

LA REVUE

IMMOBILIÈRE

Avril 2024



LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE DU CRÉDIT MUTUEL ARKÉA
6 FAMILLES D'EXPERTISES ET PLUS DE 20 ENTITÉS

FINANCEMENTS



PLACEMENTS



ASSURANCES



BAILLEUR SOCIAL



SERVICES À L'IMMOBILIER



PROPTechs



Crédit Mutuel Arkéa, Société anonyme coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - agrément collectif 323. Siren 775 577 018 RCS Brest - Siège social : 1 rue Louis Lichou 29480 Le Relecq-Kerhuon
Adresse postale : 29808 Brest cedex 9
Responsable légale : Hélène BERNICOT
Directrice de la publication : Ivana KUDELA
Responsable de la rédaction : Steve HO-KOO-KINE
Rédaction : Steve HO-KOO-KINE, Anne-Laure NATUREL, avec la collaboration des équipes du groupe Crédit Mutuel Arkéa
Conception graphique : Maxime GUILLERM
Impression : 1 500 exemplaires par Calligraphy Print - P.A. La Gaultière - 7 rue de la Rouyardière - 35220 Châteaubourg

Date de parution : 04.2024
Dépôt légal : 04.2024
ISSN : en cours
Contact : communication@arkea.com
Photo de couverture : Îlot Beaumont (35) © Dimitri Lamour
Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

Nous avons mené une réflexion à chaque étape de la production du magazine afin de réduire son empreinte carbone, tout en maintenant une très forte exigence quant à la qualité. Nous avons confié la fabrication à une imprimerie à la performance environnementale reconnue (Ecovadis Platinum, ISO 9 001 & 14 001), un choix qui illustre l'attention portée à la démarche RSE de nos fournisseurs.



© Adobe Stock

OTOF



JULIEN CARMONA

Président du Crédit Mutuel Arkéa et du Crédit Mutuel de Bretagne

L'immobilier traverse une profonde crise structurelle et conjoncturelle. L'urgence de la situation commande de passer de la promesse des mots à la vigueur de l'action. Une réponse globale associant l'ensemble des parties prenantes de la filière est nécessaire. Le Crédit Mutuel Arkéa, qui accompagne les acteurs de la chaîne de l'immobilier, d'amont en aval, entend prendre toute sa part dans l'émergence et la mise en place de solutions fiables, durables et efficaces.

En mutualisant au sein d'une filière immobilière les expertises de nos fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne (CMB) et du Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO), ainsi que celles d'une vingtaine de nos filiales spécialisées qui agissent dans la France entière sur un spectre très large (financement des particuliers, des professionnels de l'immobilier, des bailleurs sociaux, des collectivités et aménageurs ; investissements immobiliers pour compte propre et pour celui de nos clients ; services immobiliers), notre groupe s'est donné les moyens d'aller plus loin encore dans l'accompagnement de nos clients particuliers, professionnels, entreprises et collectivités. Nous nous donnons trois priorités d'action : le logement, les transitions et les territoires.

Nous allons continuer de soutenir l'accession à la propriété résidentielle et l'évolution de l'habitat. En 2023, les hausses successives des taux directeurs de la BCE ont fortement pénalisé notre activité de financement. Nos fédérations du CMB et du CMSO ont toutefois continué d'accompagner nos sociétaires et clients dans ce projet de vie que représente l'acquisition d'un logement. La baisse inéluctable du nombre de crédits immobiliers accordés en France

(-41 % l'an dernier) est moitié moindre dans nos réseaux. C'est l'une des vertus d'être une banque de proximité, bien implantée dans ses territoires et qui s'appuie sur un fort relationnel avec ses cinq millions de sociétaires et clients.

L'intérêt des Français pour la pierre subsiste. Nous devons donc être plus que jamais à l'écoute de leurs attentes, en renforçant nos missions de conseil, en actionnant l'ensemble du panel de leviers disponibles et en explorant aussi des voies nouvelles. C'est ce que nous faisons en testant en ce moment dans nos réseaux breton et aquitain une offre très innovante de soutien aux primo-accédants. Faire bouger les lignes, c'est aussi l'objet du projet de Résidence d'actifs porté par le groupe de construction navale Piriou, à Concarneau, et que nous sommes fiers d'accompagner. Cette initiative, qui commence à faire école, répond à un impératif auquel sont confrontées de nombreuses entreprises : attirer des talents pour assurer le développement de leur activité et préserver leur compétitivité, dans des territoires où la pression immobilière est forte.

Je me réjouis également de l'attention prêtée par les médias nationaux à l'inauguration de la première résidence en copropriété entièrement modulable, fruit de la collaboration entre Arkéa Flex et le promoteur Crescendo.

Je n'oublie pas le logement social qui participe à l'équilibre et au dynamisme des territoires. Nous disposons avec nos filiales Armorique Habitat, qui gère un parc de plus de 6 900 logements sociaux en Bretagne, et Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, un interlocuteur de référence des Offices publics de l'habitat et des promoteurs, des expertises et ressources pour participer aux efforts de construction, d'extension et de rénovation indispensables.

Nous souhaitons également accélérer les transitions énergétiques et environnementales, avec la finalité de consommer moins de ressources. C'est notre devoir d'entreprise à mission de relever les défis du dérèglement climatique tout en anticipant les nouvelles réglementations. C'est, par exemple, le sens de l'élargissement continu de notre offre de financements bonifiés comme le prêt Pact carbone ou le prêt Impulse immobilier durable.

C'est en faisant preuve d'audace que nous continuerons à accompagner les entreprises et institutionnels dans leurs projets immobiliers qui contribuent à la vitalité des territoires, au développement économique et à la cohésion nationale. L'urgence de l'action n'exclut pas la vision. Aux effets d'annonce, le Crédit Mutuel Arkéa privilégiera toujours les politiques et mesures de long terme qui proposent une approche équilibrée entre enjeux sociétaux et environnementaux. ■

SOMMAIRE



01 LOGEMENT

- Aider à accéder à la propriété 10
- S'allier pour loger les actifs 12
- Investir pour loger les étudiants 14
- Financer des projets innovants 16
- Rassembler et donner la parole 17
- Financer les promoteurs 18
- Orienter l'épargne 19
- Développer l'inclusion 21
- Accompagner les sinistrés 22



02 TERRITOIRES

- Contribuer à la vitalité des territoires 26
- Nouveaux logements sociaux en Finistère 28
- Accession sociale dans le Grand-Ouest 29
- Investir pour reconvertir et revaloriser 30
- Financer la construction d'un quartier durable 32
- Financer un hôpital 33



03 TRANSITIONS

- Financer les travaux des particuliers 36
- Financer les travaux des crédits-preneurs 37
- Créer des offres innovantes 38
- Intelligence artificielle et DPE 39
- Financer les transitions 40
- Encourager l'économie circulaire 42
- Flécher l'épargne 43
- Régénérer les territoires 44
- Orienter les placements 46
- Accompagner la transition démographique 48
- Accompagner les investisseurs institutionnels 49



04 PROPTECHS

- Moderniser la gestion des projets immobiliers 52
- Faciliter la rénovation 53
- Simplifier la gestion de ses biens 54

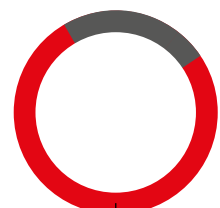


05 EXEMPLARITÉ

- Optimiser notre empreinte énergétique 58
- Améliorer l'empreinte environnementale et sociétale 59
- Améliorer la qualité de vie au travail 60
- Améliorer la gestion des eaux pluviales 62

41,2 Mds €

d'encours de crédits habitat



35 Mds € portés par le CMB et le CMSO

FINANCEMENTS

ZOOM SUR LES FÉDÉRATIONS DU CMB ET DU CMSO

- 1 breton sur 3 accompagné par le CMB dans son projet immobilier.
- 1 nouveau client sur 5 rejoint le CMSO à l'occasion de son projet immobilier.
- 350 points de vente dans 7 départements.

ENTREPRISES & INSTITUTIONNELS

- 900 opérations de promotion en cours financées par Arkéa Banque E&I.
- 12 000 nouveaux logements financés par Arkéa Banque E&I en 2023.
- 464 immeubles d'entreprise représentant environ 7 millions de m² détenus par Arkéa Crédit-Bail.

L'IMMOBILIER AU CRÉDIT MUTUEL ARKÉA EN QUELQUES CHIFFRES 2023

PLACEMENTS ZOOM SUR ARKÉA REIM

1,2 Mds €
d'encours sous gestion.

3
fonds sous gestion labellisés
ISR ou LuxFLAG ESG.

ASSURANCES HABITATION ZOOM SUR SURAVENIR ASSURANCES

7^e
bancassureur MRH

490 000
contrats MRH et PNO en portefeuille.

BAILLEUR SOCIAL

ZOOM SUR ARMORIQUE HABITAT

11 % CÔTES-D'ARMOR

29

22

73 % FINISTÈRE

56

15 % MORBIHAN

6 911

logements gérés (dont
49 % en individuel).

483 000 m²

SERVICES À L'IMMOBILIER

ZOOM SUR ARKÉA REAL ESTATE.

1,6 Mds €
d'actifs sous gestion

FILIERE
IMMOBILIÈRE
Crédit Mutuel
ARKEA

DÉ ZOOM

L'année 2023 a été marquée par la poursuite de la hausse des taux, une aggravation de la crise du logement et une série de sinistres climatiques. L'année 2024 s'ouvre quant à elle avec des signaux d'inflation en baisse et de stabilisation de taux directeurs. Si ce contexte nous impose d'être prudents face aux risques, il ne doit pas pour autant nous faire céder à l'inaction. Au **Crédit Mutuel Arkéa**, cette situation nous **mobilise**. Elle nous incite à **innover collectivement** pour créer des solutions en faveur d'une adaptation au « nouveau cycle immobilier » et contribuer à la reprise. Pour y parvenir, il nous apparaît nécessaire de partager et de mettre en synergie nos expertises. C'est justement une des motivations qui a guidé la création de la **Filière immobilière** en 2023 : mutualiser nos connaissances pour avoir une vision d'ensemble. Nous en partageons ici une synthèse autour des trois axes stratégiques de la filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa : logement, transitions, territoires.

En matière de **logement**, l'année 2023 se termine avec un volume de **885 000 transactions**¹ dans l'ancien qui signe le retour à un niveau annuel « courant », hors périodes de crises et de rattrapage. Dans le neuf, la crise s'est durcie pour les promoteurs et constructeurs. L'évolution de l'indice INSEE des prix des logements neufs et anciens met quant à lui en évidence que, face à la hausse des taux, le recul des prix reste limité à environ -2 % par rapport à 2022. Cette correction est toutefois à appréhender avec prudence car le marché résidentiel est à plusieurs vitesses, en fonction notamment du **territoire** et de l'étiquette **DPE**.

L'année 2023 a aussi vu s'accélérer la prise de conscience que l'immobilier doit être appréhendé à l'**échelle des territoires**. En effet, les dynamiques d'attractivité, d'**emplois** et donc les besoins en termes de logements et d'immobilier d'entreprise varient selon les régions. Ils se conjuguent par-

fois difficilement avec les enjeux écologiques et sociétaux, jusqu'à prendre, dans certains cas, la forme d'injonctions contradictoires. Comment conjuguer croissance démographique avec démarche ZAN ? Comment concilier emploi, réindustrialisation et logements abordables dans les villes sous tension ? L'immobilier est un **sujet résolument local**, qui influe sur la vitalité des territoires.

À l'approche de **nouvelles grandes échéances** réglementaires, **l'énergie et le carbone**² restent en tête des priorités en résidentiel comme en tertiaire. Ces **transitions** se conjuguent avec la **conjoncture économique**, les évolutions d'**usage**, la **digitalisation**, sans oublier les paramètres **démographiques**. Plus largement, les démarches ESG se généralisent et sont même devenues systématiques du côté des sociétés de gestion. Il en découle certes des risques à maîtriser, mais aussi des opportunités à saisir !

Dans cet environnement mouvant, la **Filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa** est pleinement mobilisée pour continuer à accompagner ses clients et sociétaires, identifier les opportunités et répondre aux grands enjeux. La *Revue immobilière* est l'occasion de revenir sur les temps forts qui ont rythmé l'année 2023 et les premiers faits marquants de 2024. Une année olympique, d'ores-et-déjà marquée par la nomination d'un nouveau ministre délégué au logement, les annonces relatives au DPE et des faits marquants à venir comme la révision du label ISR immobilier.

Bonne lecture ! ■

Steve HO-KOO-KINE

Responsable de la Filière immobilière
et du département Investissements
immobiliers du Crédit Mutuel Arkéa



VIDÉO DE
PRÉSENTATION
DE LA FILIERE
IMMOBILIÈRE



¹ Source : Notaires de France, note de conjoncture immobilière, janvier 2024.

² Les bâtiments représentent 45 % de l'énergie finale consommée en France et 27 % des émissions de CO₂ (deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre), Source : site du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.



ENVIE D'ÊTRE
PROPRIÉTAIRE
MAINTENANT,
PAS DANS 10 ANS.

Découvrez DUOPRIMO,
la nouvelle solution destinée aux primo-accédants.



au plus près de chacun

Le Crédit Mutuel du Sud-Ouest est partenaire d'Arkéa Foncière Résidentielle



Crédit Mutuel Arkéa - S.A. coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1 rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Siren 775 577 018 RCS Brest - Orlas 07 025 585.
Les Caisses de Crédit Mutuel du Sud-Ouest sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orlas.fr
01/2024. Crédit photos : Gettyimages, 027517-00. Document publicitaire.

Crédit Mutuel du Sud-Ouest
est une fédération du groupe
Crédit Mutuel ARKEA

**Crédit Mutuel
ARKEA**



PARTIE 1

LOGEMENT

*Le logement est
le reflet de la
transformation de
notre société.*

Le logement n'est pas qu'un simple sujet d'actualité médiatique et politique. Cet enjeu majeur concerne tous les Français, et ce dans un contexte de crise multifactorielle majeure qui s'intensifie dans de nombreux territoires, partout en France. Cette situation affecte particulièrement l'accès au logement et les conditions de vie des personnes à revenus modestes, étudiants, jeunes actifs ou familles monoparentales. Les ménages aux revenus intermédiaires, les collaborateurs en mobilité professionnelle ainsi que les accédants et aspirants à la propriété ne sont également pas épargnés. La Filière immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa innove pour favoriser ainsi l'accession à la propriété et mobilise ses expertises pour contribuer à produire du logement abordable.

DUOPRIMO

UNE OFFRE INNOVANTE DÉDIÉE AUX PRIMO-ACCÉDANTS

Duoprime est une offre innovante qui permet à des primo-accédants exclus du mode de financement traditionnel d'acquérir leur logement, lorsque leur apport personnel est insuffisant.

Comment définiriez-vous ce nouveau produit Duoprime ?
Élisabeth QUELLEC - Duoprime est un concept simple : la banque complète l'apport personnel de primo-accédants éligibles pour leur permettre de concrétiser leur projet immobilier résidentiel. Concrètement, le particulier achète une part majoritaire de sa résidence principale et nous « co-investissons » dans la part restante, à hauteur de 10 % du coût d'acquisition et sur une durée de dix ans maximum.

Comme pour nos autres clients, nous étudions en amont le dossier de l'emprunteur pour vérifier que les critères d'endettement sont conformes aux règles internes d'octroi de crédit. Le complément d'apport que nous réalisons est réalisé sous forme d'une participation d'Arkéa Foncière Résidentielle, un véhicule dédié. L'offre Duoprime fait actuellement l'objet d'un test, pour un déploiement prévu au Crédit Mutuel de Bretagne et au Crédit Mutuel du Sud-Ouest d'ici la fin du premier semestre 2024.

Pourquoi avoir créé ce nouveau produit ?
Pascal COTINIAUX - La création de cette nouvelle offre, complémentaire aux crédits amortissables classiques, repose sur trois éléments :

- Depuis plusieurs années, le coût moyen d'acquisition d'un bien immobilier croît plus rapidement que la capacité moyenne de remboursement des porteurs de projet.
- Le renforcement des contraintes réglementaires qui s'imposent aux banques finançant l'immobilier résidentiel.
- Plus récemment et de manière conjoncturelle, un renchérissement du coût du crédit.

La conjonction de ces différents constats vient augmenter sensiblement le nombre de plans de financement pour lesquels l'unique recours aux crédits amortissables n'est plus suffisant.

En effet, la contrainte du taux d'effort¹ inférieur à 35 % fixé par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) devient plus difficile à respecter, sans que cela se traduise sys-

¹ Rapport entre les charges de remboursement des échéances de crédits et les revenus.



Élisabeth QUELLEC
Membre du Comité exécutif & Directrice du Pôle clientèle retail du Crédit Mutuel Arkéa



Pascal COTINIAUX
Chargé de mission immobilier clients du Pôle clientèle retail du Crédit Mutuel Arkéa

tématiquement par une dégradation majeure du montant du « reste à vivre ». Les primo-accédants, qui représentent environ 50 % des projets soumis, sont les plus pénalisés et représentent la plus grande partie des projets abandonnés et/ou refusés. Or, dans certains cas, la limite est franchie de manière non significative.

Quelles sont les étapes pour bénéficier de la solution ?
Élisabeth QUELLEC - Dès qu'un dossier répond à nos critères de sélection, le projet est soumis à Arkéa Foncière Résidentielle, la nouvelle filiale appartenant à 100 % au Crédit Mutuel Arkéa et créée spécifiquement pour cette offre. C'est elle qui prendra la décision d'investir ou non, en fonction de la nature du bien. Pour l'instant, nous nous concentrons sur les logements neufs achetés en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et les logements anciens, avec ou sans travaux et dont le DPE doit être inférieur ou égal à E.

Ensuite, Arkéa Foncière Résidentielle investit aux côtés du ou des co-indivisaires et devient donc propriétaire de 10 % de leur résidence principale. Afin d'encadrer leurs rôles et responsabilités, les parties s'engagent en signant une convention d'indivision, annexée à l'acte authentique. Arkéa Foncière Résidentielle n'intervient pas dans la gestion quotidienne du bien.

Est-il possible de mettre fin à la convention d'indivision ?
Pascal COTINIAUX - Oui, c'est d'ailleurs assez simple ! Le propriétaire occupant dispose de la durée convenue à la signature (dix ans maximum) pour racheter la quote-part détenue par Arkéa Foncière Résidentielle, ou pour revendre son bien au prix du marché. Chacun récupère alors son investissement selon les conditions définies.

Quel rôle jouent les fédérations dans ce dispositif ?
Élisabeth QUELLEC - Un rôle majeur ! Nous distribuons Duoprime sur nos territoires, et il n'y a actuellement pas

d'équivalent sur le marché. Notre offre est novatrice et réellement porteuse de sens puisque nous accompagnons les jeunes sociétaires primo-accédants exclus du modèle de financement traditionnel. C'est une nouvelle illustration de notre engagement pour l'inclusion, en soutenant tous nos sociétaires et clients, quels qu'ils soient, des précurseurs aux plus fragiles.

