

LA REVUE

IMMOBILIÈRE

Novembre 2025

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

FINANCEMENTS



PLACEMENTS



ASSURANCES



SERVICES À L'IMMOBILIER



BAILLEUR SOCIAL



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 : Céline GUENNEGUEZ, avec la collaboration des équipes du groupe Crédit Mutuel Arkéa
Conception graphique : Elijah GUILLOU
Impression : 1 500 exemplaires par Calligraphy Print - P.A. La Gaultière - 7 rue de la Rouyardière - 35220 Châteaubourg

Date de parution : 11.2025
Dépôt légal : 11.2025
ISSN : 3040-3413
Contact : filiere.immobiliere@arkea.com
Photo de couverture : © Matthieu VENOT
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.



O
T
D
E



JULIEN CARMONA

Président du Crédit Mutuel Arkéa
et du Crédit Mutuel de Bretagne

Après trois années difficiles, le marché de l'immobilier retrouve enfin quelques couleurs. Ainsi, au Crédit Mutuel Arkéa, la production de crédits à l'habitat a progressé de 25 % au cours du premier semestre, par rapport à la même période de l'année précédente. C'est un signal positif qui reste néanmoins à consolider.

L'embellie reste, en effet, fragile. L'immobilier se nourrit de confiance. Or, la persistance des incertitudes économiques et politiques conjuguée au risque d'une remontée des taux pourraient freiner cet élan naissant.

Si le marché des particuliers bénéficie notamment de la relative stabilité des taux et de la mise en œuvre depuis avril de la nouvelle formule du prêt à taux zéro (PTZ), des pans entiers du marché immobilier ne sont pas encore sortis de la crise.

Le logement collectif neuf traverse une crise profonde, comme en témoignent les difficultés de nombreux promoteurs. Les bailleurs sociaux, eux, font face à un défi inédit : les demandes de logements HLM atteignent un niveau record de 2,87 millions – près d'un ménage sur dix. Ils se retrouvent pris en étau entre la nécessité de produire de nouveaux logements pour répondre à cette demande croissante, et celle de procéder à des réhabilitations thermiques, massives et coûteuses du parc existant, conformément à la loi climat et résilience.

Face à ce tableau contrasté, quelle posture adopter ? Au Crédit Mutuel Arkéa, nous refusons l'attentisme. Banque coopérative territoriale, acteur clé du financement, entreprise à mission engagée, notre responsabilité nous commande d'agir, d'innover, d'explorer de nouvelles voies.

En mutualisant au sein d'une même filière immobilière, les expertises de nos fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne

et du Crédit Mutuel du Sud-Ouest, ainsi que celles d'une vingtaine de nos filiales spécialisées qui agissent dans la France entière sur un spectre très large de services, notre groupe se donne les moyens de faire bouger les lignes.

Ce nouveau numéro de notre magazine dresse le panorama de nos plus récentes initiatives. Toutes reflètent nos priorités d'action : le logement, les territoires et les transitions. Avec de beaux projets, de belles histoires à la clé.

Offrir une solution de logement de qualité adaptée aux jeunes ménages et aux actifs constitue l'une de nos priorités. Permettre aux entreprises de loger leurs salariés sur les bassins d'emplois où la pénurie de logements pénalise les investissements, relève également de nos engagements. En Bretagne, à Combrit Sainte-Marine, Armorique Habitat va piloter la construction de 44 logements durables d'ici 2028, conjuguant location sociale et accession à la propriété via le bail réel solidaire. Dans le Sud-Ouest, nous nous associons à la création de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Cette foncière locative en maisons individuelles va constituer un patrimoine de 200 maisons individuelles, réparties sur une vingtaine de bassins d'emplois. Ces deux projets démontrent qu'il est possible de conjuguer attractivité, durabilité et sobriété foncière.

Notre magazine met aussi en avant deux projets exemplaires de reconversion : à Villeneuve-d'Ascq sur l'ancienne friche industrielle des 3 Suisses, porté par le promoteur Aventim et Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, et à Quimper, avec la transformation de l'ancienne direction départementale du Crédit Mutuel de Bretagne, en logements sociaux et intermédiaires. Deux reconversions qui insufflent une nouvelle vie à des espaces marqués par leur passé industriel ou commercial.

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. Le lancement, au printemps dernier, de notre solution immobilière "Avantage rénovation énergétique" répond à cette ambition.

L'immobilier, c'est aussi faire preuve de solidarité, notamment à l'égard des seniors afin de les accompagner vers un habitat adapté favorisant leur autonomie, leur sécurité et leur bien-être. La signature d'une convention avec le groupe Action Logement en vue de la réhabilitation des établissements médico-sociaux, le renforcement du partenariat d'Arkéa REIM avec CetteFamille, spécialisée dans la gestion de colocation pour personnes âgées, ainsi que les nouveaux services déployés par Arkéa Care témoignent de notre engagement en faveur d'une finance utile et responsable. ■

« L'immobilier ne saurait se résumer à des chiffres et des taux. C'est une chaîne humaine au service de projets de vie, de territoires vivants, d'un avenir durable.
Notre mission : la faire avancer. »

SOMMAIRE



01 LOGEMENT

- L'accession à la propriété 10
- Accroître l'investissement résidentiel 11
- Reconvertir les zones urbaines 12
- Revoir sa stratégie pour plus d'impacts 14
- Accompagner les séniors 16
- S'adapter au vieillissement de la population 17
- Des synergies intra-groupe 18
- Coopérer pour mieux loger 21
- Des partenariats innovants 22
- Penser l'immobilier autrement 24



02 TERRITOIRES

- Parlons territoires 28
- Accompagner les collectivités locales 30
- Soutenir la rénovation des infrastructures publiques 32
- Optimiser les ressources immobilières 34
- Rassembler, témoigner et renforcer nos partenariats 35
- Rendre abordable l'habitat durable 36
- Un demi-siècle d'expertises 37



03 TRANSITIONS

- Améliorer la performance énergétique des logements 40
- Financer les centrales photovoltaïques 42
- Répondre à la pénurie de logements 43
- Anticiper, accompagner et protéger 44
- Financer des projets vertueux 48
- Accompagner les investisseurs 49
- La fiducie, un nouvel outil de financement 50
- Nouvelle SCPI internationale 52
- Poursuivre son développement sur le marché du retail 53
- Développer le marché de la rénovation énergétique 54
- S'engager vers un avenir plus durable 55
- Renforcer la durabilité & l'impact environnemental 56



04 EXEMPLARITÉ

- Concilier réversibilité, réemploi & ZAN 61
- Répondre aux enjeux immobiliers de demain 62
- Agir en faveur de la biodiversité 64
- Désartificialiser de manière inclusive 66
- Réduire notre empreinte environnementale 67
- Entreprise à mission comme cap stratégique 68
- Un toit pour reconstruire des vies 69

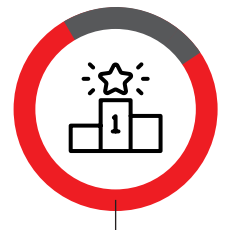
L'IMMOBILIER AU CRÉDIT MUTUEL ARKÉA EN QUELQUES CHIFFRES, À FIN 2024



FINANCEMENTS

42,6 Mds €

d'encours de crédits
habitat aux particuliers.



36 Mds € portés par
le **CMB** et le **CMSO**

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.
- 347** points de vente dans **7** départements.

ENTREPRISES & INSTITUTIONNELS

- 921** opérations de promotion en cours financées par **Arkéa Banque E&I**.
- 13 268** nouveaux logements financés par **Arkéa Banque E&I**.
- 464** immeubles d'entreprise représentant environ **7** millions de m² détenus par **Arkéa Crédit-Bail**.

ASSURANCES HABITATION

ZOOM SUR SURAVENIR ASSURANCES

7^e
bancassureur MRH.

487 000
contrats MRH et PNO en portefeuille.

PLACEMENTS

ZOOM SUR ARKÉA REIM

1,87 Mds €
d'encours sous gestion.

4
fonds sous gestion labellisés ISR ou LuxFLAG ESG.

BAILLEUR SOCIAL

ZOOM SUR ARMORIQUE HABITAT

7 010 logements gérés.

483 000 m²
gérés (foyers compris).

33 M €
d'investissements :

24 M €
en
neuf

4 M €
en
réhabilitation

3 M €
pour
l'entretien

2 M €
pour
l'accession

SERVICES À L'IMMOBILIER

ZOOM SUR ARKÉA REAL ESTATE

2,7 Mds €
d'actifs sous gestion.



Sources : Crédit Mutuel Arkéa

DÉ ZOOM

L'année 2025 se termine par un début de stabilisation des taux directeurs de la BCE à un peu plus de 2 % après une baisse progressive amorcée en 2024. La maîtrise de l'inflation, et la croissance faible mais positive, constituent des signaux d'optimisme pour l'année 2026. Toutefois la prudence reste de mise dans un contexte politique et géopolitique toujours aussi incertain qui se traduit notamment par une dégradation récente de la note de la France ainsi que par une surveillance du taux OAT France à 10 ans et du spread France-Allemagne.

Pour le secteur du logement et de l'immobilier, plus qu'une crise qui dure, nous vivons une véritable transformation multifactorielle des modèles et paramètres avec lesquels les acteurs continuent à s'adapter (taux d'intérêts, réglementations environnementales et financières, démographie, IA, instabilité, confiance...). Toute la chaîne de valeur est concernée, tous les métiers.

Côté logement, l'année 2025 devrait s'achever sur un volume de transactions d'environ 925 000 ventes¹ dans l'ancien, en hausse d'environ 10 % par rapport à 2024. Sur les prix, les variations restent mesurées et continuent d'évoluer différemment selon les territoires et la qualité énergétique des biens. Dans le neuf, la crise s'est installée depuis 3 ans et demeure profonde pour les promoteurs, confrontés à une équation complexe : rareté du foncier, délai de montage des opérations, coûts de construction, délais d'écoulement, baisse des réservations... Plus généralement, les difficultés pour se loger continuent à impacter les étudiants, foyers monoparentaux et populations fragiles. Les entreprises sont elles-aussi impactées dans certains territoires où les travailleurs peinent à se loger, y compris les cadres avec par exemple 9 % des ingénieurs qui refusent un poste pour des problèmes de logement². Enfin, l'année a également été marquée par la nomination du 4^{ème} ministre chargé du logement en l'espace de deux ans, qui a la lourde tâche de redonner plus de visibilité et de confiance aux acteurs de la ville.

¹ L'INSEE a modifié en 2025 la méthode d'estimation du nombre de transactions de logements.

² Selon l'observatoire annuel de la fédération des ingénieurs et scientifique de France (IESF)

En matière de transitions, le désengagement sur le plan climatique de certains acteurs internationaux et les démarches de simplification engagées avec la directive Omnibus ne remettent pas en cause pour autant les grands enjeux. Énergie, carbone, eau, biodiversité, démographie, décohabitation, sécurité et autres enjeux ESG sont toujours à l'ordre du jour en immobilier. À cela s'ajoutent d'autres transitions comme la révolution IA qui fait évoluer la chaîne d'expertises métiers. La conjugaison de tous ces enjeux reste complexe avec des impacts sur les marchés (valeur, attractivité locative, liquidité...) mais elle est aussi source d'opportunités pour innover de manière collective. Cette situation nous conforte dans notre conviction : la nécessité d'adopter une approche équilibrée au profit d'une transition juste.

En parallèle, 2025 a encore rappelé, s'il le faut, que l'immobilier reste une question territoriale : attractivité, emploi, besoins en logements, sobriété foncière... Autant de défis qui varient fortement d'un territoire à l'autre, parfois jusqu'à se traduire par des injonctions contradictoires. Comment loger à prix abordable dans les zones de forte tension ? Comment concilier réindustrialisation et ZAN ? Face à ces dilemmes où l'immobilier occupe une place centrale, adopter une approche à l'échelle locale associée à une vision de long terme semble être une démarche pertinente pour faire émerger des solutions, et bien souvent celles-ci naissent de coopérations. Pour cette raison, les élections municipales de 2026 s'annoncent d'ores-et-déjà comme un jalon majeur pour les acteurs du logement et de l'immobilier.

Dans cet environnement agité, cette revue 2025 est l'occasion de mettre en lumière une sélection de réalisations qui illustrent les savoir-faire de la Filière immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Elle constitue aussi une invitation à ouvrir l'année 2026 avec la "volonté de faire" en poursuivant l'élan collectif, les initiatives et l'accompagnement de nos sociétaires, clients et partenaires en plaçant la coopération au cœur de notre démarche.

Bonne lecture ! ■

— **Steve HO-KOO-KINE**

Responsable de la filière immobilière
et du Département investissements
immobiliers du Crédit Mutuel Arkéa





Le logement en mouvement : innover et s'adapter pour mieux habiter le monde de demain.

Dans un contexte immobilier de forte tension marqué par la raréfaction de l'offre, la hausse des coûts de construction et l'évolution des modes de vie, le besoin d'habiter se fait pressant plus que jamais. Le logement demeure au cœur de tous les parcours de vie. Conscient de ces défis, le Crédit Mutuel Arkéa et sa filière immobilière agissent aux côtés des acteurs de l'immobilier pour faciliter l'accès des jeunes actifs, proposer des solutions adaptées aux seniors et concevoir des offres modulables, innovantes répondant aux nouvelles typologies d'actifs et à l'évolution des usages. Un engagement durable au service du vivre ensemble.

LA SOLUTION DUOPRIMO : UN AN APRÈS, UN LEVIER CONCRET POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Lancée au 3^{ème} trimestre 2024, la solution **Duoprimo** s'affirme aujourd'hui comme une **solution innovante et pragmatique** favorisant l'accession à la propriété des primo-accédants. Conçu en réponse aux difficultés croissantes de financement rencontrées par de nombreux ménages, le dispositif permet d'accompagner des dossiers souvent fragilisés par l'inflation du coût de la construction, des contraintes réglementaires et de la hausse des taux d'intérêts.

