

# Une vision d'ensemblier au

*Cotée sur Euronext et seule foncière éligible au PEA-PME, CBo Territoria est devenue en une dizaine d'années un acteur local de référence sur l'île de la Réunion. Elle poursuit son développement qui repose en partie sur la promotion immobilière, un de ses leviers de financement. Entretien avec Eric Wuillai, son président-directeur général.*



Eric Wuillai, président-directeur général de CBo Territoria.

## **Investissement Conseils : Acteur de référence en immobilier à la Réunion, pouvez-vous nous présenter CBo Territoria ?**

**Eric Wuillai :** CBo Territoria est née en 2005 à la suite de la cession par le groupe Bourbon de ses actifs fonciers. Le principal objectif de cette foncière a été la valorisation de ses actifs en répondant aux besoins de développement du territoire, tant dans le domaine du logement que de l'immobilier d'entreprise. Ayant une vision globale d'ensemblier, CBo Territoria valorise une partie de sa réserve foncière par des opérations d'aménagement d'envergure développées sur ses sites stratégiques. C'est la première société à avoir été introduite, en mai 2005, sur Alternext, marché régulé non réglementé de la Bourse de Paris. Elle est cotée depuis 2011 sur Euronext. La société n'a pas opté pour le statut des SIIC et reste la seule foncière éligible au PEA-PME. L'actionnaire de référence est le groupe Hendigo regroupant trois investisseurs belges, qui nous accompagnent depuis 2007 et ont racheté les parts détenues par Jacques de Chateauvieux en 2013 pour détenir aujourd'hui presque 25 % du capital, lequel est réparti entre neuf mille actionnaires.

CBo Territoria est devenue en une dizaine d'années un acteur local de référence de l'immobilier. La qualité de ses actifs est un atout unique et indéniable dans une île où le foncier est rare, car nos terres sont bien situées et desservies par les principaux

axes structurants de l'île, que ce soit sur Saint-Denis, la côte ouest ou Saint-Pierre.

Sur les 3 000 hectares détenus, il demeure aujourd'hui 1 800 hectares de terrains agricoles et 700 hectares d'espaces naturels.

Nous avons deux métiers, celui de foncière et de promoteur immobilier. Notre modèle économique repose sur la valeur ajoutée de la promotion immobilière. Nous poursuivons l'objectif de développement de la promotion immobilière qui constitue un des leviers de financement de la foncière, permettant ainsi d'asseoir son activité, déjà dotée d'un solide patrimoine locatif rentable, majoritairement en immobilier professionnel. C'est un cercle vertueux qui nous vaut la confiance des investisseurs, car nous sommes cotés en bourse, ce qui implique professionnalisme, responsabilité et transparence, et nous portons également le risque en tant qu'investisseurs dans un patrimoine de rendement.

## **CBo Territoria a réalisé une belle année 2017, portée en effet par la promotion immobilière.**

**E. W.** Notre activité de promotion immobilière affiche une très forte dynamique, qui se poursuit au premier semestre 2018, avec un chiffre d'affaires de 58 mil-

lions d'euros (+37 %). La société le doit principalement au rebond de la promotion immobilière habitat. Cette activité progresse de 25 %, à 11,8 millions d'euros. La promotion en logement social et en terrain à bâtir en parcelle individuelle augmente également.

“ CBo Territoria est née en 2005 à la suite de la cession par le groupe Bourbon de ses actifs fonciers. Le principal objectif de cette foncière a été la valorisation de ses actifs en répondant aux besoins de développement du territoire, tant dans le domaine du logement que de l'immobilier d'entreprise. ”

