Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

Rapport d'activité 2020

Sommaire

P.6 NOS 4 MÉTIERS

P.8 NOTRE SAVOIR-FAIRE

P.10 LES ÉQUIPES PROUDREED EN RÉGION

P.14 DÉVELOPPEMENT

P.18 INVESTISSEMENT

P.28 VEELLAGE : NAISSANCE D'UNE MARQUE

P.34 ARCHITECTURE, UNE NOUVELLE SIGNATURE PROUDREED

P.36 BIEN-ÊTRE ET PERFORMANCE AU CŒUR DE LA CHARTE PROUDREED

P.40 LE PATRIMOINE PROUDREED

P.43 L'ACTIVITÉ 2020

P.46 FINANCEMENT

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

1
ÉDITO
Page 2

2
LES TEMPS FORTS DE 2020
Page 12

3
L'ESPRIT PROUDREED RÉINVENTÉ
Page 26

4
CHIFFRES CLÉS
Page 38

EDITO

« Non seulement notre modèle a résisté mais il a un bel avenir devant lui »

ENTRETIEN | CHRISTOPHE LE CORRE
Président de Proudreed

COMMENT LE MODÈLE DE PROUDREED A-T-IL RÉSISTÉ À L'ANNÉE DE CRISE QUE NOUS TRAVERSONS ?

Ce modèle robuste a démontré sa résilience pendant cette année difficile : nous avons maintenu notre niveau de croissance organique à 70 millions d'euros dont près de 50 millions d'acquisitions et 20 millions de nouveaux développements.
2021 marque les 20 ans de notre plateforme intégrée de gestion d'actifs (FIPAM) qui est l'acte fondateur du groupe Proudreed.
D'emblée, nous nous sommes positionnés comme un groupe d'investissement sur le très long terme et nous avons pris soin de diversifier notre exposition géographique et notre base de clients : nos sites sont à 70% en région et à 30% en Ile-de-France et nos dix plus gros clients représentent à peine 20% de notre masse locative totale. Nous avons aussi fait le choix d'intégrer tous les métiers, du sourcing à la gestion d'actifs et de nous implanter au cœur de nos marchés, à travers notre réseau de délégations régionales.
Enfin, nous avons construit notre réussite sur la proximité avec nos clients, en cherchant constamment à pérenniser notre relation avec eux et à anticiper au mieux leurs attentes.

QU'AVEZ-VOUS MIS EN PLACE POUR VOS ÉQUIPES ET POUR VOS CLIENTS ?

Pour la sécurité de nos collaborateurs, nous avons fait des choix très stricts, en fermant lors des deux confinements le siège et les délégations régionales. Les équipes, en télétravail, ont été sur tous les fronts, pour maintenir notre niveau d'investissement et de développement et pour assurer la gestion courante de notre patrimoine. Elles ont accompagné au cas par cas nos clients dans cette période difficile. Grâce à ces efforts, les indicateurs sont bons, avec un taux de recouvrement des loyers à 98% sur les 3 derniers trimestres et un taux d'occupation de plus de 90%. Les fonctions support ont aussi été très sollicitées, pour entre autres ajuster les prévisions financières et informer nos banquiers partenaires et nos investisseurs.

QUELLE EST VOTRE VISION POUR PROUDREED DANS UN MARCHÉ POST COVID ?

Même si le télétravail se maintiendra à un niveau important une fois la crise passée, ce sont plutôt les bureaux de centre ville qui pâtiront de cette évolution. Nos parcs d'activité, facilement accessibles, proches des grandes agglomérations ont au contraire un vrai potentiel. Les usages et les besoins ont changé, mais nous n'avions pas attendu 2020 pour aller au-devant de ces évolutions.
Depuis deux ans, nous avons initié une politique d'innovation pour renforcer notre marque, homogénéiser la qualité de notre offre, lancer de nouveaux services.
La création de nos marques Veellage et Fleex, le travail mené sur l'identité graphique et architecturale de nos parcs vont dans ce sens.
70% de nos clients PME PMI ont leur siège social dans l'un de nos parcs. Leur proposer des sites de qualité, dans lesquels ils sont fiers d'accueillir leurs collaborateurs et leurs clients, est donc pour nous un levier de croissance durable.
Ce positionnement différenciant va nous permettre de viser chaque année une forte croissance de 130 à 150 millions par an.

PARC DES FORGES
À Strasbourg, les 27 hectares de friche industrielle du Parc des Forges sont devenus un quartier mixte, vivant et attractif, qui accueille des commerces, des PME/PMI, de la logistique, de la distribution urbaine ou encore du tertiaire high-tech.

Nos 4 métiers

Développer

AVEC LE SOUCI CONSTANT DE S'IMPLIQUER EN AMONT DANS LES PROJETS DES CLIENTS ET DES COLLECTIVITÉS, AFIN D'ANTICIPER LEURS BESOINS. AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE DE CROISSANCE : L'ANTICIPATION DES USAGES ET DES ÉCOSYSTÈMES ÉCONOMIQUES DE DEMAIN.

Investir

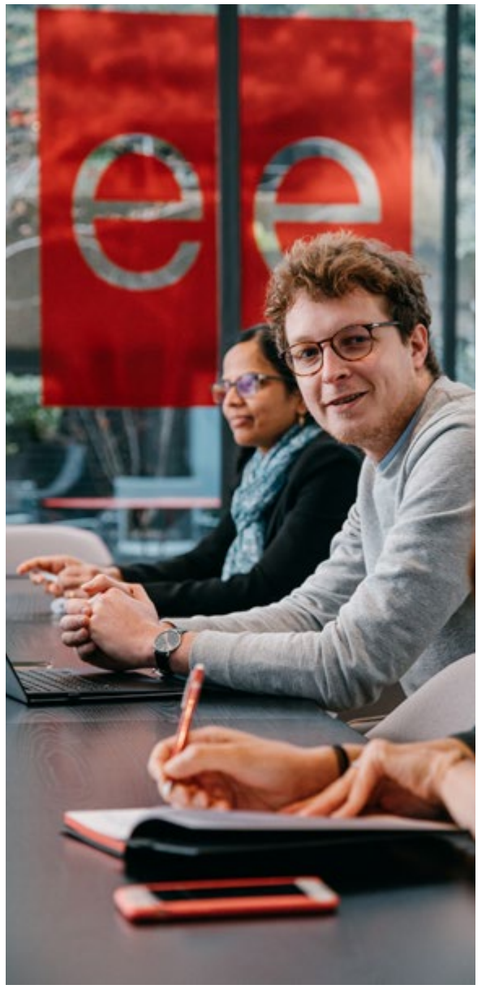
EN VEILLANT À ÉQUILIBRER LES CINQ TYPOLOGIES D'ACTIFS (ACTIVITÉS, BUREAUX, DISTRIBUTION URBAINE, LOGISTIQUE ET COMMERCES) DE FAÇON À CONSTITUER UN PATRIMOINE PÉRENNE.

Optimiser

LA DIMENSION FINANCIÈRE DES TROIS PREMIERS MÉTIERS REPRÉSENTE UN ENJEU DE PLUS EN PLUS CRUCIAL DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER.

Gérer

EN PRIVILÉGIANT L'HUMAIN ET EN VALORISANT LE POTENTIEL DE CHAQUE ACTIF, CONTRIBUANT AINSI À LA CRÉATION DE LIENS DURABLES AVEC LES CLIENTS, LES PARTENAIRES ET TOUTES LES PARTIES PRENANTES DE L'UNIVERS DE PROUDREED.