UNE RECONNAISSANCE INSTITUTIONNELLE

Présentée lors du dernier MIPIM, l'offre a reçu une visibilité nationale mise à l'honneur par Valérie Létard ancienne ministre chargée du Logement. Cette reconnaissance témoigne de la pertinence de la solution Duoprimo qui illustre parfaitement la capacité du Crédit Mutuel Arkéa à apporter des réponses concrètes aux besoins des ménages sur nos territoires dans un contexte de tension immobilière.

UNE MÉCANIQUE PARTENARIALE ÉLARGIE

Le modèle Duoprimo s'appuie sur un modèle d'acquisition en indivision d'une résidence principale, dans laquelle nous investissons 10 % du coût total d'acquisition. Cette approche permet de réduire la charge financière pour l'acquéreur. Initialement conçu uniquement avec un plan de financement constitué de prêts immobiliers standards, le modèle évolue désormais en intégrant la possibilité d'insérer un prêt à taux zéro (PTZ) dès lors que le projet est éligible.

Depuis avril 2025, le PTZ peut financer des opérations de co-acquisition en indivision, renforçant ainsi notre démarche d'acteur engagé. Cette évolution favorise l'accompagnement des ménages vers la propriété tout en promouvant le co-investissement. En créant un cercle vertueux, ce modèle sécurise les opérations, revitalise les marchés locaux et accélère les parcours résidentiels tant dans l'ancien que dans le neuf en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

LA SOLUTION
DUOPRIMO
COMMENT ÇA
FONCTIONNE ?



Arkéa Foncière Résidentielle, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 19 000 000 euros dont le siège social est 1, rue Louis Lichou 29480 Le Relecq-Kerhuon inscrite au RCS de Brest sous le N° Siren 984 112 201



Un an après son lancement, Duoprimo démontre toute sa pertinence. Nous voyons régulièrement des ménages accéder à la propriété alors qu'ils pensaient devoir renoncer. Le soutien des collectivités et la reconnaissance des pouvoirs publics confirment que nous sommes sur la bonne voie. Notre ambition est claire : amplifier le déploiement de Duoprimo pour qu'il devienne un levier incontournable de l'accession à la propriété responsable et durable.

Pascal COTINIAUX
Chargé de mission immobilier et directeur des opérations au sein du pôle banque de détail du Crédit Mutuel Arkéa

UN PREMIER BILAN POSITIF

Un an après son lancement, plusieurs dizaines de projets d'acquisition immobilière ont été réalisés grâce à Duoprimo. Les retours des distributeurs au sein du groupe Crédit Mutuel Arkéa, ainsi que ceux des partenaires tels que les promoteurs et les investisseurs, sont unanimes :

- ce dispositif constitue **un levier complémentaire** pour des ménages qui n'auraient pas pu accéder à la propriété autrement ;
- **Il renforce l'attractivité des territoires** qui l'adoptent ;
- **Il favorise une dynamique de coopération** autour de l'habitat abordable et accessible.

Fort de ce succès, le Crédit Mutuel Arkéa entend élargir l'accompagnement de nouveaux foyers dans sa mise en œuvre. **L'ambition reste la même : contribuer à une finance utile, inclusive et un impact positif fidèle à la mission du groupe.** ■



© Adobe Stock

CAP SUR LE PORTEFEUILLE « RIVIERA » : UNE ACQUISITION STRATÉGIQUE POUR LA SCI TERRITOIRES AVENIR

Avec l'acquisition en 2025 de l'ensemble immobilier résidentiel « Riviera », situé sur la Côte d'Azur, Arkéa REIM poursuit le développement dynamique de sa stratégie à impact en faveur des territoires, pour le compte de la SCI Territoires Avenir et confirme son ambition de conjuguer **attractivité des régions, utilité sociale et performance durable**.

UN ACTIF ANCRÉ DANS UN TERRITOIRE À FORTE VITALITÉ

Implanté dans un secteur recherché du littoral azuréen, le portefeuille, composé de deux immeubles de logements, bénéficie d'une localisation stratégique, à la fois urbaine et connectée, dans un bassin de vie attractif.

Cette acquisition permet à Territoires Avenir de renforcer son exposition au résidentiel. L'opération s'inscrit dans une volonté d'investir dans des territoires à fort potentiel, comme la Côte d'Azur, qui bénéficie d'une dynamique démographique et économique soutenue.



© Arkéa REIM

UN CADRE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET EXIGEANT AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Labellisée ISR immobilier, la SCI Territoires Avenir articule ses décisions autour des critères ESG rigoureux. Chaque acquisition est évaluée selon une grille d'analyse d'impact environnemental, social et territorial, intégrée à la politique de gestion d'Arkéa REIM.


Avec le portefeuille « Riviera », Arkéa REIM **renforce son positionnement d'investisseur de conviction, au service des transitions territoriales et sociétales. Une démarche fidèle à l'ADN coopératif du groupe Crédit Mutuel Arkéa.** ■



© Arkéa REIM

**2** résidences idéalement situées dans deux villes emblématiques de la Côte d'Azur : Antibes et Nice.

**11 800 m²** de surfaces habitables pour **153 logements.**

Des résidences sécurisées offrant des prestations haut de gamme : de vastes espaces verts, piscines, courts de tennis, avec des vues imprenables sur le littoral.

Territoires Avenir est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle. L'ensemble de la documentation légale concernant le produit cité, notamment le DIC et le Document d'Information des Investisseurs (DII), est disponible auprès de la société de gestion, Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris, ou sur le site www.arkea-reim.com. L'investissement en parts de SCI présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

RECONVERSION URBAINE, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET AMBITION CARBONE : CAP SUR « L'OPÉRATION JAURÈS » À VILLENEUVE-D'ASCQ



Sur les terres de l'ancienne friche industrielle des 3 Suisses à Villeneuve-d'Ascq, un projet d'envergure se prépare : l'opération Jaurès portée par le promoteur **Aventim** avec le soutien financier d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. Cette opération illustre pleinement la capacité à **transformer des territoires** marqués par leur passé industriel en quartier durable, mixte et inclusif.

UNE RECONVERSION RESPONSABLE D'UN SITE EMBLÉMATIQUE

Appelé « Jaurès, quartier intergénérationnel », ce site de près de 10 hectares incarne une opportunité unique de renouvellement urbain. Fermé depuis 2016, l'ancien site des 3 Suisses fera l'objet d'une transformation exemplaire avec, dès les premières phases de déconstruction, un objectif ambitieux : 95 % de matériaux recyclés ou réemployés.

Pensé en lien étroit avec les collectivités et les habitants, l'opération vise à créer un quartier à haute densité d'usages, respectueux de l'environnement et ouvert à la diversité des publics.



UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE FORTE

En cohérence avec ses engagements en faveur de la transition écologique, Aventim inscrit ce projet dans une démarche bas carbone, en privilégiant des matériaux biosourcés, des performances énergétiques élevées, notamment avec l'obtention de certifications telles que BREEAM Excellent.

Le futur quartier s'ancre également dans une démarche paysagère et respectueuse de la biodiversité avec la désimperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux et la préservation des espaces verts existants. Le tout complété par la création d'espaces partagés (jardins partagés, tiers lieux, halles alimentaires, etc.) et par un réseau de liaisons douces, renforçant les mobilités, et participant à un cadre de vie apaisé et écologique. ■

LES CHIFFRES DE L'OPÉRATION



6 608 m² comprenant une résidence services seniors de 120 chambres ainsi qu'un restaurant indépendant.



11 554 m² comprenant des bureaux flexibles, une résidence étudiante et un foyer d'hébergement.



2 829 m² comprenant des ateliers pour les Compagnons du Devoir.



L'opération Jaurès, portée par Aventim sur le site emblématique des 3 Suisses, illustre parfaitement la manière dont la reconversion urbaine peut conjuguer exigence environnementale, utilité collective et performance économique.

Chez Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, nous sommes fiers d'accompagner des projets qui réconcilient le passé industriel des territoires avec les attentes d'une ville durable et inclusive. À travers cette opération ambitieuse, nous soutenons un modèle de développement immobilier qui fait sens, au service de l'intérêt général et d'une ville résiliente.

Vincent LAFON
Directeur des activités de promotion immobilière et marchand de biens Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

RÉSIDENTIEL ET VALORISATION DU PATRIMOINE : ARKÉA FONCIÈRE TRACE SA NOUVELLE VOIE



© Adèle Stock

Dans un contexte où les besoins en logements se font de plus en plus pressants, notamment en Bretagne et dans le Sud-Ouest où les projections démographiques sont positives, Arkéa Foncière engage un virage stratégique pour agir en faveur de l'habitat. Son ambition à moyen terme : orienter environ un tiers de son patrimoine vers le résidentiel contre seulement 10 % aujourd'hui.

Longtemps concentrée sur l'immobilier d'entreprise, Arkéa Foncière redéfinit aujourd'hui son rôle d'investisseur institutionnel pour contribuer à apporter des solutions au manque de logements dans les territoires des Fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne et du Crédit Mutuel du Sud-Ouest. Ce repositionnement témoigne d'une conviction forte : le logement ne doit pas être considéré unique-

ment comme une classe d'actifs, mais comme **un levier crucial pour le développement territorial, sociétal et économique.**

Au-delà d'acquisitions de programmes immobiliers résidentiels, la mise en œuvre de ce plan passe aussi par une initiative consistant à redévelopper d'anciens sites d'exploitation du groupe pour en changer la desti-

nation, à l'instar du projet de Quimper Sully présenté en page 34. Concrètement, certaines caisses locales pourraient être transformées en immeuble de logements. Cette démarche de revalorisation patrimoniale s'engage avec le souci d'offrir une seconde vie au patrimoine avec une empreinte territoriale forte. ■



© Dimitri Larmour



Ce nouveau cap s'aligne pleinement avec le déploiement de la stratégie immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa qui repose sur 3 piliers : logement, transitions et territoires. C'est une évolution stratégique notable pour Arkéa Foncière, porteuse de sens qui illustre notre choix d'avoir un impact positif dans les territoires où nous sommes ancrés.

Matthieu BAUDSON
Président de Arkéa Foncière

Residence gérée Whoo, boulevard de Beaumont, Rennes (35)



RÉSIDENCE WHOO RENNES

Accès immédiat à la gare et au centre-ville

Pied de métro lignes A & B

Résidence gérée du R+1 au R+5

surface : ≈ 3 671 m²

121 logements avec espaces partagés

ACCOMPAGNER LES SENIORS DANS LEUR TRANSITION VERS UN HABITAT ADAPTÉ

Arkéa REIM, à travers son fond **Silver Avenir**, renforce son engagement sociétal en s'associant à **CetteFamille**, une entreprise agréée d'utilité sociale spécialisée dans la gestion de colocation pour personnes âgées.

Ce partenariat, qui fait écho à l'intégration fin 2023 d'Arkéa REIM au Comité des Grands Financeurs de France TUTELLE, dédié au soutien des aidants et tuteurs familiaux, vise à développer des solutions innovantes pour accompagner la transition des seniors vers un habitat adapté favorisant leur autonomie, **leur sécurité et leur bien-être**.

Face à une croissance démographique importante, avec **une augmentation prévue de plus de 50 % du nombre de seniors de plus de 85 ans d'ici 2040**, Arkéa REIM s'engage à concevoir des solutions adaptées à ces besoins.

Ce partenariat avec CetteFamille ouvre de nouvelles perspectives pour la SCI Silver Avenir, qui envisage **d'optimiser la gestion de ses biens après leur libération** en développant l'activité de coliving senior. Cette nouvelle opportunité permet d'optimiser la gestion des actifs immobiliers en signant des baux à long terme et ainsi **valoriser le patrimoine**.

Le concept développé par CetteFamille repose sur des habitats partagés et autonomes, conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées tout



en luttant contre l'isolement. Ces logements **offrent une présence continue d'auxiliaires de vie, dont les coûts sont mutualisés, permettant un équilibre entre vie à domicile et environnement rassurant**, à mi-chemin entre le domicile traditionnel et l'EHPAD. Ce modèle facilite le vieillissement dans un cadre sécurisé tout en renforçant le lien social.

En conjuguant expertise immobilière et engagement social, Arkéa REIM et CetteFamille œuvrent à créer des espaces de vie durables, favorisant **autonomie, lien social et bien-être, tout en soutenant l'économie locale**. Ensemble, ils construisent un avenir où chaque senior pourra vivre dans un environnement adapté, convivial et respectueux de ses besoins. ■



Nous sommes ravis de cette collaboration avec CetteFamille, qui partage notre vision d'un mieux-vivre pour les seniors et renforce notre engagement en faveur d'un habitat inclusif et solidaire.

— Julie PUECH
Directrice marketing & communication de Arkéa REIM



Silver Avenir est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle. L'ensemble de la documentation légale concernant le produit cité, notamment le DIC et le Document d'Information des Investisseurs (DII), est disponible auprès de la société de gestion, Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris, ou sur le site www.arkea-reim.com

ARKÉA CARE : ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DES LOGEMENTS SOCIAUX AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le vieillissement de la population et la transition démographique sont des **sujets préoccupants dont les impacts sont multiples**. On pense bien évidemment aux conséquences sur les finances publiques, à la tension sur le système de santé et bien entendu à l'impact social inéluctable avec une part plus importante de personnes en situation d'isolement et de pauvreté.



Armorique Habitat, bailleur social et acteur engagé sur nos territoires.

