

RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'
A ♦ R
T

DE
FONCIÈRE DES RÉGIONS
2015



*Foncière
des Régions*

FONCIÈRE DES RÉGIONS EN 2015

TAILLE

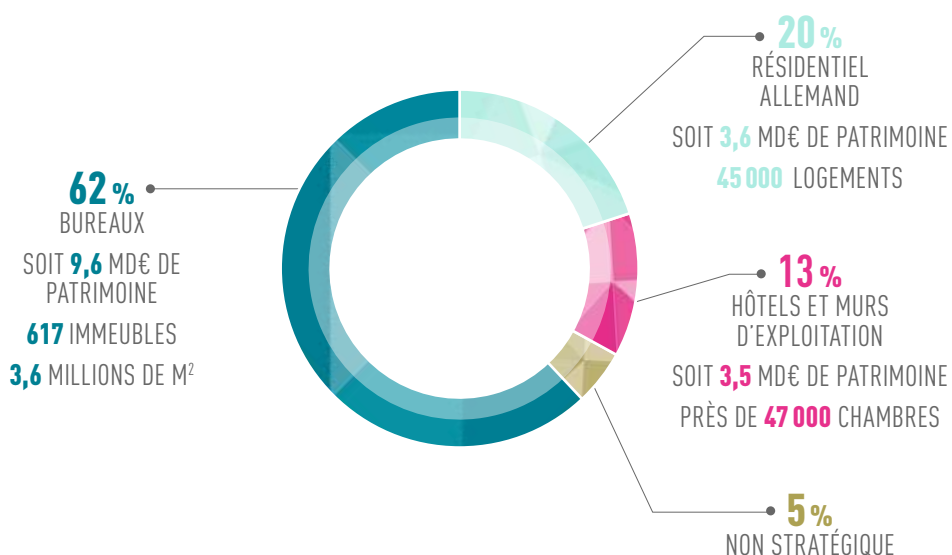
18 MD€

DE PATRIMOINE
(11 MD€ PART DU GROUPE)

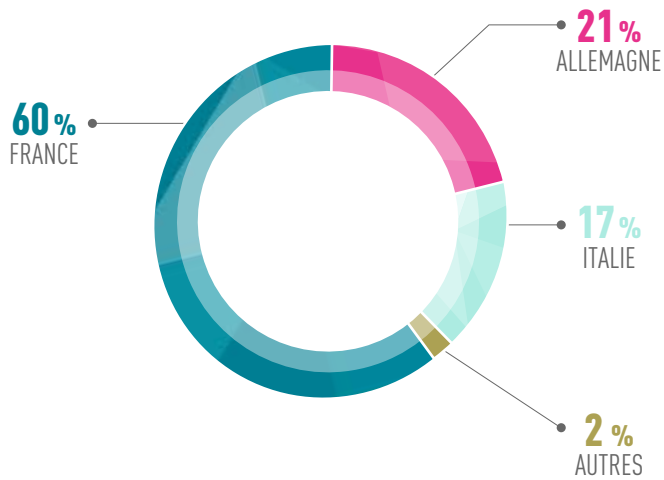
1,3 MD€

DE PIPELINE DE PROJETS EN EUROPE,
DONT 615 M€ ENGAGÉS

PROFESSION IMMOBILIER



NATIONALITÉ EUROPÉEN



SIGNE PARTICULIER PERFORMANT

96%
TAUX
D'OCCUPATION

7,3^{ANS}
DURÉE RÉSIDUELLE
FERME DES BAUX

2,1^{MD€}
D'INVESTISSEMENTS

61%
DE PATRIMOINE
BUREAUX VERTS EN FRANCE

96 000^{M²}
DE BAUX RENÉGOCIÉS
BUREAUX FRANCE

99A
TOP 5 FRANCE
CARBON DISCLOSURE PROJECT A LIST

C'EST UNE HISTOIRE D'ART



L'ART D'INVESTIR

04

L'ART D'INNOVER

16

L'ART DE S'ALLIER

28

L'ART D'EMBELLIR

38

L'ART DE S'ENGAGER

52



**IL SUFFIT DE REGARDER UN PROJET,
PARFOIS MÊME D'EN ENTENDRE
L'HISTOIRE POUR RECONNAÎTRE
LA MARQUE FONCIÈRE DES RÉGIONS.**

**IL Y A DANS SA FAÇON DE FAIRE,
DE FAIRE ENSEMBLE ET DE FAIRE
BEAU, DANS SA FAÇON D'ÊTRE,
À LA FOIS AUDACIEUSE ET RÉALISTE,
QUELQUE CHOSE QUI DISTINGUE
FONCIÈRE DES RÉGIONS.**

**UN MÉLANGE DE CONVICTION
ET DE QUESTIONNEMENT,
D'INTELLIGENCE DU PROPRIÉTAIRE
ET DE SENSIBILITÉ DE L'USAGER,
UN ÉQUILIBRE SUBTIL QUI
SINGULARISE
L'ART DE FONCIÈRE DES RÉGIONS.**



**MESSAGE DE
JEAN LAURENT**

Président du Conseil d'Administration



2015

L'ascension des acteurs numériques et l'émergence de l'économie collaborative modifient en profondeur les façons de vivre, de travailler, de voyager et bousculent notre métier aux cycles longs : l'immobilier. La tendance au coworking se confirme et les offres se multiplient pour appréhender cette nouvelle façon de vivre les bureaux. À titre d'exemple, Airbnb s'affirme comme un poids lourd de l'hôtellerie, et sa valorisation vertigineuse prouve la confiance des investisseurs dans son avenir.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement la Gouvernance, en 2016, le Conseil d'Administration affichera un taux de féminisation de 40% et un taux d'indépendance de 60%, démontrant ainsi la volonté de l'entreprise de s'appuyer sur une gouvernance aux sensibilités multiples pour accompagner au plus juste les changements qui l'attendent.

Le Conseil s'est réuni à mi-année pour se projeter à horizon 2020 et valider deux choix stratégiques de Foncière des Régions :



UNE ANNÉE D'ACCÉLÉRATION DES CHANGEMENTS



Foncière des Régions a décidé de ne pas subir ces mouvements irréversibles, mais au contraire d'y participer. L'entreprise s'interroge, explore et innove sans attendre. L'histoire de l'immeuble Steel, à Paris 16^e, illustre à merveille l'esprit d'innovation de Foncière des Régions : à la fois bijou d'architecture et laboratoire d'aménagement de l'espace, cet actif historique a séduit une entreprise dynamique du monde digital. De la même façon, dans le secteur de l'hôtellerie, Foncière des Régions a été pionnière dans la création d'un véhicule d'investissement dédié aux opérations murs et fonds, pour accompagner le développement volontaire de ses partenaires hôteliers.

le modèle multi-produits et multi-pays, qui fait sa force, et le cap sur l'amélioration constante de la qualité du patrimoine, y compris au plan géographique, avec le choix des grandes métropoles européennes.

Le tout en respectant l'éthique des affaires, avec, en 2015, l'actualisation de notre charte partagée par tous les collaborateurs, et la nomination d'un déontologue pour garantir la transparence et la crédibilité qui font la réputation de Foncière des Régions.

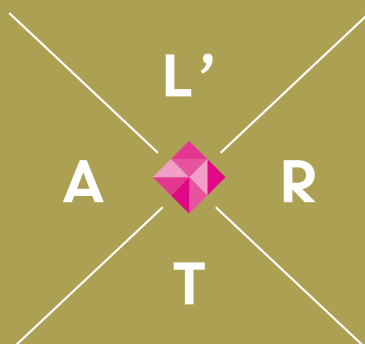


2015

EST UNE ANNÉE
EXCEPTIONNELLE POUR
FONCIÈRE DES RÉGIONS.
NOUS NOUS SOMMES
DÉVELOPPÉS DANS
NOS TROIS PAYS
SIMULTANÉMENT
ET À BON RYTHME.

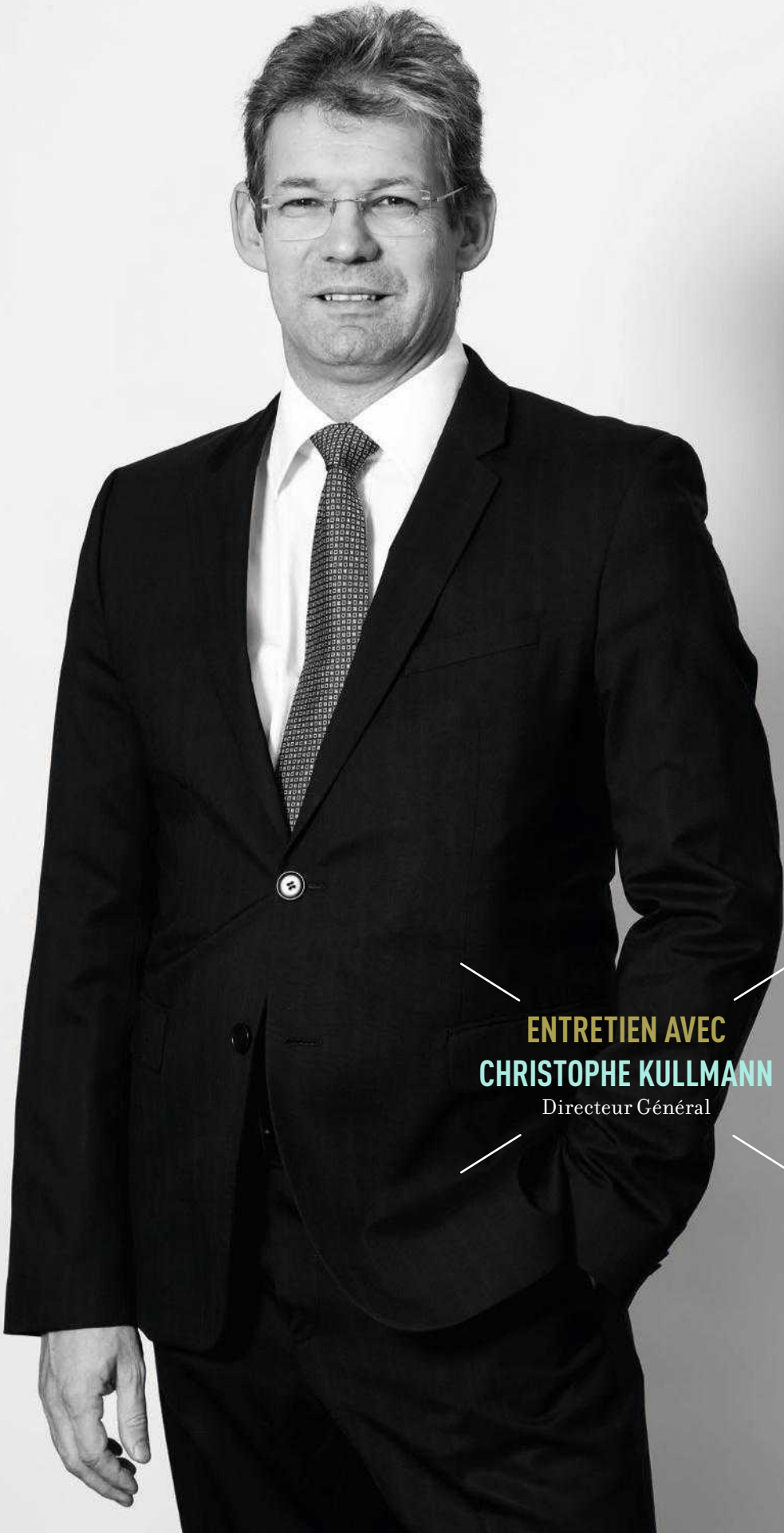


CHRISTOPHE KULLMANN
DIRECTEUR GÉNÉRAL



D'INVESTIR

C'EST LÀ, DANS LES QUARTIERS D'AFFAIRES
CONNECTÉS OÙ LES ENTREPRISES RÊVENT DE S'INSTALLER,
DANS LES QUARTIERS *PRIME* DE BERLIN QUI ATTIRENT
LA JEUNESSE EUROPÉENNE, DANS LES NOUVEAUX
CONCEPTS HÔTELIERS OÙ LES GÉNÉRATIONS
NOMADES VIENNENT PARTAGER,
C'EST DANS **L'AVENIR DU PATRIMOINE**
QUE FONCIÈRE DES RÉGIONS INVESTIT.



ENTRETIEN AVEC
CHRISTOPHE KULLMANN

Directeur Général



QUE FAUT-IL RETENIR DE 2015 ?