Veellage de Gignac

FONCIÈRE PROPRIÉTAIRE À LONG TERME, NOUS CHOISISSONS POUR IMPLANTER NOS PROJETS DES EMPLACEMENTS DE PREMIER CHOIX. CONFIANTS DANS LA SOLIDITÉ DE NOTRE MODÈLE ET DE NOS CONCEPTS, NOUS NOUS ENGAGEONS, EN CONSTRUISANT DES BÂTIMENTS « EN BLANC », SANS PRÉ-COMMERCIALISATION.

À la fois promoteur, investisseur et aménageur, partenaire des collectivités, à l'écoute des nouvelles attentes urbaines telles que les requalifications de friches industrielles, nous conjuguons mixité des fonctions et dynamique économique. Promoteur et investisseur pour notre propre compte, nous travaillons sur des opérations neuves et qualitatives, génératrices de revenus locatifs sur le long terme.

Notre savoir-faire

M BY PROUDREED
Concept innovant qui permet aux TPE et aux PME d'accéder à des locaux modulaires qui allient en un seul lieu, tous les espaces nécessaires : 80 % d'activités, 20 % de bureaux au RDC et/ou en mezzanine dans des bâtiments à partir de 300 m²

S BY PROUDREED
Nouveau concept haut-de-gamme de bâtiments multi-cibles mettant à disposition des utilisateurs des surfaces de 100 à 150 m² qui permettent l'installation de show-rooms, bureaux, ateliers, mini-commerces.

Veellage de Palaiseau

LES ENTREPRISES sont en quête d'espace et d'une dynamique existante pour développer leur activité. Pour elles, nous concevons des bâtiments sur mesure, déclinés à partir de modèles flexibles qui s'adaptent avec agilité à leur demande.

LES TERRITOIRES souhaitent se développer de façon harmonieuse et durable. Conçus avec des matériaux de qualité selon une approche écoresponsable, nos Veellage donnent naissance à de nouveaux quartiers de ville. Ils dynamisent les territoires en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et contribuent à la création d'emplois et à l'embellissement du territoire.

Internaliser pour gagner en agilité

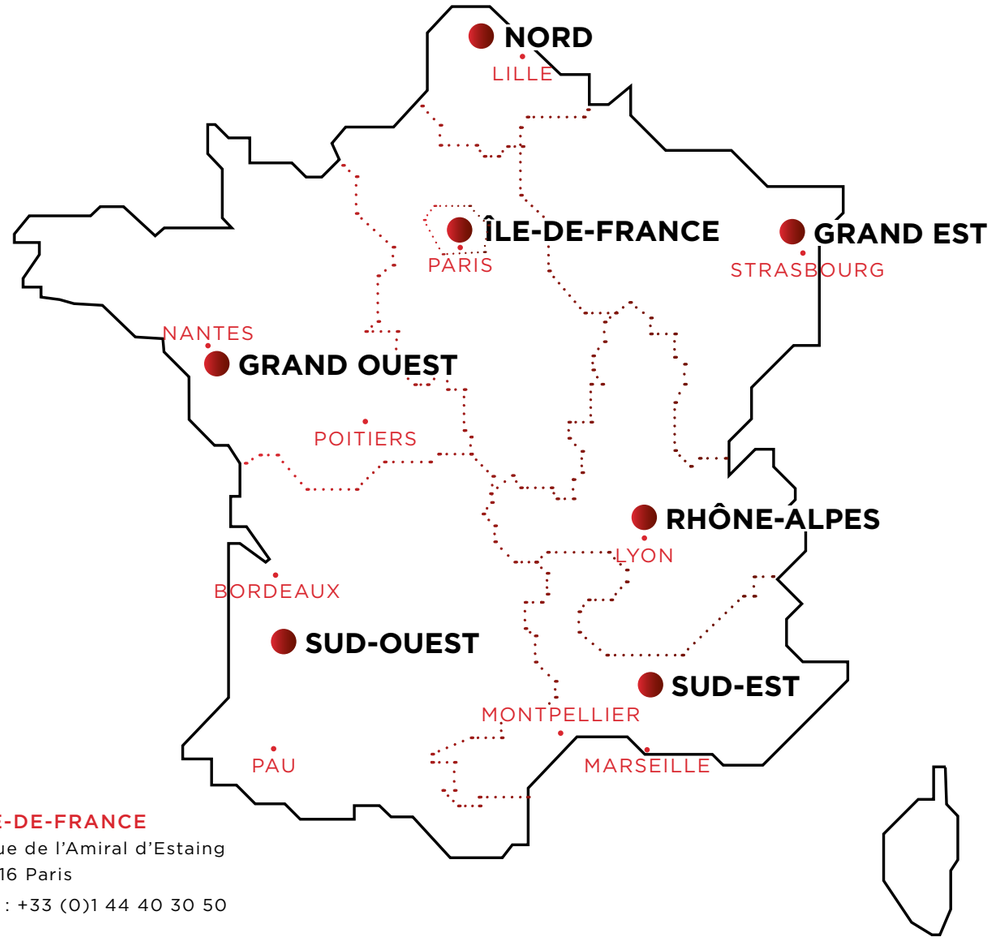
LA QUALITÉ DE LA RELATION CLIENT est une priorité. Proudreed, qui fonde la réussite de son business model sur cette proximité étroite avec ses locataires, a encore resserré les liens depuis le 1er janvier 2017, en internalisant toutes les missions du property management. Une équipe dédiée a été créée à cet effet. Ce changement est capital en termes d'efficacité et de valeur ajoutée.

Un ancrage multilocal

ÊTRE PROCHE DES ACTIFS ET DES MARCHÉS est une véritable différence qui se traduit de multiples manières. Tout d'abord, par l'état d'esprit Proudreed fondé sur l'écoute et l'adaptation réelle des approches et offres à chaque contexte territorial. Ensuite, par le choix d'une implantation nationale : outre son siège parisien, le Groupe est également implanté à Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Poitiers et Strasbourg. Enfin, par des actions concrètes envers les territoires, privilégiant ainsi une croissance responsable : dialogue et prises de décision en concertation avec toutes les parties prenantes, souci de concilier efficacité, création de valeur et respect de l'humain, mais aussi de l'environnement et des ressources naturelles.

Les équipes

Proudreed en région



ÎLE-DE-FRANCE
7 rue de l'Amiral d'Estaing
75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 44 40 30 50

GRAND OUEST
Bois de la Noue
44360 Saint-Étienne-de-Montluc
Tél. : +33 (0)2 51 79 79 41

POITIERS
Tél. +33(0)5 49 60 39 39

SUD-OUEST
Bâtiment 2
Parc d'Activités de Canteranne
Avenue de Canteranne
Tél. : +33 (0)5 56 95 59 31

PAU
Tél. : +33 (0)5 59 02 02 90

NORD
Tour Mercure
445 bd Gambetta
59200 Tourcoing
Tél. : +33 (0)3 28 35 07 01

SUD-EST
Actiparc II
chemin de Saint Lambert
13821 La Penne-sur-Huveaune
Tél. : +33 (0)4 91 27 38 60

