerce : l'École des Cadres (EDC). Son choix – comme souvent – sera le bon. « *Pour la première fois de ma scolarité, je suis passionné par les enseignements dispensés. Dans cette école règne une très bonne ambiance et les profs y sont remarquables* », lâche-t-il.

À l'issue de la 2<sup>e</sup> année, un de ses copains – en stage dans un bureau d'études qui répond au nom du BEPET (Bureau d'études pour l'équipement du territoire) – l'appelle à la rescousse car il n'arrive pas à se dépatouiller d'une étude difficile. L'hédoniste Philippe Lemoine hésite car il ne compte pas sacrifier à la sacro-sainte trêve estivale d'un bon trimestre qui s'ouvre devant lui. Mais déjà bon copain et solidaire, il



accepte finalement de lui donner un coup de main. Grand bien lui en a pris car il se passionne d'emblée pour le sujet. À partir de ce moment, il ne quittera plus jamais le monde de l'aménagement du territoire et des zones industrielles qui le mèneront tout droit à la voie royale de l'immobilier. « *Depuis cette expérience, j'ai croisé bon nombre de personnalités passionnantes dans mon milieu professionnel. En 1971, j'ai 22 ans, je viens d'être diplômé et je suis nommé directeur commercial du BEPET* », se souvient-il. Qui dit mieux ?

### DES DÉBUTS PROMETTEURS

Tout semble sourire au jeune homme qui sait décidément saisir sa chance avec un talent non dissimulé. Pour perfectionner sa connaissance de la matière immobilière, il s'attache à suivre avec assiduité les cours de l'ICH pendant trois ans alors qu'il officie déjà au BEPET. Plus pour longtemps, car son talent de négociateur n'est pas passé inaperçu. « *Un de mes camarades de l'École des Cadres est venu me chercher pour rejoindre la Soprec, affiliée à la SCET* », se plaît-il à raconter. On pense notamment à lui pour prendre les rênes de la Soprec Île-de-France Nord qui organise la commercialisation des zones industrielles du Nord francilien et de l'Oise. Il a tout de l'homme idoine. Un sens commercial aigu, le goût des autres et du terrain et, plus, une furieuse envie d'être aux manettes.

Ainsi, commence la vraie carrière professionnelle de Philippe Lemoine qui partage alors son bureau entre Paris et... Sarcelles.

« *Je me passionne pour les relations avec les élus, les administrations, les préfectures et la Datar. Dans le même temps, j'aime beaucoup les échanges avec les clients* », se remémore l'ex-jeune directeur commercial de Soprec. Ses performances commerciales l'ont, encore, rendu visible. Mais cette fois-ci, l'enjeu est tout autre. C'est l'un des plus importants groupes immobiliers de France

– ICP (Immobilière Construction de Paris) qui veut l'attirer dans ses filets. Au sein de cette holding, on trouve notamment la CGI, la Sagi, Sefimeg, Cofimeg et... une toute petite société foncière dénommée Silic possédant un terrain de 65 hectares à Rungis, le futur grand territoire économique que l'on connaît et la première pierre d'un réseau de parcs d'affaires d'un nouveau genre.

Philippe Lemoine semble l'homme de la situation pour faire émerger Silic. « *Claude Alphandéry, Jean Weil et Claude Téroinard – trois hommes remarquables – m'ont fait confiance.* » Nous sommes en 1980 et Philippe Lemoine devient le nouveau directeur du développement de la Compagnie Générale d'Immobilier avant d'être propulsé, cinq ans plus tard, directeur général. Un poste convoité mais aussi un tremplin pour un homme qui noue, ici, ses premières fidélités professionnelles. « *Les collaborateurs de qualité, il faut les garder. À la CGI, j'ai constitué une super équipe, sur laquelle je peux désormais compter* », souligne celui qui a pris depuis l'habitude de toujours laisser la porte de son bureau ouverte.

