

PROUDREED



Le Comex de Proudreed

Une année foncièrement active

Première foncière privée française avec un patrimoine de près de 2 Mds€, Proudreed a été créée en 1998 par trois familles britanniques.

L'accélération, en 2016, du rééquilibrage de ses engagements logistiques au profit de nouveaux parcs d'activités, de bureaux multi locataires et de commerces a confirmé son repositionnement stratégique.

Christophe Le Corre, son président, revient sur ce millésime également marqué par un taux d'occupation et un niveau de commercialisation records, la poursuite de la valorisation d'actifs existants et l'acquisition de nouveaux actifs.

M² Vous évoquez 2016 comme une année « historique » pour Proudreed. Quelles en sont les raisons ?

Christophe Le Corre :

Tout d'abord, le taux d'occupation financier a fortement progressé en gagnant trois points, pour dépasser les 88 %, encore en amélioration sur 2017.

410 000 m², représentant 23,5 M€ de revenus locatifs, ont été l'objet d'une première commercialisation

ou d'une re-commercialisation. Simultanément, les défaillances ou les contentieux se sont révélés beaucoup plus rares. Nous n'avons pas rencontré de telles performances depuis 2007. Elles sont liées à la reprise économique de notre cœur de cible de PME-PMI et au rééquilibrage volontariste du portefeuille.

L'année 2016 a, en effet, confirmé le virage stratégique amorcé précédemment par le désen-



gagement d'actifs logistiques, distribution urbaine comprise. Le poids de cette classe d'actifs, largement dominante à l'origine, a été

ramené à 26 %, un niveau qui devrait se stabiliser. Plusieurs vagues de cessions se sont succédées depuis quatre ans pour un montant de 300 M€. La dernière a concerné 22 actifs totalisant un peu plus de 400 000 m² pour un total de plus de 120 M€.

Parallèlement, les acquisitions ont repris à une bonne cadence dans toute la France. Elles se concen-

trent sur des actifs multi locataires : locaux d'activités, bureaux ou commerces de périphérie : 65 M€ au total ont été à nouveau investis. Nous avons acquis, pour près de 20 M€, à la fin 2016, les locaux de douze délégations régionales de Snef, une ETI spécialisée dans le génie électrique et électronique, soit 23 156 m² mixtes comprenant espaces de bureaux et stockage de matériel. ...

M² Et les opérations de développement sur les parcs d'affaires existants ?

C. Le Corre : Proudreed possède une quarantaine de parcs d'activités plus particulièrement adaptés aux PME, PMI, TPE ou ETI. Nous avons réalisé, en 2016, 55 M€ d'investissements de développement et avons un pipe-line de près de 200 M€ en extensions-rénovations, nouveaux bâtiments et réhabilitations lourdes d'entrepôt. Les restructurations varient en fonction de la localisation : aménagement de locaux d'activités de l'ordre de 500 m², éventuellement divisibles, ou de bureaux, ou encore de commerces. Dans cette logique, des moyennes surfaces ont pris place à Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes... doublant ou triplant les valeurs locatives antérieures. Aux Ulis, en région parisienne, l'entrepôt d'une grande enseigne de distribution, détenu depuis 2003 a été démoli. Nous avons reconstruit 16 000 m² de surface de vente comprenant un Castorama, un village d'artisans et deux restaurants. L'ensemble est ouvert au public depuis début mars 2017.

Un autre actif phare a été livré à Chécy, aux portes d'Orléans, au cœur d'une zone de chalandise porteuse. Créé il y a plus de 20 ans autour d'un hypermarché, le centre commercial Chécy Belles Rives après une extension de 5 000 m² et la rénovation de la galerie, développe, aujourd'hui, environ 20 000 m² de surface de vente. L'offre commerciale est composée de trois moyennes surfaces (H&M, Sport 2000, Espace Culturel Leclerc) et 50 boutiques, avec 1 000 places de parkings.

M² Dans ce contexte, quelle est la structure du patrimoine de Proudreed ?

C. Le Corre : A fin 2016, sa valeur est de 1,9 Md€. Il comprend 516 actifs très diversifiés, 2 131 497 m² au total. Il est important d'associer à ces chiffres le nombre de nos clients, eux aussi très diversifiés. Ils sont plus de 1 000 pour 1 400 baux et ont toute notre attention. Ainsi, chacun peut trouver les locaux qui lui correspondent, allant de 50 à 35 000 m². Géographiquement, 36 % des biens sont situés en Ile-de-France et 64 %, de façon relativement équilibrée, dans toutes les

autres régions. La répartition sectorielle des loyers est de 38 % pour les parcs d'activités, 26 % en logistique désormais fortement orientée vers les métiers de distribution urbaine, livraison de petits colis ou de messagerie, 22 % en bureau, 14 % en commerce. Notre réelle appétence pour cette classe d'actifs est limitée du fait de la rareté des bonnes opportunités. Dans tous les cas, l'objectif de rendement recherché est de 8 % minimum.



Castorama, Aux Ulis (91)

M² Pourriez-vous citer quelques-uns des utilisateurs des actifs de Proudreed ?