MONTPELLIER
Tél. : +33 (0)4 77 41 29 31

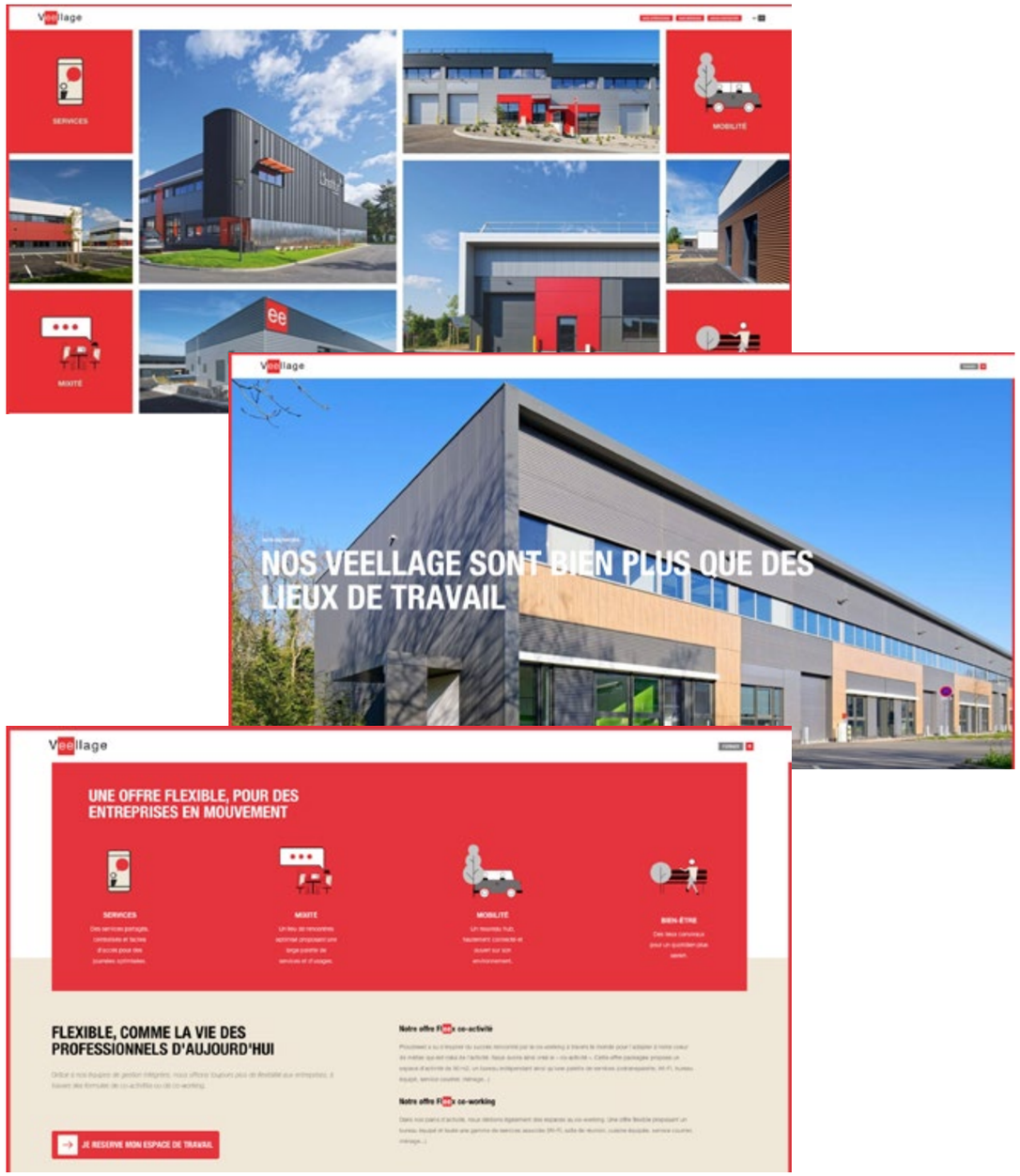
RHÔNE-ALPES
Multiparc de Parilly
50 rue Jean Zay - Bât. F
69800 Saint-Priest
Tél. : +33 (0)4 37 25 69 44

GRAND EST
Parc des Forges - Bât. 52
21 rue Jacobi-Netter - CS 60005
67087 Strasbourg cedex 2
Tél. : +33 (0)3 90 41 44 00

Visitez le site web

Veellage.fr

QUAND LE PARC D'ACTIVITÉ
SE FAIT VILLE



EN 2020, LA MOBILISATION DES ÉQUIPES A PERMIS, DANS LE CONTEXTE DE LA CRISE SANITAIRE, DE MAINTENIR LE CAP DE LA PERFORMANCE ET DES INVESTISSEMENTS.

Grâce à l'accompagnement sur-mesure des entreprises locataires, le taux d'occupation et de recouvrement des loyers a été préservé et la signature de nouveaux baux s'est poursuivie, ainsi que les acquisitions et projets de développement.

Les temps forts de 2020

Développement

Une dynamique soutenue en 2020

33 000 m² DE BÂTIMENTS LIVRÉS

POITIERS (86)
Livraison du Mby2 de 4 750 m² qui vient compléter le Mby1 de 3 000 m² livré en 2018. Développement en cours d'un clé en main de 2 400 m² au profit de BLASTRAC.

Veellage de Poitiers

Veellage de Gignac

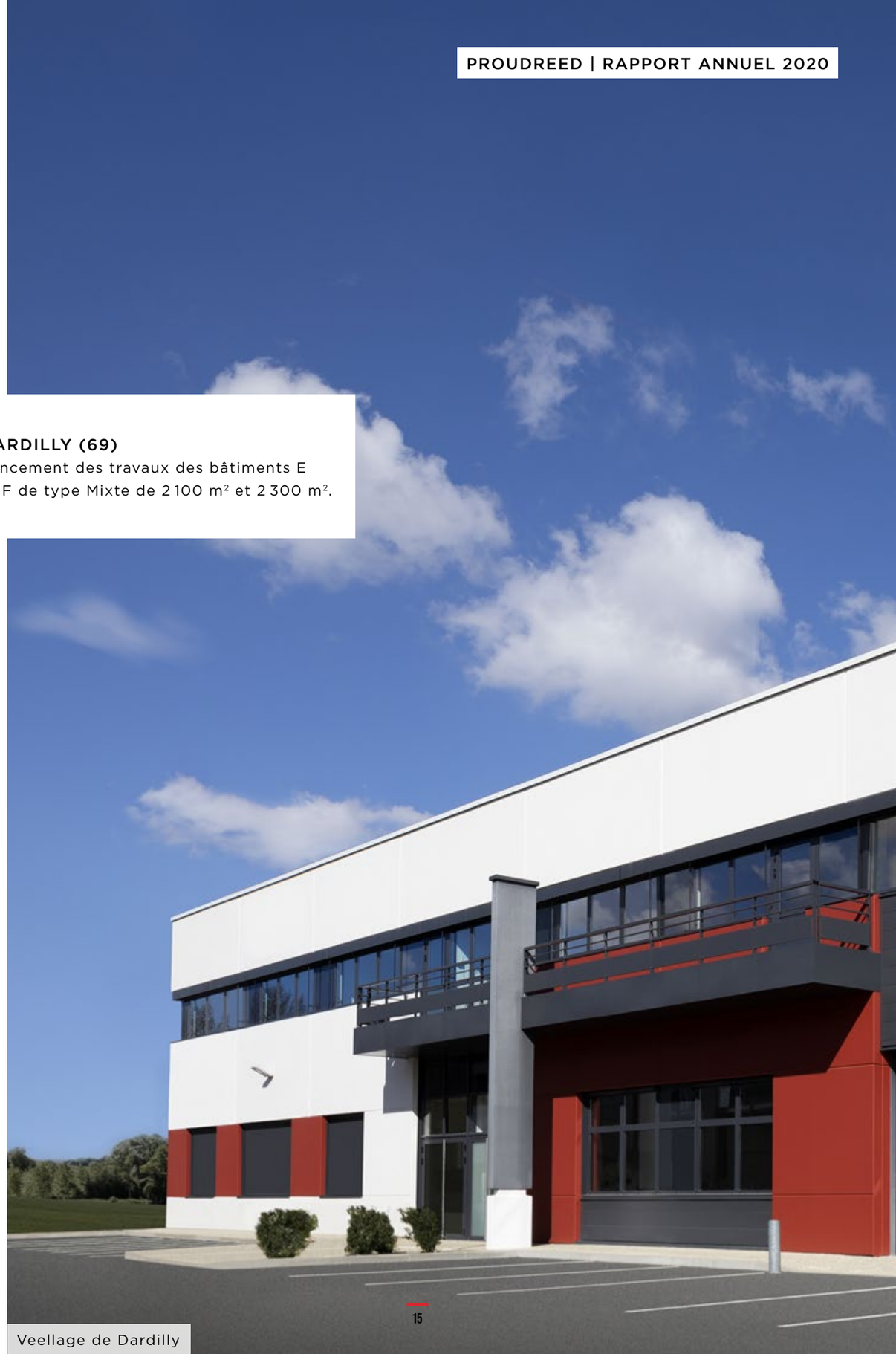
GIGNAC (34)
Lancement et livraison du bâtiment C de 4 300 m² qui vient compléter les deux premiers bâtiments de 900 m² et 2 200 m² livrés en 2019.