Quelques années plus tard, Silic n'est plus la petite foncière de ses débuts. C'est désormais un outil puissant qui s'emploie à développer un réseau de parcs d'affaires franciliens à la sauce américaine. Sous l'impulsion de son directeur général, la petite entreprise – qui compte parmi ses actionnaires de référence l'assureur Groupama – deviendra grande. « *J'aimais beaucoup le côté foncière-aménageur* », précise le directeur général délégué qui embarque déjà une partie de son équipe d'antan derrière lui.

### LA FORMIDABLE AVENTURE SILIC

Aux commandes de la foncière, il partage le pouvoir avec un homme qu'il connaît bien, pur produit de la banque : **Jean-Pierre Platzer**. Le tandem formé par les deux acolytes fonctionne à merveille. Le premier est un commercial hors pair. Le second un financier aguerrri. Aucun des deux ne veut prendre l'ascendant sur l'autre. Et ils ont tous les deux des égos plutôt contenus. À l'évidence, de 1996 à 2003, on ne peut pas faire attelage plus complémentaire. « *Je garde de cette belle époque un souvenir ému. Jean-Pierre Platzer était un homme remarquable. Ensemble, nous avons fait de Silic la première foncière de parcs d'affaires en Île-de-France avec un réseau d'une vingtaine de parcs depuis Rungis jusqu'à Colombes, en passant par Roissy-Paris Nord 2.* » Un modèle unique qui n'a pas son équivalent en France...

Inspirés par leurs allers-retours dans la Silicon Valley où

ils croisent d'ailleurs la route d'autres visionnaires français dans les années 1980, Philippe Lemoine et son binôme surfent sur un concept et un modèle nouveaux, basés sur une analyse simple. « *Orly venait d'être inauguré. Les entreprises américaines et japonaises notamment, qui commençaient leur expansion internationale, avaient besoin de locaux. Et quoi de plus simple que de les installer au pied des aéro-*

*ports* », retrace l'actuel directeur général de la Société de la Tour Eiffel. HP, Microsoft, Intel : elles et tant d'autres ont toutes leur siège français made by Silic. Le mode opératoire est, à peu près tout le temps, identique : elles commencent par poser leurs valises dans 100 m<sup>2</sup> et les plus dynamiques finissent... sur plus de 25 000 m<sup>2</sup>. Philippe Lemoine ne se contente pas de développer et de conserver un patrimoine. Outre la gestion, il s'adjoint également la commercialisation et la maîtrise d'œuvre en créant Socomie, contrôlant ainsi toute la chaîne de l'immobilier de ce produit. Cotée en bourse, Silic s'autorise même quelques visées en régions, à Lyon, Marseille et Lille. Rien ne semble pouvoir désormais venir enrayer cette belle mécanique. Rien, sinon la crise financière et sa cohorte de conséquences en cascade qui va précipiter notamment la cession de la participation de Silic que détenait Groupama à Icade, filiale de la Caisse des dépôts et consignations. Philippe Lemoine le reconnaît : il ne s'attendait pas vraiment à cet épilogue. Mais le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le rapprochement avec Icade est consommé.

## "AVEC JEAN-PIERRE PLATZER, NOUS AVONS FAIT DE SILIC LA PREMIÈRE FONCIÈRE DE PARCS D'AFFAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE"





Appelé rue d'Astorg, le patron de Silic encaisse alors le mauvais coup. Homme de bon sens et d'intuition, il n'est pas du tout convaincu des synergies du nouvel ensemble. « *J'ai toujours eu beaucoup de respect pour Groupama, actionnaire de 40 ans aux côtés de Silic qui a accompagné notre développement* », affirme-t-il. Alors sa première réaction aura été de... positiver. « *Je connaissais très bien Serge Grzybowski, même si je n'avais jamais travaillé avec lui* », poursuit Philippe Lemoine. Surtout, les deux hommes ne sont pas vraiment en concurrence. À presque 65 ans, le départ du héraut de Silic est mécaniquement programmé. Et pourtant...