2015 est une année exceptionnelle pour Foncière des Régions. Nous nous sommes développés dans nos trois pays simultanément et à bon rythme, dans des contextes différents et grâce à nos métiers diversifiés. Cela prouve que les piliers de notre stratégie sont les

du Trocadéro, est l'histoire de la reconversion d'un actif Orange en bureaux innovants intégrant une plateforme de travail collaboratif pour le Groupe OnePoint, spécialisé en transformation digitale. Euromed Center à Marseille constitue une autre histoire, de rénovation urbaine et de création d'un nou-



QUALITÉ, PRODUCTIVITÉ, INNOVATION NOTRE CAP EST CLAIR



bons : notre approche partenariale, notre vision à long terme conjugée à une nécessaire réactivité, la maîtrise de tous les métiers de la chaîne immobilière qui nous permet d'accompagner nos clients de A à Z, et la confiance de nos partenaires investisseurs qui nous suivent projet après projet.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN FRANCE AFFICHE UNE BELLE SANTÉ, EST-CE LE SIGNE D'UNE REPRISE ÉCONOMIQUE ?

Nous bénéficions d'une visibilité long terme sur notre activité du fait de notre stratégie partenariale. Nos locataires sont de grandes entreprises que nous accompagnons dans la transformation de leur parc immobilier depuis une quinzaine d'années. Je citerai Orange, EDF, Eiffage ou encore Thales. La rotation ciblée de ce patrimoine est notre première source de création de valeur et une expertise phare de Foncière des Régions. En 2015, nous avons livré neuf projets de bureaux, dont deux sont emblématiques de notre savoir-faire. L'immeuble Steel à Paris, près

du Trocadéro, est l'histoire de la reconversion d'un actif Orange en bureaux innovants intégrant une plateforme de travail collaboratif pour le Groupe OnePoint, spécialisé en transformation digitale. Euromed Center à Marseille constitue une autre histoire, de rénovation urbaine et de création d'un nou-

LES PARTENARIATS HÔTELIERS REDOUBLENT D'ACTIVITÉ. QUESTION D'OPPORTUNITÉS OU NOUVEAU CAP ?

En 2015, nous avons investi plus de 700 M€ en hôtellerie, dont les trois quarts à l'international. En particulier en Allemagne, où nous avons acquis un portefeuille de 22 hôtels B&B, racheté 10 hôtels mis sous enseigne Louvre Hotels, initié des partenariats avec les opérateurs innovants Motel One et Meininger. L'année a également été marquée par le renouvellement des baux de 80 hôtels AccorHotels et la cession en parallèle de 43 hôtels à cet opérateur, améliorant ainsi la qualité moyenne de notre portefeuille AccorHotels. À fin 2015, le groupe détient un patrimoine hôtelier de 3,5 Md€, représentant 13 % de notre patrimoine total. Nous entendons investir au moins 400 M€ par an sur les

**LES INDICATEURS
IMMOBILIERS 2015
AU BEAU FIXE**

2,1^{MD€}
D'INVESTISSEMENTS

1,3^{MD€}
DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
EN EUROPE

15
PROJETS LIVRÉS DONT 9 BUREAUX
FRANCE SOIT 105 000 M²
LOUÉS À 90%

quatre prochaines années pour conforter notre place de leader hôtelier en Europe, tant en exposition, qu'en expertise.

**L'ALLEMAGNE CONFIRME SA VITALITÉ,
L'ITALIE REPART, COMMENT S'Y
COMPORTE FONCIÈRE DES RÉGIONS ?**

Les fondamentaux solides du marché allemand attirent les investisseurs internationaux. Foncière des Régions renforce ses positions. Le groupe investit plus de 800 M€ dans le résidentiel allemand en 2015, soit le double de 2014, dans les villes les plus dynamiques du pays, Berlin et Hambourg. En Italie, l'environnement s'est beaucoup amélioré et Foncière des Régions a décidé de faire de sa plateforme locale un acteur clé de la reprise du marché immobilier italien en intensifiant ses investissements sur ce patrimoine.

Pour atteindre ces objectifs, les Conseils d'Administration de Foncière des Régions et de Beni Stabili ont décidé de me nommer Directeur Général de Beni Stabili, afin d'impulser cette nouvelle dynamique pour l'activité italienne du groupe.

**ALORS, FONCIÈRE DES RÉGIONS OU
FONCIÈRE D'EUROPE ?**

Foncière des Régions est une foncière 100 % métropoles, le partenaire des grands territoires en France, du Grand Paris au Grand Lyon et Marseille, et un acteur clé des capitales économiques d'Europe comme Berlin et Milan. Le groupe a 15 ans d'existence et 10 ans de présence en Europe. Nous comptons plus de 700 collaborateurs réunis sur des plateformes locales qui cumulent toutes les expertises, de l'investissement à la gestion opérationnelle, et connaissent bien le terrain.



Être actif en Europe permet de croiser les points de vue sur le cycle immobilier, sur l'environnement réglementaire, sur les mutations technologiques et sur l'innovation. Notre projet pour Réinventer Paris a fédéré un architecte berlinois, un opérateur de coworking néerlandais, une entreprise du bâtiment française et un opérateur hôtelier allemand autour de Foncière des Régions, une foncière de culture européenne.

LA TRANSITION NUMÉRIQUE S'ACCÉLÈRE, OÙ EN EST FONCIÈRE DES RÉGIONS ?

C'est vrai, nos marchés sont percutés par les nouvelles façons de travailler et de voyager. Le coworking et le télétravail, la plateforme Airbnb et toutes les formes d'économie de partage qui se profilent impactent à la fois nos produits, nos services et notre gestion des immeubles. Nous envisageons l'innovation avec la détermination et l'agilité qui nous caractérisent. L'année 2015 foisonne d'initiatives innovantes. Nous avons beaucoup appris en 2015 et ouvert beaucoup de voies de progrès qui seront mises en œuvre dans nos futurs projets. Nous avons d'ailleurs décidé de créer et d'incarner, dès 2016, la fonction innovation, afin de redoubler de vitesse dans le déploiement de nos initiatives.

COMMENT SE PROFILE 2016 ET QUELLES SONT VOS PRIORITÉS ?

Le changement s'accélère et les risques se multiplient, économiques, politiques, climatiques, sociétaux. Nous allons tenir le cap dans cet environnement incertain en nous appuyant sur nos fondamentaux et poursuivre résolument notre chemin. Nous visons la croissance dans tout : nos projets, nos talents et nos indicateurs. Nous recherchons

l'excellence, nous voulons la préférence des clients. Nous continuerons d'innover, écouter la génération Z et les start-up pour comprendre les changements qui viennent, oser, explorer, adapter nos immeubles et nos services pour réinventer l'expérience client et maintenir notre rentabilité qui fait la confiance de nos actionnaires et des grands investisseurs.

LES FRACTURES SOCIÉTALES S'ACCROISSENT EN EUROPE, FONCIÈRE DES RÉGIONS SE SENT-ELLE CONCERNÉE ?

Nous avons de la chance chez Foncière des Régions. Nous multiplions les projets passionnants et les belles réalisations, nos actionnaires nous soutiennent et nos réussites nous portent. Nous avons fait le choix de partager cette chance en intensifiant notre programme "Passerelle"* auprès de lycéens de quartiers défavorisés et avons décidé de soutenir l'association Frateli. Nous encourageons les collaborateurs à parrainer un jeune étudiant boursier prometteur, issu de milieu modeste, tout au long de ses études jusqu'à son insertion professionnelle. De son côté, l'entreprise participera au financement de maisons Frateli qui accueillent ces jeunes. Ce sera notre histoire immobilière solidaire.

*Dispositif interne de mécénat de compétences initié en 2008 par Foncière des Régions.



◻

*« Avec dix ans de présence
et 400 collaborateurs
en Allemagne, Foncière
des Régions vit
définitivement
à l'heure allemande. »*

DANIEL FREY,
VICE-CHIEF EXECUTIVE OFFICER
& CHIEF FINANCIAL OFFICER,
IMMEO SE



◻

*« L'art d'investir de Foncière des Régions,
c'est de savoir initier des opérations
variées et parfois complexes, comme cette OPA
amicale lancée sur une société immobilière
danoise détenant des logements à Berlin.
C'est aussi de savoir désinvestir
pour toujours mieux réinvestir. »*

MARCUS BARTENSTEIN,
CHIEF INVESTMENT OFFICER,
IMMEO SE



RÉSIDENTIEL ALLEMAND CAP SUR LES VILLES À FORT POTENTIEL

Berlin, Hambourg, Dresde et Leipzig, Foncière des Régions se concentre sur les villes dynamiques d'Allemagne.

Le quasi plein emploi, l'économie forte, le pouvoir d'achat en hausse et le solde migratoire positif en dépit de la diminution naturelle de la population allemande font de l'Allemagne un marché très attractif. Les investisseurs internationaux se pressent, les transactions se multiplient et les mouvements de concentration confortent les positions des leaders.

Foncière des Régions accélère. En 2015, elle investit plus de 800 M€ dans le résidentiel allemand, soit le double de 2014 et dix fois plus qu'en 2010. À Hambourg, port actif et place forte de l'industrie aéronautique où la demande augmente, Foncière des Régions acquiert plus de 2 000 logements. À Berlin, elle double son implantation en deux opérations qui portent son parc à plus de 12 000 logements à fin 2015. Parallèlement, la rotation du portefeuille s'est poursuivie avec la cession de 200 M€ d'actifs matures dans la Rhénanie-Nord-Westphalie.

Les opérations sont de toutes tailles, de 10 à 350 M€, et vont de l'achat simple à l'OPA complexe. La recette est toujours la même : une grande sélectivité quant aux quartiers, historiques et centraux, à la qualité architecturale et au potentiel locatif, et une équipe sur place pour gérer ces actifs et se développer.

1^M€

DE TRANSACTIONS EN 2015
800 M€ D'ACQUISITIONS ET
200 M€ DE CÉSSIONS

45 000

LOGEMENTS SUR 4 MARCHÉS :
BERLIN, HAMBOURG,
RHÉNANIE-NORD-WESTPHALIE,
LEIPZIG/DRESDE

20%

DU PATRIMOINE
DE FONCIÈRE DES RÉGIONS



14
PROJETS BUREAUX FRANCE
ENGAGÉS EN 2015



BUREAUX FRANCE

UN PIPELINE RENOUVELÉ

En 2015, Foncière des Régions a livré neuf projets de bureaux représentant un investissement total de 309 M€.

Les projets sont variés en taille et en localisation. 4 100 m² à Avignon pour ERDF, 9 700 m² à Roubaix et 11 000 m² à Nanterre pour le groupe Vinci, ou encore 20 000 m² à Saint-Denis loués à plus de 80 %. Même succès à Marseille pour Astrolabe, le premier immeuble du pôle Euromed Center, lancé en blanc et entièrement loué en un an, et pour Steel à Paris 16^e, réalisation emblématique de la transformation de patrimoine, qui a su séduire un groupe pionnier *du digital*.

Les projets en cours illustrent la diversité des histoires immobilières que Foncière des Régions est capable d'écrire, seule ou en partenariat avec des grands comptes, des collectivités et des co-investisseurs fidèles. Euromed Center, la belle histoire de création urbaine écrite avec Marseille, continue avec la signature des premiers baux sur le deuxième immeuble de bureaux, Calypso. En Ile-de-France, ce sont des histoires de valorisation de patrimoine. À Issy-les-Moulineaux, avec la restructuration d'EDO, un immeuble des années 1990, ou à Levallois-Perret avec le projet Thais, un ancien actif Orange. La régénération urbaine s'accélère à Lyon avec les opérations Silex¹ et Silex², deux projets différents et complémentaires qui redessineront l'un des sites emblématiques de la Part-Dieu et créeront une nouvelle skyline lyonnaise.