SAINT-LOUIS (68)
Livraison des deux bâtiments type Sby de 1 100 m² chacun qui vient compléter un bâtiment Mby de 3 100 m² et un Sby de 1 100 m². Lancement de la restructuration d'un bâtiment de 2 400 m² de bureaux. Ouverture du premier espace Fleex co-working.

Antoine Laboureur
Directeur du développement

« NOUS AVONS LIVRÉ EN 2020 DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DANS LA PLUPART DE NOS GRANDES RÉGIONS D'IMPLANTATION. PARMI EUX, DE NOUVELLES SURFACES AU SEIN DE NOTRE PARC D'ACTIVITÉ DE SAINT-LOUIS EN ALSACE. »

DARDILLY (69)
Lancement des travaux des bâtiments E et F de type Mixte de 2 100 m² et 2 300 m².



Veellage de Dardilly

DÉVELOPPEMENT

Veellage de Dreux

DREUX (28)
Livraison du premier bâtiment de 1 725 m² pour un total projeté de 4 600 m².

STRASBOURG (67)
Reconstruction d'un bâtiment d'ateliers d'entretien de bus de 1 200 m² au cœur du Parc des Forges pour Transdev.

Veellage de Meyzieu

BERNOLSHEIM (67)
Livraison des deux premiers bâtiments de type Mby de 5 100 m² et de 2 500 m² pour un total à développer de 11 200 m² à horizon 2022.

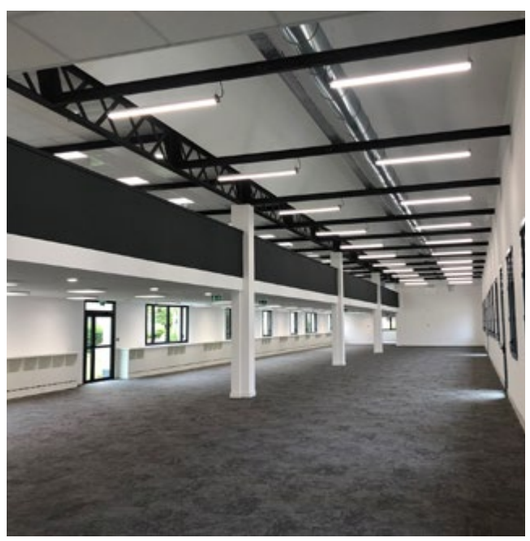
Veellage d'Aulnay-sous-Bois

MEYZIEU (69)
Livraison du 4ème du bâtiment de 2 900 m² intégralement loué à OGF dès sa réception.

AULNAY (93)
Livraison des deux premiers bâtiments de type Mby de 1 500 m² et 6 700 m² d'un ensemble de 16 300 m² à horizon 2022. Ouverture du premier site Fleex de co-activité.

Une réhabilitation inspirée par l'histoire du site

VÉNISSIEUX (69)
Au sein du Parc du Moulin à Vent, à Vénissieux, Proudreed détient trois bâtiments identiques de style industriel. Après la réhabilitation du premier, le second, le bâtiment B20, a été à son tour réhabilité et livré en juin 2020. Cette ancienne usine du début du 20ème siècle avait été transformée en bureaux dans les années 70, puis occupée par un laboratoire pharmaceutique. Pour métamorphoser ces 2 400 m² de bureaux en un espace confortable, isolé et climatisé, seules les toitures et la structure ont été conservées. Les travaux ont mis en valeur l'esprit industriel du lieu, à l'extérieur, avec un patio paysager aménagé dans l'ancienne cour de l'usine, comme à l'intérieur : les gaines de climatisation sont apparentes, les poutrelles métalliques, peintes en noir, également.



Investissement

Notre ancrage régional consolidé

PRÈS DE 50 M€ EN RÉGION

Pau

PAU
Ensemble de 3 700 m² composé de plusieurs immeubles de bureaux récents loués à une soixantaine d'entreprises locales.

PORTEFEUILLE EN RÉGION
Acquisition d'un nouveau portefeuille de 6 bâtiments d'activité et de bureaux d'une surface totalisant 13 647 m², situés à Villeneuve d'Ascq, Le Creusot, Rennes et Chambéry. Loués à une quinzaine de locataires dont UPS, DUNI, BSE.

Rennes

Amiens

PORTEFEUILLE EN RÉGION NORD-PICARDIE
Acquisition de 5 bâtiments d'activité totalisant une surface de 17 500 m² situés à Creil, Beauvais, Saint-Ouen-l'Aumône, Bethune et Amiens. Il s'agit d'une opération d'externalisation effectuée auprès du groupe Salentey spécialiste régional de la vente de matériel électrique.

Orléans

ORLÉANS EIFFAGE
Ensemble mixte de 4 900 m², à usage d'activité et de bureau occupés par Eiffage Energies Centre Val de Loire. Le terrain d'une superficie de 2Ha est situé sur la Rocade Nord d'Orléans.

Des investissements ciblés

DANS SES CHOIX D'INVESTISSEMENT, PROUDREED INTÈGRE DES CRITÈRES QUI IMPACTENT LA FUTURE VALEUR LOCATIVE DES ACTIFS REPRIS : PROXIMITÉ AVEC LE TISSU URBAIN, PROFIL ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS, CAPACITÉ À ACCUEILLIR DE NOUVELLES FONCTIONS OU ENCORE CONFORT D'USAGE ET SERVICES DISPONIBLES À PROXIMITÉ.

Reims

Rouen

ROUEN
Immeubles de bureau d'une surface de 3 425 m² situés à Petit-Quevilly, loués à 90% à 10 locataires dont Eiffage, Bouygues Telecom et Coriolis.

REIMS
Bâtiment d'activité récent de 2 400 m² situé dans la ZI de la Neuvilette. L'ensemble est loué à 4 locataires dont Retif et Wurth.

Angers

ANGERS
Messagerie récente d'une surface de 2 500 m² située dans la ZI « Pôle 49 », à Saint-Barthelemy-d'Anjou. L'ensemble est loué aux Transports Georgelin.

Bayonne

BAYONNE
Bâtiments d'activité récents de 9 600 m² situés dans le Centre Européen de Fret, à Mouguerre en périphérie de Bayonne. L'ensemble est loué à 4 locataires principaux.