C. Le Corre : Les 50 premiers représentent 50 % de la valeur locative. En tête, Spie (Génie électrique et électronique) implanté sur une trentaine de sites et TNT/Fedex sur 14 sites, contribuent chacun pour 5 M€ de cash flow. Les 950 autres sont des PME, PMI, TPE et ETI régionales. Parmi les récentes signatures notoires, l'association Médecins Sans

M² Le parc d'activités répondant aux besoins des PME-PMI est votre cœur de métier. Quelle est la valeur ajoutée du modèle Proudreed ?

C. Le Corre : Nos équipes, 82 collaborateurs en France, sont le fer de lance de notre savoir-faire. Elles s'appuient sur un enracinement local au travers de huit délégations régionales : Ile-de-France, Grand Ouest, Grand centre-Val de Seine, Sud-Ouest, Nord, Grand Est, Rhône-

Alpes, Sud Est, complétées de deux antennes à Poitiers et Montpellier. Ce maillage du territoire nous permet de connaître au mieux les actifs et leur environnement afin de savoir les faire évoluer. Il nous donne la capacité de gérer, dans une relation de proximité et de confiance, une multitude de baux, une multiplicité de locataires en étant à l'écoute de leurs besoins spécifiques. La qualité de la relation client est notre priorité. Nous avons encore resserré les liens, depuis le 1^{er} janvier 2016, en

“ Les acquisitions se concentrent sur des actifs multi locataires. ”

Frontières a loué 6 000 m² dans le parc d'activités des Lacs à Blanquefort au nord de Bordeaux afin d'y implanter sa base logistique pour toutes ses interventions en Afrique. Ce site, très bien connecté aux infrastructures routières, se développe, depuis 2005, sur une ancienne friche industrielle. Il rassemble 25 locataires pour un total de 85 888 m².

internalisant toutes les missions du property management dont la maintenance technique des immeubles. Une équipe dédiée a été créée à cet effet. Ce changement est capital en termes d'efficacité et de valeur ajoutée. Dans ce même esprit, plus de la moitié des 410 000 m² commercialisés en 2016 l'ont été directement par Proudreed, l'autre moitié en collaboration avec des agents. Sur le plan de la construction, nous privilégions, là aussi, les part-



Le Parc du Jubin à Lyon



Meyzieu (69)

de locaux. Quelques 600 salariés devraient être employés à terme sur ce site de plus de 4 hectares au cœur de Techlid. Conformément à nos projections, les premiers immeubles sont sortis de terre en 2016 avec la livraison de deux bâtiments totalisant respectivement 1 200 m² et 1 350 m², loués à plus de 50 %, le solde étant sous signature.

Nous allons donc lancer les deux suivants, le premier en blanc et le deuxième clé en main. Le projet est certifié Breeam « good ».

Parmi les créations récentes, nous avons lancé fin 2016, le Multiparc du Château d'Eau à Saint-Louis dans le Haut-Rhin : six bâtiments sur 3,2 ha avec des actifs de typologies différentes.

Dans la périphérie de Nantes, nous avons récemment débuté en liaison avec la Communauté de communes Cœur d'Estuaire, le Parc du Bois de la Noue, à

naires locaux et travaillons généralement avec des contractants et des entreprises générales, voire avec des promoteurs, tels que Salini Immobilier, Eiffage, Les Constructeurs Réunis, GSE, KS Construction, Bouygues... Une partie de la production est managée directement par Proudreed de façon opportuniste, en corps d'état séparés.

M² Pouvez-vous rappeler quelques exemples de Parcs emblématiques de vos concepts de nouvelle génération ?

C. Le Corre : Nos Parcs sont à des stades de développement très variés. Nous avons encore, sur les plus anciens, un potentiel parfois très important. En revanche, sur certains sites, nous démarrons à peine. Notre intervention, en lien avec les Sem et les villes, vise à redynamiser des quartiers en répondant aux besoins des entreprises, en créant des emplois et en cohérence avec les enjeux territoriaux et environnementaux.

Le Parc des Forges à Strasbourg, sur 27 ha, est notre fleuron. Achetée en 2006, cette ancienne friche industrielle de 20 ha

combine une grande diversité de bâtiments et satisfait une mixité d'usages et de cibles qui bénéficient également d'un pôle de commerces et de services à la personne, crèche d'entreprise, restaurant... A proximité immédiate, un programme résidentiel a été confié à Vinci Immobilier. Cette reconversion élaborée en partenariat avec la Communauté Urbaine de Strasbourg est exemplaire à bien des égards : confort, efficacité énergétique, qualité environnementale, attractivité... Une soixantaine de sociétés et un millier de salariés y ont pris place. 65 % du potentiel de ce site, soit 70 000 m², ont été construits à ce jour. Nous y avons modélisé différents concepts tels que le « M by Proudreed » et le « S by Proudreed », concepts reposant sur la volonté d'offrir aux futurs utilisateurs la possibilité de moduler l'espace selon leur domaine d'activité, de 100 à 150 m² par lot.