29

PROJETS
LANCÉS DEPUIS 2011

1,2^{MD€}

DE PROJETS
EN DÉVELOPPEMENT
BUREAUX FRANCE

L'ANNÉE DE TOUTES LES PERFORMANCES



« L'année 2015 marque une étape clé dans l'amélioration de la qualité du patrimoine de Foncière des Régions avec 2,1 Md€ investis et 1,4 Md€ d'actifs vendus permettant de nous positionner plus encore sur les zones en croissance. Dans le même temps, la gestion de la dette améliore sensiblement son profil. Le relèvement de la notation financière de Foncière des Régions à BBB, perspective Stable, par l'agence Standard & Poor's salue cette dynamique, qui nous ouvre les meilleures perspectives pour l'avenir. »

TUGDUAL MILLET,
DIRECTEUR FINANCIER, FONCIÈRE DES RÉGIONS

549^{M€}

DE REVENUS LOCATIFS

333^{M€}

RÉSULTAT NET RÉCURRENT

79,4^{€/ACTION}

ANR EPRA

BBB^{STABLE}

RATING STANDARD & POOR'S

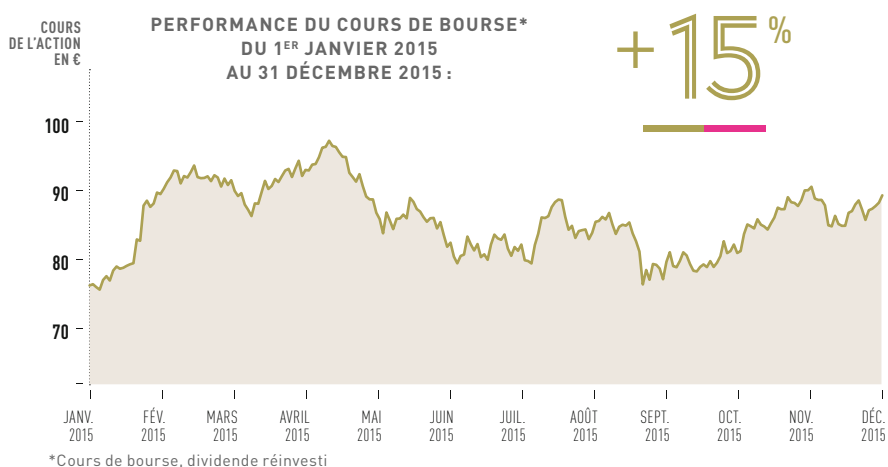
4,2^{MD€}

TOTAL DES FINANCEMENTS
ET REFINANCEMENTS

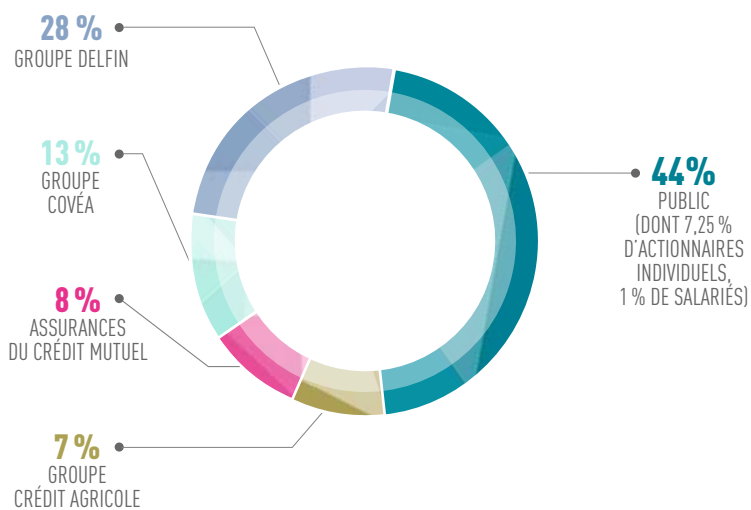
4,30^{€/ACTION}

DIVIDENDE 2015

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



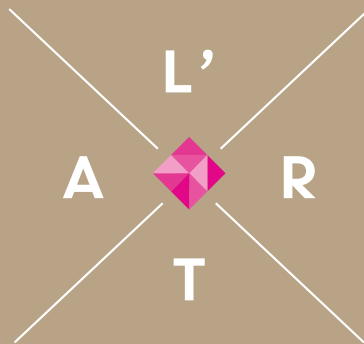
RÉPARTITION DU CAPITAL À FIN 2015



NON

NO

VER



D ' I N N O V E R

COMBIEN SERONS-NOUS DE FRANCILIENS EN 2030 ?
LA GÉNÉRATION Z ARRIVE, MAIS QUE VEUT-ELLE ?
ESPACES DE COWORKING, OÙ EST LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ?
JUSQU'À OÙ IRA L'UBERISATION DE LA SOCIÉTÉ ?
FONCIÈRE DES RÉGIONS INTÈGRE **LES NOUVELLES FAÇONS
DE VIVRE, TRAVAILLER, VOYAGER,**
POUR ÉCRIRE DES HISTOIRES IMMOBILIÈRES INÉDITES.

INNOVER ENSEMBLE

L'équipe de direction de Foncière des Régions

"De Marseille à Lille et de Nancy à Toulouse, Foncière des Régions croit aux métropoles et au nouveau souffle des villes."

AUDREY CAMUS
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT

"Notre agilité à pouvoir nous positionner sur tous les modes de gestion et notre capacité de travailler avec tous les opérateurs constituent notre véritable force pour l'avenir."

DOMINIQUE OZANNE
DIRECTEUR GÉNÉRAL HOTELS & HOSPITALITY
MANAGEMENT

"Foncière des Régions prend le train de l'innovation, avec la grande créativité qu'on lui reconnaît."

PHILIPPE LE TRUNG
DIRECTEUR CORPORATE DÉVELOPPEMENT ET
COMMUNICATION



"Nous initiions des opérations qui n'existent pas, il faut de l'imagination pour créer le parc immobilier idéal."

THIERRY BEAUDEMOULIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL RÉSIDENTIEL

"Foncière des Régions affirme sa dimension européenne, multi-produits multi-pays, pour mieux faire la différence."

CHRISTOPHE KULLMANN
DIRECTEUR GÉNÉRAL

"Le verdissement de notre patrimoine est loin d'être une contrainte, c'est une source d'inspiration, de création de valeur et de mieux vivre pour tous."

MARION PIGNOL
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL ADJOINT

“Ne jamais oublier l’environnement dans lequel on réussit, c’est la leçon de 2015 et l’idée de notre engagement aux côtés de Frateli.”

YVES MARQUE
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

“Le soutien d’investisseurs prestigieux comme la Caisse des Dépôts nous honore et nous conforte dans notre approche innovante de l’immobilier hôtelier.”

GAËL LE LAY
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
HOTELS & HOSPITALITY MANAGEMENT

“Sélectivité des projets, rotation du patrimoine, excellence de la gestion : Foncière des Régions analyse les risques, ses investisseurs la suivent.”

MARJOLAINE ALQUIER DE L’ÉPINE
DIRECTRICE AUDIT ET CONTRÔLE INTERNES



“Trouver la bonne ressource auprès du bon investisseur dans le bon timing pour chaque classe d’actifs est encore une affaire de créativité.”

TUGDUAL MILLET
DIRECTEUR FINANCIER

“Les parcours européens promettent d’enrichir encore notre dynamique de carrières et la marque employeur de Foncière des Régions.”

VIRGINIE COINDREAU
DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES

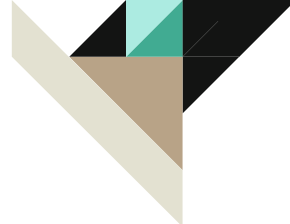
“Concevoir aujourd’hui le bureau de demain : un précieux équilibre entre écoute client et convictions fortes.”

OLIVIER ESTÈVE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



« *Inventer une nouvelle manière de vivre ensemble dans une ville mixte et partagée, c'est notre façon d'appréhender l'innovation et de concevoir l'immobilier de demain.* »

AUDREY CAMUS,
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



ET SI NOUS RÉINVENTIONS LA VILLE

Aujourd'hui, les métropoles sont confrontées à des défis majeurs : la lutte contre l'étalement urbain, le changement climatique, l'enjeu du vivre ensemble. L'immobilier se révèle une pièce maîtresse pour y répondre et Foncière des Régions se mobilise pour apporter sa contribution.

Réinventer les territoires

Tout se joue et se pense à l'échelle du territoire. Question de cohérence, les acteurs publics locaux doivent être au cœur de tout projet d'aménagement. Transports, emploi, numérique, éducation, actions sociales, culturelles, développement durable sont autant d'ingrédients indispensables pour construire une ville intelligente et partagée. La vision et l'ambition portées par les territoires sont déterminantes pour Foncière des Régions, qui investit dans les métropoles européennes dynamiques. D'autant plus aujourd'hui, où de nouveaux usages et de nouveaux critères impactent la manière de concevoir la ville et de la vivre.

Réinventer notre façon de vivre la ville

Foncière des Régions se mobilise sur deux principes essentiels pour créer une ville "smart". Le premier est la mutabilité, exigence inscrite notamment au cahier des charges du concours Réinventer Paris. Les immeubles du futur doivent être flexibles pour répondre au besoin de transformation des espaces. Parce que les usages évoluent de plus en plus vite, quelle meilleure solution que de pouvoir accueillir dans un même type d'immeuble, un hôtel ou des bureaux et demain pourquoi pas des logements ? La mixité est le second principe fondamental pour Foncière des Régions. Créer un objet immobilier, si beau soit-il, hermétique au tissu urbain environnant et totalement autocentré ne fonctionne plus.

L'enjeu est, au contraire, de concevoir des lieux de vie à 360° combinant bureaux, services, commerces, espaces verts, offre culturelle ou événementielle, pour proposer une expérience aux utilisateurs. C'est ce que Foncière des Régions réalise à Lyon avec les opérations Silex¹ et Silex² ou à Marseille avec Euro-med Center.

Réinventer l'immobilier durable

Au-delà de la programmation, la meilleure façon de réinventer la ville est encore de travailler sur l'existant, de repenser les immeubles qui sont au coin de nos rues, les bureaux que nous occupons. C'est une conviction forte de Foncière des Régions qui travaille au quotidien son patrimoine pour le rendre toujours plus performant, qu'il s'agisse d'écologie, d'économie, de bien-être ou d'optimisation des surfaces. À Levallois-Perret et Issy-Les-Moulineaux, à Paris comme à Montpellier ou Toulouse, les équipes de Foncière des Régions transforment le patrimoine en participant activement à la reconstruction de la ville sur la ville et à sa valorisation.



ET SI NOUS FAVORISONS L'ÉCONOMIE DE PARTAGE

Télétravail, tiers lieux, coworking... Aujourd'hui, l'économie de partage bouscule nos façons de travailler et demain, nos bureaux ? Foncière des Régions a mené l'enquête en Europe. Voici les grands enseignements.

L'ÉCONOMIE DE PARTAGE A DE L'AVENIR

Commerce entre particuliers, achats groupés ou covoiturage, les salariés européens qui s'en servent plébiscitent les solutions de partage. Leur satisfaction caracole entre 82 et 100 % et les habitudes se dessinent.

Un taux de satisfaction élevé

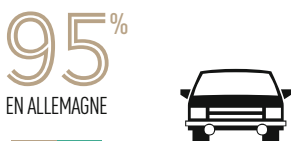
> La location de maison ou appartement entre particuliers



> L'achat et la vente de biens entre particuliers



> La location de voiture entre particuliers



LE PARTAGE EST DÉJÀ UNE RÉALITÉ

Plus de trois quarts des salariés européens travaillent déjà dans un espace partagé, du bureau de moins de cinq personnes à l'espace de coworking inter-entreprises en passant par l'open-space, format le plus répandu. Si les Européens en sont globalement satisfaits, le partage de l'espace de travail semble culturellement moins accepté en France.



LES PLUS SATISFAITS :
LES ANGLAIS



LES MOINS SATISFAITS :
LES FRANÇAIS



« Le changement générera toujours des résistances. Il faut savoir les dépasser en proposant plus, mieux et en pensant différemment. »

OUSSAMA AMMAR, THEFAMILY,
ACCÉLÉRATEUR DE START-UP
PARTENAIRE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

« La bascule de génération va se produire dans les cinq ans. Cette étude nourrit la réflexion de Foncière des Régions, c'est l'une des briques de notre scénario d'anticipation. »

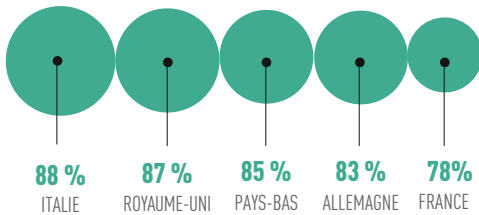
GÉRALDINE LEMOINE,
RESPONSABLE COMMUNICATION,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

DES ESPACES CHAMPIONS DE LA FLUIDITÉ

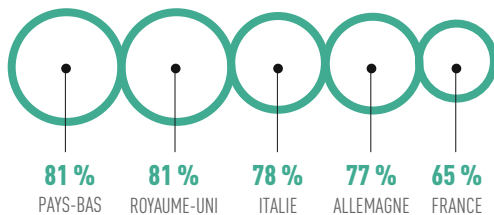
Sur les motivations de l'entreprise à partager les espaces de travail, les Européens sont unanimes : les espaces de travail partagés favorisent la circulation de l'information, des valeurs et des idées.