Comment s'intègre cette offre dans l'éventail de solutions ?
Pascal COTINIAUX - Comme toute innovation, un travail de décryptage et de pédagogie est nécessaire. Nous travaillons à la bonne compréhension et assimilation de l'offre par nos clients-sociétaires, ce qui se traduit d'abord par la formation des équipes commerciales et un travail étroit avec

Arkéa Foncière Résidentielle SAS au capital de 19 000 000 euros dont le siège social est situé 1 rue Louis Lichou 29480 Le Relecq-Kerhuon, inscrite au RCS de Brest sous le numéro 984 112 201 RDC Brest.



Le Crédit Mutuel de Bretagne est partenaire d'Arkéa Foncière Résidentielle



Crédit Mutuel Arkéa - S.A. coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1 rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Siren 775 577 018 RCS Brest - Orias 07 025 585.
Les Caisses de Crédit Mutuel de Bretagne sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr
01/2024. Crédit photos : GettyImages, 027517-00. Document publicitaire.

les équipes de communication des Fédérations. Les premiers dossiers démontrent de la pertinence de l'offre, ce qui nous permet d'envisager avec enthousiasme son déploiement à venir.

Un dernier mot ?
Élisabeth QUELLEC - Cette nouvelle offre illustre très concrètement la capacité du groupe Crédit Mutuel Arkéa à innover pour proposer des solutions adaptées aux évolutions de contexte et par dessus tout, porteuses de sens. Elle s'aligne également avec la stratégie de notre Filière immobilière qui place le logement et les territoires au centre de nos priorités, au service de nos clients-sociétaires. ■

**Découvrez
DUOPRIMO,**
la nouvelle solution destinée
aux primo-accédants.



au plus près de chacun

Crédit Mutuel de Bretagne
est une fédération du groupe
Crédit Mutuel ARKEA

CONCILIER EMPLOI ET LOGEMENT À CONCARNEAU AVEC LA CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE RÉSERVÉE AUX ACTIFS



La pression immobilière actuelle est telle qu'à Concarneau, certains actifs se voient dans l'incapacité de réaliser leur projet professionnel par manque de logements abordables, et ce malgré leur contrat signé. Cette difficulté devient un réel frein au développement des entreprises locales et commence à limiter la croissance économique du territoire. Plusieurs acteurs partagent ce constat : ils ont décidé d'agir en formant une coalition pour construire une résidence dédiée à leurs collaborateurs et à ceux d'employeurs voisins.

Le **groupe Piriou**, société industrielle internationale spécialisée dans la construction et la réparation navale basée à Concarneau, est porteuse de ce projet novateur baptisé **Ti Ar Porzh**. La future résidence d'actifs comptera environ **quarante appartements locatifs répartis entre logements sociaux, intermédiaires et libres sur un terrain de 4 000 m²**. L'objectif est de faciliter l'installation puis l'ancrage des collaborateurs en leur proposant un hébergement temporaire à loyer abordable, qu'ils soient nouveaux recrutés, salariés en mobilité ou étudiants en stage long ou en alternance, le temps de trouver une solution pérenne.

Aux côtés du groupe naval qui est à l'initiative et qui pilote ce projet, d'autres entreprises se sont jointes à la démarche : l'UGECAM¹ Pôle de réadaptation de Cornouaille, l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie du Finistère, l'Institut nautique de Bretagne, l'interprofession du port de Concarneau, le Muséum national d'histoire naturelle – Station marine de Concarneau. D'autres acteurs sont également entrés en scène pour compléter cette coalition : l'**OPAC de Quimper-Cornouaille**, office public de l'habitat, pour le montage de l'opération, l'**association Ailes 29**, en tant que gestionnaire de la future résidence, **Action logement**, en tant que partenaire financier et **Arkéa Banque E&I** en tant que financeur.

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa a naturellement souhaité prendre part à ce projet audacieux, qui s'inscrit dans la



Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est particulièrement fier de contribuer à la concrétisation de cette opération par l'intermédiaire de sa filiale Arkéa Banque E&I. Ce projet illustre concrètement nos actions en faveur de la vitalité économique des territoires en conjuguant emplois et logements.

Bertrand BLANPAIN
Membre du Comité exécutif du Crédit Mutuel Arkéa & Président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels

continuité des liens privilégiés et historiques qu'il entretient avec le Groupe Piriou et l'OPAC de Quimper-Cornouaille, par l'intermédiaire de ses entités Arkéa Capital, Arkéa Banque E&I, et le Crédit Mutuel de Bretagne. Cet engagement s'inscrit également dans la volonté du Crédit Mutuel Arkéa d'accompagner le développement responsable de deux filières sectorielles : la filière immobilière et la filière maritime. Aussi, s'inscrire aux côtés d'acteurs engagés en faveur de la vitalité économique locale constitue une évidence.

Le Groupe Crédit Mutuel Arkéa a également la conviction qu'agir en coopération entre acteurs publics et privés fait partie de la solution pour relever les défis de notre temps, faisant pleinement écho à la mission de notre établissement bancaire coopératif et territorial. Cette nouvelle « maison du port » devrait accueillir ses premiers résidents au second semestre 2026. ■

¹ Union pour la gestion des établissements des caisses de l'Assurance-maladie



Comme concarnois et responsable du recrutement au sein du groupe Piriou, je mesure bien les difficultés à se loger dans le pays de Concarneau pour les femmes et les hommes qui veulent nous rejoindre. Le logement est devenu une problématique majeure pour le recruteur que je suis. La résidence d'actif Ti Ar Porzh est un projet innovant, porté avec conviction par Piriou depuis plus de deux ans. Grâce au financement d'Arkéa Banque E&I, le projet va aboutir avec une livraison en juin 2026. Nous nous en félicitons. Des logements qualitatifs, de nouveaux actifs qui s'ancrent à Concarneau, du développement économique, Ti Ar Porzh, c'est un véritable bénéfice pour le territoire.

François LE BARS
Responsable Développement RH Cadres et Expatriation Groupe Piriou

De gauche à droite : Xavier ROUX, Murielle MATSAEFF, Dominique KERVIN, Laurent LECLERE, Stéphanie ROOS-FAUJOUR, Gildas LE GRAND, Guillaume MASSE, François LE BARS, Thierry KERIRZIN, Franck SALIOU, Serge STRULLU, Hervé COUPLET.



L'accueil des nouveaux actifs, jeunes ou arrivants sur le territoire, fait partie de l'ADN des bailleurs sociaux. L'explosion de la demande de logement social, la réduction des départs du fait des pénuries de locatifs privés et la réduction des possibilités d'achats en neuf ou ancien, réduisent ce rôle essentiel des bailleurs sociaux. Il nous faut trouver de nouvelles réponses aux attentes des nouveaux actifs et de leurs employeurs. Ti Ar Porzh est une belle illustration de ce que nous pourrions développer ensemble.

Marc ANDRO
Président de l'OPAC de Quimper-Cornouaille



FINANCER DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES POUR FAVORISER L'EMPLOI

Après avoir accompagné IRLF, filiale logement intermédiaire de RLF (résidences Le Logement des fonctionnaires), dans l'acquisition de près de cinq-cents logements en Île-de-France, **Arkéa Banque E&I** poursuit son soutien à l'effort de production de logements abordables, en finançant l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de cent dix-sept logements sur les territoires du Plessis-Robinson (92), de Villejuif (94) et du Perreux-sur-Marne (94).

Le groupe IRLF a vocation à articuler logement et activité professionnelle, notamment pour les agents de l'État, tout en contribuant à la politique globale du logement et à ses objectifs d'intérêt général.

Le logement intermédiaire est un élément de réponse efficace aux besoins des ménages à revenus moyens qui se retrouvent confrontés à une double difficulté : celle de ne pas être prioritaires pour accéder au parc social et celle de disposer de revenus trop faibles pour accéder au parc privé. L'enjeu est donc de leur apporter des solutions adaptées dans les territoires les plus tendus, près de leur lieu de travail. ■



Les logements intermédiaires, que nous finançons depuis leur lancement en 2014, complètent l'offre de logements sociaux en permettant aux classes moyennes de se loger à proximité de leur lieu d'emploi à un prix inférieur au marché locatif privé. Ce dispositif concourt donc parfaitement à notre raison d'être et au développement de nos territoires en rapprochant logement et emploi.

Benoît BONAVENTUR
Directeur du Marché des institutionnels d'Arkéa Banque E&I

LA RÉSIDENCE WHOO RENNES GARE, UNE ACQUISITION SUR NOS TERRITOIRES

En France, le manque de logements est une réalité qui affecte particulièrement les étudiants et les jeunes actifs. Cette « crispation » du marché de l'immobilier n'est pas réservée à l'Île-de-France et s'observe aussi en régions où louer un appartement est devenu particulièrement difficile dans les grandes villes étudiantes. C'est justement à Rennes (72 000 étudiants) qu'Arkéa Foncière a pris possession d'une résidence gérée de cent vingt-et-un logements entièrement louée dès son ouverture.

Après deux ans de travaux, le premier immeuble de l'îlot Beaumont a été livré en août 2023. Situé au pied de la gare de Rennes, cet îlot regroupe trois bâtiments fraîchement construits sur une ancienne friche. C'est ici qu'Arkéa Foncière a accueilli ses locataires en leur proposant des logements avec services dans la résidence Whoo Rennes Gare.

Sa particularité ? La **mixité sociale**. La résidence Whoo, destinée notamment aux étudiants et jeunes actifs, est en effet intégrée dans un immeuble résidentiel qui accueille également des logements sociaux comme des appartements de standing avec terrasse en vente libre.

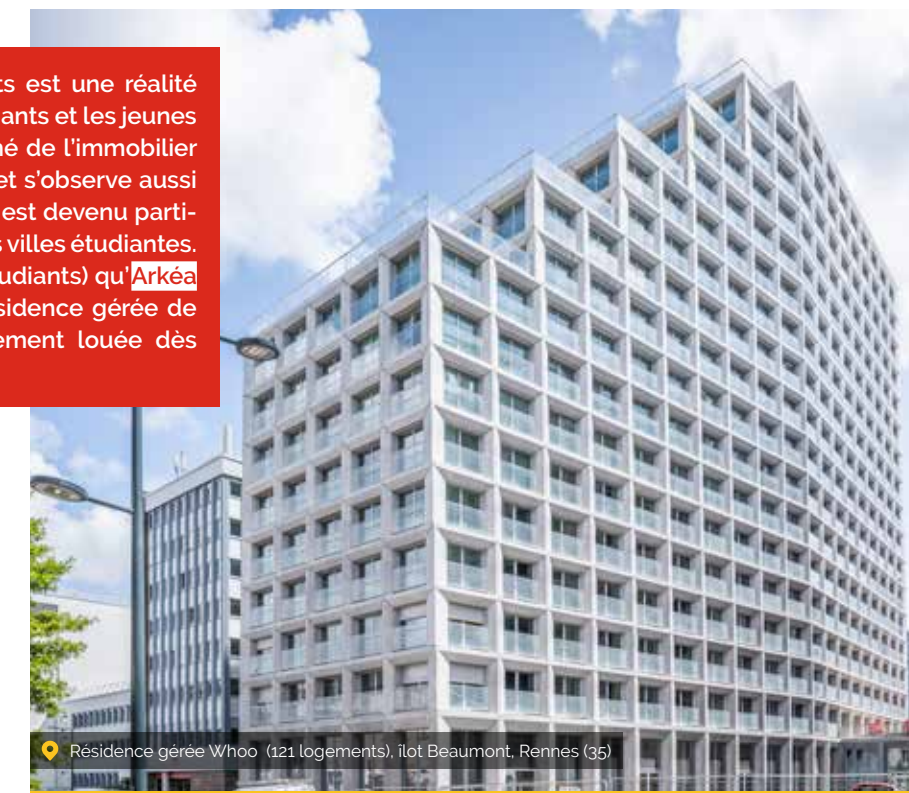
Située sur un emplacement idéal en matière de mobilité, la résidence présente une architecture innovante à la

volumétrie compacte et accorde une grande importance à la lumière. La performance thermique et énergétique du bâtiment est également reconnue avec l'obtention du **label Effinergie+**, qui valorise la sobriété énergétique des constructions neuves, moins impactantes pour l'environnement. Des espaces végétalisés sur le parvis et en toiture-terrasses apporteront de la fraîcheur l'été. ■



L'acquisition de la résidence Whoo à Rennes s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la stratégie d'Arkéa Foncière. Elle illustre aussi très concrètement l'alignement avec les axes stratégiques de la filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa en faveur du logement, des territoires et des transitions.

Fabienne RICHARD-VELLY
Présidente du conseil de surveillance d'Arkéa Foncière



📍 Résidence gérée Whoo (121 logements), îlot Beaumont, Rennes (35)

WHO'S WHOO ?

Whoo est un concept de résidence avec services créé et exploité par **Nexhos**. Implanté à Bordeaux et à Rennes, Whoo propose une gamme de prestations de qualité à ses locataires afin de faciliter leur quotidien : espace détente, salle de fitness, internet wifi, laverie, local à vélos... En résumé, Whoo, c'est le confort d'une résidence, la convivialité d'une auberge et les services d'un hôtel !

RENNES BEAUMONT EN BREF

Accès immédiat à la gare et au centre-ville

Pied de métro lignes A & B

Bâtiment de bureaux en R+8

SUBL totale : ≈ 4 400 m²

RDC avec nombreux services

Certifié HQE

📍 Immeuble de bureaux, îlot Beaumont, Rennes (35)

JEUX 2024 & ACCESSION SOCIALE : UN FINANCEMENT, DEUX USAGES

Spécialiste du financement du logement social et de l'immobilier, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels (ABEI) a participé au financement de l'opération Seinergy. Un programme emblématique de logements neufs destiné à héberger des athlètes des jeux d'été 2024 avant d'être transformés en logements en accession sociale.

Cet été, à Paris, 14 500 athlètes seront accueillis, puis 9 000 para-athlètes, auxquels s'ajoutent les *staffs* et bien sûr le public qui viendra du monde entier. Pour relever le défi de loger les équipes participantes, un village éco-conçu de 445 000 m² de surfaces de plancher est en cours d'achèvement sur un territoire à la croisée de trois communes : l'Île Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen. En plus de répondre aux besoins d'hébergement temporaire des participants aux jeux, ce village a pour singularité d'avoir été conçu dès le début pour être transformé en lieu de vie. Les bâtiments, **tous réversibles**, seront ainsi progressivement transformés en logements, bureaux et commerces une fois les festivités terminées.

Au cœur de ce village des athlètes inauguré fin février 2024, dans le **quartier Universeine**, Arkéa Banque E&I a participé au financement de l'opération **Seinergy**. C'est un programme immobilier résidentiel dont la maîtrise d'ouvrage a été assurée par **Coopimmo**, coopérative HLM francilienne.



L'immeuble contemporain de neuf étages certifié **HQE Habitat et labellisé Biodiversity** propose soixante-quatre logements collectifs allant du T2 au T5 en duplex avec une grande terrasse panoramique. L'architecture a été pensée par Lina GHOTMEH - Architecture (cage A1) et Atelier Pascal GONTIER (cage A2). Quant aux jardins, ils sont agencés de façon à constituer de véritables **corridors écologiques** propices au développement de la flore et de la faune en milieu urbain, tout en luttant contre les îlots de chaleur.

Après avoir accueilli les athlètes, les logements de l'immeuble Seinergy seront transformés puis livrés à leurs propriétaires en **bail réel solidaire (BRS)**. **Des ménages aux revenus modestes pourront ainsi accéder à la propriété d'un logement en-dessous des prix du marché, dans un environnement moderne et durable.** L'emplacement est idéal pour aller travailler à Paris ou en banlieue : à deux pas des bords de Seine, à quelques minutes de la ligne 13 du métro et des RER B et D, mais aussi de la future gare Saint-Denis Pleyel. À proximité du bâtiment se trouvent deux crèches et un groupe scolaire, pour favoriser l'installation de familles avec enfants. Nul doute que ce quartier en phase avec les enjeux de société participera à dynamiser sur le long terme le territoire de la Seine-Saint-Denis. ■

ZOOM SUR LE 10^e SPEED DATING DE L'IMMOBILIER & REGARDS CROISÉS



Aurélien DELEU
Directeur du marché de l'immobilier
d'Arkéa Banque E&I

« Avec quatre-cents participants, la 10^e édition du Speed Dating de l'Immobilier organisé par Arkéa Banque E&I (ABEI) a remporté un franc succès. Retour sur cet événement incontournable.

Le *Speed Dating* de l'Immobilier, c'est l'événement de la rentrée *made in* Arkéa Banque E&I. Dans un contexte de crise aux facteurs multiples, ce rendez-vous annuel a confirmé l'importance de rassembler élus, aménageurs, promoteurs, bailleurs et investisseurs institutionnels afin d'imaginer des solutions concrètes pour une reprise.

En ouverture de cette 10^e édition placée sous le thème « les défis de l'immobilier, demain », nous avons eu le privilège de faire intervenir **Patrice Vergriete**, alors ministre délégué chargé du Logement. Puis, notre président, **Julien Carmo-na**, s'est exprimé sur ce secteur qu'il connaît très bien et a annoncé la création de la filière immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa. Cette création intervient dans une période de bas de cycle et illustre la volonté du Groupe d'aller plus loin dans l'accompagnement de ses clients, dans les bons comme dans les mauvais moments. **Bertrand Blanpain**, directeur général délégué du Crédit Mutuel Arkéa, a partagé les grands défis auxquels la chaîne de l'immobilier fait face pour introduire les deux tables rondes.

Enfin, chaque nouvelle édition du *Speed Dating* est également marquée par la publication du livre *Regards croisés*. La version 2023 compile les témoignages d'une dizaine de dirigeants autour du thème « Les défis de l'immobilier ». ■



Nathalie MOTSCH
Directrice des relations institutionnelles
d'Arkéa Banque E&I

« *Regards croisés* est un ouvrage annuel qui donne la parole aux acteurs de la chaîne du logement et de l'immobilier. Celles et ceux qui imaginent nos villes et accompagnent leurs profondes mutations, dirigeants d'entreprises privés et publiques, femmes et hommes politiques. Leurs témoignages inspirent de nouvelles initiatives, de nouvelles démarches et nous embarquent dans la ville de demain.

Laissez-vous séduire par nos témoins qui se sont prêtés au jeu de l'interview *made in* Arkéa Banque E&I et qui ont partagé, avec enthousiasme, leur volonté inébranlable d'entreprendre et d'agir pour la vitalité de nos territoires. Bien plus qu'un recueil de témoignages, *Regards croisés* est un réel outil de partage d'expérience au service de la filière du logement et de l'immobilier. Bonne lecture et nous vous retrouvons très vite autour de *Regards croisés* 2024 ! » ■



TABLE RONDE N° 1

« Construction et rénovation : deux défis simultanés pour une politique du logement ambitieuse. »

Julie DE ROUJOUX, DGD Nexity Immobilier Résidentiel
Cédric GRAIL, DG du groupe Altémed
Sylvère HAMEL, DG région Est Kaufman & Broad

Débats animés par **Marc TEYSSIER D'ORFEUIL**, président de Com'Publics et délégué général du Club de l'accession à la propriété.