Les solutions d'Arkéa Care couvrent une grande partie du besoin des bailleurs sociaux en termes d'adaptation au vieillissement des locataires. Pour sécuriser le locataire, Arkéa Care propose téléassistance et téléconsultation médicale mais aussi des détecteurs de fumée connectés au centre d'écoute et monitorés à distance. Pour préserver l'autonomie du locataire, Arkéa Care facilite le quotidien avec un pilotage automatique des équipements (volets, lumières) grâce à des interrupteurs simples ou encore un

contrôle à distance de l'accès au logement via la centrale tactile. Toutes ces solutions entrent dans le dispositif fiscal d'incitation mis en place par l'État. En effet, afin d'aider les bailleurs sociaux à adapter leur patrimoine de logements aux personnes handicapées ou aux personnes âgées, la loi leur accorde un dégrèvement de taxe foncière, égal au coût des travaux réalisés dans cet objectif (CGI art. 1391 C).

L'exemple d'Armorique Habitat illustre concrètement cette dynamique. En effet, dans le cadre de la réhabilitation du quartier de la Vierge Noire à Morlaix, les solutions d'Arkéa Care ont été installées dans 30 logements. 12 logements neufs ont par ailleurs été équipés sur la commune de Ploudalmézeau. Le déploiement de l'offre d'Arkéa Care au sein du parc immobilier d'Armorique Habitat s'inscrit pleinement dans son engagement de développer une offre adaptée et responsable à destination de ses locataires. ■

Il faut ajouter à cette liste déjà longue l'impact sur le logement, et plus spécifiquement sur le logement social. En effet, compte tenu du souhait d'une immense majorité des Français de vieillir chez eux, la transition démographique va inévitablement créer de nouveaux enjeux d'accessibilité et d'adaptation des logements sociaux. Dès aujourd'hui, la croissance du nombre de locataires âgés dans le parc social constitue un fait démographique avéré. Une étude récente du centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Crédoc) indique que pour plus de 80 % des bailleurs sociaux, l'adaptation au vieillissement est une priorité. L'équation est complexe : il s'agit à la fois de répondre aux besoins quotidiens de leurs locataires âgés (qui représentent d'ores et déjà 35 % des locataires) mais aussi de jouer leur part dans la cohésion sociale des territoires, tout en étant fortement contraints sur leur marge de manœuvre financière.

Pour Arkéa Care, ce contexte est une réelle opportunité. En effet, la filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa spécialisée dans le bien-vieillir souhaite aujourd'hui accentuer son développement sur le marché du logement social, en s'appuyant sur deux autres filiales du groupe : Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels (ABEI) déjà historiquement présent sur ce marché comme financeur et conseil, et



Notre proximité relationnelle avec ABEI et Armorique Habitat, ainsi que notre offre singulière et modulaire constituent une opportunité unique de synergies au sein du groupe, en réponse à un besoin aujourd'hui prioritaire des bailleurs sociaux.

— Antoine LEFEBVRE
Directeur général de Arkéa Care



47 SÈVRES : UNE BELLE ILLUSTRATION DES SYNERGIES INTRA-GROUPE AU SERVICE DU PATRIMOINE ET DE L'INNOVATION

Au cœur du prestigieux 6^{ème} arrondissement de Paris, l'adresse 47 rue de Sèvres incarne une ambition forte : redonner vie à un immeuble haussmannien d'exception en conjuguant élégance patrimoniale, innovation et durabilité.

Ce projet, désormais en phase de commercialisation est le fruit d'une collaboration exemplaire entre plusieurs entités du groupe Crédit Mutuel Arkéa : Arkéa REIM en tant que société de gestion, pour le compte du club deal Serendip Invest Club 2, Arkéa Real Estate en tant qu'asset manager, Onata en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage et Izimmo by Arkéa à la manœuvre commerciale pour la vente des différents lots.

UNE OPÉRATION STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA RIVE GAUCHE

Idéalement situé à l'angle des rues de Sèvres et Dupin, à quelques pas du bon marché et de l'hôtel Lutetia, le 47 Sèvres incarne l'élégance intemporel du patrimoine parisien. Frises feuillagées, balcons en fer forgé et mascarons sculptés témoignent encore de la Belle Époque. Préserver l'âme de ce bâtiment emblématique tout en l'adaptant aux standards contemporain tel était le défi lancé par Arkéa REIM, Arkéa Real Estate, Onata et Izimmo by Arkéa réunis autour d'une ambition commune, conjuguer valorisation du patrimoine et innovation au service d'un art de vivre renouvelé.



47 SÈVRES EN BREF

47 appartements du studio au 5 pièces offrant des surfaces comprises entre 30 m² et 200 m².

Un local vélo sécurisé pour favoriser les mobilités douces et améliorer le confort des occupants.

Situé à proximité immédiate de plusieurs lignes de transports en commun.

Une rénovation subtile des parties privatives et communes autour d'un art de vivre contemporain et raffiné.

L'immeuble a bénéficié d'une réhabilitation ambitieuse. Les performances thermiques ont été améliorées sans compromettre la richesse architecturale.

UN PROJET VITRINE DU MODÈLE DE SYNERGIE INTRA-GROUPE

À travers cette opération, c'est toute la richesse des compétences internes qui s'exprime, illustrant la capacité du groupe à conjuguer intelligence collective et excellence opérationnelle au service de projets à forte valeur ajoutée :

- Arkéa REIM, pour le compte du club deal Serendip Invest Club 2, a structuré et gère désormais ce fonds d'investissement pour une quarantaine d'associés ;
- Arkéa Real Estate a défini et piloté la stratégie d'asset management au plus près des contraintes et des enjeux d'un marché complexe ;
- Onata a assuré la coordination opérationnelle de l'ensemble des travaux de réhabilitation de l'immeuble ;
- Izimmo by Arkéa a mobilisé son savoir-faire en marketing et en commercialisation, lot par lot, pour révéler tout le potentiel de ce bien.

Cette articulation fluide illustre la capacité du groupe à proposer une chaîne de valeur immobilière intégrée et performante. ■



Ce projet illustre parfaitement notre mission : créer de la valeur pour les associés grâce à une approche sur mesure. Nous avons su révéler le potentiel d'un actif patrimonial d'exception, tout en respectant son identité architecturale et en l'adaptant aux attentes du marché résidentiel haut de gamme.

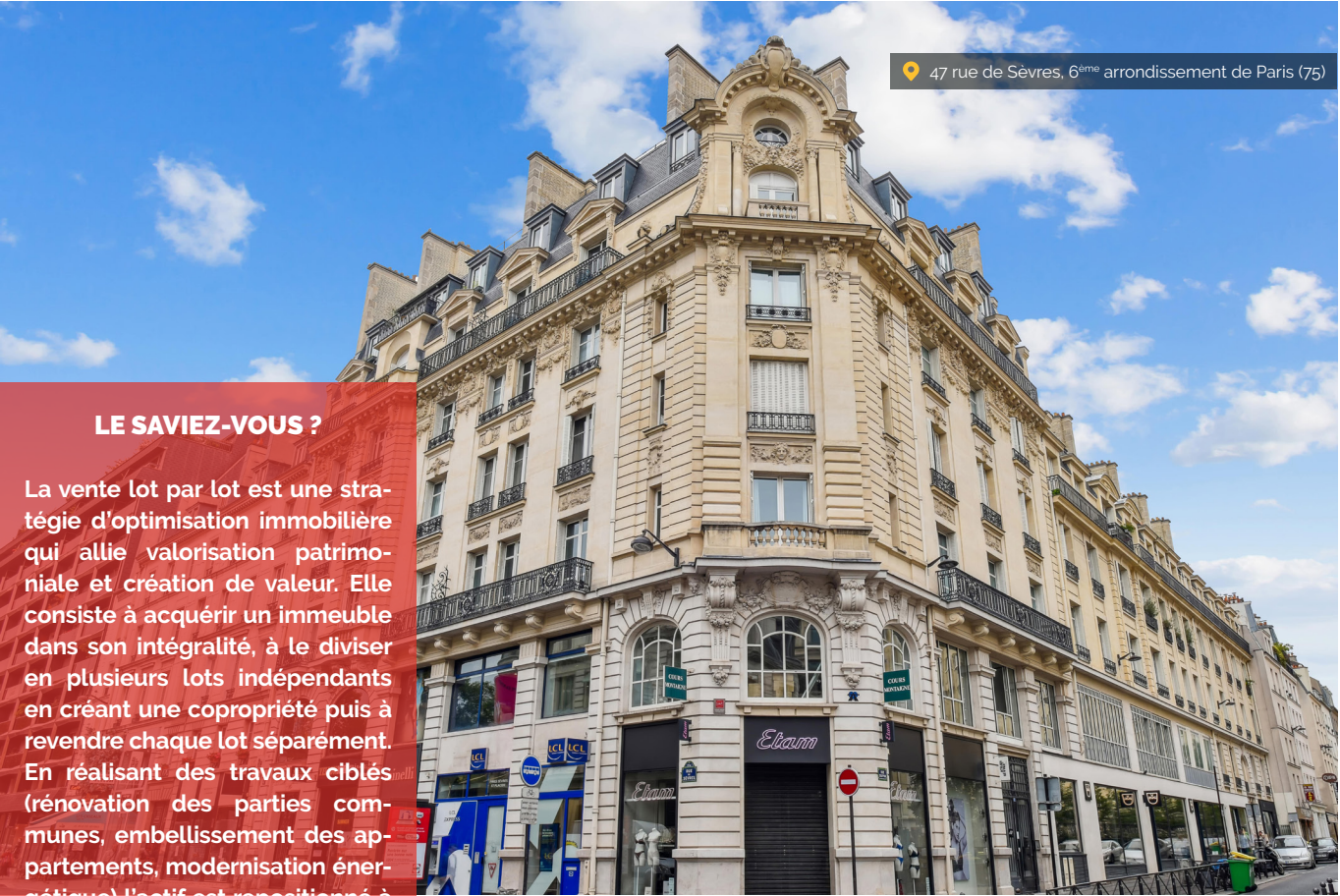
Olivier HAJJAR
Directeur général de Arkéa Real Estate



Réhabiliter un bâtiment tel que 47 Sèvres, c'est orchestrer avec précision un chantier complexe, dans le respect de son identité architecturale. Nous avons mobilisé nos expertises pour garantir une coordination fluide, un haut niveau d'exigence technique et une exécution exemplaire.

Aurélie CLÉRAUX
Cofondatrice et directrice générale de Onata





47 rue de Sèvres, 6^{ème} arrondissement de Paris (75)

LE SAVIEZ-VOUS ?

La vente lot par lot est une stratégie d'optimisation immobilière qui allie valorisation patrimoniale et création de valeur. Elle consiste à acquérir un immeuble dans son intégralité, à le diviser en plusieurs lots indépendants en créant une copropriété puis à revendre chaque lot séparément. En réalisant des travaux ciblés (rénovation des parties communes, embellissement des appartements, modernisation énergétique) l'actif est repositionné à un niveau de qualité supérieur, ce qui maximise son attractivité et sa valeur de revente. Cette approche permet ainsi de capter une plus-value tout en dynamisant l'offre immobilière sur le marché local.

VIDÉO POUR
ILLUSTRER LE
PROGRAMME
47 SEVRES



Le lancement commercial prometteur confirme l'attrait du marché pour des adresses de caractère conjuguant valeur patrimoniale et art de vivre contemporain.

Sébastien LE GLOASCOZ
Président de Izimmo by Arkéa & Arkéa Flex



© Izimmo by Arkéa

© Izimmo by Arkéa

L⁴H : COOPÉRER POUR MIEUX LOGER LA FORCE DU COLLECTIF AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL



Créée en 2020, L⁴h est une coopérative de coordination inédite réunissant six bailleurs sociaux partageant des valeurs et une vision commune de l'habitat social : faire primer l'humain sur l'économique, mutualiser leurs savoir-faire, renforcer leur efficacité et proposer des solutions durables et inclusives. Implantée sur trois régions et six départements, elle fédère des acteurs engagés autour de projets concrets pour répondre ensemble aux enjeux de logement, de transition écologique et d'innovation sociale.

En 2025, L⁴h franchit une **étape structurante**, saluée par un premier contrôle **ANCOLS positif** qui a reconnu la maturité de sa dynamique coopérative et l'avancée de ses compétences partagées.

Parmi les membres fondateurs, Armorique Habitat joue un rôle actif dans de nombreuses initiatives structurantes :

- **le déploiement** du bail réel solidaire (BRS) , permettant l'accession à la propriété dans des conditions abordables via l'Organisme de foncier solidaire (OFS) du Grand Ouest ;
- **le lancement** du concept de résidence Quartet pour un habitat inclusif ;
- **l'élaboration** d'une stratégie bas carbone commune ;
- **la mutualisation** de marchés divers : assurances, assistance à maîtrise d'ouvrage, patrimoine, fiscalité ,etc.

En s'appuyant sur cette logique de coopérative transversale, Armorique Habitat démontre qu'il est possible d'agir localement tout en bénéficiant d'une dynamique collective puissante. L⁴H incarne ainsi un modèle agile et solidaire, capable de porter des projets ambitieux avec un impact territorial fort. ■

L⁴H EN QUELQUES CHIFFRES



6 bailleurs sociaux coopérateurs.



30 000 logements gérés pour 60 000 personnes logées.



470 collaborateurs mobilisés, répartis dans 6 organismes.



3 régions (Bretagne, Pays de Loire, Centre Val de Loire), 6 départements.

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'ANCOLS ou Agence Nationale de Contrôle du Logement Social est un établissement public administratif de l'État placé sous la double tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie. Elle a pour missions principales :

- Le contrôle et l'évaluation des organismes intervenants dans le secteur du logement social et des bénéficiaires de la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) ;
- L'évaluation transversale du secteur du logement social par la réalisation d'études et la production de statistiques.