## LE GRAND TOURNANT

Le 6 septembre 2013, comme cela était écrit, Philippe Lemoine quitte le navire. Il laisse un patrimoine de parcs d'affaires de premier plan alignant 1,4 million de mètres carrés mais également une équipe de 95 personnes pour qui il nourrit quelques inquiétudes. « *Je m'en fais beaucoup pour eux* », peut-il aujourd'hui avouer. Pendant toutes ces années, il a écouté, compris, fait confiance et il a décidé. « *Philippe Lemoine a toujours été un manager humain qui fait adhérer à sa vision, sans exclure personne ni laisser quiconque sur le bord de la route* », témoigne l'une de ses plus fidèles collaboratrices, hier Silic, aujourd'hui Société de la Tour Eiffel.

Mais Philippe Lemoine doit bien se rendre à l'évidence : il n'avait pas vraiment imaginé une fin de carrière comme celle-là. Au fond de lui, il sait que le moment n'est pas venu de raccrocher les gants et qu'il a encore quelques défis à relever. Officiellement retiré des affaires, il ronge son frein, multiplie les rendez-vous et nourrit un nouveau projet professionnel qu'il n'aura pas le loisir de développer. Car depuis quelques mois, l'observateur avisé assiste, discrètement, à un autre spectacle : la prise de contrôle de la Société de la Tour Eiffel par un acteur de premier rang. Cet acteur, ce n'est ni plus ni moins que la SMA que Philippe Lemoine connaît bien, très bien même pour avoir été le 2<sup>e</sup> actionnaire de Silic. Ensemble, ils ont travaillé à l'opération SCEDC qui s'était soldée par la réalisation de « *Défense 1* » et de « *Cergy-Osny* ». L'équivalent de 100 000 m<sup>2</sup> livrés entre 1980 et 1990 sur le marché francilien.

Depuis la fusion Icade/Silic, la SMA s'est en effet remise en quête d'une foncière. Ce sera la Société de la Tour Eiffel qui vit un tournant de son histoire avec le départ des fondateurs historiques. Dans sa carrière professionnelle, Philippe Lemoine a souvent eu beaucoup de vision mais aussi un peu de chance « *car il en faut* », ajoute-t-il avec modestie. À chaque fois, on est venu le chercher. L'histoire se répète décidément puisque l'assureur vient le tirer de sa jeune retraite. À la surprise générale, l'ancien patron de Silic est nommé directeur général de la Société de la Tour Eiffel le 14 octobre 2014.

Sans attendre, il impulse une nouvelle ambition à une foncière qui a souffert au cours des années précédentes, rappelle une partie de ses fidèles qui le rejoignent sur le champ en complément des équipes déjà en place. Dans la foulée, il remet la Société de la Tour Eiffel sur les rails de la croissance en s'appuyant sur un actionnaire de référence avec lequel il aime « *travailler en totale confiance* ». D'aucuns diront qu'il s'emploie à refaire un Silic 2. Un commentaire qu'il commente... d'un sourire. Il préfère plutôt avancer les bons résultats de la foncière, qu'il veut partager avec ses collaborateurs. « *Le partage, l'amitié, la convivialité sont des valeurs qui me sont chères* », insiste celui qui a compris, depuis fort longtemps, que le capital humain était au moins aussi important que le capital pierre. ■



© Michel Labadie

## BIO

**DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL**

**68 ANS**

**NÉ LE 7 SEPTEMBRE 1948**

**PARCOURS PROFESSIONNEL :**

**Depuis octobre 2014 :** Directeur général - Société de la Tour Eiffel

**Février 2010 - 2013 :** Directeur général - Silic

**2004 - 2013 :** Directeur général délégué - Silic / Président - Socomie

**1996 - 2003 :** Directeur général adjoint - Silic / Vice-président directeur général - Socomie

**1985 - 1996 :** Directeur général - CGI

**1980 - 1985 :** Directeur du développement - CGI

**1974 - 1980 :** Directeur régional Soprec - BETURE

**1971-1974 :** Directeur commercial - BEPET