Préserver la performance

Rémy Saix
Directeur juridique

« LES ÉQUIPES DE PROUDREED ONT ACCOMPAGNÉ AU CAS PAR CAS NOS CLIENTS DANS CETTE PÉRIODE DIFFICILE, S'EFFORÇANT D'ABOUTIR À DES ACCORDS GAGNANT/GAGNANT. »

Dans le contexte exceptionnel de la crise sanitaire, l'activité est restée soutenue en 2020 : 327 nouveaux baux ont été signés en 2020 contre 268 en 2019 et 286 en 2018. Ces nouvelles signatures portent sur 290 000 m² de surface et représentent plus de 20 millions d'euros de loyer. S'y ajoutent des avenants essentiellement consécutifs à la crise Covid, qui concrétisent des accords d'accompagnement des locataires.
Plus de 700 demandes d'accompagnement nous sont parvenues cette année et des contreparties aux abandons de loyers ont été négociées avec ces locataires. Grâce à ces efforts, les indicateurs sont bons, avec un taux de recouvrement des loyers à 98% sur les 3 derniers trimestres et un taux d'occupation de plus de 90%.

Accompagner
chaque client

Creil

VILLENEUVE D'ASCQ (59)
Déjà locataire d'un bâtiment Proudreed à Marly-en-France, EUROPCAR France a de nouveau choisi la signature Proudreed en louant à Villeneuve d'Ascq un bâtiment à construire de 765 m² (360 m² d'atelier, 330 m² de showroom et 73 m² de bureaux et locaux sociaux) ainsi qu'une zone d'exposition pour véhicules légers.

CORBEIL-ESSONNE (91)
Après Roissy-en-France et Croissy-Beaubourg, Kiloutou a choisi à nouveau Proudreed en louant une surface totale d'environ 1 466 m² (bureaux, activités, local technique et local vélo), ainsi que 73 emplacements de parking extérieurs.

Didier Pendeliau
Co-directeur
de l'Asset Management

« NOTRE ACTIVITÉ 2020 LE MONTRE, AVEC PRÈS DE 1 400 CLIENTS DANS TOUTE LA FRANCE ET 1 800 BAUX GÉRÉS, CE MODÈLE EST RÉSILIENT ET LA FIDÉLITÉ DE NOS CLIENTS EST UN GAGE DE PÉRENNITÉ. »

Grisolles

GRISOLLES (82)
GAMM VERT SUD-OUEST a loué un ensemble d'environ 6 500 m² comportant un rez-de-chaussée et un 1er étage et comprenant une surface d'environ 6 350 m² à usage d'entrepôt et 150 m² à usage de bureaux. L'enseigne pourra étendre progressivement cette surface en fonction de ses besoins.

CREIL (60)
LOCAPOSTE, filiale du Groupe La Poste, client historique de Proudreed, a loué un ensemble de 3 100 m² à usage d'activité industrielle et de bureaux.

NICE (06)
Locataire historique du site, EUROPE COSMÉTIQUES ET PARFUMS, s'est étendu sans déménager, en louant bâtiment de 1 700 m² à usage d'activités, avec bureaux.

Nice

François Berger
Co-directeur
de l'Asset Management

« LA DEMANDE RESTE FORTE POUR NOS PRODUITS, AVEC DE NOUVELLES SIGNATURES QUI TÉMOIGNENT AUSSI DE LA DIVERSITÉ DE NOS CLIENTS. »

HERBLAY (95)
AU PLUS PRÈS DE LA VIE DES ENTREPRISES
L'exemple des mouvements de 2020 au sein des deux bâtiments que détient Proudreed dans la zone économique d'Herblay illustre parfaitement la façon dont le Groupe accompagne les besoins de ses clients. Un locataire qui avait besoin de réduire sa surface de stockage a quitté le bâtiment Herblay 2 pour s'installer dans un espace plus petit dans le bâtiment voisin, Herblay 1.

Proudreed a par ailleurs loué à la SAS GUY CHARLES GAUDEFROY au sein d'Herblay 2 une surface d'environ 2 700 m² comprenant un entrepôt et 350 m² de bureaux, ainsi que 8 parkings, avant même le départ de l'ancien locataire, le Groupe La Poste. Et en signant avec MYLOG un bail pour une surface totale d'environ 2 700 m² (2 550 m² environ au rez-de-chaussée, à usage d'entrepôt, 150 m² de bureaux environ au 1er étage ainsi que 17 parkings), il a finalisé la commercialisation d'Herblay 1.

LA QUALITÉ DES ESPACES DE TRAVAIL, LEUR FLEXIBILITÉ, LEUR CONVIVIALITÉ SONT DÉTERMINANTES POUR LA PERFORMANCE DES ENTREPRISES ET LE BIEN-ÊTRE DE LEURS SALARIÉS.

Ce sont aussi des éléments essentiels d'attractivité d'un territoire. Chez Proudreed, nous innovons pour proposer toujours plus de services, dans des parcs où il fait bon vivre et travailler.

L'esprit Proudreed réinventé

Veellage de Saint-Louis

Veellage
By Proudreed

Naissance d'une marque

Audrey Tranchandon
Directrice Innovation
Marketing & Communication

« EN TANT QUE LEADER, PROUDREED A UNE INFLUENCE IMPORTANTE SUR LA MANIÈRE DONT LES GENS TRAVAILLENT ET SE RENCONTRENT. CETTE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE NOUS A GUIDÉS DANS LA CRÉATION DE LA MARQUE VEELLAGE, QUI VIENT RENFORCER NOTRE ATTRACTIVITÉ. »

Il y a 20 ans, Proudreed signait ses premiers parcs d'activité. Depuis, le monde des entreprises a changé, les usages et les aspirations des salariés aussi. Concepteur de lieux de vie, acteur local responsable, Proudreed n'a pas hésité à challenger son offre pour accompagner ces mutations économiques et sociales. Fruit de cette réflexion stratégique : le concept Veellage, qui acte la transformation des parcs à travailler en parcs à vivre.

Tout distingue cette marque innovante des parcs d'hier et de ceux d'autres opérateurs : la qualité architecturale, les services, la flexibilité, le digital.

AUTOUR D'UNE PLACE CENTRALE QUI RENOUVELLE L'ESPRIT COMMUNAUTAIRE DES VILLAGES D'AUTREFOIS, DES BÂTIMENTS SOIGNÉS, UN CADRE PAYSAGÉ ET UNE OFFRE DE SERVICES TRÈS COMPLÈTE PARTICIPENT AU BIEN-ÊTRE DES UTILISATEURS TOUT EN VALORISANT LES ENTREPRISES LOCATAIRES.

Les parcs implantés en limite de ville jouent la carte de la continuité urbaine, tandis que les parcs plus périurbains recréent, même loin du centre, une vraie dynamique de quartier. Enfin, en offrant un parcours client 100% digital, les parcs Veellage accompagnent 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 les entreprises locataires et leurs collaborateurs. Aujourd'hui, l'évolution vers la marque Veellage des 30 parcs actuellement sous marque Multiparcs est en cours et tous les nouveaux parcs arborent la marque. Demain, ils constitueront un réseau national, proposant toujours plus de services et d'échanges générateurs de business aux membres de la communauté Veellage.

Veellage, pionnier des services

PAS DE RESTAURANTS, PAS DE COMMERCES ? COMMENT LUTTER CONTRE LA SENSATION D'ISOLEMENT DES UTILISATEURS, EN PARTICULIER DANS LES PARCS D'ACTIVITÉ ÉLOIGNÉS DES CENTRES URBAINS ?