TABLE RONDE N° 2

« Quelles solutions et innovations pour « booster » le logement ? »

Sylvia PINEL, ancienne ministre du Logement
Yannick BORDE, président de Procvivis
Maxime BITTER, DG de Lille Métropole Habitat
Nicolas GAGNEUX, président de 6^e Sens Immobilier

LE PREMIER PRÊT IMPULSE IMMOBILIER DURABLE AVEC GREEN CITY IMMOBILIER



Les équipes d'Arkéa banque E&I Toulouse ont mis en place le tout premier prêt ARKEA IMPULSE immobilier durable pour accompagner le promoteur Green City Immobilier dans la concrétisation de l'opération « Coupole Art-Déco ». Ce projet « cœur de ville » respecte la RE2020 cible 2025 et bénéficie ainsi d'un financement à taux bonifié.

Le programme se développera sur 9 700 m² en R+5 avec sous-sol dans le centre-ville de Bezons, dans l'ouest parisien, près de la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à dix minutes de La Défense. Le bâtiment se décompose en trois immeubles de cinq cages.

L'architecture élégante reprend quelques-unes des caractéristiques des constructions des années 1920, comme les motifs floraux stylisés et les formes géométriques inspirées du cubisme. Les briques, la rotonde du bâtiment d'angle, les garde-corps ouvragés et les reliefs donnent du rythme à la façade majoritairement blanche. Les appartements aux grandes baies vitrées sont orientés vers les terrasses, balcons et jardins privatifs à l'arrière. À l'intérieur, des arches voûtées s'ouvrent sur des halls soigneusement décorés.

Au total, l'immeuble pourra accueillir cent-soixante-et-un logements allant du T1 au T5. Cette opération mixte allie cent-six logements libres, cinquante-trois logements so-

ciaux et deux commerces. Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur urbain d'Argenteuil, un avantage pour les habitants qui pourront bénéficier d'une énergie renouvelable produite localement (incinération des déchets ménagers, biomasse, géothermie...). ■



La résidence Coupole Art-Déco à Bezons est un succès commercial. Par son emplacement et sa qualité architecturale elle présente un taux d'écoulement exceptionnel avec 85 % des lots réservés en six mois. Au niveau réglementation environnementale, elle atteint le seuil RE 2025 et tous les logements sont DPE A. Cette performance nous a permis de souscrire un prêt « Impulse » et de bénéficier d'un taux bonifié.

Stéphane Aubay
Président de GreenCity Immobilier

La société de gestion Arkéa REIM a lancé en septembre 2023 sa première offre Club-Deal à destination d'une clientèle premium. L'opération porte sur un très bel immeuble résidentiel situé à Neuilly-sur-Seine.

Après le développement de sa gamme retail, Arkéa REIM a lancé son premier Club-Deal. Avec cette nouvelle activité structurante pour son développement, la jeune société de gestion étoffe sa gamme de solutions d'investissements immobiliers proposées à l'ensemble de ses distributeurs. Ce premier Club-Deal donne aujourd'hui accès à des opportunités à saisir de type value add avec des tickets d'entrée un peu plus élevés. Il illustre aussi les expertises d'Arkéa REIM en matière de structuration d'investissements immobiliers significatifs.

Enfin, cette réalisation est une mise en lumière concrète des synergies internes rendues possibles par la Filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa puisque :

- une majeure partie de la collecte a été effectuée par Arkéa Banque Privée (accompagnée par Arkéa Immobilier Conseil) et par Le Comptoir Immobilier (une marque d'Izimmo), deux entités chargées de la commercialisation ;
- côté financement, c'est une alliance entre Arkéa Banque E&I et un partenaire externe qui s'est opérée ;
- l'asset management et le suivi des travaux sont assurés par les équipes d'Arkéa Real Estate. ■



LE PREMIER CLUB-DEAL D'ARKÉA REIM



L'acquisition de ce magnifique immeuble résidentiel au cœur de Neuilly-sur-Seine a été l'occasion de structurer une nouvelle offre différenciante et complémentaire à nos produits existants. Le succès de la collecte menée en seulement sept semaines prouve que les épargnants restent très réceptifs à une offre de véhicules immobiliers exclusifs et de qualité. Nous avons l'ambition des développer trois à quatre opérations de ce type en 2024.

Yann VIDECOQ
Directeur général d'Arkéa REIM

ARKÉA REIM EN CHIFFRES

Société de gestion
créée en 2021

20 collaborateurs

3 fonds dont 2 ISR

1,3 Mds€ d'encours
sous gestion

Source : Arkéa REIM 2023

À SAVOIR

Un club-deal consiste à réunir un groupe d'investisseurs privés afin de réaliser un investissement collectif et significatif en immobilier.

LA SC PIERRE IMPACT : UN PRODUIT D'INVESTISSEMENT POUR FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

En alignement avec la volonté de proposer des investissements responsables pour répondre aux enjeux sociétaux, Suravenir a référencé en 2023 la société civile (SC) Pierre Impact.

Disponible dans la gamme Tremplin de Suravenir, tournée vers l'économie réelle, la SC Pierre Impact est un fonds d'investissement à impact social et solidaire labellisé Finansol et classé article 9 (SFDR).

Elle investit majoritairement dans l'immobilier résidentiel et les infrastructures sociétales. Ce fonds répond à un double enjeu d'accès au logement et de lutte contre le mal logement. En effet il contient un volet environnemental qui participe à l'amélioration de la qualité énergétique des actifs. 10 % de ses actifs sont par exemple investis dans des foncières solidaires comme Solifap, créée par la fondation Abbé Pierre. ■

UN FONDS RECONNU ET RÉCOMPENSÉ

La stratégie et l'engagement social de la SC Pierre impact ont été reconnus à plusieurs reprises en 2023 : dès le mois de février avec l'obtention du label Finansol, puis, par l'obtention de deux distinctions avec le prix de la rédaction dans la catégorie pierre-papier lors de la 11^e édition des Pyramides de la gestion du patrimoine en mars 2023, suivi du prix Espoir de la meilleure société civile à l'occasion des Victoires de la pierre-papier en avril 2023.



Les supports non cotés permettent d'investir dans des entreprises ou des projets qui ne sont pas soumis aux fluctuations des marchés financiers et présentent un risque de perte en capital. Retrouvez les informations qui doivent être publiées en application du règlement européen dit « SFDR » : reglementaire-priips.suravenir.fr.

UN NOUVEL HABITAT INCLUSIF EN CONSTRUCTION À QUÉVERT

À Quévert, dans les Côtes-d'Armor, la foncière Familles Solidaires œuvre en faveur de l'habitat inclusif en construisant un bâtiment de 235 m² destiné à accueillir sept jeunes adultes handicapés de plus de 20 ans. Le principe ? Permettre à un public fragilisé d'emménager dans des appartements privatifs neufs pour qu'ils puissent vivre en autonomie le plus possible, tout en étant accompagnés lorsque cela est nécessaire. C'est un véritable « chez soi » en milieu ordinaire, qui inclut des espaces partagés et des services mutualisés indispensables à la vie quotidienne. Mais l'habitat inclusif ne se limite pas qu'au logement : tout l'environnement est passé au crible, pour qu'il soit également accessible et accueillant, dans un secteur bien desservi et proche des commerces.

Cette alternative mise sur la notion de gradation, en proposant une solution située entre la vie à domicile, parfois source d'isolement, et la vie en structure spécialisée, parfois en dehors du « monde réel ».

Federal Finance Gestion, avec son véhicule d'investissement Federal Solidaire issu des fonds d'épargne salariale solidaires, a financé la foncière Familles solidaires, cliente du Crédit Mutuel de Bretagne. Nul doute que ce projet fera des émules ! ■



UN QUADRUPLE SOUTIEN POUR LUTTER CONTRE L'EXCLUSION AVEC HABITAT & HUMANISME

Arkéa Immobilier Conseil (AIC) est mécène de l'association Habitat & humanisme - Finistère depuis plusieurs années maintenant, avec pour objectifs de contribuer à la poursuite du développement des antennes brestoïse et quimpéroise, d'accroître le nombre de logements mis à disposition et d'accompagner la rénovation énergétique. En 2022, l'association a également compté sur le renfort volontaire apporté par deux collaboratrices du groupe Crédit Mutuel Arkéa désireuses de donner de leur temps à l'association dans le cadre d'une année de mécénat de compétences. En 2023, c'est au tour d'Armorique Habitat, bailleur social implanté en Bretagne et filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa de se joindre au mouvement de soutien d'Habitat & humanisme au travers d'un partenariat noué le 5 décembre 2022 dont l'objectif est de faire grandir le parc immobilier destiné à accueillir des ménages en situation précaire.

Federal Finance Gestion, par l'intermédiaire de son FPS Federal Solidaire, a également financé Habitat & humanisme en prenant des participations au capital de sa Foncière et au capital de sa structure Entreprendre pour humaniser la dépendance. Les fonds proviennent de l'épargne salariale dont une partie de la gamme est solidaire et labellisée Finansol. Cela permet de contribuer des projets qui ont un impact social et environnemental. ■



Habitat & humanisme est pour nous une belle rencontre. Notre soutien illustre la volonté du Crédit Mutuel Arkéa de permettre des actions ayant un impact positif sur les territoires, volonté qui se réalise aussi par le partenariat noué par Armorique Habitat avec l'association. Outre la recherche d'un logement et sa réhabilitation par des bénévoles compétents, Habitat & humanisme accompagne avec réussite ces personnes pendant deux ans dans cette phase si difficile de réintégration. Ces bénévoles impliqués sont admirables. Une de leurs dernières actions en date est la création sur Quimper de six chambres sécurisées pour des femmes en situation de maltraitances. Bravo à toute cette équipe !

Philippe COURGEON
Directeur général Arkéa Immobilier Conseil



CIARÁN & DOMINGOS : À SITUATION EXCEPTIONNELLE, MESURES EXCEPTIONNELLES



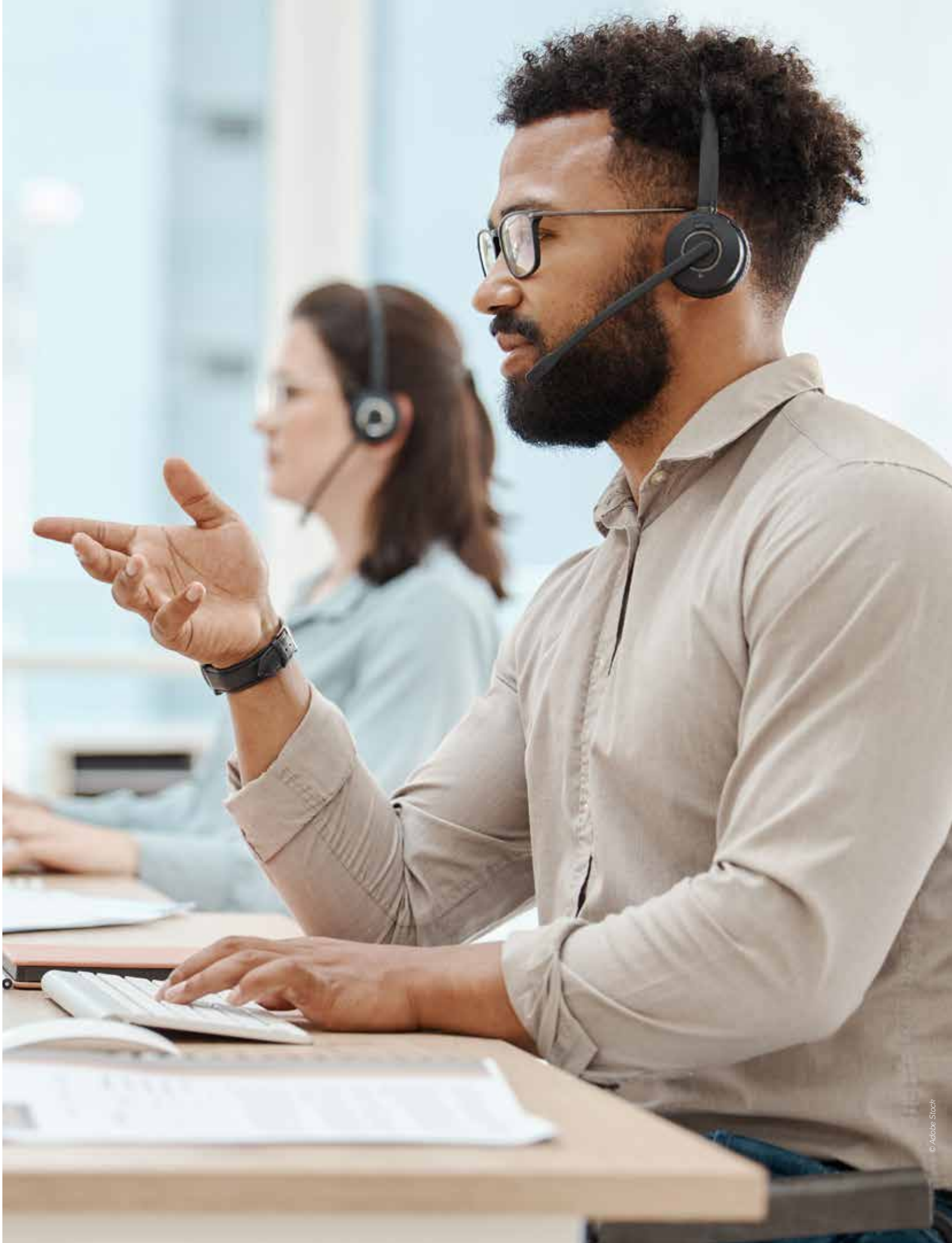
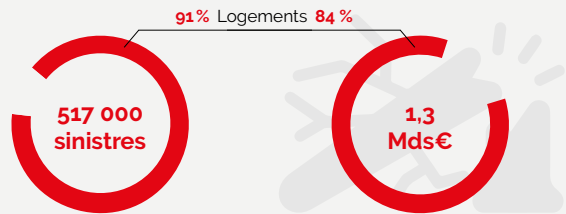
Entre le 1^{er} et le 5 novembre 2023, la France a été balayée par des vents si violents qu'ils se placent en 5^e position des tempêtes les plus dévastatrices en métropole : Ciarán et Domingos.

Les clients de **Suravenir Assurances** ont été particulièrement impacté par ces événements climatiques puisqu'une grande partie d'entre eux se trouve sur la façade Atlantique. Trente mille sinistres ont été déclarés en un mois, ce qui représente un record absolu.

Dans ce contexte particulier, la compagnie a instauré des **mesures exceptionnelles** pour ses assurés : un délai de déclaration étendu à trente jours au lieu des cinq jours habituels, des mesures assouplies pour le relogement d'urgence et une accélération du versement des indemnités.

C'est également une organisation exceptionnelle qui s'est mise en place pour répondre le plus rapidement possible aux clients. Ainsi, les équipes Indemnisations de Suravenir Assurances ont reçu des renforts pour augmenter la capacité de prise d'appels et de gestion des sinistres. **Une centaine de personnes volontaires**, parmi les équipes de Suravenir Assurances mais aussi des entités du Crédit Mutuel Arkéa, ont aidé à l'ouverture des sinistres des assurés. Cette solidarité et cette mobilisation hors-norme ont permis de soutenir et d'accompagner les clients en leur apportant des solutions concrètes au plus près de leurs besoins. ■

Selon un bilan dressé par France assureurs, les tempêtes Ciarán et Domingos ont engendré 517 000 sinistres au niveau national et des dommages estimés à 1,3 Mds€.



ENTREPRISE À MISSION







ARMORIQUE HABITAT

RECHERCHER LA QUALITÉ DE VIE PAR LE LOGEMENT,
POUR TOUS ET EN TOUTE CONFIANCE



© Armorique Habitat

LANDERNEAU (29) - 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX BBC RT 2005 À KERGREIS IZELLA - ENRIQUE DURAN ARCHITECTE

6 AGENCES DE PROXIMITÉ Guipavas • Landerneau • Morlaix Plérin • Quimperlé • Vannes		63 COLLABORATEURS 65 % de femmes   35 % d'hommes	AMBITIONS  Implantations optimales des constructions en fonction de l'exposition (bioclimatisme)  Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, maisons à ossature bois, chaudière de co-génération productrice de chauffage et d'électricité  Performances thermiques des matériaux de construction et d'isolation  Conseils aux occupants pour gérer l'énergie et les déchets
EN 2023 34,8 M € de chiffre d'affaires 8,7 M € de résultat net 35,2 M € d'investissements dont : 28,6 M € Locatif neuf 2,9 M € Maintenance 0,7 M € Accession sociale, terrains 3,0 M € Réhabilitation	12 600 personnes logées 6 911 lots gérés (dont 49 % en individuel) 159 logements livrés 23 logements vendus		



© Getty Images

PARTIE 2

TERRITOIRES

*Rester investi
et maintenir les
ambitions pour
l'avenir des
territoires.*

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est profondément attaché à la vitalité économique et sociale des territoires, elle-même étroitement liée à l'immobilier. Dans une période où les indicateurs habituels peuvent faire planer un avis de grand froid sur les initiatives autour de la pierre, la Filière immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa reste investie pour soutenir le développement responsable en région. Des quartiers en pleine métamorphose, des investissements dans des actifs dûment sélectionnés ou des projets en faveur de la mixité sociale : l'attentisme n'est clairement pas de mise. Et nul doute que ces nouveaux lieux de vie feront rayonner les territoires sur le long terme.

COMMENT CONCILIER ANCRAGE TERRITORIAL ET IMPACT POSITIF ?

Le Crédit Mutuel Arkéa défend une finance à impact positif et engagée sur le plan sociétal. En Bretagne, plusieurs opérations financées par les caisses locales du Crédit Mutuel de Bretagne sont en train de voir le jour.

● À **Carhaix**, dans le Finistère (29), la communauté de communes agit en faveur de l'amélioration de l'accès aux soins sur son territoire avec la construction de **la maison de santé pluridisciplinaire de Poher Communauté**. D'une surface de plancher de 1 113 m², l'objectif de ce projet à 3,3 M€ est de proposer un ensemble de services de santé de proximité, sans hébergement, ainsi que des actions de prévention. La livraison du bâtiment est prévue dans le courant de l'année et apportera une réponse concrète à la lutte contre les déserts médicaux avec dix-huit salles de consultation dont quatre pour les soins dentaires.

