

PROUDREED : le parc d'activités comme cœur de métier



Parc de l'Envol, La Clef Saint-Pierre - Elancourt

Proudreed détient, en France, un patrimoine de 2,5 millions de m² d'immobilier d'entreprise dont un million de m² en locaux d'activités.

Cette classe d'actifs constitue le cœur de métier de la première foncière privée française. Son président, Christophe Le Corre, a pour ambition de développer ce marché en initiant de nouveaux programmes et en se portant acquéreur de produits existants.

M² Proudreed réalise actuellement plusieurs parcs d'activités. Pouvez-vous revenir sur leurs caractéristiques ?

Christophe Le Corre :

La principale force d'un parc d'activités réside dans sa localisation et dans le niveau maîtrisé de sa charge foncière.

Notre intervention vise donc à développer des parcs d'activités ex-nihilo dans des zones à forte

attractivité (desserte routière, présence voisine d'une infrastructure significative, ville de plus de 100 000 habitants) ou à nous positionner sur des quartiers ou des tissus industriels en friche.

Nos réalisations de type Mby (cellules de 300 m² avec bureaux d'accompagnement) ou Sby (cellules de 150 m² avec bureaux d'accompagnement) que nous construisons de manière spéculative s'adressent principalement aux PME/PMI ou aux TPE/TPI. L'écoule-



ment de ces produits, destinés à la location et parfois à la vente, est évidemment facilité par les prestations d'un réseau d'agents immobiliers et une bonne connaissance des marchés locaux par nos huit délégations régionales.

L'autre vecteur de succès est la volonté politique locale d'accompagnement de cette dynamique économique. Nous développons par exemple, en partenariat avec la Communauté Urbaine de Strasbourg, 27 ha sur le Parc des Forges. Ce projet reflète bien notre savoir faire d'aménageur et de développeur global. Là comme ailleurs, les élus peuvent constater une démarche pérenne et une vraie dynamique avec la création d'emplois (2 000 personnes travailleront à terme sur le Parc des Forges), une attention particulière aux économies d'énergie en raison de bureaux BBC, et une véritable mixité d'usage.

Des services in situ consolident le

bien-vivre et le bien travailler exprimés par nos clients : salle de sport, crèche, sandwicherie, restauration... Nos équipes diffusent ce concept sur de nombreux sites : le Parc de l'Envol à Elancourt sur 11 ha, le Parc de Parilly à St Priest dans le Grand Lyon sur 10 ha, le Parc du Salaison sur 4 ha à l'est de Montpellier, le Parc du Bois de la Noue sur 30 ha à proximité de Nantes... sont autant d'exemples de notre expertise.

M² Quelle taille de foncier recherchez-vous ?

C. Le Corre : Chaque territoire a son économie et son dynamisme propres.

Nous regardons, à ce titre, toutes les opportunités avec la même bienveillance dès lors que les critères de sélection cités précédemment sont satisfaits.

Une taille de foncier de trois hectares, permettant l'édification de trois ou quatre bâtiments de 3 500 m² chacun, autorise à parler de « Parcs d'Activités ». Le schéma vers lequel nous essayons ●●●



Meyzieu



Les Parcs de l'Estuaire, Le Bois de la Noue



de tendre en phase d'étude, correspondant à notre optimal, se constitue de 50 % de locaux d'activité, de 25 % de bureaux et de 25 % de services. En tant qu'investisseur long terme et gestionnaire de nos Parcs, nous attachons une attention toute particulière à la qualité de nos réalisations dont les performances techniques et énergétiques satisfont le plus grand nombre : bureaux d'accompagnement climatisés en premier jour, zone d'activités tertiarisable, panneaux bois en façade, portance du dallage, divisibilité extrême (le Sby satisfait nos clients à partir de 100 m²) et système de chauffage/climatisation génèrent un ensemble conçu pour être encore performant dans 20 ans ! Sous l'angle du fonctionnement global d'un parc, nous préférons ne pas surdensifier, dans le but d'éviter notamment les problèmes de stationnement, quitte à diminuer la rentabilité de l'opération.

M² Pouvez-vous donner quelques exemples d'acquisitions de parcs existants ?

C. Le Corre : Proudreed mène une politique opportuniste en matière d'acquisitions. Nous avons repris, il y a plusieurs années, des « Villas d'Entreprises » auprès de Meunier Promotion. En 2013, nous avons acquis, auprès de la Serm, un Parc d'Activités à l'est de Montpellier à Vendargues comprenant également une réserve foncière. En 2014, Proudreed est devenu propriétaire de 27 000 m² de bureaux et d'activités à Carroz à côté de Nice.

Nous sommes aussi attentifs aux ventes de portefeuilles et n'excluons pas une croissance externe. Toutefois, l'axe principal de croissance du Groupe reste le développement de Parcs d'Activités pour notre propre compte. Aujourd'hui, sur un patrimoine d'un million de m² en locaux d'activités, nous en avons développé la moitié et acquis l'autre.



M² Vous conservez en patrimoine l'essentiel de votre parc. Quel est son rendement ?

C. Le Corre : Le patrimoine génère un rendement de 8,5%. Il est de 9% pour la partie développement. La maîtrise de la charge foncière est la clef du succès financier d'une opération. Notre stratégie spéculative de lancement de nos bâtiments sans client nous interdit tout dérapage sur le prix du foncier. D'une manière générale, une opération de développement d'activité supporte mal un coût de terrain supérieur à 50 €/m², sauf marché très spécifique lié, la plupart du temps, à des contingences géologiques ou géographiques. Pour cette raison, nous opérons plus facilement en régions qu'en Ile-de-France, où la hausse des prix du foncier ne s'est pas accordée avec la faible volatilité des loyers depuis une dizaine d'années.

M² Vous disposez d'un parc logistique parfois vieillissant. Le reconvertissez-vous en activités ?

C. Le Corre : La mutation est la plupart du temps difficile, ce type de produit étant généralement assez mal desservi par les transports en commun. Il n'est pas étonnant d'ailleurs de constater sur nos territoires la coexistence de zones logistiques et de zones d'activités. La reconversion technique d'un bâtiment logistique en activité reste également

compliquée, chacun des deux produits répondant à des caractéristiques propres : quai plain-pied, hauteur, profondeur...

En revanche, nous avons mené à bien la restructuration d'entrepôts obsolètes en surfaces commerciales ou de loisirs.

M² Proudreed a une vision patrimoniale à long terme, comment cela se traduit-il dans votre organisation ?

C. Le Corre : Nous réalisons en interne tous les processus déterminants : le développement, l'asset et le property management, la rédaction des baux, la supervision de la maintenance. Tous ces services sont intégrés. Ce parti pris favorise la cohérence des actions et leur rapidité.

La proximité, la qualité des relations avec nos clients – plus de 1 000 entreprises – permettent de les accompagner et de développer du "repeat business" sur tout l'Hexagone. Une telle politique nous garantit un taux d'occupation de plus de 95 %.

Proudreed



7 rue de l'Amiral d'Estaing - 75116 Paris
Tél : +33(0)1 44 40 30 50 - Fax : +33(0)1 44 40 30 35
www.proudreed.com