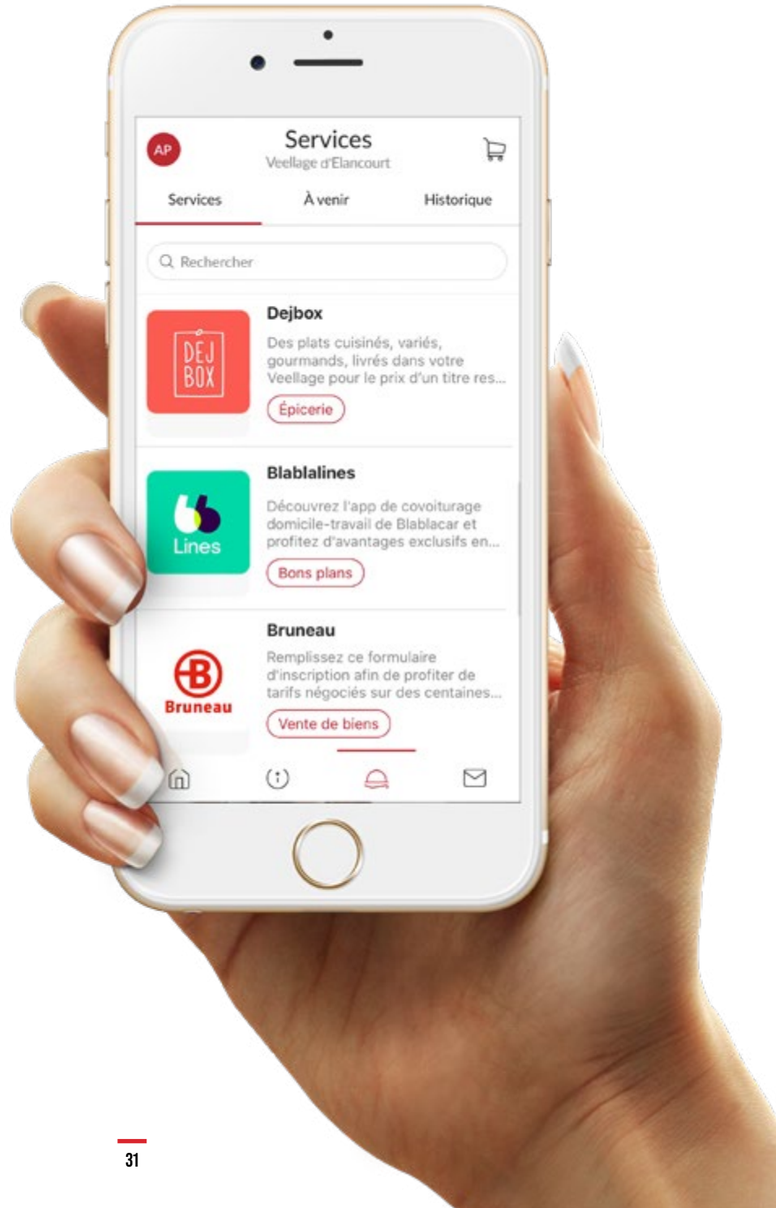
Avec Veellage, ce sont les services qui viennent aux salariés et non l'inverse, dans une logique « immobilier as a service », déjà répandue dans l'univers du bureau mais encore inédite dans celui des parcs d'activité. A travers des partenariats exclusifs, Proudreed prend une longueur d'avance en proposant aux occupants de ses parcs des offres à des tarifs préférentiels (livraison de plats cuisinés frais et variés, covoiturage domicile-travail, fournitures livrées au bureau par un leader du e-commerce BtoB…). Et grâce à un partenariat avec une plateforme de géolocalisation spécialisée, un foodtruck s'arrêtera bientôt chaque semaine dans chacun des parcs Proudreed, comme c'est déjà le cas à Elancourt.

Tout Veellage dans une appli

LA DIGITALISATION EST AU CŒUR DES NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL ET DU QUOTIDIEN DES FRANÇAIS.

Foncière digitale, Proudreed innove en proposant au sein de ses parcs Veellage un parcours 100% dématérialisé qui facilite la vie des chefs d'entreprise comme celle de leurs collaborateurs : pour les clients locataires, un contact privilégié avec l'équipe de gestion Proudreed et un accès extranet pour retrouver 24h/24 et 7j/7 les documents utiles et gérer l'implantation de l'entreprise dans le parc d'activité ; pour les utilisateurs, la possibilité de réserver une salle de réunion, de consulter le fil d'actu du parc, d'accéder à des services à la demande ou encore à la market place.

Demain, l'app permettra aussi de développer des réseaux sociaux rassemblant les salariés de différentes entreprises d'un même parc Veellage.



Avec Fleex, les nouvelles formes de travail ont leur marque

GRÂCE À NOS ÉQUIPES DE GESTION INTÉGRÉES, NOUS OFFRONS PLUS DE FLEXIBILITÉ AUX ENTREPRISES, À TRAVERS DES FORMULES DE CO-ACTIVITÉ OU DE COWORKING.

La co-activité

BY PROUDREED

NOTRE OFFRE FLEEX CO-ACTIVITÉ

Proudreed a su s'inspirer du succès rencontré par le co-working à travers le monde pour l'adapter à notre cœur de métier, qui est celui de l'activité. Nous avons ainsi crée le « co-activité ». Cette offre packagée propose un espace d'activité de 50 m², un bureau indépendant ainsi qu'une palette de services (co-transpalette, Wi-Fi, bureau équipé, service courrier, ménage…)

Le co-working

BY PROUDREED

NOTRE OFFRE FLEEX CO-WORKING

Dans nos parcs d'activité, nous dédions également des espaces au co-working. Une offre fl exible proposant un bureau équipé et toute une gamme de services associés (Wi-Fi, salle de réunion, cuisine équipée, service courrier, ménage…)

Architecture,
une nouvelle signature Proudreed

Gabriel Franc & Yann Daoudla-Rian
Groupe Franc Architectures

POUR L'ARCHITECTE GABRIEL FRANC, LE DÉPLOIEMENT D'UNE CHARTE ARCHITECTURALE DONNE UN NOUVEL ÉLAN AUX PARCS DU GROUPE.

POURQUOI PROUDREED A-T-IL SOUHAITÉ SE DOTER D'UNE CHARTE ARCHITECTURALE ?

Le marché des parcs d'activité est en plein essor. De nombreux acteurs s'y intéressent, promoteurs, investisseurs… Pour Proudreed, pionnier sur ce marché, il était important de redynamiser l'image de ses parcs en la rendant plus homogène. Aujourd'hui, les codes ne sont pas les mêmes d'un parc Proudreed à l'autre, le bardage des bâtiments diffère, dans certains sites, les auvents sont systématiquement présents, inexistants dans d'autres. Construire une charte d'identité visuelle et architecturale, c'était développer, à l'échelle nationale, une image forte et de qualité.

COMMENT AVEZ-VOUS TRAVAILLÉ ?

Proudreed a construit son succès en se tournant vers les utilisateurs, vers ceux qui travaillent dans ses parcs. L'objectif ici était donc de leur apporter encore plus de confort, de fierté de travailler dans un endroit agréable, d'offrir des espaces à vivre de qualité, à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments.
Nous avons donc proposé une approche à la fois moderne et fonctionnelle, qui fait ressortir les volumes, intègre des pignons plus vitrés, dans un esprit show room. Nous avons aussi introduit des loggias en premier étage. Ces espaces sont intéressants sur le plan architectural, parce qu'ils animent les façades et aussi parce qu'ils créent pour les salariés, voire pour les clients et visiteurs, des espaces privatifs et de convivialité bien plus qualitatifs que la pause en pied d'immeuble. Et bien sûr les codes Proudreed ont été conservés et réinterprétés. Le rouge et le carré du logo sont présents, de façon discrète. Les façades sont traitées dans un gris élégant.