Ce qui pousse l'entreprise à partager les espaces de travail

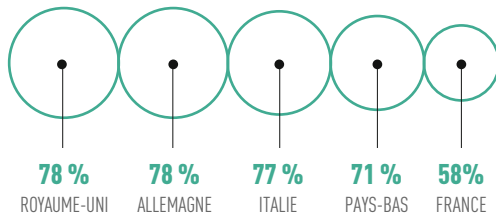
 Améliorer la circulation de l'information



 Favoriser le sentiment d'appartenance



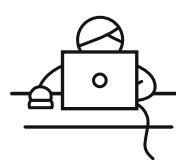
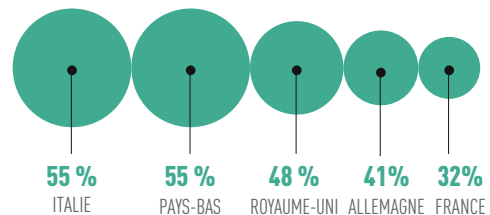
 Renforcer la créativité des salariés



LA LOGIQUE DE PARTAGE EST INCONTOURNABLE

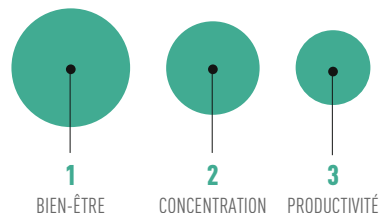
C'est une certitude chez tous les salariés européens, en particulier chez les moins de 35 ans. Le télétravail a la cote, deux jours par semaine paraît optimal dans tous les pays. L'adhésion au desksharing est plus mesurée, mais le regard des salariés évolue, y compris en France où un tiers des salariés y est déjà favorable.


Qui est pour le desksharing ?



+60%
DES EUROPÉENS FAVORABLES
AU TÉLÉTRAVAIL

Le télétravail est synonyme de





*«Utiliser le bâtiment pour
changer les habitudes et
les process établis, c'est l'idée
de Foncière des Régions
et notre vraie révolution.»*

OLIVIER ESTÈVE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



ET SI LES BUREAUX REDONNAIENT LE GOÛT DU TRAVAIL

Arrivée des nouvelles générations et montée des start-up agiles, nouveau rapport à l'entreprise et conciliation vie pro/vie perso. Les aspirations des nouvelles générations poussent Foncière des Régions à réfléchir à l'évolution de son métier.

Ce que veut la génération Z

La génération Z est une population jeune, très connectée, qui se projette sur les réseaux sociaux et gère sa capacité d'influence sur le Web. Ses membres sont entrepreneurs dans l'âme, férus de coopération, favorables au travail à domicile qui préserve leur liberté, ultra-mobiles et avides d'expériences multiples. Ils ont un rapport donnant-donnant avec l'entreprise, des exigences en termes de confort, une vision transverse de la hiérarchie et des modes de travail collaboratifs.

Foncière des Régions se prépare

Le baromètre Engagement lancé en 2015 auprès des salariés de Foncière des Régions conforte les valeurs et la performance de l'entreprise, et fait apparaître de fortes attentes en matière d'innovation. Sans attendre, Foncière des Régions se remet en question et explore sans tabou les sujets d'innovation. Le groupe mène l'enquête auprès des salariés européens sur l'économie de partage appliquée à l'espace de travail, s'investit dans le concours Réinventer Paris et en fait un exercice d'innovations grandeur nature, passe à *l'open innovation* en ralliant l'accélérateur de transition numérique, TheFamily, et fait l'expérience du passage d'outil de travail à outil d'attractivité avec le projet Steel et son client le Groupe OnePoint. En interne aussi, Foncière des Régions se met en position d'attirer et de fidéliser les talents de la

génération Z. Elle imagine des façons de travailler plus collaboratives et développe la transversalité, avec des parcours de carrière européens et la création d'une université interne formatrice des talents à cette échelle. Enfin, elle crée une fonction Innovation dédiée pour structurer la mise en mouvement générale.

Penser l'immobilier autrement

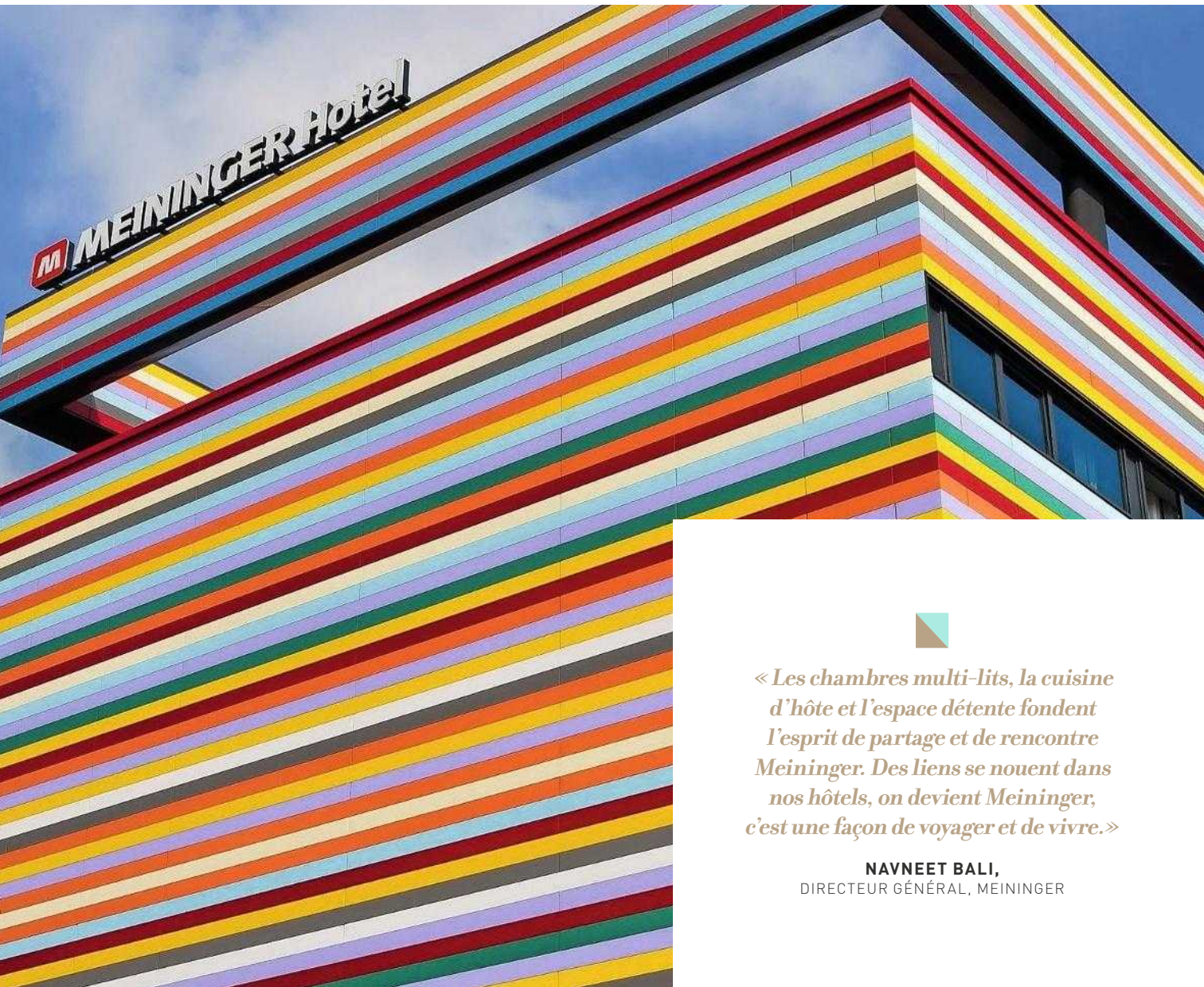
L'immobilier ne se conçoit plus seulement en termes de coût, mais comme un vecteur de la stratégie de l'entreprise, un élément structurant de sa façon de travailler, de sa culture. Foncière des Régions acteur de ce changement, produit ces mètres carrés optimisés et opère ces nouveaux espaces de travail. Cela suppose de concevoir des bâtiments plus flexibles, où l'utilisateur n'a plus « un » bureau mais occupe, sur une même journée, plusieurs lieux dédiés à des usages variés. Cela suppose aussi de concevoir des bâtiments plus performants sur le plan environnemental, du confort thermique, de la qualité de l'air et de la lumière. Mais surtout des bâtiments plus humains et plus intelligents capables d'interagir avec leurs occupants. Cette révolution immobilière est en marche et se révèle créatrice de valeur à plus d'un titre : attractivité, performance, émulation collective, amélioration du bien-être et de la qualité de ville.

25%
DES EMBAUCHES, EN CDI
CHEZ FONCIÈRE DES RÉGIONS,
CONCERNENT DES JEUNES
DE -30 ANS

75%
DES RÉPONDANTS
AU BAROMÈTRE ENGAGEMENT
DE FONCIÈRE DES RÉGIONS
SE DISENT FIERS DE
TRAVAILLER POUR LE GROUPE

« Le design, le luxe, la localisation au cœur des villes européennes qui bougent et des prix séduisants et transparents, c'est la recette de Motel One qui séduit une large clientèle loisirs et business. »

PHILIPPE WEYLAND,
DIRECTEUR GÉNÉRAL, MOTEL ONE



« Les chambres multi-lits, la cuisine d'hôte et l'espace détente fondent l'esprit de partage et de rencontre Meininger. Des liens se nouent dans nos hôtels, on devient Meininger, c'est une façon de voyager et de vivre. »

NAVNEET BALI,
DIRECTEUR GÉNÉRAL, MEININGER



30 000

ADHÉRENTS ONT REJOINT L'AHTOP



16

HÔTELS MEININGER
DANS 10 VILLES D'EUROPE



11 800

CHAMBRES MOTEL ONE
DANS PLUS DE 50 HOTELS EN EUROPE



ET SI L'HÔTELLERIE SCELLAIT L'UNION EUROPÉENNE

TripAdvisor, Booking.com, Airbnb... Le numérique ébranle les bases du modèle hôtelier "traditionnel". Foncière des Régions en fait une opportunité et regarde ce nouveau secteur sous un angle immobilier neuf.

La nouvelle Europe du voyage

Aujourd'hui, on choisit son hôtel sur les avis d'internautes et on réserve d'un clic sur Booking.com ou bien on loue à des hôtes locaux via Airbnb. On voyage en low cost en avion, en train, en bus ou encore, on covoiture. L'Europe se rétrécit et se digitalise.

À la tête d'un patrimoine hôtelier de 3,5 Md€, soit 447 hôtels répartis en 16 marques et neuf opérateurs, Foncière des Régions analyse la mutation du secteur et affine sa stratégie d'investisseur.

Arrêt sur le phénomène digital

Fondée en 2008, Airbnb revendique 35 millions de voyageurs, des locations dans plus de 34 000 villes pour une nuit ou quelques jours. La France est au cœur de ce phénomène. Avec potentiellement 50 000 appartements dans Paris, la plateforme est, de fait, le premier opérateur hôtelier parisien sans posséder une seule chambre. Un nouveau modèle qui vient concurrencer l'hôtellerie qu'on connaît.

Dans sa grille de lecture du marché, Foncière des Régions intègre l'offre d'hébergement totale, dont Airbnb et d'autres sites de l'économie collaborative, et s'intéresse avant tout à l'expérience du voyage.

Foncière des Régions innove avec ses partenaires

Pour clarifier le cadre juridique et financier dans lequel ces plateformes web évoluent et assurer les mêmes règles du jeu à tous les acteurs, Foncière des Régions a rejoint l'Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnels (AhTop) en tant que cofondateur. Créée en 2015, elle compte déjà près de 30 000 adhérents, et fédère les grands acteurs du secteur désireux de faire émerger des nouveaux concepts.

Parallèlement, Foncière des Régions mise sur les business models les plus proches des usages et des voyages des jeunes générations. Meininger propose le meilleur de l'auberge de jeunesse et de l'hôtel dans 10 villes d'Europe pour 25€ la nuit. L'enseigne réalise plus de 90 % de ses ventes en direct via Internet et développe des communautés sur les réseaux sociaux. Le partenariat hôtelier scellé en 2015 avec Motel One conforte la nouvelle approche. Cette enseigne allemande bouscule les codes de l'hôtellerie économique et a de beaux atouts pour conquérir l'Europe. Foncière des Régions accompagnera son arrivée en France au cœur de Paris, dans le 12^e arrondissement et son développement en Europe.