● À **S'-Sulpice-la-Forêt**, en Ille-et-Vilaine (35), la commune a inauguré le samedi 25 novembre 2023 le **nouvel espace éducatif, scolaire et culturel**. Ce lieu est une réponse engagée sur le plan environnemental et sociétal. Il apporte une réponse au besoin de nouveaux équipements publics pour accompagner l'évolution des effectifs scolaires à l'horizon 2035 et ainsi accueillir et former les citoyens en herbe. Ce bâtiment éco-conçu de 2,5 M€ est un véritable démonstrateur qui promeut le local et le durable. Il est le fruit d'une concertation avec de nombreuses parties prenantes dont les citoyens usagers et s'inscrit également dans la trajectoire des **accords de Paris sur le climat** puisqu'il a été construit avec des matériaux éco-responsables, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. En effet, ce ne sont pas moins de 1 030 bottes de paille qui ont été utilisées pour isoler ce bâtiment. Le bois est également omniprésent puisqu'il est utilisé aussi bien en construction, pour l'ossature, qu'en source d'énergie, pour alimenter la chaudière.

La fédération du Crédit Mutuel de Bretagne est très engagée auprès des collectivités locales. Cet accompagnement illustre également à quel point l'immobilier est un sujet diversifié qui contribue à la vitalité économique, scolaire, culturelle et de santé des territoires. ■



Ces exemples de financements en faveur de l'éducation, de la culture ou de l'accès au soin illustrent notre détermination à accompagner les projets concrets et porteurs de sens partout en Bretagne. Ils s'alignent également avec nos valeurs de banque coopérative et mutualiste en faveur de l'économie locale, tout comme notre démarche dont les motivations dépassent l'angle purement financier.

Philippe ROUXEL
Directeur général du Crédit Mutuel de Bretagne

● À **Ploërmel**, dans le Morbihan (56), pour accompagner la dynamique démographique du nouveau quartier de la Noé Verte qui accueillera environ trois cents logements dans la décennie à venir, la ville fait actuellement construire un **groupe scolaire primaire**. L'école comptera cinq classes, des surfaces réservées au périscolaire et un office liaison chaude. Ce projet initié en 2016, dont le coût travaux est d'environ 5,4 M€ HT, se veut être un modèle sur le plan environnemental puisque la conception prévoit par exemple une ossature en bois, une isolation à base de paille et des murs enduits à la chaux.

● À **Caulnes**, dans les Côtes-d'Armor (22), les élus ont validé la **construction d'un restaurant scolaire, la rénovation et l'extension de l'école élémentaire** pour un budget total de plus de 5 M€ de travaux. C'est le plus gros projet du mandat. Deux ans de travaux seront nécessaires pour réhabiliter l'école et construire les nouveaux bâtiments tout en assurant la continuité d'accueil des élèves en toute sécurité sur le site pendant les travaux. Le phasage du chantier a pour objectif d'accueillir des élèves dans la partie extension et d'ouvrir le restaurant scolaire à la rentrée 2024 pour réaliser ensuite les travaux de rénovation de l'existant. En plus d'améliorer le quotidien des élèves, des enseignants et du personnel territorial, le projet contribue également à la vitalité économique des entreprises de travaux de la région.

ACCOMPAGNER LES GRANDES TRANSITIONS AU CŒUR DES RÉGIONS AVEC LA SCI TERRITOIRES AVENIR

Les tendances sociétales et démographiques qui contribuent à l'attractivité des territoires ont été accentuées par la crise sanitaire : augmentation du télétravail, déménagement en région, implantation des start-up dans les métropoles régionales ou encore explosion du e-commerce... En matière d'immobilier, elles sont source d'opportunités d'investissement pour construire un portefeuille qui saura faire face aux défis de demain.

Les grandes transitions sociétale, économique, technologique et environnementale sont catalysées par les crises successives que nous traversons. En immobilier, elles s'expriment par exemple par des évolutions d'usages, des exigences plus nombreuses, plus fortes et aussi par une mise en lumière des régions.

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa est très attaché aux territoires et aux transitions d'avenir. C'est dans ce contexte que sa filiale Arkéa REIM a créé en 2022 la **SCI Territoires Avenir**, avec la volonté d'accompagner ces grandes transformations qui s'opèrent en régions. Celle-ci a pour objectif de tirer parti de ces nouvelles dynamiques et enjeux du secteur immobilier. En investissant dans des **actifs résilients et durables**, cette SCI contribue au développement des territoires, en France comme en Europe. Elle donne également accès au meilleur de l'immobilier, dans des zones à fort potentiel de croissance. Au terme de sa première année pleine d'exercice, la SCI affiche à fin 2023 un actif net réévalué¹ de 310 M€ constitué de 31 actifs répartis dans toute la France, pour une performance de 5,64 %².

Cette SCI, **labellisée ISR (investissement socialement responsable)**, soutient les territoires dans leurs transitions environnementales et sociétales et répond aux épargnants qui souhaitent investir dans l'immobilier durable. Les placements sont essentiellement tournés vers des projets responsables et respectueux de l'environnement, comme des bâtiments à haute performance énergétique, ou des initiatives portées en partenariat avec les acteurs clés des terri-

toires comme les collectivités locales. Ainsi, la SCI investit dans des actifs immobiliers qui favorisent la dynamique des régions : école, résidences seniors, locaux d'activités, établissements de santé, bureaux... À titre d'exemple, la SCI développe à Nancy une Résidences Services un actif à double impact positif sur nos territoires :

- Création de logements à destination des seniors ;
- Retombée économique pour les commerces et services de la ville avec l'arrivée d'une centaine de résidents.

Située au cœur de la ville, la Résidence comptera 97 logements pour seniors autonomes et offrira des prestations de qualité à ses résidents (restaurant, blanchisserie, conciergerie, activités...)

Territoires Avenir a donc tous les atouts pour s'inscrire dans une vision positive, innovante et responsable de l'immobilier, en agissant en faveur d'une économie durable et inclusive, soucieuse du temps long et attentive aux besoins de l'ensemble de ses parties prenantes. ■



¹ Somme de la valeur des actifs composant le fonds retraité de la dette.
² Performance pour l'année 2023, hors frais applicables au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'unité de compte (UC) Territoires Avenir se souscrit exclusivement au sein de contrats d'assurance-vie. Le sous-jacent à cette UC est la SCI Territoires Avenir constituée sous forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable. La SCI Territoires Avenir est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA) visé à l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'investissement sur des supports en unités de compte présente un risque de perte en capital.
Durée de placement recommandée : 10 ans

PRODUIRE ET RÉHABILITER DES LOGEMENTS

ZOOM SUR ARMORIQUE HABITAT DANS LE FINISTÈRE

RÉHABILITATION DE 144 LOGEMENTS EN DIFFUS

Armorique Habitat a lancé au 1^{er} trimestre 2024 une ambitieuse opération de rénovation énergétique de cent quarante-quatre logements en diffus situés sur quatorze communes finistériennes.

Pour cent vingt-trois d'entre eux, aujourd'hui classés en F et G selon l'échelle du diagnostic de performance énergétique, les travaux devraient permettre une amélioration notable et un passage en DPE C. Les autres logements visent un DPE A ou B.

Ces travaux intègrent :

- Une isolation thermique par l'extérieur de 140 mm d'épaisseur, en polystyrène expansé ;
- Une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable qui améliore le renouvellement de l'air et limite l'humidité ;
- Un remplacement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude électriques par des pompes à chaleur air/air ou air/eau dans les séjours ;

- L'installation de convecteurs dernière génération et de ballons d'eau chaude thermodynamiques pour un meilleur confort à coût maîtrisé ;
- Une réfection des installations d'électricité et de plomberie ;
- L'installation de volets roulants électriques dans toutes les pièces ;
- Un désamiantage total qui intègre le relogement des locataires le temps des travaux ;
- Et des embellissements intérieurs pour une bonne qualité de vie au quotidien !

Ce programme s'appuie sur un éventail d'expertises au sein d'Armorique Habitat, dans la perspective de développer un haut niveau de prestation pour les locataires tout en modérant l'évolution de leurs charges locatives. ■

56 NOUVEAUX LOGEMENTS À LANDERNEAU

À Landerneau (Finistère), la Vallée du Leck est en pleine métamorphose. Au total, onze hectares vont accueillir une zone commerciale, une zone artisanale et une zone consacrée à l'habitat.

C'est à Landerneau, une commune située à une trentaine de minutes à l'Est de Brest, qu'**Armorique Habitat** a réalisé un programme de cinquante-six logements locatifs sociaux respectant la Réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Répartis sur quatre immeubles, quarante logements entre T2 et T3 avec jardin ou balcon sont édifiés et seize maisons individuelles de type 4 avec garage et jardin complètent l'ensemble. Le chauffage individuel et la production d'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur air-eau. Les nouveaux occupants ont commencé à emménager fin 2023 et l'ouverture des commerces est prévue pour ce printemps. Cette opération permet à Armorique Habitat de loger une centaine de personnes supplémentaires à prix modéré dans un cadre privilégié. ■



© Trois déclic

L'OFS DU GRAND OUEST :

LA PAROLE À RÉGIS ROYER, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ARMORIQUE HABITAT

En 2020, six bailleurs sociaux dont **Armorique Habitat** se sont associés pour créer une filiale commune, L4h, une société coopérative anonyme de coordination. C'est dans ce cadre que l'**Organisme foncier solidaire (OFS) du Grand Ouest** a vu le jour en 2023. Son but est avant toute chose de proposer une accession sociale ouverte au plus grand nombre en bail réel solidaire (BRS) neuf et vente HLM. Mais c'est aussi un outil supplémentaire d'intervention pour les collectivités et territoires, qui pourront concrétiser des projets mixtes d'accession et de locatif à dimension sociale.

Ce dispositif innovant fait pleinement écho aux valeurs mutualistes du Crédit Mutuel Arkéa et de sa filiale Armorique Habitat, qui ont par ailleurs la conviction qu'il est possible de développer conjointement de la valeur économique et sociale sur les territoires.

Régis, pouvez-vous nous expliquer ce qu'est le bail réel solidaire (BRS) ?

L'organisme foncier solidaire (OFS) est un dispositif prévu par la loi ALUR 2014. Il permet de mettre en œuvre le bail réel solidaire (BRS) dont le principe est de dissocier de façon pérenne le foncier du bâti. Il présente plusieurs avantages pour l'accédant à la propriété. Celui-ci n'a pas à supporter le coût de la charge foncière, la TVA est à taux réduit, les prix de vente sont plafonnés et une exonération totale ou partielle de la taxe foncière s'applique sur les propriétés bâties (TFPB).

Qui est éligible à ce dispositif ?

Pour pouvoir prétendre à ce dispositif, il est nécessaire à la fois de respecter les plafonds de ressources à l'entrée dans les lieux, de se servir du logement comme résidence principale et de s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain, qui reste la propriété de l'OFS.

Qu'est-ce qui fait l'originalité de ce projet ?

L'originalité du BRS vient à la fois de sa forme juridique, une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), de sa gouvernance ouverte et diversifiée et du projet lui-même, au service de l'intérêt collectif, ce qui en fait un **dispositif coopératif** par excellence. Son territoire d'intervention interrégional le rend également atypique. Il couvre dans le cas présent les territoires de la Bretagne au Centre Val de Loire en passant par les Pays de la Loire.



Régis ROYER
Directeur général d'Armorique Habitat

Quel est l'intérêt principal de ce bail ?

Concrètement, il instaure un véritable dispositif anti-spéculatif, juridiquement opposable. Les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. Le bail prévoit dès l'origine que le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus. À la revente, le prix du bien est encadré par une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix. ■



© Armorique Habitat

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DE NOS TERRITOIRES PAR L'IMMOBILIER À BORDEAUX



Pour lutter contre l'étalement urbain, l'une des solutions consiste à revaloriser les friches existantes en nouveaux lieux de vie. C'est cette démarche qui a été engagée par Arkéa Foncière et Suravenir, avec les acquisitions sur plans de deux immeubles bordelais fin 2019 auprès de Nexity Immobilier : L'Ark et Facette. Livrés en 2023 après deux ans de travaux, ces deux bâtiments participent activement au développement de l'économie réelle à l'échelle locale.

L'aménageur a confié les deux chantiers à des architectes créatifs et férus de défis techniques, chargés d'imaginer des bâtiments singuliers et adaptés aux enjeux sociaux, économiques et durables du monde moderne. L'objectif est de contribuer à mieux vivre la ville au quotidien tout en renforçant l'attractivité du site et, par extension, du territoire.

Facette présente un rez-de-chaussée transparent et sculptural avec des arches en béton armé, fabriquées à partir de coffrages cintrés sur mesure. Aux étages supérieurs, le jardin à circulation verticale propose des espaces de réunion et de repos partagés pour répondre aux nouveaux modes de travail. Sans oublier l'asymétrie des hauteurs de façades entre les étages qui impliquait des préfabrications sophistiquées.

L'Ark, quant à lui, est construit sur des piliers stylisés en forme de champignon pour créer un ensemble aérien et lumineux. Son architecte a fait le choix de végétaliser la toiture pour participer à la réduction des îlots de chaleur urbains. Cette initiative permet également de retenir les eaux pluviales tout en améliorant l'isolation thermique de l'immeuble. Au pied des constructions, un garage à vélos privatif donne sur le pocket park.

Une attention particulière a été portée au revêtement des deux bâtiments pour qu'ils s'intègrent aux édifices existants, avec un béton aux tonalités blondes pour faire écho aux teintes lumineuses de la pierre bordelaise. ■

À SAVOIR

La contribution du Crédit Mutuel Arkéa et de ses entités au développement économique du territoire bordelais par l'immobilier ne s'arrête pas là puisqu'en 2023, la filiale Arkéa REIM a également acquis le pavillon culturel du nouveau quartier du Belvédère à Bordeaux via l'un de ses fonds immobilier,

D'une surface de 2 200 m², cet immeuble neuf est loué à une institution sociale et culturelle connue qui en fera un véritable lieu de vie et d'animation avec des activités artistiques, événementielles, culturelles et de loisirs pour le public et les entreprises, sans oublier des espaces de bar et restauration.

L'Ark et Facette sont deux immeubles de bureaux, d'environ 5 000 m², situés au cœur du nouveau quartier de vie de Bordeaux, sur le site du Belvédère, à quelques minutes de la gare Saint-Jean, sur la rive droite de la Garonne. Nous nous sommes lancés avec enthousiasme dans ces projets puisqu'ils participent à la régénération urbaine et contribuent activement au développement du territoire bordelais, à l'échelle locale. À terme, ce quartier accueillera près de 50 000 habitants et 30 000 emplois.



Yann COAT
Responsable du service Transactions et opérations immobilières



LA HALLE DES DOCKS DE ST-OUEN

Dans le nouveau quartier des « Docks » à Saint-Ouen (93), la plus grande destination gastronomique, culturelle et festive d'Europe a été inaugurée le 18 janvier 2024, quelques mois avant les Jeux de Paris. Ce lieu unique est le fruit d'une reconversion d'un ancien site industriel construit quelques années après la première guerre mondiale (en 1924) entièrement réhabilité et transformé en un lieu de vie et de rayonnement du territoire.

Arkéa Banque E&I a accompagné cette opération de régénération urbaine au travers d'un financement accordé au Groupe Frey, porteur du projet. Le bâtiment dorénavant certifié BREEAM bénéficie d'un emplacement idéal au cœur d'un éco quartier à Saint-Ouen, relié à Paris grâce au prolongement de la ligne de métro n° 14.

Le parti pris est fort : la totalité du site sera occupé par de petits opérateurs indépendants (pas de marques nationales), l'utilisation accrue de matériaux naturels comme le bois, la plantation d'arbres à l'intérieur du site avec la création de strates arbustives et un mobilier fabriqué sur mesure avec des matériaux recyclés (à partir de caisses de transports d'œuvres d'arts en bois à usage unique). La climatisation du site sera naturelle l'été comme l'hiver. ■

CHIFFRES CLEFS

- 24 000 m² de commerces
- 50 boutiques
- 6 moyennes surfaces
- 1 halle gourmande et culturelle de 12 000 m² GLA
- 1 000 places de stationnement

Source : <https://frey.fr/lieu/les-docks-st-ouen-sur-seine>



LA ZAC VILGÉNIS À MASSY

UN PROJET DURABLE AMBITIEUX

Concilier cadre de vie remarquable, équipements de qualité et préservation de la nature, c'est le défi qu'a relevé le nouveau quartier durable au nord-ouest de Massy, qui s'apprête à accueillir des premiers habitants dans cet environnement boisé exceptionnel.

Ce parc habité sur plus de dix-huit hectares, situé à l'ouest de la ville de Massy, a su trouver le bon équilibre entre contraintes urbaines et préservation de la biodiversité. À l'heure du ZAN et de la recherche de durabilité de nos espaces de vie, la ZAC Vilgénis est une opération de « recyclage urbain » d'un ancien site de formation qui montre les possibilités d'adaptation des territoires.

Les **mille logements** qui le composent ont été le fruit d'une réhabilitation d'espaces déjà imperméabilisés ou construits, qui ont été dépollués pour certains puis requalifiés. Le projet s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement, notamment lors de la construction avec la **conservation des arbres existants**. La réflexion menée englobe également la notion de densité, qui été pensée pour répondre aux besoins de logements tout en respectant l'écosystème existant avec des constructions adaptées.

À la **durabilité environnementale s'ajoute la mixité sociale**, permise par une offre de logements sociaux en location et en accession sociale à la propriété. Les ménages pourront



📍 ZAC Vilgénis, Massy (91)

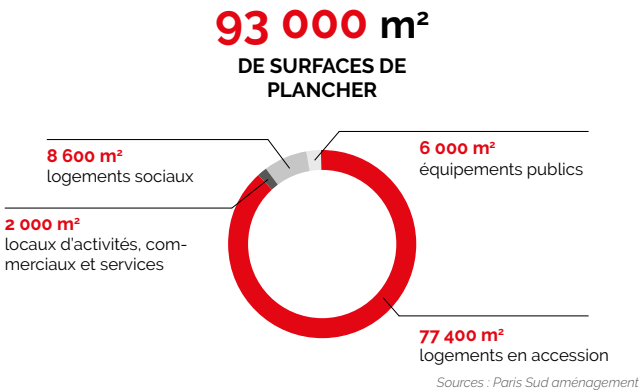
© PY BRUNAUD

également bénéficier d'une offre d'équipements publics de qualité : crèche, groupe scolaire, centre sportif.

Pour le financement, **Arkéa Banque E&I** a accompagné MLT **Paris Sud Aménagement**, qui a su mettre en œuvre son savoir-faire en matière de durabilité, et sa foncière Rez-de-ville, pour le portage de plusieurs commerces en pied d'immeuble de la ZAC. ■

À SAVOIR

- 1 250 arbres préservés
- 350 arbres plantés sur l'espace public
- 4 hectares désimperméabilisés (sur 11,5 ha imperméabilisés avant l'opération)



UN NOUVEL HÔPITAL

POUR LE GROUPE HOSPITALIER NORD-ESSONNE



Arkéa Banque E&I soutient l'Hôpital Paris-Saclay, qui constitue une opportunité unique pour ce territoire de répondre aux enjeux de modernisation de l'offre de soins hospitalière.

© Eiffage

Un co-financement majeur d'une durée de trente ans dans le secteur de la santé a été réalisé par **Arkéa Banque E&I**, accompagné de quatre autres acteurs bancaires. Ce sont ainsi cinq établissements financiers qui se sont unis pour apporter un crédit de 117 M€ pour financer la construction de l'Hôpital Paris-Saclay.