COMMENT LA CHARTE VA-T-ELLE SE DÉPLOYER ?

Elle va maintenant être utilisée sur tous les nouveaux projets. C'est déjà le cas au Havre et à Toulouse. Bien sûr, c'est une contrainte forte pour les architectes locaux, auxquels elle impose des choix de matériaux et de formes. Mais c'est la condition pour mettre en valeur la différence Proudreed !

Laurent Maillard
Directeur technique
& du développement durable

« En fixant un cadre de référence homogène pour tous nos futurs projets, la charte architecturale va construire une image Proudreed à l'échelle nationale. Cette cohérence est importante car nos clients sont souvent locataires dans plusieurs de nos parcs, parfois très éloignés géographiquement. »

Bien-être et performance

au cœur de la charte Proudreed

Une architecture élégante, la déclinaison du carré, des codes rouge et gris : vous êtes bien dans un parc Proudreed de nouvelle génération.

EN SE DOTANT D'UNE CHARTE D'IDENTITÉ VISUELLE ET ARCHITECTURALE, PROUDREED DÉMONTRE QU'IL EST POSSIBLE DE PROPOSER AUX PROFESSIONNELS ET À LEURS ÉQUIPES DES ESPACES DE GRANDE QUALITÉ.

Au premier étage, les façades sont rythmées par des volumes encadrés de bois, inspirés des tendances actuelles de l'architecture résidentielle.

Depuis les balcons loggias, une vue sur des espaces agréables et végétalisés, comme ici dans le futur parc Veellage du Havre.

Le soin apporté aux espaces extérieurs et au volet paysager de chaque projet de parc fait aussi partie de la signature Proudreed définie par la charte.

La charte propose des choix esthétiques qui n'oublient jamais la fonction industrielle des bâtiments. Ici les fenêtres en façade arrière sont hautes, pour des raisons de sécurité, mais généreuses pour apporter de la lumière naturelle.

LE GROUPE AU 31 DECEMBRE 2020

- Valeur du patrimoine HD : **2 293 M€**
- Nombre d'actifs : **626**
- Loyers annuels : **137 M€**
- Nombre de baux : **1 722**
- Nombre de clients : **1 368**
- Nombre de salariés : **90** dont 22 en région

Chiffres clés

Le patrimoine

Proudreed

Alexis Guetin
Directeur administratif
& financier

« INSCRITE DANS UN TEMPS LONG, NOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE NOUS PERMET D'ENVISAGER L'AVENIR AVEC BEAUCOUP DE CONFIANCE. AVEC NOS PARTENAIRES, NOUS SOMMES PRÊTS AUJOURD'HUI POUR ACCÉLÉRER NOTRE DÉVELOPPEMENT. »

VALORISATION DU PATRIMOINE

2017 1936 M€

2018 2 032 M€

2019 2152 M€

2020 2 293 M€

LA VALEUR DU PATRIMOINE S'EST APPRÉCIÉE DE PRÈS DE **3%** À PÉRIMÈTRE CONSTANT.

Valeur d'expertises hors droits

SURFACE TOTALE

2,2 millions de m²

NOMBRE D'ACTIFS

626

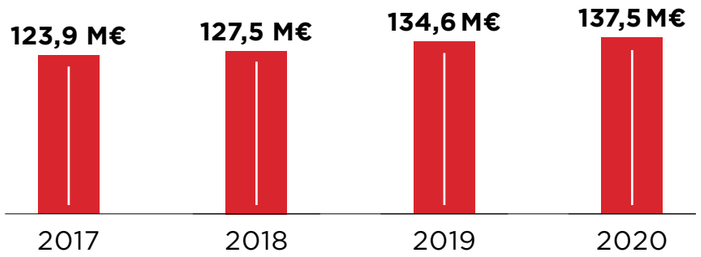
PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT 2021 - 2025

708 M€

DONT PROJETS DE DÉVELOPPEMENT IDENTIFIÉS ET EN COURS

246 M€

REVENUS LOCATIFS ANNUELS

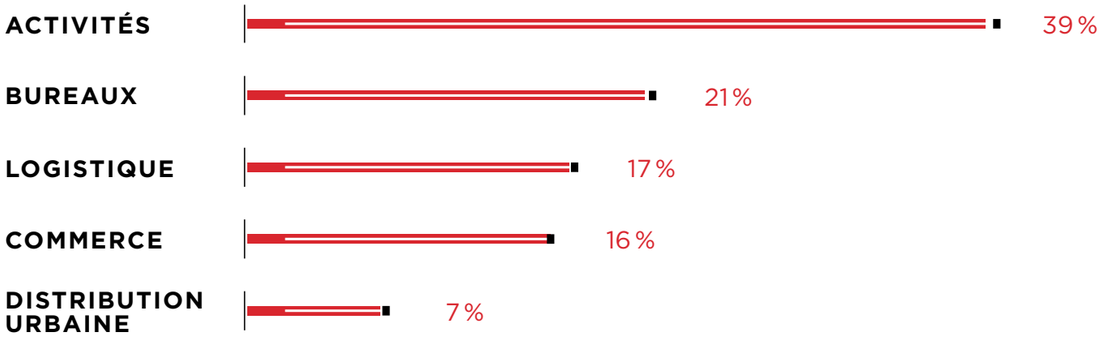


- RINGMERIT : **80,6 M€**
- PROUDREED : **35 M€**
- SHEET ANCHOR : **21,9 M€**

- À PÉRIMÈTRE CONSTANT, LES LOYERS SONT MAINTENUS EN 2020.

- LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT RÉALISÉES EN 2020 ONT GÉNÉRÉ UNE HAUSSE DES LOYERS DE **3%**.