L'HABITAT ÉVOLUTIF, UN PARTENARIAT INNOVANT ET UNE RÉPONSE CONCRÈTE AUX DÉFIS D'UNE SOCIÉTÉ EN MOUVEMENT

Dans un marché immobilier en constante évolution, le partenariat stratégique entre Nexity et Arkéa Flex se positionne comme une **réponse innovante aux enjeux contemporains en matière de logement**. Ce partenariat vise à développer des bâtiments flexibles et évolutifs, capables de s'adapter aux besoins changeants des occupants et aux exigences des territoires.

L'IMPORTANCE DE L'ÉVOLUTIVITÉ DANS L'IMMOBILIER

Nexity, leader dans le domaine de la régénération urbaine, et Arkéa Flex, filiale du Crédit Mutuel Arkéa spécialisée dans l'évolutivité des bâtis, unissent leurs forces pour concevoir des solutions de logement qui répondent aux défis d'un marché en mutation. Ce partenariat s'inscrit dans une **démarche d'innovation continue**, essentielle pour anticiper les évolutions des usages et des besoins en matière de logement.



Penser la ville, c'est réfléchir sur un temps long. Cette nécessité de flexibilité et d'évolutivité devient aujourd'hui essentielle dans de nombreux projets.

— Alain GOUJON
Directeur construction groupe de Nexity



Si les bâtiments ne peuvent pas évoluer avec la société, ils deviennent peu à peu obsolètes.

— Florent LEMAIRE
Directeur exécutif de Arkéa Flex

Grâce à cette collaboration, les deux acteurs pourront développer des bâtiments qui s'adaptent aux transformations des villes et à l'évolution des modes de vie de leurs habitants.

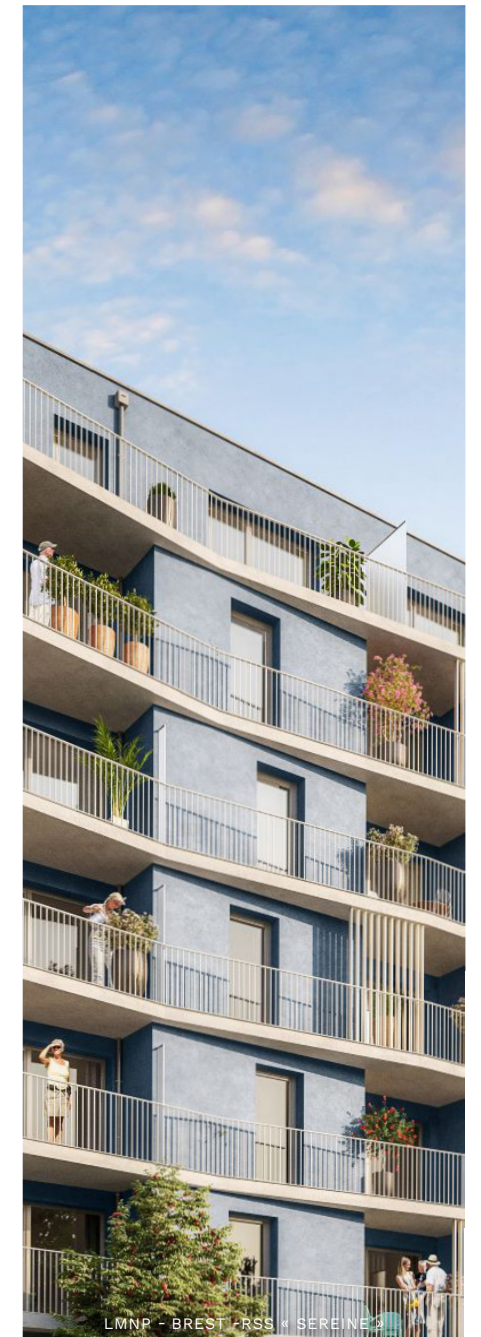
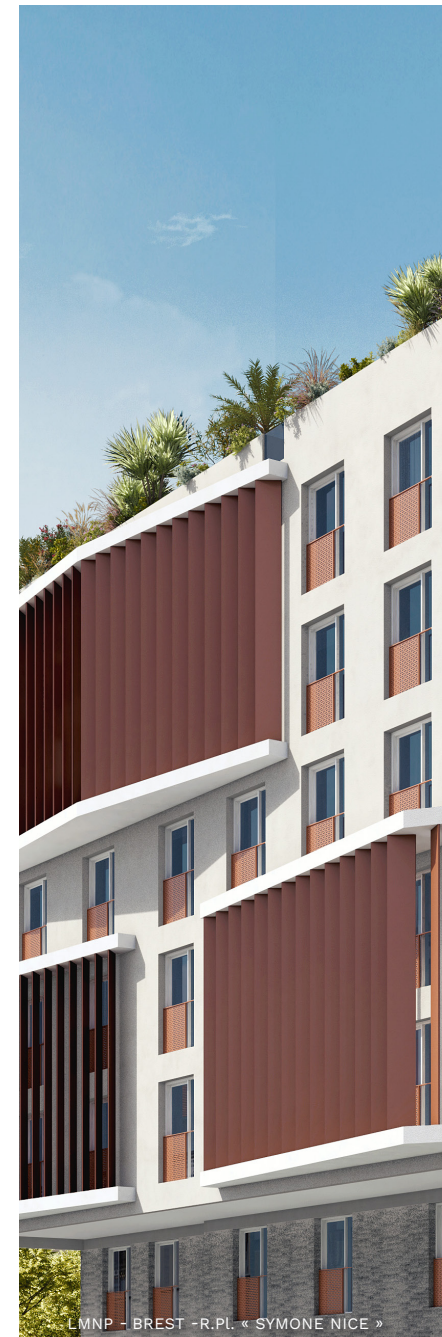
UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Ce partenariat est particulièrement pertinent dans le contexte actuel, où les besoins en logement varient considérablement d'un territoire à l'autre. En combinant les expertises de Nexity en matière de promotion immobilière et celles d'Arkéa Flex sur l'évolutivité des bâtis, ce projet ouvrira la voie à des constructions qui sauront s'adapter aux spécificités locales et aux exigences de durabilité.

Le partenariat entre Nexity et Arkéa Flex représente une avancée significative vers un immobilier plus flexible et durable. En conjuguant innovation et responsabilité, ces deux acteurs s'engagent à bâtir des logements adaptés aux défis de demain, tout en soutenant l'évolution des territoires. Ce modèle de collaboration pourrait bien servir de référence pour de futures initiatives dans le secteur de l'immobilier. ■

Izimmob
by ARKEA

depuis
1996



Conseils et solutions
immobilières
avec passion & exigence.

En savoir plus



UN LIVRE BLANC POUR PENSER L'IMMOBILIER AUTREMENT

SIGNÉ ARKÉA FLEX ET MU ARCHITECTURE

À l'heure où les crises du logement, du climat et de l'adaptation des territoires appellent à repenser en profondeur nos modèles immobiliers, Arkéa Flex et MU Architectures, publient un **livre blanc inédit sur l'évolutivité des bâtiments**. Ce livre, préfacé par Valérie Létard, ancienne ministre chargée du Logement, est le fruit d'un travail collectif réunissant, fait rare, l'ensemble des maillons de la chaîne de l'immobilier : promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, aménageurs, notaires, élus et investisseurs.

L'ambition du livre blanc est de proposer une approche concrète, opérationnelle et transversale d'un sujet encore trop souvent négligé : **la capacité d'un bâtiment à évoluer dans le temps**. L'évolutivité ne se limite pas à une logique d'aménagement intérieur, elle est **une réponse stratégique à l'obsolescence, à la vacance, à la sous-occupation, et à l'adaptation aux cycles de vie des ménages et des territoires**.

UNE DÉMARCHE INÉDITE : ALIGNER TOUS LES ACTEURS POUR PENSER LE TEMPS LONG

Architectes, promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs, notaires, élus, investisseurs... Tous ont été réunis autour de la table pour penser un sujet qui, bien que transversal, reste trop souvent cloisonné. Ce dialogue interprofessionnel est l'un des mérites majeurs du livre blanc : **démontrer que l'évolutivité ne peut réussir que si tous les acteurs s'accordent dès la phase de conception**.



Face à des défis aussi systémiques que le mal-logement, l'évolution démographique ou la transition écologique, aucune solution ne peut être efficace si elle ne mobilise pas l'ensemble des forces d'un territoire. Ce livre blanc sur l'évolutivité des bâtiments illustre parfaitement cette conviction : il montre qu'en réunissant architectes, bailleurs, promoteurs, élus ou investisseurs, il est possible de faire émerger des réponses durables, adaptées aux usages, aux lieux et aux temps longs. En tant que banque coopérative, engagée dans la transformation des territoires, nous sommes fiers de contribuer à cette dynamique collective.

Julien CARMONA
Président du Crédit Mutuel Arkéa et du Crédit Mutuel de Bretagne



CONSTRUIRE POUR DURER

Au-delà de savoir construire des bâtiments performants sur le plan énergétique, il est dorénavant **essentiel de les rendre performants dans le temps face aux transformations rapides des modes de vie, des usages et des territoires**. L'évolutivité est une manière d'éviter aujourd'hui les erreurs d'hier, comme celles qui ont mené à l'inoccupation massive de bureaux récents.

UNE RÉPONSE CONCRÈTE AUX PARCOURS DE VIE RÉELS

C'est une manière d'anticiper la transition démographique : alors que 2,87 millions de ménages attendent un logement social, que de nombreuses personnes âgées vivent seules dans des T4 inadaptés et que les structures familiales deviennent plus hétérogènes, **le bâtiment évolutif devient un levier d'inclusion et d'équité sociale**.

Pensée dès l'amont, l'évolutivité permet d'adapter un logement aux évolutions d'une famille : agrandissement, déshabitation, vieillissement, perte d'autonomie... **C'est une solution réaliste et accessible** pour fluidifier les parcours résidentiels, lutter contre la sous-occupation, éviter les déménagements contraints, et redonner de la marge de manœuvre aux ménages.

UN GUIDE PRATIQUE

Ce livre blanc fournit des clés concrètes pour **évaluer, planifier et mettre en œuvre l'évolutivité**. Il s'adresse aux collectivités, aux professionnels et aux décideurs publics souhaitant construire des bâtiments réellement durables au sens écologique, économique et surtout social du terme.

Il présente également plusieurs projets emblématiques déjà livrés ou en cours (Tours, Dunkerque, Poitiers...), mettant en œuvre des solutions techniques innovantes (structures libres, alvéoles indépendantes et combinables pour créer les logements, faux planchers techniques), un cadre juridique repensé (copropriété évolutive avec droit de préférence) et une analyse fine des usages prioritaires : logements sociaux, résidences gérées, écoquartiers, territoires de réindustrialisation. ■



L'un des principaux défis à l'évolutivité, ce n'est ni la technique, ni le droit, ni même le coût : c'est le cloisonnement entre les acteurs. Le livre blanc que nous publions aujourd'hui en est la démonstration inverse. Il rassemble pour la première fois toute la chaîne de l'immobilier, de la conception à l'exploitation, autour d'une même ambition : construire des bâtiments qui puissent s'adapter aux vies qu'ils abritent. Penser l'évolutivité, c'est anticiper les besoins de demain dès aujourd'hui, et ce n'est possible que si nous le faisons ensemble.

Florent LEMAIRE
Directeur exécutif de Arkéa Flex



De gauche à droite : Sébastien LE GOASCOZ, président de Izimmo by Arkéa & Arkéa Flex, Annaïg LE MEUR, député de la première circonscription du Finistère & présidente du conseil national de l'habitat (CNH), Aurélien DELEU, directeur des marchés institutionnels & immobilier de ABEI.



*Des projets
qui font vivre
et grandir les
territoires.*

Profondément attaché à ses territoires, le Crédit Mutuel Arkéa agit chaque jour au plus près des acteurs locaux. Fidèle à ce modèle coopératif, le groupe soutient des initiatives qui favorisent le développement économique, social et environnemental des villes, quartiers et communes. À travers sa filière immobilière, il soutient les projets qui renforcent la cohésion et l'utilité locale, valorisent les savoir-faire et contribuent au bien vivre ensemble. À l'écoute des besoins de chaque territoire, le Crédit Mutuel Arkea agit avec conviction pour bâtir un avenir collectif, responsable et porteur de sens.

PARLONS TERRITOIRES : DONNER LA PAROLE AUX ACTEURS DE TERRAIN



© Arkéa Banque E&I

Dans un contexte chahuté, où les incertitudes économiques pèsent sur l'ensemble de la chaîne immobilière, il est plus que jamais nécessaire de **valoriser celles et ceux qui sur le terrain portent des réponses concrètes**. C'est tout l'enjeu de l'émission "Parlons territoires", fruit d'un partenariat entre Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels (ABEI) et Radio immo. Ensemble ils ont conçu un format itinérant qui met en lumière la richesse des initiatives locales en donnant la parole aux acteurs, publics comme privés, qui font avancer l'immobilier.

Aurélien Deleu, directeur des marchés institutionnels et immobilier de ABEI, et **Sylvain Lévy-Valensi**, journaliste et directeur associé de Radio immo, nous éclairent sur les motivations derrière cette initiative, son format unique et son impact sur les territoires.



Aurélien DELEU

Directeur des marchés institutionnels et immobilier de Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels



Sylvain LÉVY-VALENSI

Journaliste et directeur associé de Radio immo

D'OÙ VIENT CETTE IDÉE ? POURQUOI AVOIR LANCÉ L'ÉMISSION " PARLONS TERRITOIRES" ?

Aurélien Deleu - Chez ABEI, nous sommes convaincus que c'est sur le terrain que se construisent les réponses aux grands défis sociaux, économiques et environnementaux. "Parlons territoires" est née de cette volonté : sortir de Paris, aller à la rencontre des acteurs locaux qui œuvrent chaque jour dans leur région. Cette émission, c'est notre façon de valoriser leurs paroles, de prendre le pouls, de comprendre leur réalité, et de montrer que l'immobilier se construit d'abord sur le terrain.