Le Parc du Jubin à Lyon, entièrement clos et sécurisé, est un programme de 14 bâtiments combinant, des locaux d'activités en rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage pour un total de plus de 20 000 m²

Saint-Etienne-de-Montluc, proche de la rocade. Son potentiel s'élève à 120 000 m². La surface construite à ce jour est de 12 000 m² en cinq bâtiments : un de bureaux et quatre d'activités, l'ensemble loué à 80 % à des entreprises locales. Le groupe industriel Armor occupe un immeuble dédié.

M² Les activités sportives ou de loisirs sont familières de vos Parcs. Quelles sont-elles ?

C. Le Corre : Les sports en salle rencontrent effectivement un grand succès : bowling, football, tennis, squash... C'est le cas sur tous nos Parcs à Lyon, Bordeaux, Montpellier, Strasbourg, Elancourt. Sur la commune de Vendargues, à l'Est de Montpellier le Multiparc du Salaison consacre 3 000 m² aux sports de raquette : l'enseigne « 5 R » propose tennis, squash, padel, tennis de table et badminton, ainsi qu'un espace de musculation. La Fédération Française de Squash a organisé, dans ce club, le championnat de France Elite début 2017. Acquis en octobre 2013 auprès de la Serm, ce parc de 4 ha et 9 000 m² bâtis, composés de bureaux, petites activités,

messageries, entrepôts et logistique est l'objet d'un programme de redynamisation portant sur 7 500 m² supplémentaires. Deux nouvelles constructions ont été mises en œuvre : un «M by» multi-utilisateurs composé de 11 cellules d'environ 230 m² chacune, soit un total de 2 700 m², et un «S by», bâtiment mixte activités/bureaux de 800 m² qui accueille des activités en rez-de-chaussée de type laboratoires et unités de production, et des bureaux à l'étage. Aujourd'hui, le Multiparc du Salaison est composé de 21 sociétés de toutes tailles représentant plus de 140 emplois.



M by Saint-Louis

M² Comment s'articule le financement de vos opérations ?

C. Le Corre : Très sereinement ! Nous maintenons un ratio LTV entre 55 et 60 %, 57 % actuellement. Notre principal partenaire reste HSBC, mais nous avons d'autres lignes de crédit à la Société Générale, au Crédit Foncier, chez PBB Deutsche Pfandbriefbank, Axa, BPI, CIC Crédit Mutuel et d'autres...

Notre démarche long terme autorise aussi le recours au crédit-bail qui représente 16 % de nos lignes.

A notre initiative, chaque engagement mobilise une part significative de fonds propres afin d'optimiser le retour sur investissement et de sécuriser nos banquiers qui apprécient aussi le bon niveau de notre ratio revenu locatif net / intérêts de 3,26 (ratio ICR).

En régions, sur nos opérations de développement, nous pouvons allouer une partie de notre production à la vente, jamais plus de 20% à 25 %, afin de répondre à la demande d'entreprises qui souhaitent être propriétaires de leurs locaux sur des sites bien conçus et bien gérés. Cela peut prendre la forme de clés en main ou de vente de lots. Ce principe de commercialisation est un accélérateur de développement et un réducteur de temps de portage.

M² Quelles seront les prochaines étapes ?

C. Le Corre : Nous avons toujours une vision long terme très affirmée. Proudreed s'appuie sur une stratégie

opportuniste : son modèle « ultra patrimonial » est axé sur une relation client véritablement partenariale et la pérennité des cash-flows. Notre singularité est de n'avoir aucune obligation ou de pression pour investir. L'objectif n'est pas tant la taille que la rentabilité de la société. D'où l'importance de l'expertise de l'équipe, de son énergie à satisfaire

marchés régionaux moins sensibles aux aléas des cycles immobiliers. La demande en Parcs d'affaires et d'activités y est importante. Une grande part de l'offre est obsolète et le concept mixte et flexible de nos «M by» notamment y a toute sa place. Nous envisageons de porter la valeur du patrimoine à 2,5 Mds€ dans les cinq ans.



Le Parc Bois de la Noue, Nantes

les utilisateurs et les défis environnementaux ainsi que de la maîtrise, en interne, de l'ensemble des processus de gestion et de valorisation. Nous restons extrêmement attentifs à la répartition

« Nous envisageons de porter la valeur du patrimoine à 2,5 Mds€ dans les cinq ans. »

des risques. Cela se traduit par la diversification géographique, sectorielle sur plusieurs classes d'actifs, qui plus est, multi locataires et de taille unitaire raisonnable. Le résultat net global 2016 est de plus de 40 M€.

En termes de développement, nous souhaitons contribuer à l'évolution des territoires aux côtés des décideurs locaux et continuerons de préférer les

M² Comment allez-vous procéder ?

C. Le Corre : Une politique d'acquisition toujours opportuniste en région qui devrait nous permettre de croître d'environ 70 M€/an. La poursuite de nos opérations de développement lancées et la recherche de nouveaux parcs pour un montant potentiel de 50 à 70 M€/an. ■

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

7 rue de l'Amiral d'Estaing
75016 Paris

Tél. : 01 44 40 30 50
www.proudreed.com