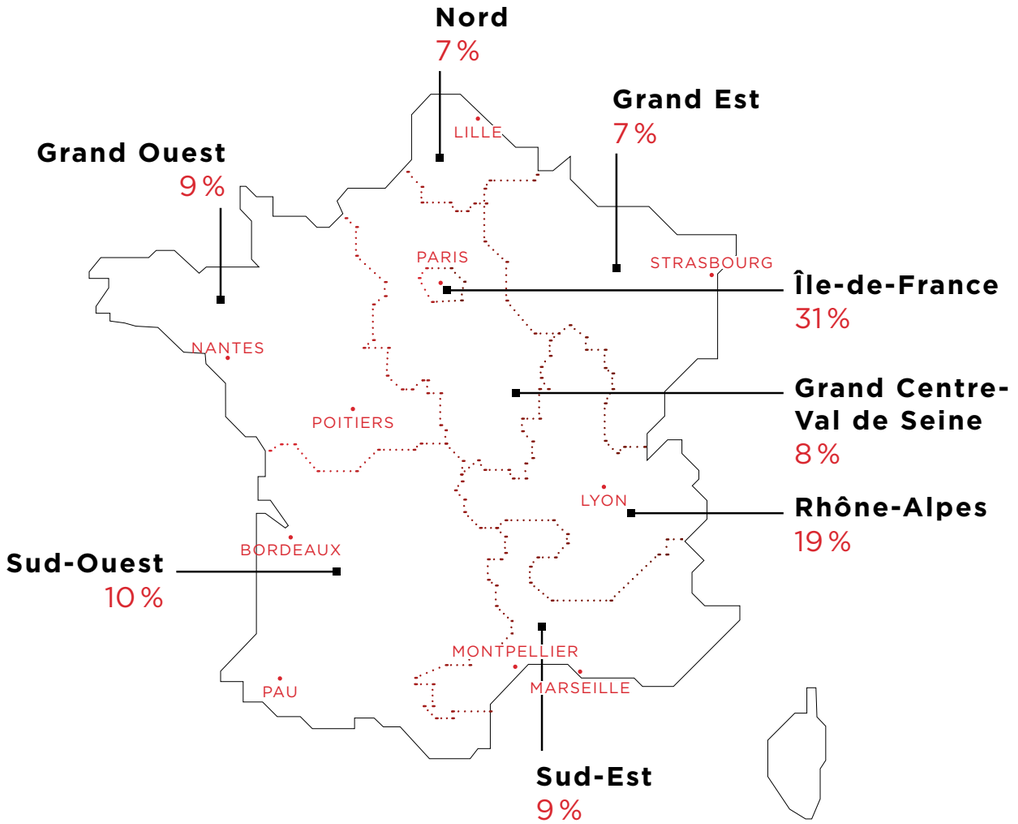
RÉPARTITION DES LOYERS PAR TYPE D'ACTIF



PROUDREED CONTINUE À RENFORCER SON CŒUR DE MÉTIER : LE DÉVELOPPEMENT ET LA GESTION DE **PARCS D'ACTIVITÉ** OFFRANT DES BÂTIMENTS MODULABLES POUVANT RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS TYPES DE CLIENTS.

L'activité 2020

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



- LE PATRIMOINE DU GROUPE EST RÉPARTI SUR **8 ZONES** COUVRANT TOUTE LA FRANCE, CHACUNE DISPOSANT D'UNE OU PLUSIEURS DÉLÉGATIONS LOCALES.

- PLUS DES 2/3 DU PATRIMOINE SE SITUENT **EN RÉGION.**

BAUX SIGNÉS / RENOUVELÉS SOIT

291 000 m²

DE BAUX SIGNÉS

20,3 M€

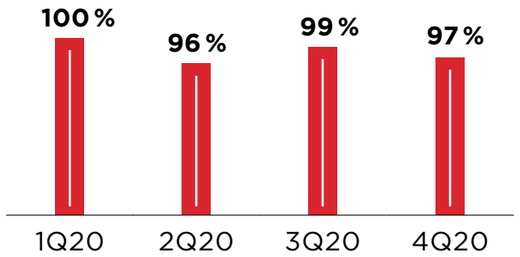
DE BAUX SIGNÉS

NOMBRE DE BAUX ET DE CLIENTS

1722 **DE BAUX**

1368 **CLIENTS**

TAUX DE RECOUVREMENT TRIMESTRIEL



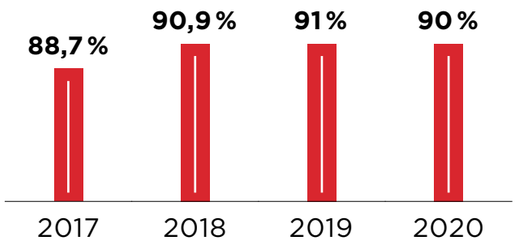
98 %

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS

MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE, LE TAUX DE RECOUVREMENT RESTE STABLE, CE QUI CONFORTE LE CHOIX DE NOTRE BUSINESS MODEL BASÉ À LA FOIS SUR UNE STRATÉGIE LONG-TERME, SUR LA DIVERSITÉ ET GRANULARITÉ DE NOTRE PATRIMOINE ET LA PROXIMITÉ CLIENT.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90 %



L'activité 2020

UN RISQUE LOCATIF GRANULAIRE

LE RISQUE LOCATIF EST EXTRÊMEMENT DILUÉ **78 %** DES REVENUS DU GROUPE SONT GÉNÉRÉS PAR **1596** BAUX.

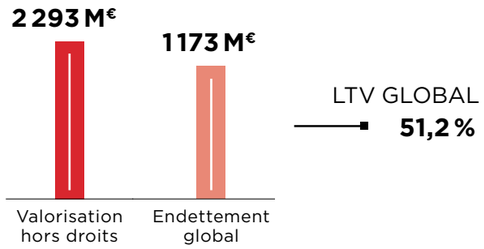
CLIENTS

TOP 10 (EN LOYER)

1. **FEDEX**
2. **ADMINISTRATION PUBLIQUE**
3. **KINGFISHER**
4. LA POSTE
5. SPIE
6. CRÉDIT AGRICOLE
7. CERP
8. SNEF
9. SAINT GOBAIN
10. GLS

Financement

ENDETTEMENT GLOBAL



LTV GLOBAL
51,2 %

LE RATIO LTV GLOBAL S'ÉLÈVE À **51,2 %** AU 31 DÉCEMBRE 2020 CONTRE 53,3 % À FIN 2019.

COÛT MOYEN DE LA DETTE

2018	2,46 %
2019	2,14 %
2020	2,09 %

COUVERTURE DU COÛT DE LA DETTE

INTÉRÊTS	24,5 M€
LOYERS NETS	127,4 M€

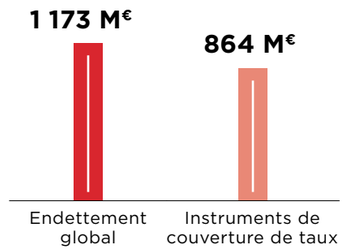
LE RATIO ICR GLOBAL

(COUVERTURE DE TAUX COMPRIS) S'ÉTABLIT À

5,20

CONTRE 5,05 SUR L'ANNÉE 2019.

UN RISQUE DE TAUX MAÎTRISÉ

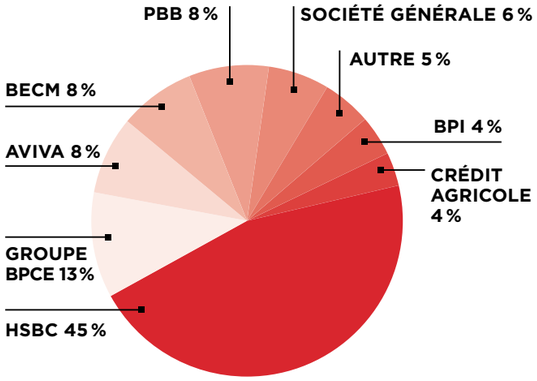


RATIO DE COUVERTURE

73,7 %

- LE TAUX MOYEN DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AU 31 DÉCEMBRE 2020 S'ÉLÈVE À **0,47 %**.
- LES INSTRUMENTS DE COUVERTURE NOUS PERMETTENT DE MINIMISER NOTRE RISQUE DE TAUX SUR DES MATURITÉS ALLANT JUSQU'EN 2030.

SOURCE DE FINANCEMENT



Répartition de l'endettement par financeurs

- ENTRE 2019 ET 2020, UN REFINANCEMENT DE LA PARTIE LA PLUS IMPORTANTE DE NOTRE ENDETTEMENT A ÉTÉ EFFECTUÉ. NOUS AVIONS SIGNÉ DES FINANCEMENTS À HAUTEUR D'UN MONTANT TOTAL DE 763,4 M€
- REFINANCEMENT : 662,5 M€
- ACQUISITION/DÉVELOPPEMENT : 100,9 M€

Proudreed

FONCIÈREMENT ACTIFS

Crédits : Cyrille Dubreuil - Agence Franc - Christine Ledroit Perrin - Manuel Brulé Booke - Conception-réalisation : © Charlemagne

Proudreed

FONCIÈREMENT ACTIFS