Sylvain Lévy-Valensi - Cette émission est née d'un besoin d'authenticité. L'immobilier est trop souvent résumé à des chiffres, des rendements. Or, derrière chaque opération, il y a des humains, des élus, des entreprises, des habitants. Notre démarche consiste à remettre ces histoires au centre, en posant nos micros là où la ville se fabrique.

QU'EST-CE QUI DISTINGUE CETTE ÉMISSION DES AUTRES FORMATS SUR L'IMMOBILIER ?

Aurélien Deleu - C'est un format itinérant, en immersion. Nous installons les micros là où ça se passe et cela donne des échanges plus spontanés, plus vrais. Et puis, cela reflète notre ADN d'acteur bancaire de proximité, au service des entreprises et des institutions ancrées localement.

Sylvain Lévy-Valensi - Oui, et les thématiques abordées sont très concrètes : logements abordables, foncier, re-conversion de friches, transitions environnementales, etc. Ce sont des sujets complexes, mais on les traite à hauteur d'homme, avec des invités impliqués sur le terrain. C'est aussi une manière de créer du lien entre les territoires, en partageant les bonnes pratiques.



© Arkéa Banque E&I

QUEL RETOUR AVEZ-VOUS REÇU JUSQU'ICI ?

Aurélien Deleu - Les retours sont très positifs ! Nos clients apprécient que l'on prenne le temps de valoriser leur engagement. C'est aussi une belle manière de reconnaître leur résilience et de mettre en avant leur esprit d'innovation dans un contexte souvent difficile. Pour nos équipes, c'est une source d'inspiration. **Cela renforce notre compréhension des besoins locaux et donne du sens à notre accompagnement financier.**

Sylvain Lévy-Valensi - Il y a aussi un effet miroir : certains invités nous disent qu'ils prennent conscience, en racontant leur histoire du chemin parcouru : **c'est valorisant, parfois même émouvant.**

AVEZ-VOUS UNE ANECDOTE COCASSE À PARTAGER ?

Aurélien Deleu - La panne d'électricité en plein milieu d'une émission à Toulouse où il a fallu reprendre l'interview depuis le début. Ce sont les aléas du direct !

Sylvain Lévy-Valensi - La tâche de café sur ma chemise avant le lancement de l'enregistrement de l'émission de Rennes !

COMMENT CHOISISSEZ-VOUS LES TERRITOIRES ET LES PROJETS MIS EN LUMIÈRE ?

Aurélien Deleu - Nous nous appuyons sur les territoires en développement où Arkéa a son réseau local et des équipes sur le terrain, qui connaissent les dynamiques, à l'œuvre dans leur région. Nous privilégions aussi les entreprises et les projets à fort impact, alignés avec les valeurs de notre groupe.

Sylvain Lévy-Valensi - Et nous veillons à représenter la diversité des territoires urbain, périurbain, rural. L'objectif : c'est de **dessiner une cartographie vivante de l'innovation territoriale.**

QUELLES SONT VOS AMBITIONS POUR L'AVENIR DE L'ÉMISSION ?

Aurélien Deleu - Continuez ce tour de France bien sûr ! Il reste tellement d'histoires à raconter. Notre ambition c'est de créer un **écosystème de récits territoriaux** pour inspirer et connecter les gens.

Sylvain Lévy-Valensi - Fédérer et toujours garder cet esprit de dialogue, d'humilité et de transmission parce que **les territoires ont beaucoup à nous apprendre.**

UN MESSAGE À PARTAGER POUR CONCLURE CET ÉCHANGE ?

Aurélien Deleu - Parlons territoires, c'est bien plus qu'une émission. **C'est une démarche d'écoute, d'engagement et de reconnaissance.** Dans un contexte chahuté pour la filière immobilière, nous réaffirmons notre rôle de partenaire bancaire solide et présent **aux côtés de ceux qui bâtissent nos territoires.**

Sylvain Lévy-Valensi - C'est une tribune pour tous ceux qui innovent à échelle humaine et qui, souvent sans le savoir, changent le pays. ■



© Arkéa Banque E&I

AU CŒUR DES TERRITOIRES, UNE FINANCE UTILE ET ANCRÉE

Le Crédit Mutuel Arkéa défend une finance engagée et un impact positif. En Bretagne comme dans le Sud-Ouest, ses territoires historiques, cette ambition se traduit par des opérations concrètes financées par le réseau des caisses locales.

À GUIPAVAS, FINISTÈRE

Acteur engagé auprès des collectivités locales, le Crédit Mutuel de Bretagne (CMB) est fier d'avoir accompagné la ville de Guipavas dans le financement des investissements liés à la rénovation et à la modernisation de l'école maternelle et primaire Louis Pergaud.

Ce projet illustre concrètement la volonté du groupe d'agir en partenaire durable des territoires, en soutenant des projets publics qui font sens, qui renforce les services de proximité et qui répondent aux besoins des générations futures.

Le bâtiment a été pensé en intégrant une approche favorisant la mutualisation des espaces, visant à être à la fois performant et durable dans une démarche de bâtiment quasi-passif. L'utilisation de matériaux tels que le bois, le béton, ainsi que de ressources biosourcées comme la laine, permettra de répondre aux nouvelles normes énergétiques en vigueur.

De plus, une optimisation saisonnière de l'énergie solaire sera mise en œuvre grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques. Un système de récupération des eaux pluviales, avec une cuve enterrée de 1 000 m³, sera également installé, favorisant l'entretien paysager du site.



© Archipôle urbanisme et architecture



En finançant l'école, on investit dans l'avenir. L'éducation est l'un des piliers essentiels de la société et c'est tout naturellement que le Crédit Mutuel Arkéa s'engage aux côtés des collectivités pour créer des environnements d'apprentissage sûrs, inclusifs et adaptés aux enjeux de demain.

Sébastien YVIN
Responsable de financement crédit bail et collectivités à la direction départementale du Finistère du CMB



© Archipôle urbanisme et architecture

LE PROJET DU GROUPE SCOLAIRE EN BREF

Le regroupement de 2 sites du groupe scolaire en un seul lieu : l'école maternelle et l'école élémentaire.

Un investissement de 6 millions d'euros.

Un bâtiment de 2 500 m² composés de huit salles de classe de 70 m², des salles de multiactivités, trois salles de restauration ainsi que des espaces pour les accueils périscolaires.

À l'extérieur, une cour sera aménagée pour les grandes sections et une autre pour les plus petits en terrasse du bâtiment.

Livraison prévisionnelle : fin 2025 pour un accueil des élèves à la rentrée 2026.

À PIAN-SUR-GARONNE, GIRONDE

Soutenir les territoires et leur dynamique locale, c'est aussi répondre aux besoins essentiels des habitants. C'est dans cet esprit que le Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO) accompagne la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) à Pian-sur-Garonne.

Idéalement située à proximité d'un collège sur un terrain de 5 000 m², la future MSP sera le cœur de la santé à Pian-sur-Garonne. Elle accueillera médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathes, psychologues, diététiciens et podologues qui proposeront une prise en charge coordonnée et complète. De plus, des étudiants en médecine seront également intégrés au projet, en partenariat avec les hôpitaux de Cadillac, Langon et Bordeaux, assurant ainsi la transmission des savoirs et la pérennité de l'offre de soins.



© Adobe Stock

À travers un financement de près de 800 000 euros pour un montant global de l'opération estimé à 1,3 millions d'euros, le Crédit Mutuel du Sud-Ouest s'engage pleinement aux côtés de la commune de Pian-sur-Garonne. Ce soutien illustre une nouvelle fois l'implication du Crédit Mutuel Arkéa dans le développement des infrastructures locales, en particulier dans le domaine de la santé, enjeu majeur de cohésion sociale et territoriale.

Favoriser l'accès aux soins tout en dynamisant le tissu local, tel est l'objectif de ce projet ambitieux qui répond à la fois au besoin croissant de coordination entre professionnels et à la lutte contre la désertification médicale dans les zones rurales.

Au-delà d'un simple bâtiment, cette MSP constitue un véritable projet de territoire, à l'intersection de l'innovation en santé, du lien social et du développement local. Elle illustre parfaitement l'engagement du Crédit Mutuel du Sud-Ouest en faveur d'une finance utile, tournée vers l'avenir et répondant aux besoins concrets des citoyens. ■



Ce projet de maison de santé pluriprofessionnel incarne parfaitement nos valeurs "faire territoire": un accompagnement concret et durable des collectivités locales, au plus près des besoins de leurs habitants.

Benoît PAJOT
Chargé de financement aux collectivités en Gironde au CMSO

LE PROJET DE MSP EN BREF

Le regroupement de 17 professionnels de santé en un seul lieu.

Un investissement de 1,3 millions d'euros.

Un bâtiment de 515 m² élevé sur un terrain de 5 000 m²

Livraison prévisionnelle : fin 2025.



© Adobe Stock

RÉHABILITATION INNOVANTE D'UNE PISCINE TOURNESOL : UN MODÈLE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE LOCALE



Construite dans les années 70, cette piscine emblématique fait aujourd'hui peau neuve pour devenir un équipement patrimonial, moderne et résolument tourné vers la transition énergétique. Ce projet ambitieux a été rendu possible grâce aux **synergies entre le Crédit Mutuel du Sud-Ouest (CMSO) et Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels (ABEI)**, illustrant leurs engagements communs à soutenir les collectivités dans la rénovation de leurs infrastructures publiques.

Livrée fin mars 2025, cette opération marque une étape clé dans la moder-

nisation des équipements sportifs locaux, tout en renforçant l'engagement du groupe Crédit Mutuel Arkéa en faveur de la transition écologique et du développement territorial.

La rénovation repose sur une approche globale intégrant des solutions innovantes pour réduire l'impact environnemental. La structure historique a été conservée, mais modernisée avec des équipements à haute performance énergétique : **panneaux photovoltaïques de 105 kWc pour l'autoconsommation, système de géothermie pour le chauffage et re-**

cyclage optimisé de l'eau. Par ailleurs, la plupart des arbres existants seront conservés et d'autres arbres de hautes tiges **seront plantés pour apporter de l'ombre et créer des filtres visuels.**

Ces dispositifs permettent de réduire **de 80 % les émissions de CO₂ par mètre carré**, contribuant ainsi activement à la lutte contre le changement climatique.

Au-delà de la performance énergétique, ce projet s'inscrit dans une démarche d'accompagnement des collectivités vers une transition concrète. Le financement par le CMSO et ABEI d'un montant de 8 millions d'euros sur un total de 12 millions d'euros, témoigne de l'engagement de ces deux entités à soutenir des initiatives locales et durables.

En résumé, la réhabilitation de la piscine « Tournesol » incarne **une réponse concrète aux enjeux écologiques et sociaux actuels.** Elle illustre comment l'implication des acteurs locaux et des financeurs peut transformer un patrimoine en un véritable outil de développement durable. Grâce à ce projet, la piscine devient un symbole d'innovation dans la région, offrant un équipement moderne, accessible et respectueux de l'environnement, tout en renforçant les liens sociaux et le bien-être des habitants. ■



LE SAVIEZ-VOUS ?

Conçues dans les années 1970, par l'architecte Bernard Schoeller, les piscines Tournesol ont laissé une empreinte indélébile sur le paysage français. À cette époque, suite aux performances décevantes des nageurs français aux Jeux Olympiques de 1968 et à deux tragiques accidents survenus durant l'été 1969, le gouvernement a voulu promouvoir l'apprentissage de la natation. Cela a conduit à l'émergence de nombreuses piscines Tournesol à travers la France, atteignant un total de 183.

Ces piscines se caractérisent par leur forme circulaire et leur coupo-
le en polyester renforcé de fibre de verre, qui peut s'ouvrir pour laisser entrer la lumière du soleil, ce qui leur a valu leur nom. Cependant, vieillissantes et construites avec des matériaux peu durables, elles peinent à répondre aux nouvelles normes d'isolation, rendant leur rénovation onéreuse. Malgré leur déclin, les piscines Tournesol demeurent un symbole d'une époque passée et ont même obtenu des labels de patrimoine architectural, témoignant de leur importance dans l'histoire du sport et de l'urbanisme en France.

CHIFFRES CLÉS DE L'OPÉRATION

25 mois de conception / réalisation
dont 18 mois de travaux

Certification NF HQE

Surface totale : ~ 3 125 m²

Labellisation "piscine de demain"

Architecte : Moon Safari

LA RENAISSANCE D'UN SITE AU SERVICE DU LOGEMENT ET DES TERRITOIRES GRÂCE À UNE SYNERGIE ENGAGÉE



Donner une seconde vie à un site immobilier vieillissant représente un engagement significatif en faveur de l'utilité, de la durabilité et du développement local.

À Quimper, cette ambition s'est réalisée grâce à une initiative collaborative entre deux filiales du Groupe Crédit Mutuel Arkéa : Armorique Habitat et la SCI Interfédérale.

Ensemble ces deux filiales ont uni leurs expertises pour redonner sens et utilité à l'ancien pôle d'expertise de la direction départementale du Finistère, initialement propriété de la SCI Interfédérale, pour le transformer en logements sociaux et intermédiaires.

Devenu partiellement vacant et inadapté aux usages bancaires en raison des évolutions urbaines, le site a été repensé pour y développer une opération exemplaire de 43 logements sociaux et intermédiaires, répondant aux besoins concrets du territoire quimpérois. Une transformation qui illustre pleinement la stratégie immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa : **conjuguer utilité sociale, dynamisme territorial et valorisation durable de son patrimoine.**

Ce projet ne se limite pas à une **réponse à la crise du logement** : il s'inscrit dans une démarche de transformation vertueuse, de cohésion sociale et de responsabilité collective.