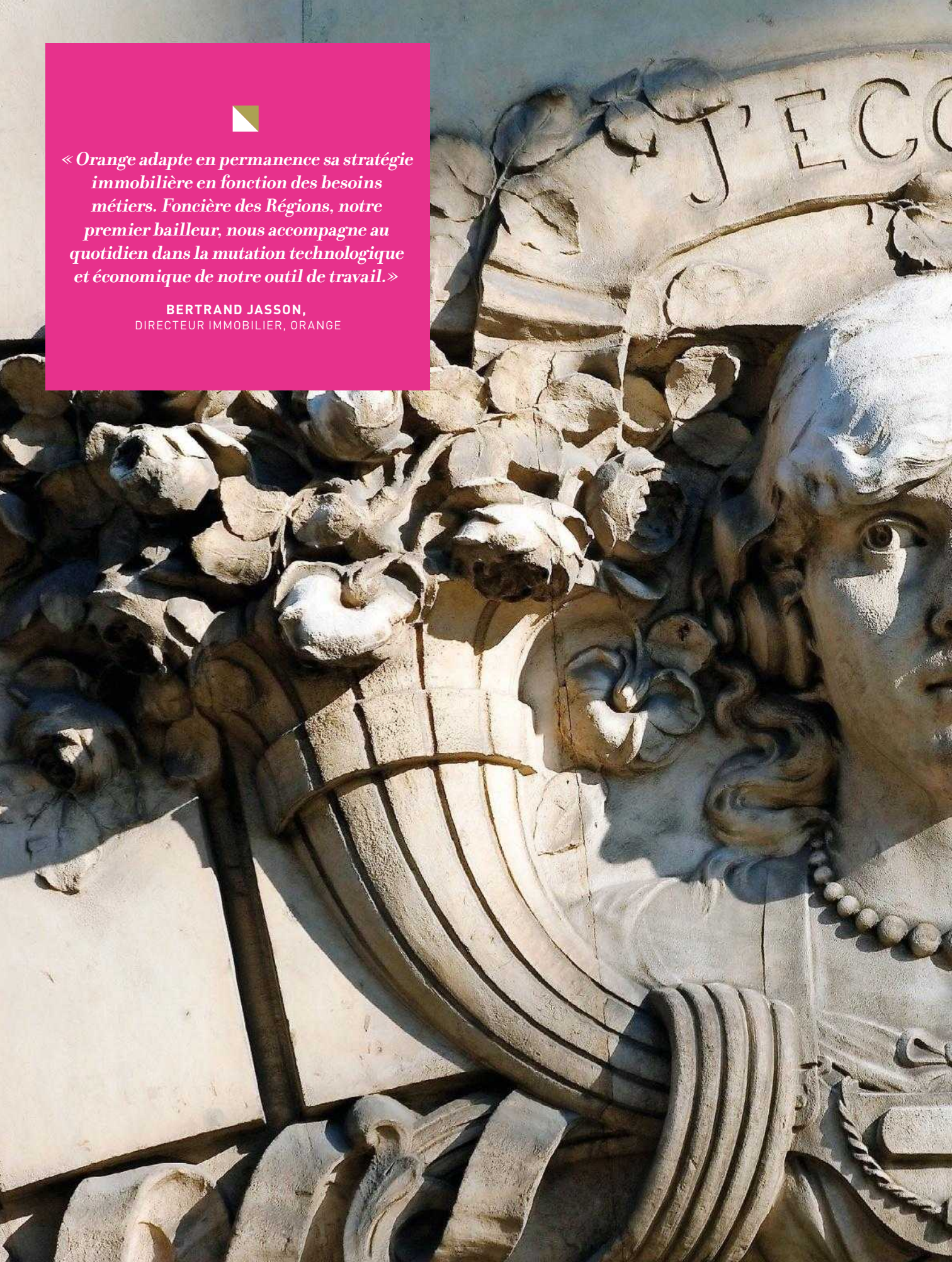
D E S ' A L L I E R

LES ENTREPRISES LES PLUS EXIGEANTES S'INSTALLENT
CHEZ NOUS, LES GROUPES HÔTELIERS PROMETTEURS
NOUS CONFIENT LEUR CROISSANCE, LES COLLECTIVITÉS
COMPTENT SUR NOTRE DYNAMIQUE, ET LES GRANDS
INVESTISSEURS S'ENGAGENT ET SIGNENT AVEC NOUS
CES LONGUES HISTOIRES IMMOBILIÈRES.



« Orange adapte en permanence sa stratégie immobilière en fonction des besoins métiers. Foncière des Régions, notre premier bailleur, nous accompagne au quotidien dans la mutation technologique et économique de notre outil de travail. »

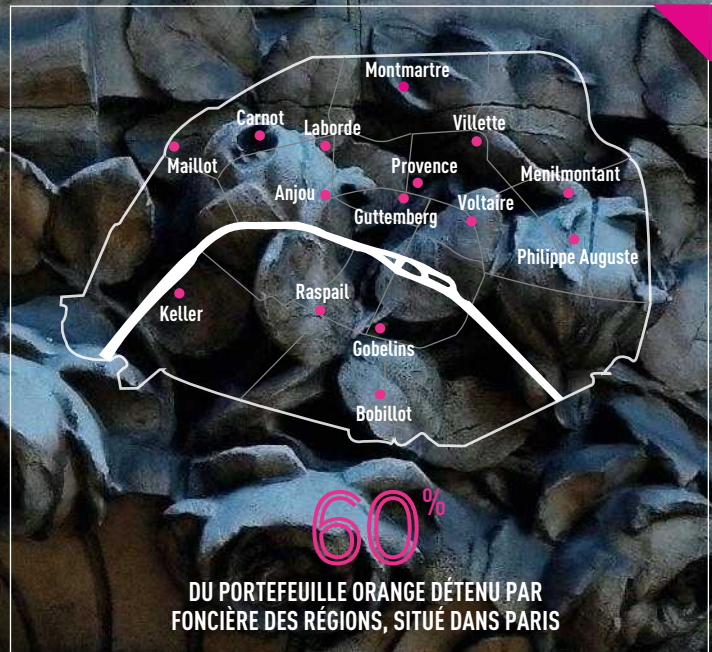
BERTRAND JASSON,
DIRECTEUR IMMOBILIER, ORANGE



ROUTE


ORANGE DANS PARIS UN PARC, UN PACTE

Avec 15 actifs situés dans les quartiers parisiens de standing et occupés par Orange, Foncière des Régions dispose d'un terrain de jeu et d'expérimentation immobilière sans pareil. Et ce, tout en accompagnant son partenaire historique.



« Le vrai capital de Foncière des Régions, au-delà de son patrimoine, c'est la confiance bâtie au fil des années avec nos partenaires. »

LAURENT LALOUX,
DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



« Cette opération transformante prouve la pertinence durable de la stratégie de Foncière des Régions. Elle témoigne aussi de son agilité à relever les enjeux de l'économie italienne et atteste de son envergure européenne. »

BARBARA PIVETTA,
HEAD AND CORPORATE FINANCE
AND CONTROL, BENI STABILI



41%*
DU PATRIMOINE BUREAUX ITALIE

152*
ACTIFS

TELECOM ITALIA GAGNANT / GAGNANT

L'accord majeur conclu en 2015 avec Telecom Italia est emblématique de la stratégie partenariale de Foncière des Régions et du bénéfice partagé des histoires immobilières. Celle-ci commence en 2000 avec l'externalisation du patrimoine de Telecom Italia assortie de baux de 21 ans. Leur renégociation anticipée en 2015 a permis de les rallonger de 6 à 15 ans en échange d'un ajustement des loyers. L'accord optimise la charge immobilière pour Telecom Italia, tout en garantissant un rendement à long terme pour Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions. L'accord prévoit aussi de valoriser le patrimoine en investissant 38 M€ sur des actifs de centre-ville prometteurs et de céder à Telecom Italia 126 M€ d'actifs secondaires pour alléger l'exposition de Beni Stabili.

*Détenus par Foncière des Régions

O'RIGIN NANCY AU NOM DES RÉGIONS

En 13 ans de partenariat, le patrimoine d'EDF détenu par Foncière des Régions, est passé de 50 actifs à travers la France à 20 actifs restructurés, repensés et conçus comme des immeubles vitrines au cœur des territoires en mouvement. C'est le cas avec O'origin au premier plan du nouvel éco-quartier de Nancy Grand Cœur, immeuble qui sera occupé à plus de 75% par EDF.

5 000^{M²}

LOUÉS À EDF SUR 6 341 M²
DE SURFACE TOTALE

270

SALARIÉS ATTENDUS MI-2017

« Le modèle EDF est enraciné dans les territoires. Dans la nouvelle Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine par exemple, le groupe EDF compte plus de 12 000 salariés et produit 20 % de l'électricité française. Historiquement présente dans les grandes métropoles, Foncière des Régions mérite bien son nom. Je les remercie pour leur appui au quotidien. »

JEAN-BERNARD LÉVY,
PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL, EDF





*« Nous avons investi plus de 700 M€
cette année en immobilier hôtelier.*

*Comment ? En s'adaptant en
permanence aux stratégies de nos
partenaires pour les accompagner
toujours plus loin. »*

ELSA TOBELEM,
RESPONSABLE DES INVESTISSEMENTS
HOTELS & HOSPITALITY MANAGEMENT,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



*« Nous savons accompagner tous types
d'opérations de développement en France
et en Europe et sommes capables de proposer
aux opérateurs, la palette complète des modes
d'investissement en hôtellerie. »*

SOPHIE GAUTIER,
RESPONSABLE ASSET MANAGEMENT
HOTELS & HOSPITALITY MANAGEMENT,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

218

HÔTELS
EN EUROPE*

17 723

CHAMBRES
EN EUROPE*

6


NOUVEAUX B&B HOTELS
SERONT LIVRÉS EN 2016*



B&B HOTELS À GRANDE ÉCHELLE

L'achat du premier hôtel B&B à Paris en 2010, puis celui de 18 hôtels en Allemagne et en 2012, l'acquisition de 158 hôtels en France, ont servi de rampe de lancement au partenariat. En 2015, il entre dans une nouvelle phase avec l'acquisition d'un portefeuille de 22 hôtels B&B implantés dans les villes clés d'Allemagne et le développement de 15 nouveaux hôtels en France et en Allemagne. L'approche partenariale de Foncière des Régions appliquée à l'hôtellerie fait une fois de plus recette. Elle garantit des rendements sécurisés à Foncière des Régions, sert la stratégie d'asset light de B&B Hotels, et accélère le développement mutuel des deux parties qui portent déjà un regard groupé vers l'Espagne et l'Italie.

* Détenus par Foncière des Régions



« La multiplication des produits et des pays crée des besoins réguliers de financement qui mettent Foncière des Régions en relation continue avec le marché. Cela lui donne une vision fine des acteurs, des marges, des attentes des prêteurs - banques et assurances - des investisseurs obligataires, et lui permet de trouver le bon financement, au bon endroit avec le bon acteur. »

RENAUD FULCONIS,
RESPONSABLE FINANCEMENT GROUPE,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



4,2^{MD€}
DE FINANCEMENTS ET
REFINANCEMENTS

45,4%
LOAN
TO VALUE

255^{M€}
MONTANT DE L'AUGMENTATION
DE CAPITAL SUR FONCIÈRE DES RÉGIONS

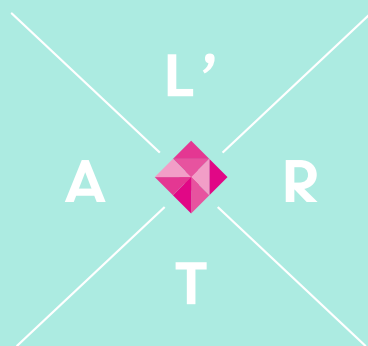
INVESTISSEURS

DES PARTENAIRES DIVERSIFIÉS

Pour chaque classe d'actifs, Foncière des Régions fait preuve de flexibilité lui permettant d'optimiser les conditions de financements. En 2015, le groupe a ainsi levé pour 255 M€ de capitaux propres au niveau de Foncière des Régions ou de ses filiales, afin de renforcer son positionnement dans l'immobilier hôtelier et dans le résidentiel allemand.

Pour financer et refinancer ses investissements, le groupe a également levé dans des conditions historiques, 4,2 Md€ de dettes hypothécaires, corporate ou obligatoires, soit l'équivalent de 45% de sa dette nette.





