

Haut de la rue Nationale : Heracles, le groupe solide

L'investisseur avec lequel la Ville envisage de travailler, Heracles, s'est spécialisé dans les opérations mixtes. Il veut devenir la première foncière privée.

Depuis des mois, la Ville discute pour le haut de la rue Nationale avec un nouvel interlocuteur spécialisé dans le développement de projets, l'investissement en commerce, résidentiels, l'immobilier d'entreprises et l'hôtellerie, le groupe Heracles. Créée en 2003, cette discrète société connaît un développement exponentiel et ambitionne de devenir la première foncière privée de France avec un actif d'un milliard d'euros en 2020. Ses filiales s'occupent de ses spécialités. Heracles dispose de plus de 547 M€ de patrimoine immobilier brut sur cinquante-quatre sites (plus de 136.000 m²). La société est détenue par un actionnaire unique, Xavier Alvarez-Roman, seulement âgé de 49 ans.

Des quartiers industriels transformés

Acteur immobilier indépendant, Heracles travaille sur la restructuration de centre-ville, le développement ou la création de quartiers où elle finance des bâtiments pour étudiants, jeunes actifs, seniors et pour le tourisme d'affaires. Dans ses affaires, le commerce représente 40 %, idem pour la gestion de résidences et 20 % pour les bureaux. A terme, la société veut équilibrer cette clé



Le projet des deux hôtels dessiné par le cabinet Arte-Charpentier ressortira-t-il des cartons ?

(Arte Charpentier architectes)

de répartition. Son activité se déroule essentiellement en Ile-de-France (70 %) mais se développe en province (région lyonnaise, Montpellier, Marseille, Bordeaux, Lille, Nantes). Sa particularité est qu'elle reste propriétaire de ses acquisitions et confie l'exploitation à des tiers via des baux commerciaux de longue durée. Le groupe peut par exemple utiliser la procédure très en vogue dans le secteur immobilier de la vente en état futur d'achèvement (Vefa) ou « vente sur plan » et celle du bail en état futur d'achèvement (Befa) avec des partenaires, surtout en cas d'exploitation commerciale derrière. A Massy, dans le quartier Atlantis, la Ville a voulu rendre résidentiel un quartier industriel et a fait ap-

pel à Heracles. Résidences étudiantes et de chercheurs, bureaux, logements classiques (15.000 m²) voient le jour. Même mixité Porte de Montreuil avec une star comme architecte, Jean-Michel Wilmotte. Porte d'Ivry, des actifs industriels seront aussi remplacés par des résidences, du tourisme d'affaires. A Saint-Denis, face à l'université, Heracles investit dans un immeuble de 3.900 m² avec 164 logements étudiants. Minoritaire, l'activité hôtelière d'Heracles passe par la gestion de six sites (100 M€ de patrimoine brut), dont, pas loin de Tours, un hôtel à La Roche-Posay (48 chambres en 4 étoiles, 37 en 3 étoiles). A Tours, Heracles investirait et Eiffage construirait les bâtiments. La

gestion des hôtels serait confiée à Naos qui signerait un contrat d'exploitation avec Hilton. Le gestionnaire miserait sur le 3 étoiles pour gagner le plus d'argent et mutualiserait les moyens humains avec le 4 étoiles. Tout devrait s'accélérer au moment de la vente du terrain de la Société d'équipement de Touraine (Set). Il reste donc beaucoup d'interrogations auxquelles le maire, Christophe Bouchet, pressé par des membres de l'opposition qui l'accusent de garder cette carte dans sa manche pour les municipales, ne devrait pas manquer de répondre dans les prochaines semaines. En attendant, Heracles ne souhaite pas s'exprimer à propos de Tours.

Raphaël Chambriard