Une manière concrète de "faire mieux" avec l'existant, en **optimisant les ressources immobilières du groupe au service des habitants et des territoires.**

Grâce à cette collaboration étroite, Armorique Habitat et la SCI Interfédérale démontrent que la transformation du patrimoine déjà bâti peut devenir un puissant levier d'innovation sociale et urbaine. ■



Ce projet concrétise l'évolution de notre patrimoine immobilier vers des usages durables tout en renforçant notre impact positif territorial local.

Ivana KUDELA
Directrice de la Direction optimisation des moyens (DOM) du Crédit Mutuel Arkéa et gérante de la SCI Interfédérale



Avec cette opération Armorique habitat affirme son rôle d'acteur engagé territorial alliant utilité sociale, synergies intra-groupe et valorisation responsable du patrimoine immobilier.

Régis ROYER
Directeur général de Armorique Habitat

LE PROJET EN BREF



43 logements sociaux & intermédiaires du T2 au T4



Répartis sur 3 bâtiments



Livraison prévisionnelle des logements : 2027

« Offrir une nouvelle vie au site et une chance à 43 foyers d'accéder à un logement de qualité. »

RETOUR SUR

LE SPEED DATING DE L'IMMOBILIER 2024 ET LA COLLECTION REGARDS CROISÉS

Le 10 septembre 2024, plus de 200 personnes ont participé au **Speed Dating de l'immobilier et du logement** organisé par Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels (ABEI) à la Maison de la Chimie, à Paris. Élus locaux, aménageurs, promoteurs, bailleurs, investisseurs institutionnels... La filière immobilière avait répondu présente pour cet événement incontournable ! L'opportunité, dans un contexte marqué par l'incertitude, de **souligner les initiatives et l'engagement des professionnels de l'immobilier dans les territoires.**

Mobilisés, déterminés, à produire du logement contre vents et marées.

Avant le traditionnel cocktail qui permet à toutes et tous de se retrouver, la plénière s'est déroulée autour de deux tables rondes portant sur la pénurie de logements, notamment pour les salariés dans les zones tendues, et la nécessaire équation entre aménagement territorial, développement économique et logements.

Enfin, ce rendez-vous a été ponctué par la **diffusion de l'ouvrage de la collection Regards Croisés**. Dirigeants d'entreprises, décideurs publics, femmes et hommes politiques... Autour du thème « **Habiter : emploi, logement, mobilité** », l'édition 2024 s'est fait l'écho de projets audacieux alliant réindustrialisation des territoires et développement de logements abordables, tout en favorisant la mobilité et la connectivité !

Un outil made in ABEI pour partager les retours d'expérience des acteurs de l'immobilier et mettre en lumière leurs projets.

Et depuis le 25 novembre 2025, une nouvelle page s'écrit : l'édition Regards Croisés 2025, intitulée « **Perspectives** ». Elle vient prolonger la dynamique d'échanges et poursuivre le débat sur les grands enjeux de demain. ■



RENFORCER NOS PARTENARIATS INSTITUTIONNELS DANS NOS TERRITOIRES : L'EXEMPLE DE L'AUDAP

Réparties dans toute la France, les **50 agences d'urbanisme, dont le statut est fixé par le code de l'urbanisme** (Art L132-6), couvrent 47 millions d'habitants, près de 400 collectivités et plus de 100 structures d'aménagement et d'ingénierie territoriale.

Habitat, projets urbains, environnement, cohésion sociale, énergie ou encore mobilité, elles **accompagnent les collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets et politiques publiques.**

Grâce à leur expertise pluridisciplinaire, les agences d'urbanisme s'imposent comme de **véritables outils au service de la transformation des territoires**. Espaces de dialogue et d'observations territoriales - ces tiers de confiance - identifient, analysent les enjeux de demain afin d'éclairer et aider les collectivités à construire leurs politiques d'aménagement et de développement. ■



Pour Nathalie Motsch, directrice des relations institutionnelles et de la communication d'ABEI :

« Nous partageons avec les agences d'urbanisme une approche fine des écosystèmes locaux. Proximité relationnelle, compréhension du développement territorial, accompagnement sur le long terme, notre démarche de partenaire des acteurs du tissu local est similaire à celle des agences d'urbanisme. Notre volonté d'être au plus près des porteurs de stratégies territoriales nous a naturellement conduit à conclure un partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP). Comme elle, nous accompagnons la vitalité des territoires, comme elle nous plaçons le concept d'urbanisme durable et de dynamiques environnementales, climatiques, énergétiques au cœur de nos stratégies. »

UN NOUVEL ÉLAN POUR L'HABITAT DURABLE ET ABORDABLE À COMBRIT SAINTE-MARINE

À Combrit Sainte-Marine, en Finistère Sud, un projet ambitieux illustre la capacité des territoires bretons et du groupe Crédit Mutuel Arkéa à **inventer un urbanisme durable et inclusif**.

En partenariat étroit avec la commune de Combrit Sainte-Marine, la communauté de communes du Pays Bigouden Sud et l'Organisme de foncier solidaire (OFS) du Grand Ouest, Armorique Habitat conduit la réalisation d'un écoquartier de 44 logements au lieu-dit Trévennec.

Le programme se compose de 20 logements locatifs aidés sous bail emphytéotique et 24 logements en bail réel solidaire (BRS). Ces dispositifs innovants garantissent la pérennité de logements accessibles aux classes moyennes, même dans des zones à forte pression immobilière.

Imaginé par l'agence brestoise TLPA architecture, ce nouvel écoquartier, pensé comme un espace de vie inclusif et respectueux de l'environnement, incarne pleinement les valeurs et les engagements d'Armorique Habitat en faveur d'un habitat humain et vertueux.

Le projet privilégie la mixité des formes d'habitat (individuels, intermédiaires, collectifs) et une intégration harmonieuse dans son environnement naturel. Les logements s'articulent autour d'un cœur d'îlot végétalisé, d'une placette conviviale, d'un verger partagé et de cheminements doux reliés aux commerces, aux écoles et aux espaces boisés. Conçu comme un démonstrateur de transition écologique à l'échelle locale, l'écoquartier se distingue par :

- une performance énergétique renforcée des bâtiments (niveau re 2020 -10 %, matériaux biosourcés, production d'énergie renouvelable) ;
- une gestion intégrée des eaux pluviales, avec noues paysagères et zones d'infiltration ;
- un maintien de la zone humide au sud du projet ;
- une réduction de l'empreinte carbone dès la phase de chantier (chantier propre, circuit court) ;
- une préservation de la biodiversité avec des trames vertes et bleues et une palette végétale locale.

À travers cet écoquartier, Armorique Habitat démontre qu'il est possible de réconcilier qualité de vie, respect de l'environnement et accessibilité sociale. Ce projet s'inscrit dans une ambition plus large : **imaginer l'habitat de demain**, capable de répondre aux défis climatiques, démographiques et sociétaux des territoires bretons. ■



© Armorique Habitat

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le bail emphytéotique est un bail de longue durée, généralement compris entre 18 et 99 ans, par lequel le propriétaire (bailleur) concède à un locataire (emphytéote) la jouissance d'un bien immobilier. En contrepartie d'un loyer modique et de charges, le locataire bénéficie de droits réels proches de ceux d'un propriétaire : il peut construire, transformer, hypothéquer ou céder son droit. A l'expiration du bail, toutes les améliorations et transformations apportées reviennent au propriétaire.

Le bail réel solidaire consiste quant à lui en la dissociation du foncier et du bâti. Vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un OFS pour un loyer faible, en signant un bail, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'OFS détient uniquement le terrain, vous n'achetez donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.



Avec ce projet, nous avons voulu démontrer qu'il est possible de concilier accessibilité, qualité architecturale et exemplarité environnementale. L'éco-quartier de Combrit traduit concrètement les valeurs d'Armorique habitat et du groupe Crédit Mutuel Arkéa : imaginer un habitat inclusif, respectueux des paysages et tourner vers l'avenir des territoires bretons.

— Régis ROYER
Directeur général de Armorique Habitat

ARKÉA IMMOBILIER CONSEIL : 50 ANS D'EXPERTISES AU SERVICE DU GROUPE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA

Créée en 1975, Arkea Immobilier Conseil (AIC) est l'une des plus anciennes filiales du Crédit Mutuel Arkéa. Depuis cinq décennies, elle accompagne les réseaux du Crédit Mutuel de Bretagne et du Sud-Ouest ainsi que Arkéa Banque Privée pour proposer une offre à leurs clients sociétaires dans la réalisation de leurs projets immobiliers.

Elle sélectionne, en toute rigueur, des programmes immobiliers neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de résidence principale, d'investissement locatif, de gestion patrimoniale ou de dispositifs de défiscalisation. Elle offre également une gamme diversifiée de SCPI et de club deal. **La qualité de ses sélections et sa capacité à innover en font un acteur de référence de l'immobilier durable, accessible et ancré dans les territoires.**

À l'occasion de son 50^{ème} anniversaire, célébré aux côtés des collaborateurs et partenaires du groupe Crédit Mutuel Arkéa, AIC a réuni les multiples expertises de la filière immobilière témoignant de sa capacité à "Faire groupe" autour d'une thématique centrale : **"Penser l'immobilier de demain"**. Plusieurs tables rondes ont permis de croiser les regards d'acteurs de la promotion immobilière, de



↳ L'équipe de Arkea Immobilier Conseil



Célébrer les 50 ans d'AIC, c'est avant tout rendre hommage à l'engagement et à l'expertise de nos équipes, mais aussi à la confiance de nos partenaires et de nos clients. Cet anniversaire a permis de rappeler que l'immobilier est au cœur des préoccupations de nos sociétaires et de nos territoires, et qu'il doit évoluer dans un contexte marqué par de profondes transformations. Demain, notre ambition est claire : continuer à proposer des produits responsables et innovants en intégrant toujours davantage les enjeux environnementaux, l'accessibilité et la qualité de vie. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la dynamique du groupe Crédit Mutuel Arkéa, qui vise à penser et construire l'immobilier de demain au service de tous.

— Yannick LOUARN
Directeur de Arkéa Immobilier Conseil

AIC EN QUELQUES CHIFFRES*

6 000 biens vendus dont 90 % sur les territoires historiques du groupe.

1 Md€ de collecte en SCPI.

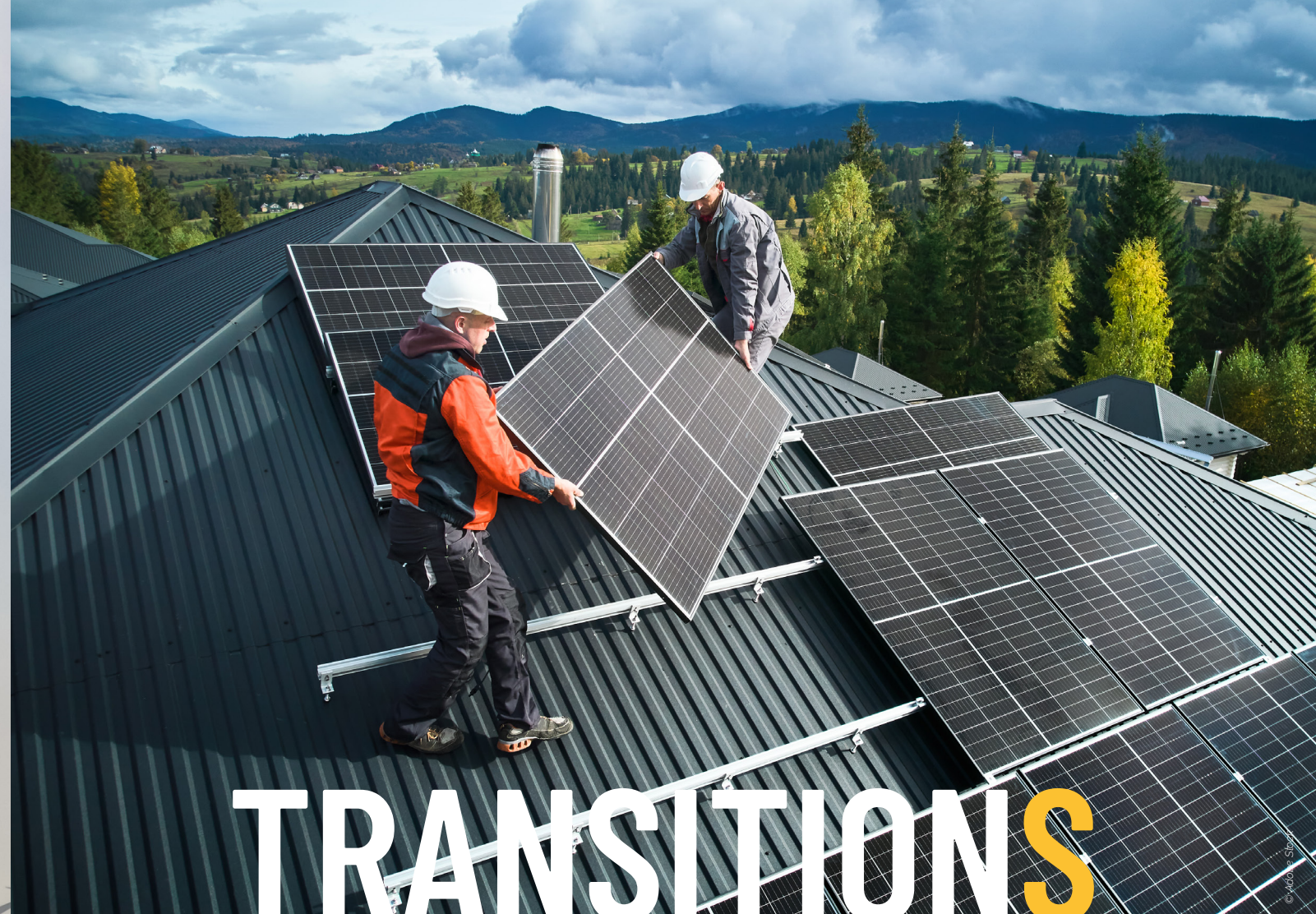
1,2 Md€ de ventes en immobilier direct.