Le futur hôpital Paris-Saclay, situé à Orsay (Essonne) ouvrira ses portes dans le courant de l'année 2024. D'une surface totale de 45 000 m², il bénéficiera de 479 lits et places – dont 90 % en chambres individuelles –, de 10 salles de bloc opératoire,

de services de médecine et de chirurgie, de services de médecine aiguë (réanimation, soins intensifs cardiologiques et neurovasculaires) et d'une maternité dimensionnée pour accueillir plus de 3 000 naissances par an.

Conçu suivant de très hauts standards, notamment en matière de qualité environnementale (**labellisation haute qualité environnementale**), l'Hôpital Paris-Saclay entend devenir un hôpital de référence, pilier de l'offre de soins du groupe hospitalier Nord-Essonne, également présent à Longjumeau, Juvisy-sur-Orge et Bures-sur-Yvette. ■



📍 Corbeil Essonnes (91)



© Adobe Stock

IMAGINER MODERNISER

Pour Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, penser IMMO c'est avant tout penser à l'avenir. Tous les acteurs de la chaîne du logement et de l'immobilier sont concernés par un défi : celui de l'immobilier durable. De la construction neuve avec des matériaux bio-sourcés à la rénovation énergétique, nous sommes à leurs côtés pour réinventer la ville. Chaque année, nous finançons près de 15 000 logements et des milliers de m² d'immobilier tertiaire dans toute la France, pour changer demain.

Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 1 183 987 450 euros, banque et courtage d'assurances. N° ORIAS : 07 026 594 - RCS BREST 378 398 911. Siège social : Allée Louis Lichou - 29480 Le Rellecq-Kerhuon. Adresse postale : 3 Avenue d'Alphasis CS 96 856 - 35760 Saint-Gregoire. Crédit photo : Getty Images



PARTIE 3

TRANSITIONS

*Innover et
coopérer pour
accélérer les
transitions.*

D'après le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie finale en France (45 %) et le deuxième le plus émetteur de gaz à effet de serre (27 %). De plus, il fait face au défi de l'adaptation au vieillissement de la population. Dans ce contexte, le Crédit Mutuel Arkéa contribue à proposer des solutions pour accompagner des projets porteurs d'impacts positifs.

¹ Tout savoir sur la rénovation énergétique, 19 mars 2024.

RÉNOVÉO, UNE SOLUTION DE FINANCEMENT À TAUX ATTRACTIFS POUR LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES PARTICULIERS

La réduction significative de la consommation énergétique d'un logement implique souvent la réalisation de travaux de rénovation et de changement d'équipements techniques comme la chaudière ou les radiateurs. Pour les financer, il existe de nombreuses subventions. Toutefois, toutes les aides ne sont pas cumulables entre elles, et les critères d'éligibilité ne sont pas forcément identiques.

Proposé aux clients particuliers du **Crédit Mutuel de Bretagne** et du **Crédit Mutuel du Sud-Ouest**, le prêt **Rénovéo** permet de financer des travaux pour favoriser les économies d'énergie, optimiser la performance énergétique d'un logement ou financer l'acquisition d'équipements dé-

diés aux énergies renouvelables. Les travaux éligibles doivent être réalisés par un professionnel labellisé **RGE**, et peuvent concerner une résidence principale, secondaire ou locative.

Au-delà de la **réduction de la facture énergétique**, de **l'intérêt environnemental** et du **confort** que vont amener ces travaux, l'amélioration de l'étiquette du diagnostic de performance énergétique, obligatoire, est dorénavant opposable lors d'une vente ou d'une mise en location.

Ces travaux contribueront par ailleurs à la **valorisation** du bien, et, en cas de revente, la rénovation ainsi réalisée pourra constituer un **atout supplémentaire** auprès de futurs acquéreurs. ■

À SAVOIR

Une étude des notaires de France sur la **"valeur verte"** des logements anciens en 2022 met en évidence que le prix de vente moyen des biens les plus performants est supérieur à ceux qui le sont moins, et que la part de logements anciens vendus classés F et G est en augmentation.

Source : notaires de France, novembre 2023

LE PRÊT RÉNOVÉO

Jusqu'à 100 % de la valeur d'achat, dans la limite de 50 000 € maximum sur 24 à 180 mois à un taux attractif.

Pour bénéficier des conditions particulières de ce prêt, le matériel posé et les travaux doivent être réalisés par un professionnel RGE*.

- Les équipements concernés :
- Équipements de chauffage (étiquette A ou B)
 - Production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éolienne,...)
 - Dépollution
 - Isolation thermique
 - Travaux induits (20 %)
 - Bornes électriques pour véhicules verts
 - DPE

* Créé en 2011, le label « reconnu garant de l'environnement » (ou RGE) s'adresse aux artisans et entreprises spécialisés dans les travaux de rénovation énergétique, l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables ou encore les études liées aux performances énergétiques.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.



© Gettyimages

UN DUO POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES IMMEUBLES DES CRÉDITS-PRENEURS

Arkéa Crédit Bail s'adresse aux professionnels, entreprises et institutionnels qui s'équipent en matériels ou en biens immobiliers par des solutions de crédit-bail. De son côté, **ONATA**, créée par Arkéa Real Estate, est dédiée à l'accompagnement des maîtres d'ouvrages, propriétaires ou investisseurs dans leurs projets de création, de valorisation et de restructuration immobilière. **Début 2024**, les deux entités ont décidé de collaborer afin de proposer une offre permettant d'anticiper et de financer la rénovation énergétique des bâtiments pour se conformer au **décret tertiaire**.

Dans le cadre de leur offre commune, ONATA propose aux clients d'Arkéa Crédit Bail (ACB) une intervention en **trois étapes**. Premièrement, faire le bilan des consommations énergétiques

et évaluer a priori les qualités thermiques du bâtiment. Deuxièmement, établir un audit énergétique complet du bâtiment et fixer les pistes d'économies d'énergie à mettre en œuvre ; ONATA détaille un programme de travaux, le coût et le temps probables. Et enfin, troisièmement, coordonner toutes les entreprises du bâtiment pour exécuter le programme de travaux.

Parallèlement, ACB a conçu **deux offres responsables**. La **première offre** cible les clients disposant déjà d'un contrat de crédit-bail immobilier et propose le financement des travaux nécessaires pour se conformer au décret tertiaire. Le chiffrage est basé sur un audit d'ONATA. Ce financement bénéficiera d'un taux préférentiel avec la possibilité d'inclure les coûts accessoires. Les loyers se-

ront personnalisés pour permettre au client de supporter plus facilement le coût de cette rénovation.

La **seconde offre** s'adresse aux nouveaux financements d'actifs immobiliers existants. Les conditions financières de la tranche travaux peuvent être bonifiées jusqu'à 50 points de base en fonction du niveau d'atteinte de l'objectif du décret tertiaire. Dans ce cas également, les coûts accessoires, notamment les frais d'audit, peuvent être intégrés dans le financement. L'offre est pensée de telle manière que le client bénéficie d'une solution avantageuse, clefs en main, tant sur la partie expertise que financière. ■



© Gettyimages

DÉCRYPTAGE DÉCRET TERTIAIRE : VALEUR RELATIVE OU ABSOLUE ?

Le décret tertiaire – aussi appelé « dispositif éco-énergie tertiaire » – engage les acteurs du secteur vers la sobriété et l'amélioration énergétique des bâtiments de 1 000 m² et plus qu'ils utilisent. Ce texte, entré en vigueur en octobre 2019, définit des objectifs de réduction des consommations d'énergie aux propriétaires et exploitants des immeubles concernés, avec l'ambition de diminuer de 60 % les consommations d'énergie du parc tertiaire d'ici 2050.

Les objectifs peuvent être atteints par deux méthodes. La première dite en **valeur « relative »** consiste à réduire sa consommation d'énergie finale de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010. La deuxième formule, dite en **valeur « absolue »**, consiste à atteindre un niveau de performance minimum en kWh/m²/an, défini pour chaque type de bâtiment et catégorie d'activité associée. Le choix entre valeur relative ou absolue repose alors sur la performance et les usages du bâtiment assujetti.

TROIS NOUVELLES OFFRES AU CFCAL DÉDIÉES AUX TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIÉTALES

ENFIN UN PRÊT POUR LEQUEL L'ÂGE EST UN AVANTAGE !

Commercialisé depuis décembre 2022 par le **CFCAL** en partenariat avec la société Arrago, le Prêt viager hypothécaire (PVH) est un crédit souscrit par des **séniors** dans le but de financer un projet personnel. Il permet de disposer d'une somme d'argent en utilisant la valeur de son patrimoine immobilier comme garantie. Concrètement, l'emprunteur ne règle aucune échéance de son vivant. Le prêteur est remboursé par la vente du bien immobilier, tenant compte de la valeur du bien à la date du décès. À l'inverse d'une vente en viager, le bénéficiaire reste pleinement propriétaire de son bien et peut le transmettre à ses héritiers qui auront le choix de rembourser la dette ou de vendre le bien. Ce produit répond notamment à une problématique sociétale liée au financement de la dépendance.

Initié en 2021, ce projet allie la force du réseau d'intermédiaires du CFCAL et son savoir-faire en matière d'octroi de

crédit hypothécaire ainsi que celui d'Arrago expert, reconnu dans la place de marché de la dette et spécialisé dans le démarchage des investisseurs. Ensemble, ils effectuent l'étude, l'octroi, la mise en force du dossier et ont élaboré une plateforme d'octroi spécifique au PVH qui permet, dès la réalisation du prêt, de céder la créance à un fonds commun de titrisation. ■



Je suis fier de cette solution financière innovante qui complète notre gamme de crédits hypothécaires. La dynamique commerciale sur la première année d'exercice démontre que le PVH apporte une réponse adaptée aux aspirations de nos emprunteurs âgés de plus de 60 ans, celle de rendre liquide leur patrimoine immobilier pour la réalisation de leurs projets de vie.

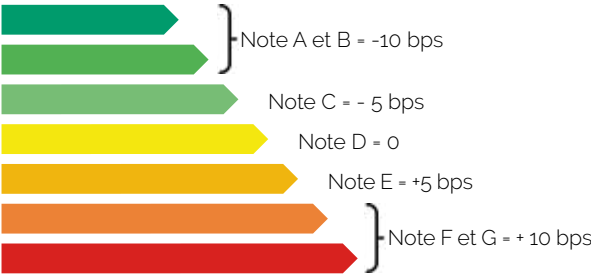
— François LEPRINCE
Président du directoire de CFCAL-Banque

UN CRÉDIT AVEC BONUS MALUS

Depuis le 1^{er} octobre 2023, le **Crédit Foncier Communal d'Alsace et de Lorraine (CFCAL)**, finance des acquisitions à des clients particuliers ou professionnels dont la **tarification du crédit tient compte du diagnostic de performance énergétique (DPE)** actuel ou futur, dans le cas où des travaux d'amélioration de la performance énergétique seraient envisagés.

Cette mesure est alignée avec les engagements du groupe Crédit Mutuel Arkéa ainsi que les recommandations de l'Agence bancaire européenne pour lesquelles les risques climat sont à prendre en compte dans la tarification. ■

Le barème de bonus / malus s'applique de la manière suivante sur le taux du crédit :



Le prêt viager hypothécaire est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de la consommation. Le prêt Hypo Rénov est un prêt amortissable soumis aux dispositions des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation. Pour en savoir plus sur les offres du CFCAL, rendez-vous sur www.cfc-al-banque.fr.

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ZOOM SUR LA DPE AU SERVICE DE NZBA



Nous sommes fiers de ce projet de traitement des données DPE qui s'inscrit dans un programme « données extra-financières », car il soutient les engagements du groupe en termes d'ESG.

— Phuong Thao PHAM
Chef de projet Programme données extra-financières,
Data Office - Crédit Mutuel Arkéa

Créé en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) occupe dorénavant une place stratégique en immobilier. Obligatoire et pleinement opposable depuis le 1^{er} Juillet 2021 en application de la loi ELAN, il est à la charge des propriétaires et a pour première fonction de renseigner les acquéreurs et locataires sur le niveau de performance énergétique et climatique d'un bien. Il constitue aussi le paramètre déterminant dans l'application de la loi Climat et résilience qui fixe un calendrier de sortie des passoires thermiques du parc locatif français.

Pour les banques, le DPE constitue aussi une donnée véritablement stratégique qui permet notamment de répondre à de nouvelles exigences réglementaires (exemples : pilier 3 ESG, stress test, taxinomie européenne, etc.). Ce qui implique une collecte et un traitement massifs de données.

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa a validé, dès 2020, une stratégie climat dans laquelle il s'engage à adopter une trajectoire d'alignement bas carbone de ses financements à horizon 2030, incluant le secteur immobilier résidentiel. Cet engagement a été conforté par l'adhésion à la Net Zero Banking Alliance (NZBA) en 2022.

Concrètement, ces engagements se traduisent par un travail autour de la collecte et de l'analyse des DPE qui a permis au groupe d'évaluer un point de départ et de définir une cible quantitative d'intensité carbone à l'horizon 2030 sur le périmètre de l'habitat financé par les fédérations du **Crédit Mutuel de Bretagne** et du **Crédit Mutuel du Sud-Ouest**. Cet objectif est formalisé dans la politique de financement de l'immobilier. La collecte du DPE et des données extra financières est donc une nécessité.

Le département Data Office du Groupe et ses experts en sciences de la donnée et innovation ont accompagné les entités métier dans cet exercice de qualification de l'intensité carbone du parc immobilier résidentiel financé par les fédérations. L'exercice a consisté ici en l'analyse d'un historique de plusieurs centaines de milliers de dossiers de projets habitat, nécessitant donc une industrialisation du processus d'analyse de dossiers, d'extraction et de traitement des données DPE.

Les ingénieurs ont utilisé des méthodes d'apprentissage

profond (*Deep-Learning*) faisant appel aux réseaux de neurones pour réaliser ces traitements. Concrètement, les PDF de liasses documentaires voient chacune de leur page transformée en images au format *yumpy*, qui sont analysées par un modèle *yolo* (*you only look once*) pour détecter les zones spécifiques au DPE (*pattern*). Ces zones détectées sont alors extraites et traduites en texte grâce à la reconnaissance optique de caractères (OCR). Ce modèle générique a été ajusté pour répondre aux besoins du Groupe. Au final, les chiffres sont impressionnants :

- 750 000 liasses analysées ;
- Plus de 22 millions d'images générées ;
- Plus de 180 000 DPE détectés !

Le tout avec une performance excellente, c'est-à-dire un nombre de DPE non détecté ou mal détecté extrêmement faible.

Depuis la mise en exploitation de ce dispositif, ce sont également plusieurs milliers de nouveaux dossiers habitat qui sont traités chaque mois, automatiquement et quasiment en temps réel. Au final, un temps précieux gagné pour les conseillers. ■



UNE GAMME DE FINANCEMENTS DÉDIÉE AUX TRANSITIONS

Arkéa Banque E&I réinvente ses métiers, ses méthodes et ses offres bancaires pour que chacune de ses activités soit concrètement au service des territoires et de leurs acteurs économiques tout en veillant à trouver le juste équilibre entre la performance économique d'un projet et son impact sur l'environnement.



© Adobe Stock

Après avoir été la première banque à proposer aux PME et aux ETI des crédits à impact à partir de 2 M€, **Arkéa Banque E&I** a imaginé la nouvelle gamme Transition avec des offres de financement complètes, adaptées à chaque cas, qui valorisent les performances extra-financières de ses clients et les accompagnent dans la mise en place d'une stratégie ESG. Cette nouvelle gamme a pour objectif d'encourager les actions responsables et durables autour de **quatre axes prioritaires** : la transition énergétique et climatique, la sobriété des modèles d'affaires, l'inclusion sociale, la vitalité et la résilience des territoires. Elle s'intègre dans le dispositif global ESG mis en place par la banque pour répondre aux besoins de ses clients quels que soient leur secteur d'activité et leur niveau d'engagement avec notamment la création d'une direction de la transition environnementale.

Trois offres ont donc été conçues en 2023 pour accompagner les transitions des clients de la chaîne de l'immobilier et du logement : PACT Trajectoire ESG en 2020, IMPULSE Immobilier durable et PACT Carbone.

PACT Trajectoire ESG permet d'indexer le taux d'intérêt de l'emprunt sur la performance ESG globale de l'entreprise, ce qui peut représenter une réduction significative des frais financiers. La performance ESG est évaluée tous les ans par son partenaire, l'agence de notation extra-financière Ethifinance, et analysée en détails pour étudier les points d'amélioration.

Impulse Immobilier durable finance les projets de construction durable et de rénovation énergétique. Il garantit une ré-

duction du taux d'intérêt en fonction de l'atteinte de critères de performance environnementale. La banque soutient ainsi la durabilité des bâtiments, ce qui représente un gage de qualité pour les actifs de ses clients.

PACT Carbone est 100 % dédié à la décarbonation. Avec ce crédit à impact, la banque finance la stratégie de décarbonation de ses clients en réduisant leur taux d'intérêt en fonction d'indicateurs calculés par son partenaire Carbometrix. Le client bénéficie, en outre, de bilans carbone complets et d'une sur-bonification si ses efforts de décarbonation sont alignés avec les objectifs de l'accord de Paris.

La **gamme Transition** s'aligne avec l'ambition de la stratégie de la filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa qui est d'agir en faveur d'un immobilier responsable. Elle couvre également les trois axes de cette stratégie : transitions, territoires et logements.

Aujourd'hui, la banque accompagne déjà deux cents clients dans leur stratégie ESG grâce au crédit à impact « PACT Trajectoire ESG », pour un total de plus de 1 Md€ d'engagements, parmi lesquels une trentaine d'acteurs de l'immobilier. Elle a également contractualisé une vingtaine de dossiers de financements bonifiés « Impulse Immobilier durable », dont 60 M€ sont liés à la rénovation énergétique et 12 M€ concernent des opérations immobilières sur-performant la RE2020. ■

À SAINT-PIEST, UN PRÊT PACT CARBONE POUR CONTRIBUER À RÉHABILITER 930 LOGEMENTS

Alors que les entreprises sont confrontées à la nécessité de relever les défis du dérèglement climatique tout en anticipant les nouvelles réglementations, Arkéa Banque E&I a créé en 2023 un prêt à impact dont le taux d'intérêt est directement indexé à la réduction de l'intensité carbone de l'emprunteur. Est Métropole Habitat figure parmi les premiers clients de la banque à l'avoir souscrit.