D ' E M B E L L I R

PARCE QUE NOS PROJETS SONT PENSÉS PAR LES PLUS
GRANDS ARCHITECTES, PARCE QU'ILS CULTIVENT L'IDENTITÉ
D'UN QUARTIER OU ACCOMPAGNENT SA MUTATION VISIBLE,
PARCE QUE LEURS HALLS DE PRESTIGE ET LEURS BOUQUETS
DE SERVICES SUBLIMENT LE QUOTIDIEN,
TOUS INCARNENT **L'AMBITION D'EXCELLENCE**
DE FONCIÈRE DES RÉGIONS.



STEEL
L'ÂME INDUSTRIELLE



« L'aménagement des espaces intérieurs de Steel est déterminant pour nous. Il est source de dynamisation de nos méthodes de travail, d'inspiration et d'attractivité des talents. »

DAVID LAYANI,
PDG ET FONDATEUR,
GROUPE ONEPOINT



« Un immeuble réussi est un immeuble qui combine satisfaction client et ambition immobilière : c'est une devise phare de Foncière des Régions, qui se vérifie projet après projet. »

CÉLINE LEONARDI,
DIRECTEUR COMMERCIALISATION,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

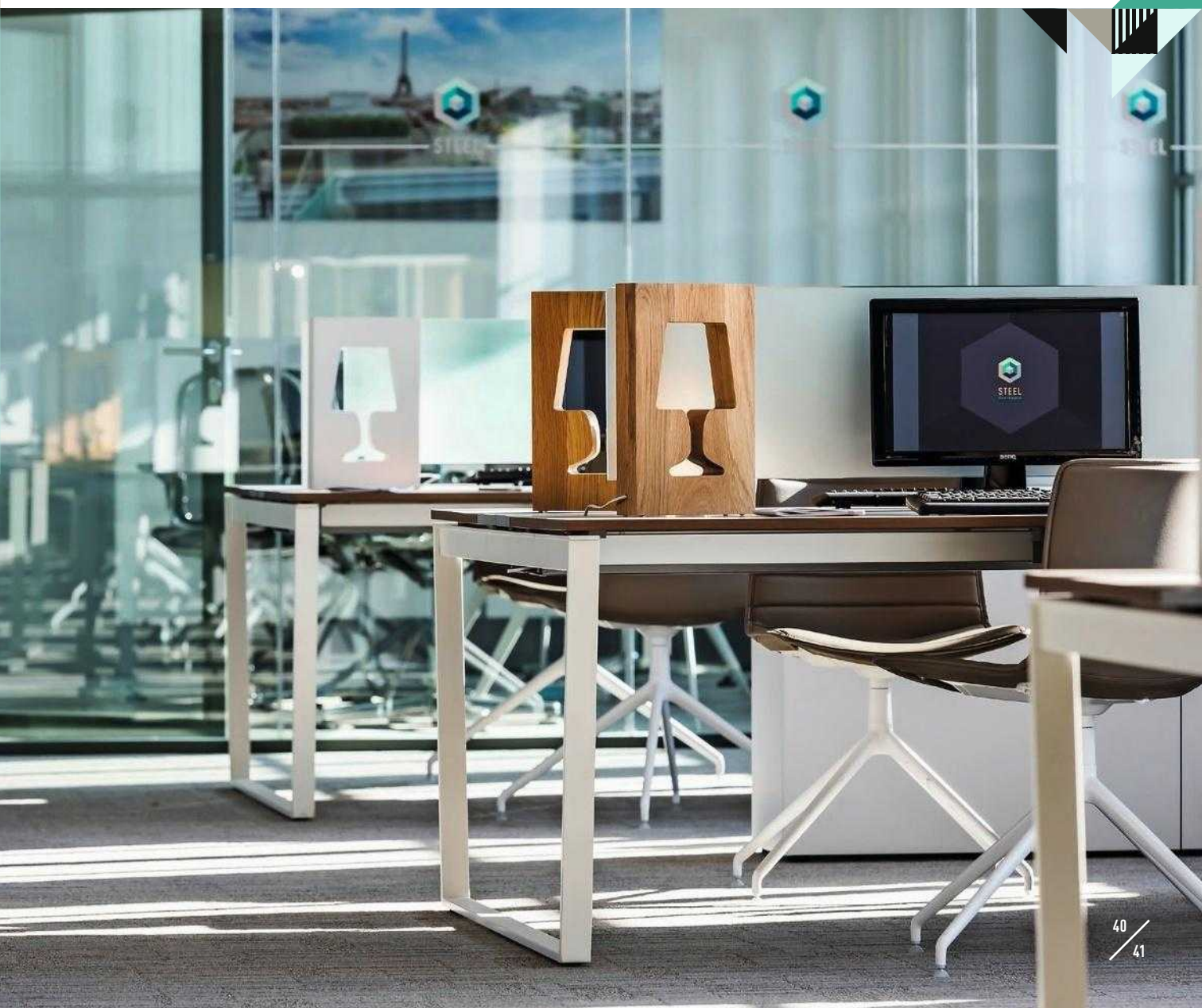


« Créer des espaces de coworking et conserver le cachet Art Nouveau, c'est le défi de cette régénération qui prouve qu'un patrimoine a plusieurs vies. »

AURÉLIE AUTERBE,
RESPONSABLE DE PROJETS,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

L'ART D'EMBELLIR LE PATRIMOINE

Steel, c'est une histoire immobilière d'exception en plein Paris, celle d'une rénovation à la fois fidèle et futuriste, et d'une rencontre entre une architecture et un locataire, Groupe OnePoint, qui y voit l'expression de ses valeurs : exigence, agilité et créativité.





SILEX¹
& SILEX²
L'ÉTINCELLE

L'ART D'EMBELLIR LE PAYSAGE

La façade blanche en corian® de Silex¹ et la silhouette effilée de Silex² animeront le ciel de la Part-Dieu, redessiné en étroite collaboration avec la métropole lyonnaise.



« L'écriture architecturale de Silex² est une interprétation du style Part-Dieu caractérisée par des rythmes réguliers, des contrastes de matières et de textures. La peau de verre et d'aluminium se mue en résille pour se fondre dans le ciel. »

ANTOINE DURAND,
MA ARCHITECTES

« Faire de la Part-Dieu un quartier à vivre et un pôle tertiaire qui conforte la Métropole de Lyon parmi les grandes métropoles européennes, c'est le défi du projet Lyon Part-Dieu : intensifier l'activité du quartier sans faire table rase de l'existant mais en le sublimant par de nouvelles architectures contemporaines. »

LUDOVIC BOYRON,
DIRECTEUR DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE
LOCALE LYON PART-DIEU



« Le principe fondamental de Silex² est la réalisation d'une extension accolée à l'une des façades de la tour. Cette greffe d'acier qui s'élance à 130 mètres est un signal fort dans la skyline lyonnaise. »

JÉRÔME LE GALL,
ARTE CHARPENTIER
ARCHITECTES



L'ART D'EMBELLIR LA VIE

Avec l'installation progressive des premiers locataires, du rez-de-chaussée au 7^e et dernier étage d'Astrolabe, la vie prend forme au sein d'Euromed Center, le nouveau pôle business de la métropole marseillaise.



LES ÉQUIPES FONCIÈRE DES RÉGIONS PARLENT DU PROJET

Louer 15 000 m² en un an sur la base de loyers *prime* dans un pôle en développement est une vraie prouesse !

Patrick Muller, gestionnaire, relation locataire et gestion immobilière, en connaît la raison :

"Le rapport coûts / prestations très attractif d'Astrolabe."

Laurent Thirrée, responsable technique, explique :

"Les bureaux neufs, flexibles et performants en termes de confort thermique, de qualité de l'air, de la lumière et les services premium font la différence."

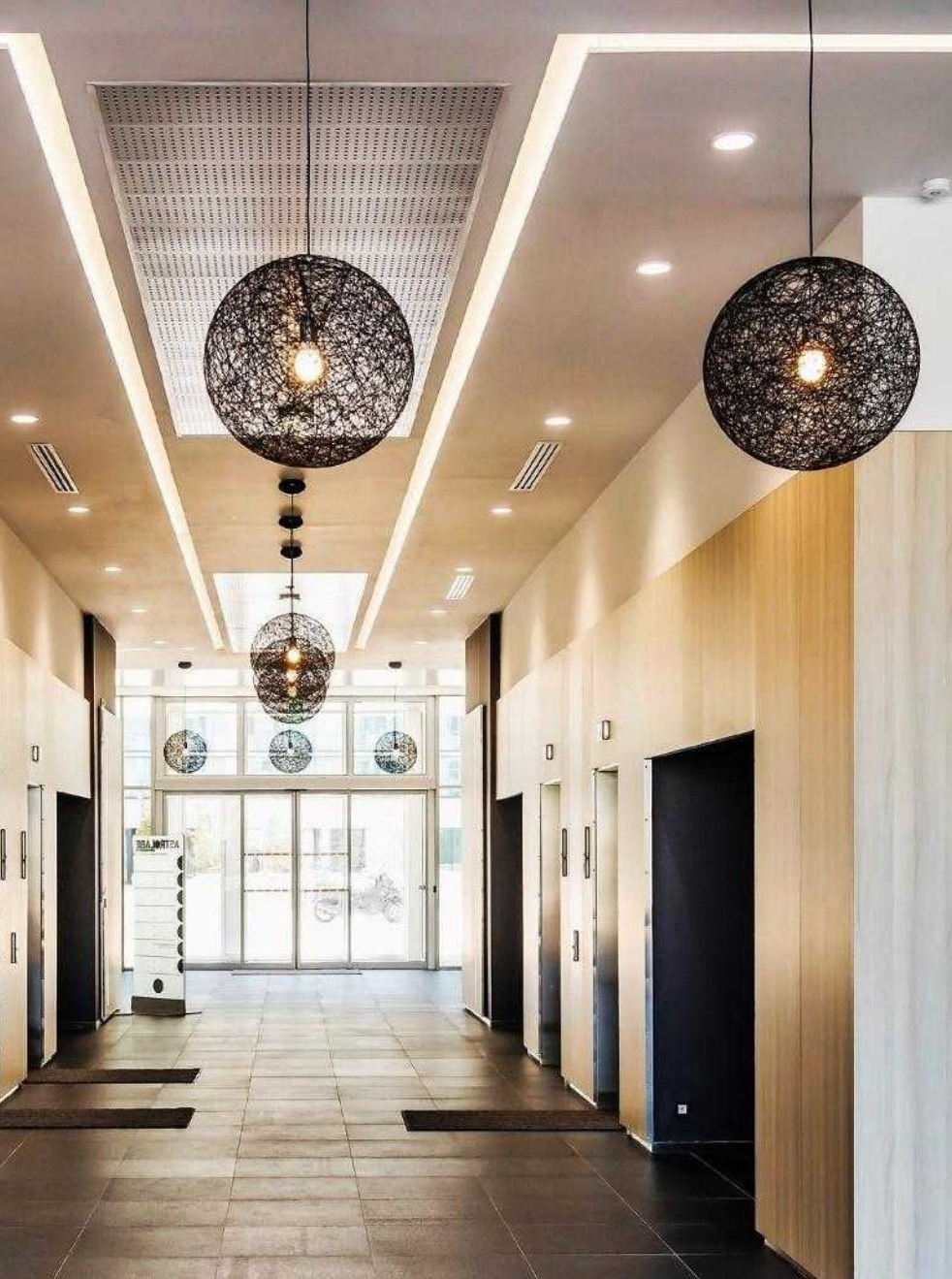
Franck Figuerio, directeur de projet, le sait :

"Les entreprises qui font le choix d'Euromed Center marquent leur ambition, autant en interne qu'en externe."

Séverin Bienvenu, directeur régional, région PACA, conclut :

"La création de valeur urbaine et humaine est au cœur de notre métier."





**LA PREMIÈRE FOIS QUE
JE SUIS ENTRÉ DANS
ASTROLABE**

Les locataires témoignent

▣

*« Notre cabinet d'avocats
s'est installé sur 1 500 m²
au dernier étage d'Astrolabe.
Nous voulions regrouper
nos équipes sur une plus grande
surface au premier plan du pôle
Euroméditerranée,
un vrai gain de confort
et d'image. »*

FIDAL

▣

*« Le centre de traitement
de notre mutuelle pour
les régions PACA et Corse
se déploie sur 3 000 m²
aux 5^e et 6^e étages d'Astrolabe
dans des locaux performants
qui modifient nos habitudes
et nous font gagner
en efficacité. »*

MGEN

44 / 45

TORRE GARIBALDI SIÈGE DE LINKEDIN / ITALIE

SIX ANS DE TRAVAUX POUR REPENSER
ET RESTRUCTURER DEUX TOURS DE 120 MÈTRES
DE HAUT, SOIT 45 000 M² DE BUREAUX AU CŒUR
DE MILAN.