*Chiffres cumulés sur 10 ans

la banque et de la gestion d'actifs sur les grandes mutations du secteur, les enjeux environnementaux et les nouveaux modèles économiques.

L'événement a également illustré, l'engagement sociétal du groupe avec le partenariat développé auprès de Habitat et Humanisme Finistère, sa volonté d'innovation avec notamment l'intégration des apports de l'intelligence artificielle et son potentiel de transformation comme l'optimisation de la gestion des biens, l'amélioration des services clients ainsi que l'anticipation des tendances du marché.

Au-delà de ses expertises, de son rôle de conseil et d'intermédiaire, AIC incarne l'esprit de la filière immobilière du groupe : **une vision fédératrice, qui place le logement, les transitions et les territoires au cœur de son action**, afin d'accompagner nos clients, sociétaires et partenaires à chaque étape de leur parcours. ■



*Faire groupe
pour accélérer
les transitions
durables.*

Les transitions environnementales et sociétales imposent aujourd'hui de repenser nos modèles de développement. Dans ce contexte, le groupe Crédit Mutuel Arkéa place la durabilité au cœur de sa stratégie et de ses actions. Sa filière immobilière contribue activement à cette ambition, en intégrant des enjeux sociaux et environnementaux à chaque étape des projets : conception, financement, gestion, usage. Cet engagement traduit une volonté constante d'accompagner les partenaires et les clients sociétaux vers des solutions concrètes, sobres et responsables au service de l'immobilier durable et d'un avenir collectif maîtrisé.

AVANTAGE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : LA SOLUTION DE FINANCEMENT À IMPACT POSITIF

Face à l'urgence climatique et à la hausse constante des coûts de l'énergie, rénover son logement s'impose désormais comme une nécessité. Pour soutenir cette transition, le Crédit Mutuel Arkéa lance une offre dédiée : **Avantage Rénovation Énergétique.**

Cette solution de financement immobilier, commercialisée au sein des réseaux du Crédit Mutuel de Bretagne et du Crédit Mutuel du Sud-Ouest, a pour objectif d'améliorer la performance énergétique des logements tout en permettant aux particuliers de maîtriser leur budget. En s'inscrivant pleinement dans une démarche de transition environnementale et sociétale, **Avantage Rénovation Énergétique** contribue à favoriser la sobriété énergétique, renforcer la résilience des logements et lutter contre les passoires thermiques.

Fruit d'une collaboration entre innovation, accompagnement et responsabilité, cette offre se veut claire, accessible et concrète. Pour mieux saisir les enjeux qu'elle adresse et les leviers qu'elle mobilise, Alix Cabanel, responsable du service marché du crédit aux particuliers et Pascal Cotiniaux, chargé de mission immobilier et directeur des opérations du pôle banque de détail, partagent leur éclairage sur cette nouvelle offre de financement immobilier.



© Adobe Stock

QUELS SONT LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AUJOURD'HUI ?

Pascal Cotiniaux - La rénovation énergétique de l'habitat est devenue un **enjeu crucial dans la lutte contre le changement climatique**. Dans le cadre de notre plan stratégique, nous souhaitons nous positionner comme un acteur incontournable du développement durable, démontrant que **la finance peut réellement soutenir une économie plus verte**. Il était donc essentiel de proposer une solution concrète pour réduire l'impact de nos financements immobiliers sur nos territoires. En Bretagne, par exemple, sur un parc immobilier de près de 2 millions de logements, 214 000 sont des passoires énergétiques. Ces logements, classés F ou G, consomment plus d'énergie et émettent davantage de gaz à effet de serre, ce qui pèse à la fois sur leurs occupants et sur l'environnement.

Alix Cabanel - Le secteur du bâtiment représente 44 % des consommations énergétiques annuelles françaises. En tant qu'acteur bancaire finançant ces bâtiments, nous avons la responsabilité **d'accompagner nos clients vers une trajectoire durable, inclusive et concrète**. La rénovation énergétique est **un levier puissant de transformation positive pour les territoires** : elle crée de l'emploi local, améliore le confort et réduit les charges des ménages. C'est une réponse concrète aux enjeux quotidiens.



Pascal COTINIAUX

Chargé de mission immobilier et directeur des opérations du pôle banque de détail du Crédit Mutuel Arkéa



Alix CABANEL

Responsable du service marché du crédit aux particuliers du Crédit Mutuel Arkéa



© Adobe Stock

EN QUOI CONSISTE L'OFFRE AVANTAGE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Pascal Cotiniaux - **Avantage Rénovation Énergétique (ARE)** accompagne nos clients dans leurs projets de construction ou de rénovation. Cette offre innovante s'adresse à la fois aux acquéreurs de biens énergétiquement performants et à ceux investissant dans des logements nécessitant des travaux. Elle se décline en deux étapes clés : lors de l'octroi du prêt, le taux d'intérêt est ajusté en fonction de la note DPE du bien, offrant ainsi des conditions avantageuses pour les logements mieux classés. Ensuite, jusqu'à 48 mois après le premier déblocage, une clause de révision du taux permet de réduire le taux d'emprunt en fonction des travaux réalisés et de l'amélioration de la performance énergétique.

QUEL ACCOMPAGNEMENT AVEZ-VOUS MIS EN PLACE POUR AIDER LES ÉQUIPES COMMERCIALES À APPRÉHENDER CETTE NOUVELLE OFFRE ?

Alix Cabanel - L'offre ne pouvait être lancée sans un solide accompagnement des équipes commerciales. Nous avons innové en proposant **une expérience pédagogique immersive** : un escape game spécialement conçu pour nos conseillers. Chaque étape place les collaborateurs dans des situations concrètes liées à la relation client et à un projet de rénovation. L'objectif est de rendre les notions techniques accessibles tout en développant les réflexes de conseil et d'accompagnement. Ce format ludique et structuré permet de faire monter en compétences individuellement tout en favorisant le dialogue et l'échange de bonnes pratiques entre collègues au travers d'une animation collective.

POURQUOI LE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA S'ENGAGE-T-IL PARTICULIÈREMENT SUR CE SUJET ?

Pascal Cotiniaux - Le groupe agit en faveur de la rénovation énergétique pour plusieurs raisons : l'évolution réglementaire, notre responsabilité sociale en tant qu'entreprise à mission, et notre engagement à intégrer le DPE dans la tarification des crédits immobiliers. Nous visons une réduction de 23 % de nos émissions de CO₂ liées aux crédits immobiliers d'ici 2030, ce qui implique une transformation profonde de notre modèle de financement. Les logements énérgivores sont achetés par des profils variés. Il est donc essentiel de rendre la rénovation accessible à tous, y compris aux ménages modestes. 75 % des rénovateurs disposent d'un budget inférieur à 10 000 euros, ce qui nécessite des solutions de financement flexibles et abordables. **En ciblant ce segment, nous aidons nos clients à améliorer leur cadre de vie tout en contribuant à la transition énergétique.** ■



© Adobe Stock

Offre de prêt immobilier réservée aux particuliers, ayant pour objet de financer l'acquisition, avec ou sans travaux, d'un bien immobilier ancien avec une classification énergétique allant de C à G. L'Avantage Rénovation Énergétique permet de bénéficier d'une révision du taux débiteur du prêt en cas d'amélioration de la performance énergétique du bien financé selon un barème prévu au contrat. L'obtention d'un crédit est soumise à l'étude et à l'acceptation du dossier par le prêteur, votre caisse de Crédit Mutuel de Bretagne ou de Crédit Mutuel du Sud-Ouest, et au respect des conditions réglementaires et/ou contractuelles applicables au contrat de prêt souscrit. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre de prêt immobilier.

FINANCER LES CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES POUR ACCÉLÉRER LES TRANSITIONS DURABLES

Dans un contexte d'urgence climatique et de nécessaire décarbonation du bâti, les toitures transcendent leur rôle traditionnel de surfaces inertes pour devenir de véritables leviers de production d'énergie renouvelable, de création de valeur locale et de transition environnementale.

C'est dans cette dynamique que Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels (ABEI) s'est engagée aux côtés de deux acteurs majeurs de l'énergie verte - Le groupe Valorem et le groupe Volta - afin de financer des centrales photovoltaïques en toiture illustrant sa stratégie en faveur d'une finance durable et territorialisée.

LE GROUPE VALOREM : 63 CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES EN NOUVELLE AQUITAINE ET EN OCCITANIE

À travers sa filiale Valorem toiture et ombrières, le groupe Valorem a bouclé en février 2025 un financement de 22 millions d'euros structuré avec ABEI, sur un investissement global de 27 millions d'euros, pour équiper des toitures agricoles et industrielles. Avec une puissance cumulée de 20 MWc, les installations produiront chaque année 22,5 MWh d'énergie verte soit l'équivalent de la consommation électrique annuelle de près de 5 484 foyers. Cette opération, accompagnée par la direction de transition environnementale de ABEI marque une volonté commune de développer des projets à fort ancrage local aux retombées concrètes pour les collectivités et le tissu économique.



LE GROUPE VOLTA : 175 TOITURES RÉNOVÉES ET VALORISÉES DANS LE SUD-EST

Quelques semaines plus tard, c'est le groupe Volta qui boucle un financement structuré de 65 millions d'euros auprès d'un consortium bancaire emmené par ABEI pour déployer 175 centrales photovoltaïques en toiture, dont 60 % sur des toitures à rénover, représentant 50 MWc. Ce programme mise en priorité sur la réhabilitation énergétique du parc bâti existant, avec un modèle respectueux de l'environnement, favorisant l'autonomie énergétique des zones rurales et périurbaines.

UN IMPACT CONCRET, AU CŒUR DES TERRITOIRES

À travers ces deux opérations, ABEI confirme son rôle de partenaire stratégique de la transition énergétique en France. Ces projets illustrent la capacité des financements verts à transformer les surfaces immobilières existantes en générateurs d'énergie, tout en renforçant la résilience locale face aux défis climatiques.



Nous croyons à une finance utile ancrée dans les réalités des territoires et capable de faire émerger un immobilier plus durable et responsable. Le financement des projets d'énergies renouvelables à dimension locale en sont la parfaite illustration.

Catherine GICQUEL-LE GALL
Membre du directoire en charge du pôle commercial de Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels



KYANEOS : RÉPONDRE À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS EN CONCILIANT RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

Le groupe Crédit Mutuel Arkéa a pris une participation minoritaire au capital de Kyaneos Asset Management et Kyanéos Gestion en début d'année 2024. Deux ans plus tard, Kyanéos poursuit son développement pour donner du sens à l'épargne placée en immobilier résidentiel.

En 2024, 13,9 % des résidences principales en France restaient classées F ou G au DPE, soit près de 4,2 millions de logements énergivores. Kyaneos a choisi d'en faire une opportunité : transformer des immeubles anciens en logements durables, confortables et accessibles. Une stratégie qui concilie transition énergétique et investissement immobilier, au bénéfice des habitants comme des investisseurs.

UN MODÈLE CENTRÉ SUR LA RÉNOVATION

Plutôt que de miser sur le neuf, Kyaneos cible les immeubles anciens, souvent vétustes, pour leur offrir une seconde vie. Isolation thermique, pompe à chaleur, ventilation performante, remplacement des menuiseries, réagencement des espaces : chaque chantier vise à réduire les charges et à améliorer le confort des locataires.

LA RÉNOVATION COMME LEVIER DE PERFORMANCE IMMOBILIÈRE

La rénovation ne se réduit pas à un impératif écologique : elle constitue aussi une stratégie immobilière pérenne et performante. Un logement rénové attire davantage les locataires, se valorise mieux et réduit le risque de vacance. La SCPI Kyaneos Pierre, par exemple, a enregistré une revalorisation de +12 % du prix de la part entre sa création en 2018 et 2025. Les filiales internes, Kyaneos Gestion pour la gestion locative et AMG Services pour la maintenance, garantissent une efficacité opérationnelle et une relation durable avec les occupants.

UN IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL MESURABLE

Les résultats parlent d'eux-mêmes : certaines SCPI gérées par Kyaneos ont réduit de plus de 60 % les consommations énergétiques et jusqu'à 90 % les émissions de CO₂ après rénovation. Ces transformations font passer des logements classés E ou F à la classe C, parfois même à la classe A. Pour les locataires, cela signifie des factures allégées et un confort accru.

L'investissement en parts de SCPI est un investissement immobilier qui présente des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée est de dix ans. La documentation réglementaire ainsi que le reporting extra-financier sont disponibles sur [kyaneosam.com](https://www.kyaneosam.com). 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.

Pour Kyaneos, c'est une réponse concrète à la double urgence : **loger dignement et décarboner le parc immobilier, un modèle qui pourrait bien inspirer l'ensemble du secteur immobilier.**



ANTICIPER, ACCOMPAGNER ET PROTÉGER : UNE VISION INTÉGRÉE POUR FAIRE FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES ÉMERGENTS

Face à l'intensification des événements climatiques, le groupe Crédit Mutuel Arkéa renforce sa stratégie globale de résilience et de prévention, en conjuguant des leviers complémentaires : l'accompagnement des assurés, porté par **Suravenir Assurances**, et le pilotage stratégique des risques avec la mise en place de **PRISM**, un outil innovant de cartographie d'exposition aux risques physiques.

MIEUX PRÉVENIR POUR MIEUX PROTÉGER

Assureur engagé, Suravenir Assurances allie innovation, prévention et responsabilité environnementale. Confrontée aux effets du changement climatique, elle mène une stratégie climat ambitieuse.

