

CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

Précurseur du métier de l'asset pour l'immobilier, Constructa Asset Management, filiale du groupe Constructa fondé par Marc Pietri, gère désormais près de 3 milliards d'€ et 950 000 m², générant 200 M€ de loyers. Philippe Couturier, président de CAM, expose la stratégie de développement et les diversifications d'une société de 45 personnes.

De l'asset management en relation avec la promotion et le property

M² : Quelles missions développe actuellement Constructa Asset Management pour le compte de ses clients «historiques» ?

Philippe Couturier : Invesco nous a témoigné de sa confiance en prorogant de trois ans nos contrats d'asset management avec les fonds BVK & EPF, et de cinq ans pour le fonds Südeuropa. Ces fonds représentent plus d'une trentaine d'actifs, acquis sur une période de cinq ans. Nous accélérons la gestion dynamique de ces portefeuilles, avec des arbitrages et des réinvestissements. Dans le cadre de cette politique, nous avons récemment acquis un entrepôt à l'Isle d'Abeau et cédé l'immeuble Diderot à la Mairie de Paris. Nous avons plusieurs acquisitions à l'étude, principalement en province (entrepôts et bureaux), le seuil minimal d'investissement étant de l'ordre de 7 à 8 M€.

Nous arbitrons par ailleurs les actifs à maturité du fonds américain Peabody. Nous avons cédé en 2006 deux actifs à Levallois, pour un montant d'environ 250 M€, à Gecina et Siemens KAG. Environ 60 % du portefeuille a déjà été vendu. Ces cessions ont généré des TRI supérieurs à 25 %. Nous venons aussi de livrer, pour cet investisseur, un CPI portant sur la restructuration lourde de 7 000 m² de bureaux au 58 bis rue de la Boétie.

Par ailleurs, nous réinvestissons les fonds provenant de la cession aux Mines de la Lucette du portefeuille C2M de Christophe Lambert : 30 M€ dans des bureaux en Allemagne avec une rentabilité supérieure à 8% et 20 M€ en France dans des bureaux «prime» et des commerces pour un rendement autour de 6%.

M² : Où en est votre partenariat avec l'institutionnel américain Morgan Stanley ?

Ph. Couturier : Nous avons constitué une joint-venture avec MSREF afin de réaliser des opérations de promotion immobilière en logement. Nous enga-



PHILIPPE COUTURIER

geons ainsi une nouvelle forme de collaboration. Sous la marque Propria, nos équipes ont l'ambition de dépasser 1 500 logements par an (1 200 en 2005), à travers des opérations unitaires moyennes d'environ 60 logements, permettant une bonne mutualisation du risque. Nous cibons la primo-accession dans des coeurs de villes de province, irriguées par les axes TGV, à des niveaux de prix débutant à 2000 €/m². Nous opérons par exemple à Marseille, Lyon, Montélimar, Nancy mais également à Mantes-la-Jolie, Montfermeil, Val-de-Reuil, etc. Le TRI prévisionnel de Propria dépasse les 30 %. La structure financière mise en place est, à la base, un concept d'asset management associant la recherche foncière, la maîtrise d'ouvrage et la vente. Différents métiers pour lesquels le groupe Constructa dispose d'un important savoir-faire.

M² : Pouvez-vous citer d'autres opérations avec de nouveaux clients ?

Ph. Couturier : Nitsba, le fonds de la caisse de retraite de la société des transports de Tel-Aviv, coté à la bourse de la capitale d'Israël, nous a mandaté pour gérer leurs investissements en France. Ce portefeuille de 18 immeubles représente 250 M€ d'investissement, loués essentiellement par France Télécom, acquis auprès de CGW. Certains sites présentent des opportunités de reconversion particulièrement intéressantes.

M² : Comment évolue votre métier d'asset manager ?

Ph. Couturier : De plus en plus, nous apportons à nos clients investisseurs et autres institutionnels nos compétences en property management. A travers ce

développement, notre chiffre d'affaires a doublé depuis 2003, et nous avons multiplié notre résultat par quatre. Nous gérons par exemple les actifs d'UBS, tels que le Madone et Ex-Libris, ainsi que certains actifs prestigieux de KanAm, dont Néo boulevard Haussmann et la tour Egée à La Défense. Pour chaque mission de property management, nous nommons un responsable de site qui reste en contact permanent avec les locataires sur place.

Les procédures de reporting effectuées par notre partenaire, le cabinet d'expertise comptable Sicier, apportent une réelle valeur ajoutée à nos missions. Elles permettent aux propriétaires, qui nous ont confié la gestion et la valorisation de leur patrimoine, de consulter en temps réel toutes les informations concernant leurs actifs, ainsi que leur performance en relation avec les évolutions du marché.

M² : Avez-vous d'autres projets ?

Ph. Couturier : Nous avons des projets concrets avec le Moyen Orient ... Et d'autres dans le sud de la France, principalement en promotion ou en réhabilitation. Le groupe Constructa dispose d'un potentiel de production susceptible d'intéresser des investisseurs internationaux. Nous avons bouclé le montage de notre opération Coeur Méditerranée, à Marseille, programme qui comporte 19 000 m² de bureaux, hôtels, commerces, dont les travaux ont débuté en janvier. Et nous disposons, toujours dans le périmètre d'Euroméditerranée, d'un terrain pouvant développer 80 000 m², avec en ligne de mire la réalisation d'une tour de grande hauteur. ■

CONSTRUCTA
ASSET MANAGEMENT

73 rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél : 01 53 42 46 48
Fax : 01 42 93 96 26
site : www.constructa.fr