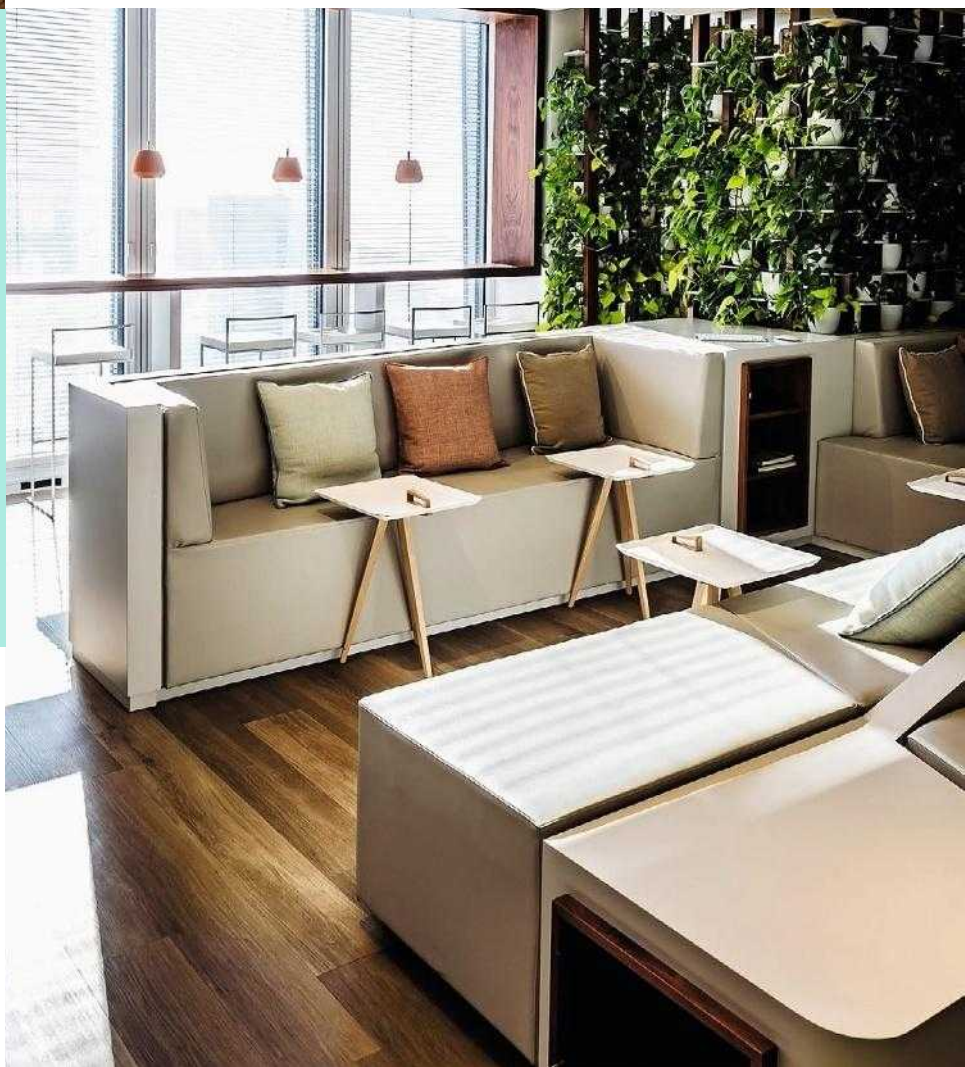


L'ART D'EMBELLIR L'IMAGE DE L'ENTREPRISE

C'est principalement à Milan que se concentre le patrimoine de Beni Stabili, la filiale italienne de Foncière des Régions. Avec des investissements ciblés et innovants, le groupe entend tirer parti de l'embellie conjoncturelle dans la capitale économique de l'Italie.

« L'identité architecturale
intacte cache la modernité des
espaces intérieurs. C'est l'art
de donner des racines italiennes
à une entreprise créée en 2003
en Californie. »

LINKEDIN





« Dès 2018, Symbiosis inaugurerà ses premiers bureaux à la pointe du smart working, face à la Fondation Prada et à proximité de l'université Bocconi. Tout pour devenir la vitrine des entreprises les plus agiles et les plus créatives. »

ANNA DI GIRONIMO,
HEAD OF PRODUCT DEVELOPMENT, BENI STABILI

125 000^{M²}
DE BUREAUX NOUVELLE GÉNÉRATION

12
IMMEUBLES NEUFS À TERME

1
NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES

SYMBIOSIS FACE À LA FONDATION PRADA

ICI SE DÉSINE UN NOUVEAU PÔLE
D'AFFAIRES D'EXCELLENCE :
À TERME 12 NOUVEAUX IMMEUBLES
DANS LE CŒUR BUSINESS DE MILAN.



L'ART D'EMBELLIR

LA DYNAMIQUE URBAINE

C'était une zone d'emploi vieillissante, avec des bâtiments obsolètes, sièges de groupes industriels et spécialistes d'informatique, et un vaste centre commercial. C'est aujourd'hui un exemple de transformation urbaine réussie grâce à l'action conjuguée de la collectivité et d'acteurs privés, dont Foncière des Régions. Le groupe a choisi ce site dès 2003 pour y développer les campus urbains du futur, attirer de nouvelles entreprises et reloger les entreprises présentes qui ont fait un bond de deux ou trois générations d'immobilier.



« La conception exceptionnelle de notre Campus est une chance, le renouveau général de la ville, ses bureaux, ses commerces et l'arrivée du tramway, en est une autre. Le tout crée un environnement de travail extrêmement dynamisant. »

PHILIPPE PLAZA,
DIRECTEUR GÉNÉRAL, EIFPAGE IMMOBILIER
ÎLE-DE-FRANCE



LE NOUVEAU MEUDON-VÉLIZY
EIFFAGE CAMPUS, OPALE ET CANOPEE



*« L'architecture d'Opale
a pour ambition de créer
un lieu unique et
fédérateur, reflet
de l'entreprise
et du vivre ensemble. »*

**VALODE & PISTRE
ARCHITECTES**






PULLMAN ET IBIS À ROISSYPÔLE
LE RENOUVEAU



L'ART D'EMPELLIR L'ACCUEIL EN FRANCE

Deux enseignes du groupe AccorHotels, deux hôtels offrant 613 chambres, insérés d'un geste architectural précis dans le paysage urbain dense et noyés dans un écrin végétal renouvellent l'expérience du séjour au cœur de la zone aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle.

Raffinement pour le voyageur d'affaires au Pullman Roissy CDG, ses espaces business privatisables, sa piscine et son centre fitness. Escalade ludique et décontractée à l'Ibis Styles Roissy CDG, dans un décor qui raconte l'odyssée spatiale.



« Ces deux hôtels renforcent et régénèrent l'offre, en proposant un produit séduisant à la fois la clientèle d'affaires et de loisirs, et contribuent à faire de Paris la première destination touristique mondiale. »

GAËL LE LAY,
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT HOTELS & HOSPITALITY
MANAGEMENT, FONCIÈRE DES RÉGIONS

- 28%

DE CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE
DES BUREAUX FRANCE
entre 2008 et 2015

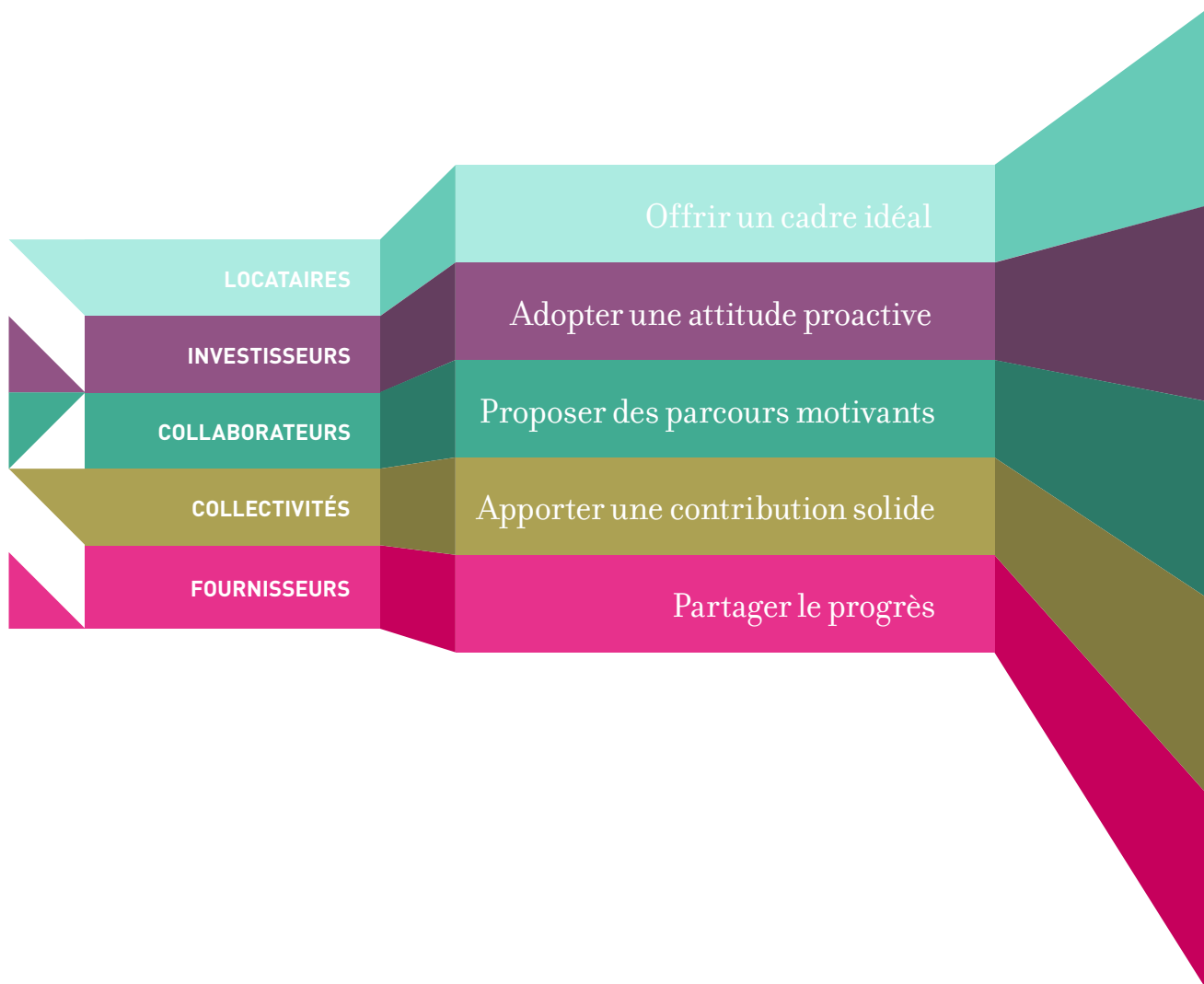


D E S ' E N G A G E R

LES MÉGAPOLES SE DESSINENT, LES FRACTURES SE MULTIPLIENT, LE CLIMAT FAIT DÉBAT, LE VIVRE ENSEMBLE FAIT DÉFI. FONCIÈRE DES RÉGIONS VERDIT SES IMMEUBLES, ENRICHIT SA POLITIQUE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENCOURAGE LA SOLIDARITÉ DE SES SALARIÉS **POUR RENDRE UNE PART DE SON SUCCÈS** ET CHANGER LA DONNE À SON ÉCHELLE.

PARTAGER AVEC LES PARTIES PRENANTES

Foncière des Régions attendue : la taille de son patrimoine et l'impact de ses activités à long terme imposent un devoir d'exemplarité à Foncière des Régions. Sa politique RSE est tournée vers ses parties prenantes et couvre quatre axes principaux : Bâtiment durable, Social, Sociétal et Gouvernance.