Est Métropole Habitat (EMH), organisme HLM de la métropole lyonnaise, a pour ambition de participer à la construction d'une ville de qualité, cohérente et équilibrée. À ce jour, l'organisme gère plus de 16 000 logements dans plusieurs communes de l'est lyonnais dont Villeurbanne, Saint-Priest, Vaulx-en-Velin ou encore Vénissieux. Pour concrétiser son ambition, EMH est engagé dans un plan de réhabilitation et a souscrit, en 2023, à un prêt PACT Carbone de 5 M€ auprès d'Arkéa Banque E&I qui participe au financement d'une opération à Saint-Priest (69). Concrètement, ce projet consiste à réhabiliter, d'ici fin 2025, les huit résidences construites en 1970 dans le quartier Bel-Air de St-Priest, soit un total de 930 logements. Il s'agit de la deuxième opération de massification **EnergieSprong** menée par l'EMH qui consiste à faire de la rénovation « Zéro énergie garantie. »

Cette réhabilitation est prévue dans un délai **record** de vingt mois seulement grâce à la préfabrication en usine de 40 % des façades. Elle est aussi respectueuse de l'environnement car **80 % des matériaux utilisés pour l'isolation des façades seront biosourcés en fibre de bois**. Le **réemploi** fait également partie intégrante de l'opération tout comme la **réduction des déchets de chantier**. La rénovation des garde-corps permettra d'économiser, par exemple, l'émission de 395 tonnes de CO₂.



© Admima

Si le volet environnemental de ce projet coche de nombreuses cases, le volet social est également pris en compte. Les locataires ne seront pas en reste puisque le bailleur social leur propose une solution de réhabilitation par l'extérieur, ce qui implique une réduction des nuisances, leur offre plus de confort et, au final, leur permet une réduction de leurs charges de chauffage.

Ce processus de travaux s'inscrit dans une démarche bas carbone et permet d'atteindre le niveau Bâtiment basse consommation (BBC) en rénovation. L'étiquette DPE devrait ainsi passer de D à B. Un bilan carbone complet sera réalisé tous les deux ans par le tiers de confiance de la banque, Carbometrix. Il permettra de mesurer la baisse de l'intensité carbone d'EMH et d'acter, si celle-ci s'améliore, la baisse de son taux d'intérêt. ■



À SAVOIR

Energiesprong est une démarche européenne née en 2012 aux Pays-Bas, qui vise à massifier la rénovation énergétique des bâtiments en s'appuyant sur une approche industrielle et avec des exigences de résultats plutôt que de moyens.

UNE MULTIRISQUES HABITATION FONDÉE SUR L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Suravenir Assurances a décidé d'aligner concrètement son modèle d'affaires sur l'accord de Paris et de limiter son impact environnemental à court, moyen et long termes. Dans ce contexte, et en cohérence avec sa stratégie climat, la compagnie a fait évoluer son offre **multirisque habitation** (MRH) historique en créant sa nouvelle formule « **Positive** », fondée sur **trois piliers** : l'économie circulaire, l'accompagnement des assurés dans leur transition écologique et la préservation de la biodiversité. La formule Positive se positionne ainsi comme une offre d'assurance habitation plus responsable qui propose des solutions concrètes à l'ensemble de ses parties prenantes et clients pour leur permettre d'amorcer leurs transitions vers une économie bas-carbone. Cette transition est en cohérence totale avec la feuille de route tracée par le Crédit Mutuel Arkéa, qui ouvre la voie vers un développement plus responsable et pérenne sur le long terme. ■



Convaincue que nous devons contribuer à réduire notre impact environnemental et celui de nos 800 000 assurés, nous avons fait évoluer notre offre Multirisques Habitation. L'offre MRH en formule Positive prévoit la réparation ou le remplacement des biens sinistrés par un équivalent reconditionné, dès que cela est possible, mais aussi d'informer les assurés sur les risques climatiques auxquels leur bien est exposé et de réaliser un don annuel à une association engagée en faveur de la biodiversité marine.

— Claire LÉAUTÉ
Directrice générale de Suravenir Assurances



La solution MRH positive, fabriquée par Suravenir Assurances, est disponible depuis le second semestre 2023 au Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO) et rencontre un accueil très positif de la part de nos clients avec plus de 30 % des souscriptions Multirisques Habitation. Elle illustre la volonté concrète du CMSO de favoriser et d'accompagner les transitions de ses clients et sociétaires. Plus largement, cette dynamique se traduit par une proposition d'offres élargies. Les collaborateurs de nos soixante-dix-neuf caisses locales accompagnent nos clients professionnels et particuliers avec des financements consacrés aux transitions environnementales et des produits d'épargne solidaires ou innovants comme la « MRH positive ».

— Antoine MICHAUD
Directeur général du Crédit Mutuel du Sud-Ouest



TRANSITIONS EUROPE ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS VERS LES NOUVEAUX USAGES



La crise du COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usages de l'immobilier. Le développement du télétravail, le recours massif à l'e-commerce, le développement des stratégies de co-working sont autant d'éléments qui changent profondément le secteur de l'immobilier.

L'immobilier fait face à des évolutions d'usages majeures pour des raisons économiques, technologiques, sociétales et environnementales. Nos nouveaux modes de vie et de travail, les innovations techniques et médicales, sans oublier les enjeux en termes de climat et de biodiversité influent sur les actifs immobiliers et les marchés de manière durable et irréversible.

Pour accompagner l'ensemble de ces bouleversements majeurs du secteur, Arkéa REIM a créé la **SCPI Transitions Europe**. Ce nouveau fonds permet d'investir principalement hors de France dans des actifs immobiliers diversifiés et rigoureusement sélectionnés pour leur cohérence avec les transitions identifiées : logistique, activité, santé, éducation, life science, bureaux, nouvelles formes d'hébergements gérés, etc.

En alignement avec le statut d'entreprise à mission du Crédit Mutuel Arkéa, la SCPI Transitions Europe est **labellisée ISR** et intègre des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans sa gestion. ■



Transitions Europe est un véhicule diversifié qui accompagne les transitions à l'œuvre sur les marchés immobiliers européens. La création de cette SCPI a été l'occasion de créer, dans un contexte de marché singulier, une offre spécifique d'épargne immobilière en ligne avec les convictions du Groupe. Nous nous sommes fortement appuyés sur des synergies internes avec les différentes entités pour assurer le succès de son lancement.

— Yann VIDECOQ
Directeur général d'Arkéa REIM



UNE SECONDE VIE GRÂCE AU CRÉDIT-BAIL

DEUX ILLUSTRATIONS CONCRÈTES

PALLICE PALACE :

À La Rochelle, le quartier de La Pallice est connu pour son histoire ouvrière. Il a connu un essor fulgurant à la fin du 19^e siècle mais les crises des années 1970 ont entraîné la fermeture des différentes usines et des chantiers navals. Ce quartier connaît aujourd'hui une deuxième vie.

Cette seconde vie se manifeste notamment au travers du **projet Pallice Palace**. Un projet de réhabilitation complète d'entrepôts de stockage de bois avec extension, qui est subventionné par un *pool* de financement en crédit bail immobilier composé de cinq partenaires au total, et dont Arkéa Crédit-Bail fait partie.

À terme, cet espace de 7 600 m² rassemblera des activités économiques et de loisir telles que :

- Un espace événementiel privé (Show Case, convention, forum, concerts privés, etc.) ;
- Un *Business-hub* (club d'affaires) ;
- Une halle alimentaire type *Food Court* (associé au club d'affaires) ;
- Un club de sport associé au club d'affaires.

Ce nouvel espace multifonctionnel comblera un vide dans ce quartier en pleine mutation !



Quartier de La Pallice, La Rochelle (17)

© M. Vio Bach Architecture



Campus du Parc du Pôle Léonard de Vinci, Nanterre (92)

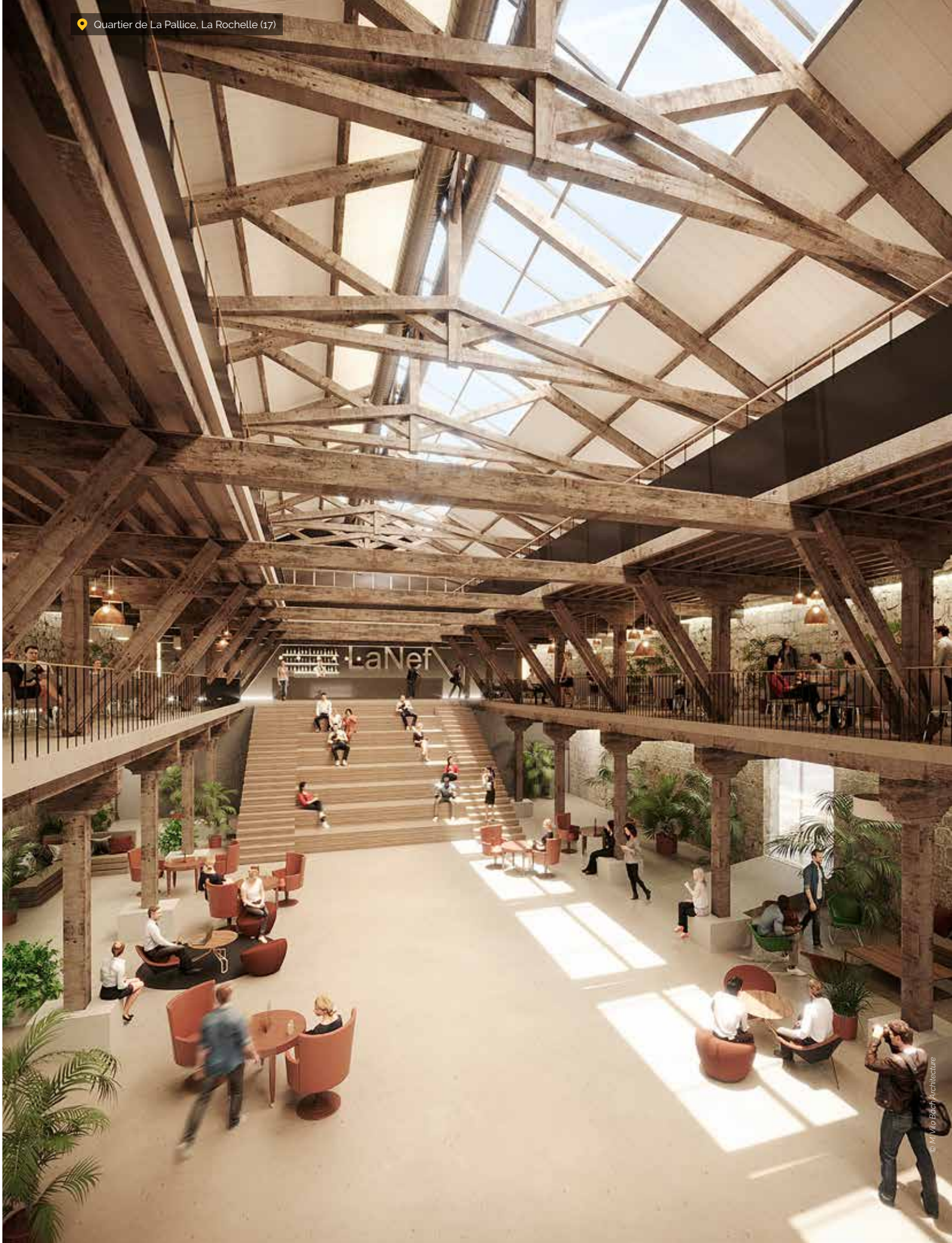
© I/S

PÔLE LÉONARD DE VINCI :

Sur le site de l'ancienne école d'architecture située au cœur du parc André Malraux à Nanterre, le **Pôle Léonard de Vinci** va installer son nouveau campus de 18 000 m² baptisé « Campus du Parc » qui accueillera, en 2026, 5 000 étudiants.

Ce projet qui conjugue réhabilitation lourde et extension de l'ancien site se positionnera à des niveaux de performance environnementale avancés au travers des certifications et labels visés tels que Bâtiments durables franciliens (BDF), label énergétique E3C1 pour la partie neuve et BBKA Rénovation pour l'ensemble existant.

Cet ensemble immobilier a été acquis en VEFA et financé, sous la forme d'un crédit-bail immobilier, par un *pool* bancaire dont fait partie Arkéa Crédit-Bail. ■



© M. Vio Bach Architecture

UNE NOUVELLE OFFRE D'INVESTISSEMENT POUR LES PARTICULIERS EN IMMOBILIER RÉNOVÉ

Arkéa Immobilier Conseil (AIC) renforce et structure son offre en matière d'immobilier rénové en créant la gamme Rénov'. Avec cette offre distribuée en synergie par les fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne (CMB) et Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO) auprès des clients particuliers, AIC accélère dans la dynamique portée par le groupe Crédit Mutuel Arkéa en matière d'immobilier durable. C'est également un moyen d'apporter, à son échelle, une réponse forte face aux enjeux environnementaux et sociétaux auxquels fait face le secteur de l'immobilier et en premier lieu du logement.

La gamme Rénov' est une offre d'investissement en immobilier qui propose des biens rénovés ou des projets de rénovation sélectionnés auprès de partenaires spécialisés. En créant cette nouvelle offre, AIC contribue à orienter les flux d'investissements des particuliers vers de l'habitat rénové tout en répondant à des attentes grandissantes de leur part.

Pour construire cette nouvelle offre, ce ne sont pas moins de sept nouveaux partenariats qui ont ainsi été signés entre AIC et des promoteurs spécialistes de la réhabilitation de logements anciens au cours de l'année 2023. La diversité et les expertises de ces derniers permettent d'emblée à AIC de structurer une offre significative autour de trois segments.

Avec Rénov'Premium, Rénov'Globale et Rénov'Unique, AIC a ainsi structuré une nouvelle gamme qui complète et accroît son catalogue d'offre de produits sur le plan géographique, financier ou encore fiscal, pour des clients à la recherche d'un investissement locatif tout comme d'une résidence principale.

L'intérêt de la clientèle pour ce type d'offres ne cesse de croître. Il se confirme au travers des chiffres puisque cette seule offre, lancée en mai 2023, représente plus de 17 millions d'euros de transaction en 2023.

AIC entend poursuivre la démocratisation de la distribution de produits en immobilier rénové auprès des clients particuliers des fédérations du CMB ainsi que du CMSO. ■



Une offre pour investir dans des programmes patrimoniaux réhabilités.



Une offre pour investir dans un programme immobilier rénové autre que des programmes patrimoniaux.



Un projet sur-mesure où le partenaire accompagne le client de l'achat, à la réalisation des travaux et à la mise en location sur des lots diffus en copropriété

PARTENAIRES



UNE PRISE DE PARTICIPATION POUR UN AVENIR PLUS BLEU

Le Crédit Mutuel Arkéa a débuté cette nouvelle année 2024 en devenant actionnaire minoritaire de Kyaneos Asset Management et Kyaneos Gestion, qui inscrivent la rénovation énergétique des immeubles résidentiels au cœur de leurs modèles de développement. Cette opération répond pleinement à la stratégie immobilière du Groupe en faveur de l'accompagnement des transitions. Explications.



Cette prise de participation minoritaire s'inscrit dans la continuité de la feuille de route d'entreprise à mission du Crédit Mutuel Arkéa et des initiatives déployées par sa Filiale immobilière en faveur du logement et des transitions. En pilotant la maîtrise d'œuvre des chantiers et la prise en charge de tous les aspects de l'exécution d'une rénovation à l'échelle d'immeubles de taille moyenne détenus en monopropriété, l'offre de Kyaneos complète celles proposées par le Groupe. Concrètement, Kyaneos investit dans des immeubles vieillissants, puis réalise des travaux de rénovation : isolation des murs et des combles, pompes à chaleur, double vitrage, ventilation. L'objectif est, à terme, de lutter à

la fois contre le mal-logement et le gaspillage énergétique.

Jérémie Rouzaud, le fondateur de Kyaneos, n'a pas baptisé sa société de gestion au hasard : il vient du grec κύανος (kúanos), « bleu ». Ce nom est un écho au livre *L'économie bleue* de Gunter Pauli, entrepreneur et économiste belge. Le concept qu'il défend consiste à développer une économie durable basée notamment sur l'utilisation des ressources locales et sur la valorisation des déchets pour créer de la valeur, avec un impact positif sur la création d'emplois. Une option prometteuse pour repenser notre consommation et nos moyens de production tout en protégeant la nature. ■



Cette décision d'investissement est en parfaite adéquation avec la stratégie du Crédit Mutuel Arkéa. Elle vise à soutenir activement Kyaneos sur ses territoires actuels tout en lui permettant d'accélérer sa croissance dans la région Grand-Ouest. Cette collaboration prometteuse représente une étape significative vers l'accomplissement des objectifs communs en faveur du développement durable à travers la rénovation énergétique du logement.

Thomas GUYOT
Membre du Comité exécutif & Directeur du pôle Produits du Crédit Mutuel Arkéa

La société Kyaneos Asset Management est agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille soumise à la directive 2011/61/UE, dite directive AIFM, habilitée à la gestion de FIA ainsi qu'à la gestion de portefeuille de compte tiers au sens de la directive 2014/65/UE, sous le numéro GP-18000002 en date du 26/02/2018.

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Selon les données du ministère des solidarités et de la santé, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans va presque doubler entre 2020 et 2030. Ces données démographiques, marquées par l'entrée des baby-boomers d'après-guerre dans le troisième âge, s'accompagnent d'un autre constat : on vit plus vieux, mais aussi mieux. L'âge moyen des personnes qui arrivent en établissement médicalisé est de plus en plus élevé.

Pour autant, rester chez soi n'est parfois plus une option possible, tant le besoin de sécurité et de lien social se fait sentir. Les **Résidences Services Seniors** constituent une alternative entre le domicile et l'établissement médicalisé. Elles apportent une excellente réponse aux exigences du « bien-vieillir » en proposant de nombreux services qui apportent confort, bien-être et sécurité, tout en préservant l'autonomie de ses résidents.

Forte des dix années d'expériences d'**Arkéa Assistance** au service de la sécurité et du soutien à domicile des personnes âgées, **Arkéa Creative Care**, la nouvelle marque du Groupe Crédit Mutuel Arkéa lancée en 2023, a l'ambition d'être un acteur de référence sur ce marché à fort potentiel. Le réseau de résidences **Mobicap** par exemple, ou encore **Senioriales**, ont choisi Arkéa Creative Care comme partenaire pour équiper leurs établissements de solutions et de services technologiques fiables et innovants : système de détection de chute, outil de lien social, centralisation de la communication, domotique, surveillance des visites, téléconsultation médicale. Arkéa Creative Care a ainsi accompagné le déploiement de seize résidences Mobicap. ■

L'expertise technologique d'Arkéa Creative Care associée à sa plateforme de réception d'appels et de services permet aux acteurs de l'hébergement collectif pour séniors de proposer à leurs résidents une sécurité optimale ainsi qu'un bouquet de services adaptés à leurs demandes : domotique pour un meilleur confort, communication simplifiée par la centrale tactile Arkéa permettant un maintien du lien avec la famille ou les aidants professionnels, ou encore services de conciergerie et de care management.



Olivier BESSIÈRES
Directeur commercial d'Arkéa Creative Care

À SAVOIR

Arkéa Creative Care a aussi signé des partenariats avec des acteurs majeurs du secteur comme par exemple **Cogelec**, leader français de l'interphonie et du contrôle d'accès sans fil dans l'habitat collectif, avec un couplage de l'interphone Intratone et de la centrale tactile Arkéa.



