

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Concerto European Developer (groupe Affine), poursuit un développement européen dans la réalisation de plates-formes logistiques. Cette société, experte autant en constructions neuves qu'en restructurations, a franchi les frontières de l'Hexagone pour effectuer des opérations en Espagne, en Belgique et bientôt en Suisse.

Ariel Lahmi, Président, explique le repositionnement de la société.

Concerto ED s'adapte à la conjoncture et change de modèle

M² : La crise a-t-elle un impact sur Concerto European Developer ?



ARIEL LAHMI

Ariel Lahmi : Cette crise nous a incité à redéfinir notre business model en nous orientant vers un cycle plus long au cours duquel la rotation des actifs se joue sur

une période de 36-48 mois au lieu des 18-24 mois précédents. Dans deux ou trois ans, lorsque, nous l'espérons, le plus dur de la crise sera passé, nous proposerons à la vente des produits qui seront à maturité. En fonction de ce schéma, nous ne lançons plus d'opérations spéculatives. Nous mettons en oeuvre un projet seulement après avoir signé un bail de longue durée avec un utilisateur de qualité. Cette démarche de conservation de notre production en patrimoine est très bien accueillie par les utilisateurs ravis d'apprendre que le promoteur va porter l'actif au cours des premières années de leur bail.

M² : Quelles sont les réalisations effectuées récemment dans le cadre de ce repositionnement ?

A. Lahmi : Nous avons, pour 2009, déjà 150 000 m² d'opérations dans le pipe line. Concerto European Developer bénéficie de la confiance de ses banques, lui permettant de prendre position sur plusieurs fonciers. A titre d'exemple, nous allons livrer, à Mer, en août 2009, pour l'un des leaders de l'électroménager, le Groupe BUT, une plate-forme de 62 000 m².

A Marne-la-Vallée, dans la zone de Ferrière, nous avons initié la construction d'un entrepôt de 15 000 m², assorti d'un bail ferme de 12 ans signé avec un grand groupe agro alimentaire.

M² : Travaillez-vous, tout de même, encore avec certains investisseurs ?

A. Lahmi : Nous avons vendu, en 2008, à la foncière belge Montea, 11 000 m² d'entrepôts et de bureaux, dans le parc d'activités Actipôle près de Cambrai. Ce bâtiment a été loué pour neuf ans à DHL Fashion. Montea a également une option ferme sur un terrain de 22 000 m² permettant la construction de 11 200 m² supplémentaires, sur lequel, nous avons un contrat de promotion déjà signé. Pour le compte d'Affine, nous avons en cours la restructuration de 12 000 m² et l'extension de 6 000 m² à Miramas Clésud, pour lesquels un bail ferme de neuf ans a été signé. Toujours pour Affine, nous venons de livrer, en Belgique, une plate-forme de 10 500 m², à Vilvorde, près de l'aéroport de Bruxelles.

M² : Où en êtes-vous de la joint-venture Logifine dont les associés sont Concerto et MGPA ?

A. Lahmi : Dans ce cadre également, nous ne lançons plus de programme en blanc. Deux opérations sont en cours : 42 000 m² viennent d'être livrés à Hem, près de Lille, où nous venons de louer récemment 18 000 m² au groupe Bils Deroo. Nous engagerons une nouvelle opération quand nous aurons identifié un autre locataire.

M² : Vous avez évoqué une implantation en Belgique. Comment se déroulent vos opérations européennes, en particulier en Espagne ?

A. Lahmi : Nous poursuivons notre activité dans la péninsule ibérique où le prix du foncier a fléchi d'environ 50% sur certains sites. La filiale, dirigée par Maxime Barkatz, vient de remporter un appel d'offres. Nous allons édifier, pour le compte d'une grande société aéronautique, près d'une ville au nord de Madrid, un entrepôt de 9 000 m² comportant une toiture



photovoltaïque. Le bail est de 17 ans ferme. Précédemment, nous avons livré, près de Madrid, pour un fonds de LaSalle Investment Management 9 500 m² à Alcala de Henares et 20 000 m² à Azuqueca de Henares. A partir de notre filiale espagnole, nous travaillons sur un premier projet au Portugal situé près de Lisbonne, via notre joint venture avec la banque Espirito Santo.

Notre politique européenne prend forme également en Suisse, où nous allons réaliser, à 50/50 avec le cabinet d'étude Monod Partner, 30 000 m² embranchés fer à Chavornay près de Lausanne.

M² : Le nouveau business model que vous avez décrit implique-t-il une nouvelle organisation de vos équipes ?

A. Lahmi : Nous avons renforcé notre développement, avec l'arrivée de Cyril Aulagnon en tant que directeur général adjoint. La Direction commerciale est, quant à elle, toujours animée par Régis Gluzman. En raison de son importance accrue, la direction technique, dirigée par Noredine Mechrir, a également été consolidée. Tout en améliorant la qualité de nos réalisations, nous négocions des coûts de production à la baisse. Nous pouvons obtenir ces résultats grâce à notre forte capacité d'achat.

Notre nouveau positionnement ainsi qu'une réorganisation efficace avec des équipes plus musclées doivent permettre à Concerto European Developer, de saisir les opportunités qui ne vont certainement pas manquer...



4, Square Edouard VII - 75009 Paris
Tél. : 01 55 04 79 10 - Fax : 01 53 29 00 38
E-mail : info@concerto.fr
Site : www.concerto-ed.com