Carré Suffren comme site pilote : baptisé "Jardins vivants", conçu par un écologue, ce projet visait à repenser les 2 000 m² d'espaces verts existants afin de mieux accueillir et préserver la biodiversité sur le site

1^{ER}
IMMEUBLE EN EXPLOITATION
CERTIFIÉ BIODIVERCITY®

Une relation de confiance avec ses investisseurs : le management de Foncière des Régions réalise chaque année des rencontres dans les grandes places financières internationales

360
RENCONTRES AVEC
LES PRINCIPAUX REPRÉSENTANTS
DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Un soin particulier porté au développement des compétences de ses collaborateurs : 97 % d'entre eux ont suivi une formation en cours d'année

4,34%
DE LA MASSE SALARIALE
CONSACRÉE À LA FORMATION

Étude d'impact territorial : par ses activités, Foncière des Régions soutient en impacts directs, indirects et induits, 6 075 emplois

392^{M€}
DE PIB GÉNÉRÉS EN 2014

Maturité de la politique achats responsables : publication du premier Livre blanc sur la relation fournisseur et signature de la Charte relations fournisseurs responsables, initiative nationale portée par l'État

302
FOURNISSEURS NOTÉS



« Avoir la possibilité d'accompagner un jeune dans la réalisation de son potentiel, c'est une source de fierté personnelle et d'appartenance à l'entreprise qui promeut cet engagement. »

ELSA CANETTI,
RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT RH,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



« Nos clients sont le reflet de la société. À nous de la connaître dans sa diversité et ses clivages. »

YVES MARQUE,
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL,
FONCIÈRE DES RÉGIONS





MOBILISER LES COLLABORATEURS

Le vivre ensemble est aujourd'hui plus que jamais remis en cause. Dans une société fragilisée et en perte de repères, les entreprises ont un rôle à jouer. C'est en tout cas la conviction de Foncière des Régions.

Frateli, une nouvelle grande cause pour Foncière des Régions

Un parrain pour réussir, c'est la promesse de l'association Frateli et l'appel auquel Foncière des Régions a répondu. Cette association organise l'accompagnement d'étudiants à potentiel, issus de milieux modestes tout au long de leur cursus scolaire et jusqu'à leur insertion professionnelle.

Foncière des Régions inaugure un mécénat de long terme avec Frateli. Elle encourage les collaborateurs à s'engager dans l'accompagnement d'un jeune et soutient, à hauteur de 50 000 € par an, la création de maisons Frateli, des résidences universitaires rassemblant des filleuls Frateli et des étudiants boursiers du CROUS autour d'un projet académique et de vie.

Une nouvelle action inscrite au programme "Passerelle"

L'engagement de Foncière des Régions dans le programme "Passerelle" repose sur l'idée que l'entreprise peut apporter aux jeunes des repères durables et déterminants. Depuis 2008, des collaborateurs volontaires vont à la rencontre des lycéens de Bobigny (93) et de Forbach (57) pour présenter les métiers de l'entreprise et éclairer les élèves dans leurs choix d'orientation engageants. Depuis 2009, plus de 2 000 élèves, du lycée aux classes préparatoires, ont ainsi bénéficié de l'expérience et des conseils d'une cinquantaine de collaborateurs de Foncière des Régions. Une initiative qui n'est pas près de s'essouffler.

269

COLLABORATEURS EN FRANCE

409

COLLABORATEURS EN ALLEMAGNE

61

COLLABORATEURS EN ITALIE





DÉPASSER LES OBJECTIFS

Bâtiment durable : vers 100 % d'immeubles verts

La création de valeur verte est au cœur de la politique développement durable de Foncière des Régions. En 2015, la livraison de neuf immeubles de bureaux particulièrement performants hisse le taux de verdissement du parc Bureaux France à 61 % pour un objectif initial de 50 %.

Parmi ces réalisations exemplaires, citons Campus Eiffage pour le bien-être des usagers et sa biodiversité, et Respiro, le nouveau siège éco-performant de GTM Bâtiment à Nanterre, pour son potager en terrasse, ses espaces verts conviviaux et son inscription dans la culture du quartier et de la ville.

Forte de ces résultats, Foncière des Régions revoit ses objectifs à la hausse et vise deux tiers du parc Bureaux France certifiés à fin 2017 et 100 % à fin 2020. L'ambition gagne tous les marchés avec un objectif de détenir 50 % du parc Bureaux Italie et deux tiers d'hôtels en Europe certifiés à fin 2020.

Performance carbone : listé A

Les efforts de Foncière des Régions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre lui valent de rejoindre, en 2015, la prestigieuse A List CDP (Carbon Disclosure Project). Sur 4 500 entreprises cotées interrogées dans le monde, seules 113 figurent sur cette liste pour leurs initiatives contre le changement climatique. Avec une note de 99/A, saluant la transparence et les performances, Foncière des Régions se classe dans le Top 5 France tous secteurs confondus. Elle est la seule foncière classée A de France et du Benelux.

Faire de chaque site un levier de biodiversité

Avec le projet « jardins vivants », qui favorise une meilleure intégration du site dans son environnement et une meilleure prise en compte des services de la biodiversité aux occupants notamment, Carré Suffren est le premier site en exploitation ayant obtenu le label BiodiverCity®.

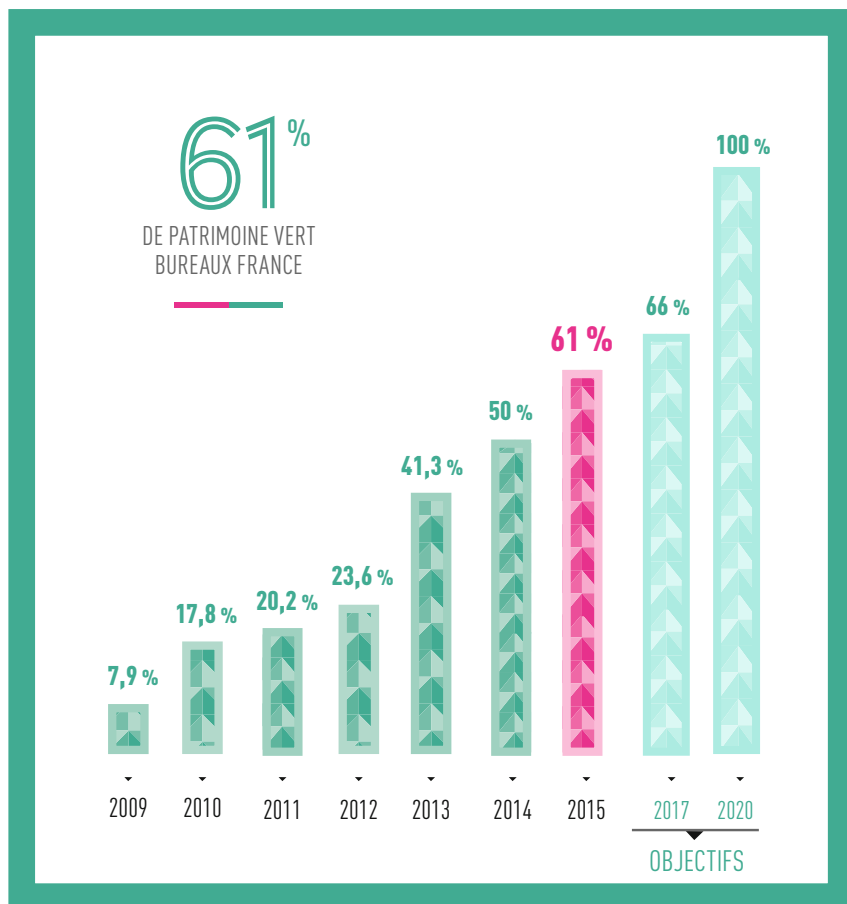
Mis au point en collaboration avec un écologue et le paysagiste VertDéco, le projet "Jardins vivants" a privilégié des végétaux indigènes réclamant peu d'eau et favorisant la vie d'une faune plus variée, ainsi qu'une véritable source d'agrément pour les locataires. Site pilote dans le cadre du test de l'indicateur HQE Performance « Biodi(V)strict », Carré Suffren incarne la politique Biodiversité dont Foncière des Régions s'est dotée en 2010.

Le sceau de la transparence

En 2015, la stratégie immobilière de Foncière des Régions a été récompensée par deux Trophées SIATI dans les catégories "Meilleure Foncière" et "Meilleure stratégie d'investissement en immobilier hôtelier", et par le Prix d'honneur Tourinvest Forum. Le Prix Agefi a salué la dynamique de gouvernance du groupe, la féminisation du Conseil d'administration et son indépendance.

Le reporting RSE a, quant à lui, été reconnu par DJSI, FTSE4Good, Ethibel... pour sa lisibilité, et la diffusion d'une nouvelle charte éthique a conforté l'engagement de Foncière des Régions à prévenir les situations sensibles, et à garantir la transparence et l'honnêteté de tous, à tous les stades des opérations. Enfin, la transparence de la communication a été saluée par les experts. Pour la deuxième année consécutive, le Document de référence et le Rapport développement durable de Foncière des Régions se sont classés en haut du tableau européen en décrochant deux EPRA Gold Awards.

MESURER LA PERFORMANCE PAR LES INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS





« Pour Foncière des Régions, le développement durable est à la fois un levier de différenciation créateur de valeur dans la durée et un formidable projet d'entreprise. La perspective d'un avenir mutuellement profitable et d'un espace urbain partagé et intelligent justifie l'engagement sans faille de l'entreprise. »

JEAN-ÉRIC FOURNIER,
DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT DURABLE,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

100%

DE DÉVELOPPEMENTS
VERTS

105 000^{M²}

DE BUREAUX VERTS
LIVRÉS EN 2015

-12%

D'ÉMISSIONS DE CO₂
ENTRE 2008 ET 2015

98%

D'IMMEUBLES DE BUREAUX
À MOINS DE 10 MINUTES
DES TRANSPORTS EN COMMUN

40%

DE FEMMES AU
CONSEIL D'ADMINISTRATION

60%

DE MEMBRES INDÉPENDANTS
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2 EPRA
GOLD
AWARDS

PRIX
AGEFI
BRONZE
« CORPORATE GOVERNANCE »



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il détermine les orientations stratégiques de la société et veille à leur mise en œuvre. Il est composé de quinze membres, personnes physiques ou personnes morales et d'un censeur.

JEAN LAURENT
PRÉSIDENT DU CONSEIL,
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BERTRAND DE FEYDEAU
ADMINISTRATEUR
INDÉPENDANT

PATRICIA SAVIN⁽¹⁾
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

LEONARDO DEL VECCHIO
VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL

SIGRID DUHAMEL
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

CATHERINE SOUBIE⁽¹⁾
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

CATHERINE ALLONAS-BARTHE
REPRÉSENTANT PERMANENT
D'ACM VIE

JÉRÔME GRIVET
REPRÉSENTANT PERMANENT
DE PREDICA

PIERRE VAQUIER
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

ROMOLO BARDIN
ADMINISTRATEUR

CHRISTOPHE KULLMANN
ADMINISTRATEUR

SERGIO EREDE
CENSEUR

DELPHINE BENCHETRIT
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

PHILIPPE NARZUL
REPRÉSENTANT PERMANENT
DE GMF VIE

JEAN-LUC BIAMONTI
ADMINISTRATEUR
INDÉPENDANT

SYLVIE OUZIEL
ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités spécialisés sur lesquels il s'appuie pour mener ses travaux.

COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS

LEONARDO DEL VECCHIO,
PRÉSIDENT
CATHERINE ALLONAS-BARTHE
ROMOLO BARDIN
JÉRÔME GRIVET
JEAN LAURENT
PHILIPPE NARZUL
SERGIO EREDE

COMITÉ D'AUDIT

BERTRAND DE FEYDEAU,
PRÉSIDENT
ROMOLO BARDIN
JEAN-LUC BIAMONTI
SIGRID DUHAMEL
SYLVIE OUZIEL

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

JEAN-LUC BIAMONTI,
PRÉSIDENT
JÉRÔME GRIVET
PIERRE VAQUIER
SERGIO EREDE

(1) Nommées lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2016.





CONCEPTION-RÉALISATION : 

DIRECTION DE LA COMMUNICATION : FONCIÈRE DES RÉGIONS - Avril 2016

CRÉDITS PHOTOS : Olivier Ouadah — Abaca Corporate, AccorHotels, AIA Architectes, Arte Charpentier Architectes, Artefactorylab, Asylum, Atom Graphic, DGM Architectes, Fuksas, H4 Group, International d'Architecture, Jacques Ferrier Architectures, Jacques-Yves Gucia, Juan Trindade, L'Autre Image, Lehoux-Phily-Samaha, Linus Lintner, Ma Architectes, Mathoulin-Jardin, Meininger, Motel One, Nicolas Fleuré, Patricia Viel, PPA Architectures, Progetto CMR, RSI Studio, SCAU, Silvio d'Ascia Architecture, Valode & Pistre.

Imprimé sur papiers certifiés FSC® Recycled et Ecolabel Européen.



30 avenue Kléber - 75016 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

www.fonciere-des-regions.fr

Suivez-nous sur Twitter  @fonciere-regions
et sur les réseaux sociaux   