© Adobe Stock

ONATA RÉTROSPECTIVE DE LA PREMIÈRE ANNÉE

L'année 2023 marque une première année significative pour ONATA, la nouvelle activité de services immobiliers lancée en novembre 2022, qui assemble des expertises en management de projets, des compétences techniques et ESG. En un an d'existence, ONATA a posé les premières briques de son offre de services à 360° se démarquant par ses offres diversifiées.

Offres de services étendues : diversification et expertise
L'une des pierres angulaires du succès d'ONATA réside dans ses trois grandes offres de services. Ses trois piliers forment une combinaison stratégique qui répond aux besoins variés de sa clientèle (audit & conseil en immobilier, management de projets, et ESG & Finance durable).

ONATA se distingue par la réalisation de missions diversifiées sur toutes les typologies d'actifs immobiliers : bureaux, logistique, hôtels, commerces, logements, résidentiel géré et écoles, sur l'ensemble des territoires nationaux.

En plus des missions menées pour Arkéa Real Estate et Arkéa REIM, ONATA a su conquérir, en 2023, cinq nouveaux clients externes au groupe, renforçant ainsi sa présence sur le marché immobilier. Cette marque de confiance témoigne de l'expertise reconnue d'ONATA dans l'accompagnement et le conseil sur-mesure des maîtres d'ouvrages, investisseurs ou asset managers.

Sur cette année, ONATA a mené plusieurs projets de restructuration et de chantiers, le suivi de 17 projets en VEFA, de nombreuses due diligence en phase d'acquisition, des audits énergétiques conformes au décret tertiaire et des audits environnementaux. Avec 250 millions d'euros d'actifs suivis en labélisation ISR, ONATA démontre son engagement envers des pratiques durables et responsables.



© Getty Images



© Adobe Stock

Positionnement singulier : une offre de services à 360°
Cette première année réussie d'ONATA confirme la pertinence de son offre de services à 360°, faisant le lien entre la finance durable, l'immobilier et la construction.

Derrière cette réussite se trouve une équipe de six collaborateurs investis aux compétences complémentaires, apportant leur expertise en management de projets, compétences techniques et connaissances approfondies en ESG à la pointe des enjeux écologiques (énergie, climat, biodiversité) et réglementaires comme le décret tertiaire et la taxonomie. Cette équipe passionnée est la force motrice qui permet à ONATA de se démarquer des autres conseils traditionnels.

ONATA a réussi à marquer son empreinte dans le secteur immobilier. Avec une croissance remarquable, une clientèle de renom et un engagement envers la durabilité, cette première année conforte ce positionnement singulier. ■

Gérer ses biens immobiliers n'a jamais été aussi simple !

Bien plus qu'un logiciel de comptabilité, Ownily est la solution digitale des propriétaires immobiliers. Il simplifie les tâches répétitives et libère de la paperasse !



Gain de temps



Sérénité



Autonomie



Assistance



NOS ABONNÉS EN PARLENT



"J'ai cherché longtemps un logiciel tout-en-un, pour gérer mes 2 SCI à l'IS, mes locations, ma comptabilité et ce depuis une seule interface. Ownily me permet cela avec leur offre multi-sci et leur service de gestion des loyers intégrée"



Thierry F.
Gérant SCI IS - multi-biens locatifs

POUR EN SAVOIR +

Rendez-vous sur
www.ownily.fr



Ou flashez
notre QR Code



PARTIE 4

PROPTechs

Un vent high-tech souffle sur l'immobilier.

Acheter, vendre, louer, rénover ont longtemps été synonymes de démarches interminables. Le marché de l'immobilier est désormais dynamisé par de nombreux jeunes acteurs qui utilisent les nouvelles technologies pour faciliter les pratiques jusque-là en place. La PropTech, contraction de property (bien immobilier) et technology (technologie), a fait prendre un bain de Jouvence au secteur : grâce au numérique, de nombreuses start-up simplifient désormais les démarches, fluidifient la communication entre les parties prenantes et créent de nouveaux usages. Le Crédit Mutuel Arkéa, qui a depuis toujours une forte culture de l'innovation dans son ADN, propose également de la flexibilité et de l'agilité au service des projets immobiliers de ses clients et partenaires.

TEAMZY

LE TABLEAU DE BORD DES PROJETS IMMOBILIERS

Teamzy est une plateforme de gestion immobilière en ligne. Dans ce secteur en constante évolution, c'est un outil de pilotage idéal pour les particuliers. Avec près de quatre-vingts professionnels partenaires locaux, Teamzy propose à ses clients une expérience immobilière améliorée pour coordonner les différents corps de métiers et avoir ainsi une vision à 360° de l'évolution de leurs projets.

Teamzy, un tableau de bord intuitif

Pour faciliter le bon déroulement des chantiers, les particuliers disposent d'un coffre-fort numérique central où chaque document est stocké. À partir de ce tableau de bord intuitif, ils peuvent orchestrer facilement les interventions des artisans et autres spécialistes du secteur bénéficier de conseils et services. Disponible sur tous les stores d'applications, Teamzy se positionne comme le partenaire digital de confiance pour ré-inventer le parcours Habitat.

Une communauté de quatre-vingts experts locaux

Avec environ quatre-vingts professionnels partenaires en Finistère (notaires, agences immobilières, constructeurs, spécialistes de la rénovation, diagnostiqueurs, etc.), Teamzy crée une véritable synergie entre ces derniers et les particuliers, et reflète ainsi son attachement aux territoires et aux valeurs mutualistes.

Teamzy s'ouvre à l'Aquitaine

En tant que partenaire privilégié du Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO) et d'autres acteurs locaux comme le constructeur de maisons individuelles IGC, Teamzy élargit son empreinte vers l'Aquitaine. Cette ouverture vers de nouveaux horizons renforce son engagement à fournir des solutions immobilières adaptées à chaque région, renforçant ainsi sa présence sur le territoire. ■



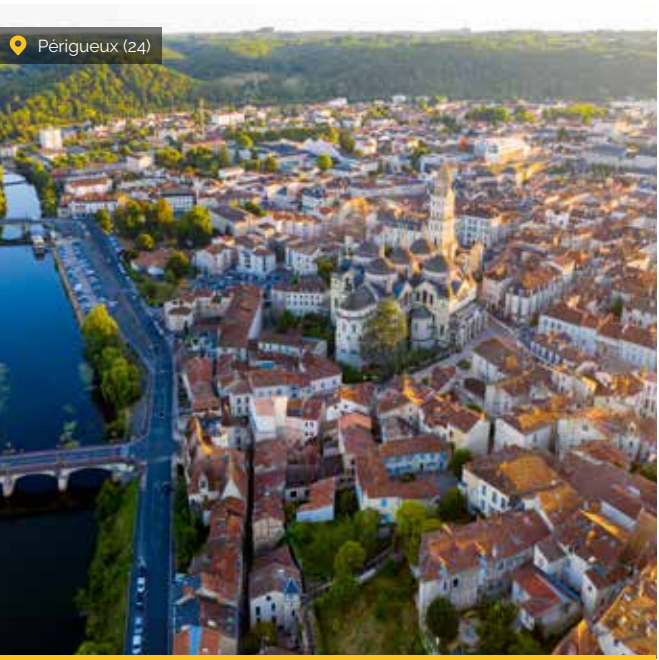
HABITAT HUB SYSTEM - Société par actions simplifiée au capital de 2 034 185 euros - Siège social : 335 rue Antoine de Saint-Exupéry 29490 GUIPAVAS - RCS BREST n° 918 978 768



Équipe Teamzy (de gauche à droite) : Robin LOUARN, Glenn GUEGAN, Philippe LE GUEN, Caroline LE ROY, Christophe DRION, Laurent LE BODIC, Léa SARAUX, Hugo LAMBERT, Luna GARNIER.

Teamzy, c'est bien plus qu'une plateforme immobilière : c'est une alliance dynamique avec nos partenaires locaux, sélectionnés avec soin pour leur professionnalisme. C'est aussi un projet ancré dans la durabilité : la qualification de ces collaborations est basée sur des audits financiers, assurantiels et RSE.

 **Laurent LE BODIC**
Directeur général de Teamzy



© Adobe Stock

NIDOMIO : UNE PLATEFORME COLLABORATIVE

POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

Les particuliers qui s'engagent dans une démarche de rénovation de leur logement font face à des défis majeurs : complexité technique et administrative, problèmes de financement, déficit de confiance. Dans un écosystème en pleine mutation, la mission de Nidomio est d'aider ses clients et partenaires à mener à bien leurs projets.

L'année 2024 marque un tournant décisif dans le domaine de la **rénovation énergétique de l'habitat**. Avec une augmentation du budget gouvernemental et une révision des modalités d'obtention des aides, l'accent est mis sur les **rénovations d'ampleur** et l'accélération de la sortie progressive des énergies fossiles. La mise en application du rôle de l'accompagnateur Rénov' sera essentiel dans ce nouveau cadre pour atteindre les objectifs ambitieux de neutralité carbone. **Nidomio**, une plateforme en ligne créée par **Financo**, répond à ces enjeux en simplifiant le parcours d'un projet de rénovation pour tous les acteurs impliqués : particuliers, accompagnateurs Rénov', financeurs et professionnels du secteur.

Nidomio est un espace collaboratif qui incarne la raison d'être de Financo et vise à accompagner les projets de chacun, en coopération avec ses partenaires, vers un avenir responsable et durable. Nidomio offre aux particuliers un accès facilité aux services essentiels pour concrétiser leurs projets de rénovation, tout en favorisant la collaboration avec les différents acteurs du secteur.

À SAVOIR

Financo, acteur incontournable du financement de la rénovation énergétique qui s'appuie sur un réseau de partenaires qualifiés, a récemment évolué vers le statut d'entreprise à mission.



Nidomio, offre de Financo, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 210 000 000 €, SIREN 338 138 795 RCS Brest. Siège social : 335, rue Antoine de Saint-Exupéry, 29 490 GUIPAVAS

La **neutralité** de Nidomio est un atout majeur. Bien que valorisant l'expertise de son réseau, la plateforme laisse une totale liberté de choix aux particuliers pour sélectionner les accompagnateurs, professionnels et financeurs de leur projet. Cette approche garantit une transparence et une adaptabilité maximales, alignant les solutions proposées avec les besoins spécifiques de chaque client.

Pour les partenaires, la plateforme représente une opportunité de renforcer leur mission. En soutenant activement les professionnels dans leur travail, la plateforme vise à augmenter le nombre de projets de rénovation habitat, générant ainsi un impact positif et durable sur l'environnement.

Financo a créé Nidomio comme une *start-up* interne, en capacité de réagir aux évolutions constantes de l'écosystème. Après un lancement confidentiel en octobre 2023, l'offre de services va continuer de s'étoffer en même temps que la mise en place de la mission d'accompagnateur Rénov'. ■

Un projet de rénovation d'ampleur ne peut pas être adressé de manière isolée par un professionnel du bâtiment. Nidomio s'appuie sur la force du réseau national Financo pour animer des écosystèmes locaux de professionnels de la rénovation. Diagnostiqueurs, auditeurs, accompagnateurs rénovation, professionnels RGE et financeurs peuvent collaborer avec les porteurs de projet sur Nidomio pour un objectif commun : mener à bien les projets de rénovation.

 **Fabrice DANTEC**
Directeur général de Nidomio



Équipe Nidomio (de gauche à droite) : Fabrice LE DONGE, Fabrice DANTEC, Gaëtan COTONÉA, Romane BOENNEC, Christine CORRE, Damien MOREL, Émilie ENTERS, Kristène CORCUFF.

© Nidomio

OWNILY : LA GESTION IMMOBILIÈRE SIMPLIFIÉE PAR LE NUMÉRIQUE ET L'OPEN BANKING

Ownily est une plateforme numérique inédite et sur-mesure pensée spécifiquement pour les particuliers qui souhaitent piloter leur patrimoine immobilier sereinement. C'est l'assistant digital qui les libère de la complexité des formalités liée à la gestion financière et administrative. Fini les cahiers et les tableurs !

Tenue comptable et déclaration fiscales simplifiées

La plateforme permet une gestion fluide et automatisée des finances, avec des fonctionnalités telles que la récupération bancaire automatique, la classification intuitive des transactions et un suivi précis des comptes courants d'associés et des biens. Le moment venu, Ownily simplifie le processus de déclaration fiscale des SCI et désormais aussi des loueurs meublés non professionnels (LMNP), éliminant le stress de dernière minute.

Gestion locative sans effort

De l'édition du bail avec signature électronique à la surveillance de l'encaissement des loyers et l'édition des documents associés, Ownily couvre tous les besoins, libérant les propriétaires des tâches administratives répétitives et sécurisant la conformité de leur activité.

Centralisation et pilotage

Accessible 24h/24 et 7j/7 depuis n'importe quel appareil - PC, tablette ou mobile - Ownily centralise sur une seule application les biens immobiliers, détenus en propres ou dans une SCI, l'ensemble des services clés ainsi que les documents et informations nécessaires. Cette centralisation offre un contrôle total et une vision claire des revenus fonciers, facilitant la prise de décisions éclairées.

Sécurité et confiance au coeur de notre engagement

Aujourd'hui développé par Izimmo, filiale du Crédit Mutuel Arkéa, Ownily assure une sécurité maximale des données. Les données sont hébergées en France et chiffrées pour garantir leur confidentialité, tout en bénéficiant de la certification qualité ISO 9 002 délivrée par l'AFNOR. ■

Ownily est la contraction de Owner & Family car l'immobilier est au cœur de la stratégie patrimoniale des Français. Depuis sa création, Ownily se construit au plus près de ses utilisateurs et partenaires. Notre ambition est de rendre la gestion immobilière accessible, sécurisée et efficace, pour les débutants comme les « serial-investisseurs ». Utiliser Ownily, c'est transformer la manière de gérer ses biens immobiliers. Je remercie d'ailleurs nos partenaires de confiance, les Fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne et du Sud-Ouest, ainsi que les entités du groupe Izimmo, qui recommandent Ownily à leurs clientèles et partenaires.



Caroline BOSSER
Directrice d'Ownily



© Adobe Stock

Plus d'informations sur www.ownily.fr

Les sites ownily.fr et app.ownily.fr sont édités par le Groupe Izimmo, SAS au capital social de 13 265 996 €, filiale de Crédit Mutuel Arkéa. Siège social : 3 rue Édouard Belin, 29200 BREST - RCS de Brest: SIREN 488 650 417 - TVA intracommunautaire: FR68920877214. Ownily est une marque du Crédit Mutuel Arkéa.



© Simon Cohen



© Getty Images



© Simon Cohen

PARTIE 5

EXEMPLARITÉ

*Basculer
durablement dans
une logique de
changement de
comportement.*

Dès 2020, le Crédit Mutuel Arkéa a redéfini le sens profond qu'il donne à ses métiers et son utilité vis-à-vis de la société et de la planète, en formalisant sa raison d'être, préambule de son statut d'entreprise à mission adopté en 2022. Depuis, l'exigence est devenue très forte : à la quasi unanimité, avec 9 Français sur 10, comme le révèle l'étude BVA Xsight¹ sur la perception de l'engagement des entreprises, qui doivent accorder une place centrale à ces enjeux. Le Groupe contribue de son côté à ces actions positives et agit à son échelle en réalisant parfois des chantiers ambitieux, parfois des initiatives plus modestes mais qui offrent de beaux exemples de solutions encourageantes et qui contribuent à la volonté de « faire sa part ».

¹ Sondage : Les marques à l'ère de l'engagement, www.bva-xsight.com, 2024.

CONSUMMATION D'ÉNERGIE

OPTIMISER L'EMPREINTE DU GROUPE POUR UNE EFFICACITÉ EXEMPLAIRE

Dans le cadre du plan stratégique **Transitions 2024**, le Crédit Mutuel Arkéa s'est engagé à accélérer la réduction de son empreinte carbone directe. Pour atteindre cet objectif, cinq leviers d'amélioration sont déployés, parmi lesquels la sobriété énergétique, qui concerne à la fois l'immobilier et le numérique.

Le Crédit Mutuel Arkéa, déjà engagé dans la transition environnementale, travaille constamment à l'optimisation de ses consommations d'énergies en combinant approches réglementaire (décret tertiaire, décret BACS...) et volontaire. À l'automne 2022, il a ainsi décidé de renforcer l'action sur le sujet en engageant le déploiement progressif d'un plan de sobriété énergétique au sein du groupe, avec des premiers résultats concrets très encourageants. En 2023, les actions se sont donc maintenues et intensifiées, avec par exemple la poursuite du *relamping* LED, le démarrage des études sur l'autoproduction d'énergie solaire grâce aux ombrières de parking ou encore des tests de « Jour EcoFlex » (consistant à fermer partiellement les bâtiments le vendredi, jour où l'on constate le plus fort taux de télétravail, afin d'éviter de chauffer inutilement les locaux). Ces actions ont permis de limiter la consommation à 39,3 GWh en 2023, en phase avec la trajectoire visée à fin 2024.

En complément des actions destinées à réduire le gaspillage, c'est-à-dire ne consommer que l'énergie dont il a besoin, le Crédit Mutuel Arkéa travaille à l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses infrastructures immobilières et numériques, de ses équipements et de ses usages.

Verdir sa consommation en ayant recours à des contrats de fourniture d'électricité verte, de gaz vert et produire sa propre électricité grâce aux énergies renouvelables fait également partie des enjeux majeurs de sa feuille de route. Enfin, **rien n'est possible sans l'adhésion des collaborateurs, acteurs essentiels de la démarche de sobriété**. Pour cela, le Crédit Mutuel Arkéa mène régulièrement des actions de formation, de sensibilisation et de communication.

L'engagement en faveur de la sobriété énergétique s'est également traduit par la signature d'un partenariat avec **EcoWatt**, ainsi que de la **Charte de sobriété des acteurs tertiaires sur le périmètre de l'immobilier d'exploitation** à l'occasion du SIMI Paris 2023, en présence de Philippe Pelletier, président du plan Bâtiment durable et de Quentin Guerineau, directeur adjoint de cabinet d'Agnès Pannier-Runacher, alors ministre de la Transition énergétique. ■



Nous sommes persuadés que l'engagement collectif est la clef pour atteindre nos objectifs en matière de sobriété énergétique. C'est ensemble que nous réussirons à relever le défi de la transition énergétique et environnementale. La participation du Crédit Mutuel Arkéa à l'effort national en faveur de la sobriété, avec la mise en œuvre de ces nouvelles mesures, est une évidence tant cela s'inscrit en parfaite cohérence avec notre statut d'entreprise à mission.

Anne LE GOFF
Directrice générale déléguée & membre du Comité exécutif du Crédit Mutuel Arkéa, sponsor de la mission Empreinte énergétique

ET DANS LES CAISSES LOCALES ?