# service des besoins locaux

Ces bons chiffres témoignent d'un retour à la confiance des investisseurs. L'engagement du gouvernement à maintenir le dispositif Pinel au niveau national et le Pinel Dom a fortement contribué à ce rebond, sans oublier également le renouvellement de l'autorisation de défiscalisation à l'IS en faveur du logement intermédiaire. Nous nous sommes d'ailleurs battus pour le maintien de ces dispositifs fiscaux, Pinel jusqu'en 2021

et les aides fiscales outre-mer jusqu'en 2025. C'est une hérésie de dire que ces dispositifs coûtent cher, car leurs suppressions seraient autant de pertes d'emplois et de recettes fiscales pour l'Etat au titre de la TVA. Ces régimes fiscaux permettent de construire un volume de mille logements annuellement, dont 70 % acquis par des métropolitains et leur revente en sortie de défiscalisation à des classes moyennes. Les besoins globaux actuels sont de huit mille logements par an, dont mille cinq cent en intermédiaire. Il y a un vrai marché, et notre politique a toujours été de construire là où il y a des besoins. Nous allons poursuivre nos investissements dans le secteur intermédiaire afin de parachever le centre-ville de Beauséjour.

## **Beauséjour est une belle illustration de votre savoir-faire...**

**E. W.** Beauséjour se veut un exemple de ville durable en milieu tropical. «La ville grandeur nature» se développe sur 65 hectares, à mi-hauteur entre les zones d'activités économiques et commerciales situées sur le littoral, et l'habitat individuel des mi-pentes (11 000 habitants) : elle constitue une offre alternative pour 20 000 habitants à terme. Notre maître-mot est la proximité, tant dans l'offre des commerces et services, avec plus de vingt-cinq boutiques déjà implantées autour de la place du marché et du centre commercial inauguré en 2017, que dans les transports en commun, avec une gare routière et un TCSP [*transport collectif en site propre, ndlr*] reliant le centre-ville au centre de Saint-Denis, et une ville verte où tout est accessible à pied. Nous développons des offres variées en logement : parcelles à bâtir, maison de ville, résidences services, locatif social, petits collectifs en logement intermédiaire à la vente ou à la location avec une offre unique 100 % CBo Territoria : l'engagement unilatéral de CBo Territoria à revendre, au terme de six années de location, le logement au locataire occupant moyennant une remise de 20 à 25 % sur le prix du neuf, ce qui atteste de notre confiance dans l'offre immobilière de Beauséjour.

“ Pour chaque programme nouvellement commercialisé, nous invitons nos partenaires conseil en gestion de patrimoine à venir les découvrir sur place car nous considérons qu'ils doivent connaître le bien qu'ils proposent à leurs clients, qui n'est pas seulement une solution de défiscalisation. ”

## **Avez-vous lancé de nouveaux programmes ?**

**E. W.** Notre offre s'est enrichie de quatre nouveaux programmes en logements intermédiaires sur l'ensemble des communes où nous intervenons : *Ugo* (45 logements) en centre-ville de Saint-Pierre, capitale du sud de l'île en fort développement, l'*Octant 2* (36 logements) à Saint-Leu, ville balnéaire du sud très prisée qui rivalise avec Saint-Gilles-les-Bains, *Le Kourli* (38 logements) à Saint-Paul, deuxième ville de La Réunion très recherchée pour ses plages et son lagon, enfin *Les Terrasses du Verger* à Beauséjour (40 logements) sur la ville nouvelle de Beauséjour (Sainte-Marie).

Pour chaque programme nouvellement commercialisé, nous invitons nos partenaires conseil en gestion de patrimoine à venir les découvrir sur place car nous considérons qu'ils doivent connaître le bien qu'ils proposent à leurs clients, qui n'est pas seulement une solution de défiscalisation.

## **Un dernier mot sur les perspectives de la foncière ?**

**E. W.** Nous maintenons notre priorité sur l'immobilier de rendement entreprises. Notre plan stratégique à horizon 2021 s'inscrit dans le prolongement du précédent plan, à savoir le développement de la foncière avec un doublement à terme du patrimoine d'immobilier d'entreprise à 400 M€ par des développements propres ou par acquisitions, la génération de capacité d'autofinancement par la promotion immobilière qui valorise et « monétise » nos stocks, ainsi que la poursuite de la cession des actifs résidentiels (100 M€) qui nous ont permis de construire nos « quartiers à vivre » et enfin, la contribution croissante d'opérations immobilières réalisées en partenariat avec de grands acteurs locaux, tant en promotion qu'en actifs immobiliers, via des sociétés mises en équivalence.

■ Propos recueillis par Anne Simonet