Véritables vitrines pour tous ses clients et prospects, les caisses locales ont un rôle clé à jouer dans le déploiement du plan de sobriété énergétique. En parallèle des programmes de rénovation globale (isolation, éclairage LED...) des bâtiments qui abritent les caisses locales, des astuces concrètes et efficaces y sont déjà appliquées : réduction des températures de consigne pour le chauffage, extinction des enseignes et des écrans à la fermeture...



L'énergie représente 6 % des émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2023. Son ambition est de réduire de 20 % sa consommation d'énergie à la fin de ce plan stratégique (par rapport à 2019) et même de 30 % à horizon 2030. Au-delà d'une simple réduction de ses consommations énergétiques, Crédit Mutuel Arkéa souhaite optimiser globalement son empreinte énergétique, faisant ainsi du Groupe un acteur exemplaire en la matière.

Amélie WILLECOMME
Responsable coordination du plan de sobriété énergétique

Au CMSO, l'année 2023 a été caractérisée par la concrétisation de plusieurs opérations immobilières d'importance avec une dimension environnementale significative.

Tout d'abord, le réaménagement des locaux du siège bordelais, situés dans la zone de Bersol à Pessac, a été entièrement réceptionné début octobre 2023 après deux ans de travaux en site occupé. Il a permis de modifier la distribution des bureaux et des salles de réunions, de créer un espace détente commun et de relier tous les bâtiments avec une passerelle supplémentaire. L'opération permet également de répondre à la croissance des effectifs sans création de surfaces supplémentaires par de la densification et d'apporter des nouveaux modes de relations avec une qualité de vie au travail améliorée.

En parallèle, le déploiement de la politique de sobriété énergétique s'est poursuivi par de multiples actions :

- Installation de deux cents boîtiers de **régulation** des températures dans les caisses locales ;
- Remplacement des luminaires par des **LED** dans une trentaine de points de vente ;
- Installation de **détecteurs de présence** dans les espaces de libre service bancaire ;
- Réalisation d'**audits énergétiques** sur dix sites énergivores avec préparation des actions.

Ainsi, entre 2022 et 2023, la consommation électrique du CMSO, tous sites confondus, a **baissé de 11 %**.

Enfin, l'année a été marquée par la livraison de nouveaux espaces commerciaux sur les caisses locales suivantes :

- Bordeaux Intendance,
- Bordeaux Saint-Augustin,
- Mios, avec une extension en ossature bois. ■



ZOOM SUR

LE CRÉDIT MUTUEL DU SUD-OUEST

Ce chantier s'aligne avec une démarche environnementale forte illustrée notamment par :



38 tonnes de meubles anciens réutilisés pour une seconde vie ou revalorisés.



200 cloisons modulaires existantes réemployées, pour l'équivalent de **520 m²**.



Peinture à **98 %** composée d'algues sans émanations de toxines.



300 luminaires remplacés par des LED, réduction de **30 %** de la consommation précédente.



Utilisation de panneaux de bois en circuit court avec du pin des Landes.



2 687 m² de moquettes recyclés par le fabricant Interface.

Source : CMSO

À SAVOIR

Mener à bien le plan de sobriété énergétique, c'est aussi travailler sur les usages, la mobilité ou encore la sensibilisation des neuf cents collaborateurs pour favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Parmi les dispositifs déployés figurent le télétravail avec 79 % des collaborateurs qui ont signé les accords ainsi qu'une solution de covoiturage et le versement d'un forfait mobilité douce pour les collaborateurs privilégiant le vélo et les transports en commun.

DES ESPACES DE TRAVAIL RESPONSABLES ET TOURNÉS VERS LE BIEN-ÊTRE

ZOOM SUR LE SIÈGE DE SURAVENIR

Suravenir, filiale spécialisée en assurance-vie, retraite et prévoyance du groupe Crédit Mutuel Arkéa, a inauguré en septembre 2023 ses nouveaux espaces de travail, après plus de deux ans de travaux. Le projet de réaménagement des 4 500 m² du siège social répond au besoin de la compagnie d'adapter son environnement de travail à l'accroissement constant des effectifs depuis dix ans tout en améliorant la qualité de vie au travail de ses collaborateurs.

Ce réaménagement s'inscrit aussi pleinement dans la dynamique « d'employeur responsable » puisqu'il marque la volonté de Suravenir d'investir dans l'immobilier durable, à travers divers agencements et des partis-pris permettant de réduire la consommation d'énergie : utilisation de matériaux éco-responsables, installation de lampes LED, mise en place de détecteurs de mouvements pour activer ou désactiver les lumières.

Le confort de travail a également été optimisé, avec des espaces plus aérés et plus lumineux, et la mise en place de 33 box de travail individuels et de 30 salles de réunions. Ce projet, piloté conjointement par la direction des Ressources humaines de Suravenir et par la direction Organisation et moyens (DOM) - en charge des projets immobiliers du groupe Crédit Mutuel Arkéa - est représentatif des synergies internes au sein du groupe. ■



Ces dernières années ont été sources de profondes évolutions sociétales. Les modes de travail et les attentes des collaborateurs ont considérablement changé. Face à ce constat, le Crédit Mutuel Arkéa a mené plusieurs projets sur les espaces de travail des services centraux et de ses filiales. Ces nouveaux aménagements permettent de cultiver le collectif et d'optimiser l'occupation des espaces, en termes de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂.

— Isabelle SEGHIR
Responsable du département Immobilier d'exploitation



Le projet de réaménagement était nécessaire pour répondre à la forte croissance de Suravenir depuis dix ans. Les retours de nos collaborateurs sont très positifs : les espaces plus ouverts facilitent les échanges et permettent de travailler de manière plus transverse entre les équipes. L'agencement et les nombreux équipements, alliés à la qualité des matériaux choisis d'un point de vue thermique et acoustique, ont également apporté une meilleure qualité de vie au travail à nos collaborateurs.

— Marion SUQUET
Directrice des Ressources humaines et du Secrétariat général de Suravenir



© Mathieu Le Gall



© Mathieu Le Gall

CONTRIBUER À RESTAURER LE CYCLE DE L'EAU SUR LE CAMPUS DU CRÉDIT MUTUEL ARKÉA



En matière d'immobilier, l'empreinte environnementale directe ne se limite pas aux enjeux d'énergie et de carbone. **L'eau** est un élément dont le cycle naturel peut être perturbé. C'est dans ce contexte que les équipes de la direction Organisation et moyens¹ du Crédit Mutuel Arkéa ont engagé des initiatives pour améliorer la prise en compte de l'eau en immobilier d'exploitation.

Le **1^{er} octobre 2023**, 66 % des nappes du pays étaient sous leur niveau normal, d'après le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). C'est à cette période que le niveau des nappes phréatiques est habituellement le plus bas et commence à se recharger. La Bretagne a un sol granitique issu d'un ancien massif montagneux érodé : il y a donc très peu de nappes souterraines, et l'eau s'infiltre sans s'accumuler en profondeur. Face à ce constat, le Crédit Mutuel Arkéa a engagé en 2022 une initiative destinée à améliorer la **gestion des eaux pluviales (EP)** de son siège social. Avec l'intervention d'un bureau d'études local spécialisé, une analyse fine du territoire a été faite et une série d'actions concrètes ont été identifiées et planifiées.

Plusieurs scénarios ont été étudiés. Il en ressort que **la méthode par puits d'infiltration**, bien que plus coûteuse, est la plus efficace. C'est ainsi qu'en partenariat avec deux sociétés expertes en gestion des eaux pluviales, le groupe a installé des puits sur les parkings à proximité du bâtiment Mirabeau. Concrètement, ce sont des tranchées remblayées par des gravats de carrières qui drainent l'eau vers les nappes souterraines et le trop plein vers les réseaux d'évacuation classiques. En plus de favoriser l'infiltration, ces installations

sécurisent aussi un des bâtiments du siège des pluies dé-cennales.

D'autres puits seront installés pour récupérer les eaux pluviales des toitures du restaurant d'entreprise et du bâtiment Mirabeau. ■

¹ La DOM est une direction centrale chargée, notamment, de piloter l'immobilier d'exploitation.

À SAVOIR

Au T2 2023, des travaux de **désimperméabilisation** de places de stationnements ont également été réalisés sur le site du siège dans le but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et là-aussi limiter le rejet dans le réseau collectif urbain.



Avec ces projets d'envergure, le siège du Crédit Mutuel Arkéa pourra ainsi réinjecter l'équivalent de 60 % de sa consommation d'eau dans le sol, et ce n'est pas rien ! Avec cette approche, l'entreprise fait d'une pierre deux coups : prévention des inondations et préservation de la ressource en eau.

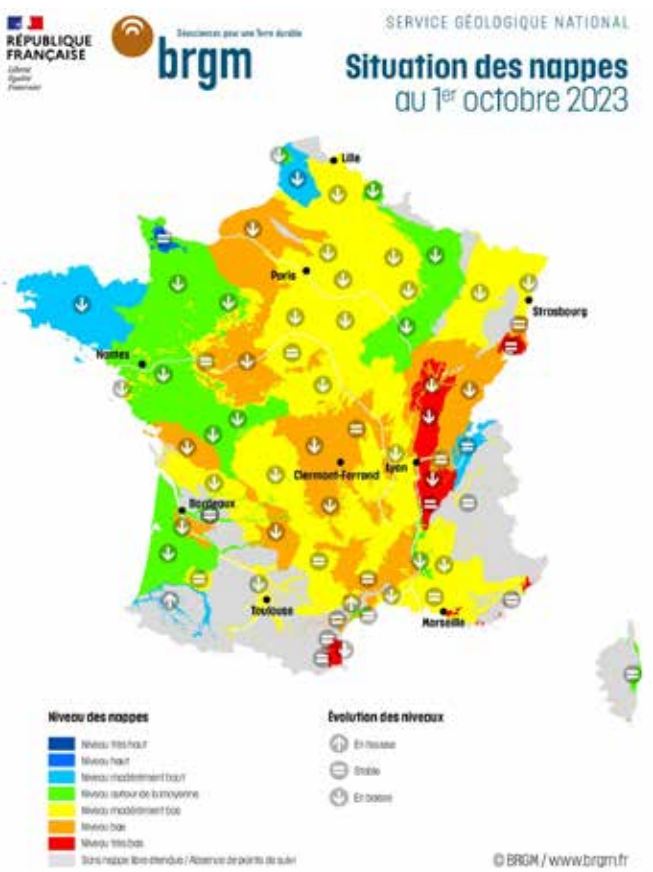
Laurent BOINNOT
Responsable immobilier technique au Crédit Mutuel Arkéa

LE SAVIEZ-VOUS ?

Contrairement à beaucoup d'idées reçues, une nappe phréatique ne correspond ni à une « poche d'eau souterraine » ni à un « lac souterrain ». Il s'agit d'un sol poreux qui peut se présenter sous la forme d'une roche gorgée d'eau.

Le volume d'eau sur Terre est d'environ 1 400 millions de km³. Cette quantité n'évolue pas ! On dit qu'elle est infiniment constante. En revanche, elle se déplace et change d'états, c'est le cycle de l'eau.

Source : centre d'information sur l'eau.



DANS LE RÉTRO...

Mars

● 14 au 16

MIPIM



1 880 pro. exposants,
20 000 participants.



Avril

● 13

**Journées professionnelles
AND ESH**

Mai

● 11

**6^e Assises régionales du bâti-
ment (Vannes)**

10 conférences.



Juin

● 01

51^e congrès FPI

3 tables rondes, 1 intervenant Arkéa
Banque E&I.



● 06

**Assises nationales du loge-
ment et de la mixité urbaine**

1 500 participants.

● 07 et 08

**CIEL - Carrefour de l'immo.
d'entreprise lyonnais**

2 200 participants, 70 exposants.

● 28 et 29

CITY Lyon by SIMI

1 400 participants, 60 exposants,
20 conférences, 1 stand Crédit Mu-
tuel Arkéa.



Août

● 25

Les entretiens d'Inxauseta

1 intervenant Crédit Mutuel Arkéa.



Septembre

● 06 et 07

Forum économique breton

4 000 visiteurs, 8 interventions du
Crédit Mutuel Arkéa.



● 13

**10^e speed dating de l'immobi-
lier par Arkéa Banque E&I**

400 participants, 2 tables rondes.



● 19

EnerJ meeting Nantes

1 000 participants, 40 conférenciers,
60 exposants.



● 26 et 27

Patrimonia

8 300 professionnels, 350 expo-
sants, 1 stand Arkéa REIM.



Octobre

● 03 et 05

Congrès HLM

14 100 participants, 430 exposants,
1 stand Arkéa Banque E&I, 1 prix
sponsorisé par Arkéa Banque E&I.



● 17

Matinée OFS des Yvelines

3 tables rondes, 1 intervenante
Arkéa Banque E&I.



● 24 et 25

Salon B2B du Crédit (Paris)

1 500 visiteurs, 25 exposants, 1
stand CFCAL.



Novembre

● 08 et 09

**10^e salon RENT dédié aux
Proptech**

12 000 visiteurs, 400 exposants, 85
conférences, 1 stand Teamzy.

● 22

**Journées du réseau des OFS
5^e édition**

400 participants.



Décembre

● 12 au 14

SIMI Paris

26 000 visiteurs, 420 exposants, 150
conférences, 1 stand Crédit Mutuel
Arkéa



Congrès EPL

2 000 participants, 40 exposants, 1
stand Arkéa Banque E&I.



Février

● 10

**Plénière Logement du Breizh
lab des progressistes bretons**

2 tables rondes, 1 intervenant CMA.

● 15

"Parlons Territoires" (Lyon)

Lancement de la nouvelle émission
d'Arkéa Banque E&I sur radio.immo.



GLOSSAIRE

ABEI : Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

ACB : Arkéa Crédit-Bail

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AIC : Arkéa immobilier conseil

BACS : Building Automation & Control Systems

BBCA : Bâtiment Bas Carbone

BCE : Banque centrale européenne

BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method

BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières

BRS : bail réel solidaire

CDP : Carbon Disclosure Project

CFCAL : Credit Foncier Communal Alsace Lorraine

CMA : Crédit Mutuel Arkéa

CMB : Crédit Mutuel de Bretagne

CMSO : Crédit Mutuel du Sud-Ouest

CSRD : Corporate sustainability reporting directive

DEET : Dispositif éco-énergie tertiaire

DOM : Direction Organisation & moyens

DPE : diagnostic de performance énergétique

ESG : Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance

ESH : Entreprise sociale pour l'habitat

EPL : Entreprises publiques locales

FAIR : financer, accompagner, impacter, rassembler

FPI : Fédération des promoteurs immobiliers

FPS : fonds professionnel spécialisé

GES : Gaz à effet de serre

GTB : Gestion technique du bâtiment

HCSF : Haut conseil de stabilité financière

HLM : Habitation à loyer modéré

HPE : haute performance énergétique

HQE : Haute qualité environnementale (certification)

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

ISR : investissement socialement responsable

LCR : Loi climat et résilience (2021)

LEC : Loi énergie climat (2019, objectif de neutralité carbone en 2050)

LMNP : location meublée non professionnelle

Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi ELAN : Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (2018)

Loi PACTE : Loi de plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (2019)

LTECV : Loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015)

MLT : Moyen et Long Terme

MRH : multirisques habitation

NZBA : Net-Zero Banking Alliance

OFS : organisme foncier solidaire

OID : Observatoire de l'immobilier durable

OPAC : office public d'aménagement et de construction

OPERAT : Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire

PLU : Plan local d'urbanisme

PSLA : Prêt social de location-accession

RE 2020 : Réglementation environnementale 2020

REIM : Real Estate Investment Management

RGE : Reconnu garant de l'environnement

RT : Réglementation thermique

SAC : Société anonyme de coordination

SC : société civile

SCPI : Société civile de placement immobilier

SFDR : Sustainable Finance Disclosure Regulation ("disclosure")

SGP : Société de gestion de portefeuille

SNBC : Stratégie nationale bas carbone

SUBL : Surface utile brute locative

TCFD : Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

UGECAM : Union pour la gestion des établissements des caisses de l'Assurance-maladie

USH : Union sociale pour l'habitat

VALUE ADD : Stratégie de gestion active des immeubles, dans le but de créer de la valeur

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZAN : Zéro artificialisation nette

Crédit Mutuel ARKEA

NOS ENGAGEMENTS FINANCE DURABLE

Convaincu que le secteur financier a un rôle clé à jouer pour accélérer l'évolution vers un modèle de croissance économique plus soutenable, le groupe Crédit Mutuel Arkéa s'engage à pratiquer une finance qui s'inscrit dans la durée, au service des territoires et de leurs acteurs. Cet engagement s'affirme notamment au travers des initiatives de place auxquelles le groupe a adhéré.



Depuis 2015, le Crédit Mutuel Arkéa est engagé au-près de l'initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations unies et de ses dix principes autour des Droits de l'Homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.









Financer. Accompagner. Impacter. Rassembler.



La Net-Zero Banking Alliance est un programme international de décarbonation et de transition écologique du secteur financier lancé par l'ONU. Les banques membres, dont le Crédit Mutuel Arkéa, s'engagent volontairement à aligner leurs portefeuilles sur l'objectif de zéro émission nette d'ici à 2050.

NOS ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER RESPONSABLE

Le Crédit Mutuel Arkéa est adhérent à l'association Observatoire de l'immobilier durable (OID) depuis 2017. Le Groupe est également signataire des chartes d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires privés (sur le périmètre de l'immobilier d'exploitation) et EcoWatt depuis fin 2023.









Le groupe coopératif Crédit Mutuel Arkéa est composé des fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne, du Sud-Ouest et de leurs caisses locales adhérentes, ainsi que d'une quarantaine de filiales spécialisées (Fortuneo, Monext, Arkéa Banque E&I, Arkéa Investment Services, Suravenir...).

Il compte :

- + de **5,1 millions** de sociétaires et clients dans la bancassurance,
- **2 600** administrateurs,
- + de **11 400** salariés,
- affiche un total de bilan de **191,6 milliards** d'euros.

Source : www.cm-arkea.com

Premier groupe bancaire à se doter d'une raison d'être en 2019, le Crédit Mutuel Arkéa est devenu une société à mission en 2022 et s'engage au travers de son plan stratégique « Transitions 2024 » à pratiquer une finance au service des territoires et de leurs acteurs afin de se positionner comme le partenaire financier agile et innovant des transitions d'avenir.

Présent sur l'ensemble du territoire national, le Crédit Mutuel Arkéa a fait le choix de maintenir ses centres de décisions en région. Il est un acteur majeur de la création d'emploi sur ses territoires, et s'appuie sur une dynamique de recrutement continue. Le groupe a acquis la conviction que le développement local ne peut se faire qu'en alliant le financier et l'extra-financier. C'est la raison pour laquelle le Crédit Mutuel Arkéa est la première banque française à avoir développé une méthode inédite de calcul de la performance globale.

Cela lui permet de prendre en compte l'ensemble des impacts financiers, sociaux, sociétaux et environnementaux de ses activités et celles de ses parties prenantes.

Crédit Mutuel
ARKEA

cm-arkea.com