UNE DÉMARCHE DE LONG TERME

Pour Suravenir Assurances, l'intégration des risques climatiques n'est pas une réaction ponctuelle mais un engagement durable. Depuis plusieurs années déjà, l'entreprise développe des outils d'analyse et s'appuie sur des cartographies prédictives construites à partir des scénarios du GIEC. L'objectif : modéliser l'évolution des aléas climatiques sur les territoires (vents, sécheresses, grêles, inondations, submersions marines) et en anticiper les conséquences sur les biens assurés.

LA SÉCHERESSE, UN ENJEU MAJEUR

Parmi les risques identifiés, la sécheresse occupe une place prépondérante. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA), accentué par les périodes de sécheresse et d'humidité successives, fragilise les fondations des bâtiments, provoquant fissures, affaissements et désordres structurels. Aujourd'hui, près de 10 millions de maisons individuelles en France sont concernées, pour un coût annuel estimé à plus d'un milliard d'euros, notamment après des étés comme ceux de 2018 ou 2022.

Selon les projections de la Caisse centrale de réassurance (CCR), les sinistres liés à ce phénomène pourraient augmenter de 59 % d'ici 2050, dans un scénario climatique à +2°C (GIEC 4.5).

**Extrait du rapport CCR : Conséquences du changement climatique sur le coût des catastrophes naturelles en France à l'horizon 2050 selon le scénario du GIEC 4.5 (soit +2 degrés)*



© Adobe Stock



Notre mission est claire : mieux connaître, mieux prévenir, mieux protéger. Cela passe par des outils d'analyse fine du territoire, des partenariats techniques, et surtout une culture de la prévention ancrée sur le terrain. Accompagner les assurés, c'est aussi leur donner les moyens d'être plus résilients face aux aléas climatiques.

Pierre MARESQUIER
Responsable de la prévention des risques de Suravenir Assurances



© Adobe Stock

RÉPARER AUTREMENT : DES SOLUTIONS MOINS CARBONÉES, PLUS DURABLES

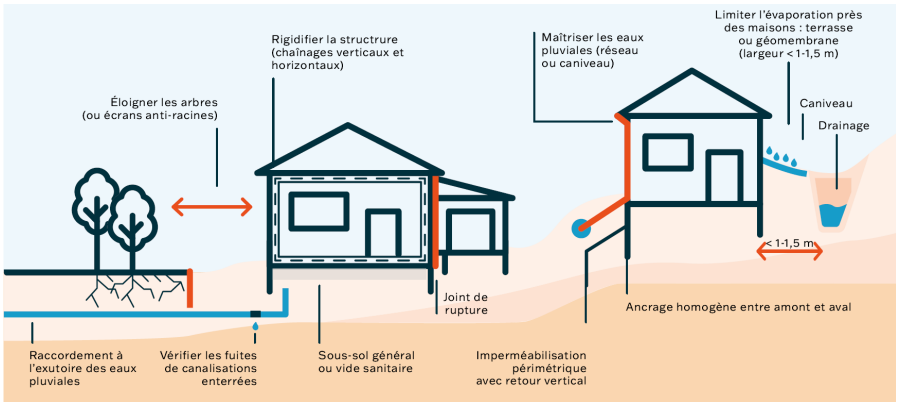
Historiquement, les réparations s'appuyaient sur des solutions verticales invasives comme la pose de micro-pieux, efficaces mais coûteuses, fortement carbonées, et peu adaptées à la fréquence croissante des sécheresses.

Depuis juin 2024, Suravenir Assurances propose des alternatives dites "horizontales", moins émettrices de CO₂ et plus adaptées aux évolutions climatiques. Ces techniques traitent directement la cause du sinistre, en agissant sur la gestion de l'eau et de la

végétation autour de l'habitation. Parmi les solutions concrètes :

- la pose d'écrans anti-racinaires pour limiter la captation d'eau par les arbres ;
- la création de trottoirs d'étanchéité pour éloigner les eaux de pluie des fondations ;
- la mise en place de système d'évacuation des eaux de pluies.

Ces solutions personnalisées permettent à la fois de limiter l'impact environnemental des travaux, d'en réduire le coût, et d'assurer une meilleure résilience des bâtiments.



Chez Suravenir Assurances, nous travaillons depuis plusieurs années à intégrer pleinement les enjeux climatiques dans nos métiers. Anticiper, mieux accompagner nos assurés et renforcer la prévention, ce n'est plus une option aujourd'hui, c'est une exigence et une responsabilité. Nous voulons être un acteur d'assurance résolument engagé aux côtés des territoires dans un monde en transition.

Claire LÉAUTÉ
Directrice générale de Suravenir Assurances



© Adobe Stock

L'ALERTE EN TEMPS RÉEL : VERS UNE PRÉVENTION TOUJOURS PLUS FINE

Autre levier d'action : l'alerte proactive. Grâce à l'exploitation de données météo en temps réel, un dispositif d'alerte permet d'avertir les assurés avant l'arrivée d'un événement climatique et leur apporter des conseils de prévention adaptés à la situation.

En 2026, ce dispositif s'améliore afin d'apporter une analyse en temps réel à une échelle géographique très fine en exploitant le meilleur des modèles météo et des prédictions fournies par l'intelligence artificielle.

Cette approche vise un double objectif : protéger mieux en réduisant l'exposition aux risques et limiter les dommages, mais aussi plus durablement. Ces initiatives s'inscrivent pleinement dans l'ambition portée par le Crédit Mutuel Arkéa d'agir en partenaire responsable des territoires.

UNE AMBITION COLLECTIVE

Ces initiatives s'inscrivent pleinement dans la stratégie du Crédit Mutuel Arkéa, qui place l'accompagnement des territoires et la transition climatique au cœur de ses engagements. Suravenir Assurances entend ainsi affirmer son rôle d'acteur d'assurance responsable, tourné vers la prévention, la protection et la résilience collective. ■

ANTICIPER, ACCOMPAGNER ET PROTÉGER : UNE VISION INTÉGRÉE POUR FAIRE FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES ÉMERGENTS

MIEUX ANTICIPER LES RISQUES PHYSIQUES LIÉS AU CLIMAT, UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR LE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA

Les risques physiques liés au climat sont désormais reconnus comme un facteur de risque systémique, influençant à la fois les marchés et les institutions financières. Autrefois réservés au secteur de l'assurance, ces risques sont aujourd'hui considérés comme des éléments déterminants pour les établissements bancaires, en particulier en ce qui concerne le risque de crédit et le risque opérationnel.

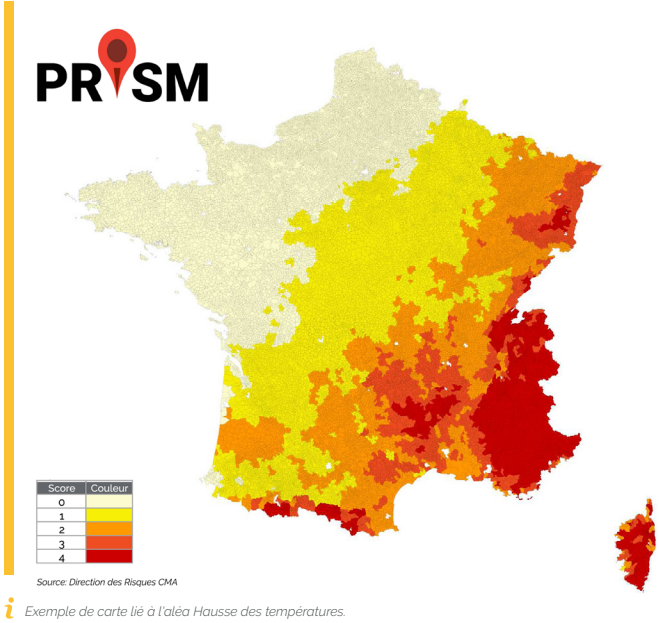
A titre d'exemple, les catastrophes naturelles telles que les inondations et les sécheresses peuvent déstabiliser les ménages et les entreprises emprunteuses en compromettant leurs actifs (logements, stocks, équipements, infrastructures, etc.), ce qui peut, à terme, affecter leur solvabilité.

Conscient de l'accélération des impacts climatiques et de la montée des exigences réglementaires en matière de gestion des risques environnementaux, le groupe Crédit Mutuel Arkéa a décidé, dès 2022, de développer un outil d'évaluation de l'exposition aux risques climatiques physiques appelé PRISM (Physical Risks Internal Scoring Model). Piloté par la direction des risques, cette initiative répond à une double ambition :

- répondre aux attentes réglementaires et prudentielles formulées notamment dans le rapport du pilier 3 ESG, du guide prudentiel de la Banque centrale européenne (BCE), et des orientations de place en matière de publication des expositions sensibles au climat ;
- déployer une stratégie proactive et responsable, en cohérence avec les engagements du groupe Crédit Mutuel Arkéa en faveur de la transition climatique et de la résilience territoriale.

À cet effet, des ateliers ont été initiés avec les fédérations et les filiales du groupe Crédit Mutuel Arkéa afin d'identifier des applications liées à l'octroi de crédits, ainsi que des approches plus globales concernant l'accompagnement des clients (conseil, offres, sensibilisation, etc.).

Des évolutions de l'outil sont prévues d'ici 2026, visant à permettre une analyse plus précise à la coordonnée GPS (particulièrement pertinente pour certains aléas comme les inondations) et à enrichir l'outil par la prise en compte d'autres aléas naturels (par exemple, le risque sismique), technologiques (comme le risque Seveso), ou encore ceux relatifs à la biodiversité.



Avec PRISM, nous nous dotons d'un outil stratégique qui nous permet non seulement de mieux évaluer les impacts physiques du changement climatique, mais aussi d'accompagner concrètement nos clients et nos territoires dans leur adaptation avec une dimension quantitative majeure car il s'agit à terme d'être en capacité de cartographier et d'analyser des centaines de milliers voire de millions d'adresses.

Anthony DUPIELLET
Risk manager ESG au sein de la direction des risques du Crédit Mutuel Arkéa

UN ENGAGEMENT GLOBAL ET RESPONSABLE

Cette stratégie de résilience s'inscrit dans la vision plus large du Crédit Mutuel Arkéa : être un acteur engagé aux côtés des territoires pour faire face aux défis climatiques, environnementaux et sociétaux. en conjuguant innovation technologique, culture du risque et accompagnement des clients. Le groupe Crédit Mutuel Arkéa entend ainsi jouer pleinement son rôle de partenaire responsable dans un monde en transition.■



LE LIVRET VERTUEUX DE CFCAL-BANQUE : ÉPARGNER UTILEMENT, AGIR DURABLEMENT

Dans un contexte où les épargnants cherchent de plus en plus à donner du sens à leur argent, le Crédit Foncier Communal d'Alsace et de Lorraine (CFCAL-Banque), propose une solution d'épargne engagée : **le livret vertueux**. Ce produit d'épargne simple et accessible permet de concilier performance financière, utilité sociale et environnementale.

UNE ÉPARGNE AU SERVICE DU FINANCEMENT RESPONSABLE

Les fonds collectés via le livret vertueux sont affectés au financement des projets vertueux. Il s'agit principalement de crédits destinés à la rénovation énergétique de logement, de projets à impact (inclusion financière, habitat durable) et des initiatives contribuant à la transition écologique.

CFCAL-Banque met ainsi en œuvre une démarche de traçabilité des fonds garantissant que chaque euro épargné bénéficie à des projets en cohérence avec les valeurs du développement durable.

UN PRODUIT D'ÉPARGNE SÉCURISÉ SOLIDAIRE

Le livret vertueux présente les caractéristiques suivantes : un taux d'intérêt compétitif révisé régulièrement, un capital garantie et liquide. Il s'adresse aux particuliers souhaitant diversifier leur épargne tout en soutenant une finance plus éthique et ancrée dans l'économie réelle.

UN PRODUIT QUI REFLÈTE LES VALEURS DU GROUPE

A travers le livret vertueux, CFCAL-Banque et Crédit Mutuel Arkéa réaffirment leur ambition d'être acteurs de la finance responsable, en soutenant l'inclusion, la résilience des territoires et la transition énergétique. Ce produit incarne la conviction que la finance peut-être un levier concret d'impact positif, au plus près des besoins locaux.

Le livret vertueux s'impose ainsi comme une réponse moderne aux attentes des épargnants : **transparente, utile et résolument tournée vers l'avenir.** ■



CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE - BANQUE. société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 20 988 295,69 euros dont le siège social est situé 1, rue du Dôme 67000 Strasbourg, enregistrée au RCS Strasbourg sous le n° 568 501 282 et au registre des intermédiaires en assurance à l'Orias sous le n° 07029152 en qualité de mandataire d'assurance (information consultable sur le site internet de l'ORIAS : www.orias.fr). Société soumise au contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) sis 4, place de Budapest 75 436 PARIS.



COMMENT SONT UTILISÉS LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS SUR LES PRODUITS D'ÉPARGNE VERTUEUX ?

La collecte sur les produits d'épargne vertueux est affectée au financement de prêts du CFCAL-Banque favorisant ainsi l'efficacité énergétique :

- acquisition d'un bien résidentiel (VEFA, neuf ou construction, ancien avec DPE A, B ou C jusqu'à 135 kWh/m²) ;
- financement de travaux de rénovation énergétique (isolation thermique / installation d'une ventilation double flux / chauffage à énergie renouvelable / eau chaude sanitaire à énergie renouvelable / production d'électricité renouvelable) ;
- financement de parts de SCPI avec un label Greenfin ou ISR avec quote-part de 50 % de transition environnementale (note ESG) ;
- la collecte sur les produits d'épargne vertueux CFCAL-Banque peut également être affectée au financement de prêts des entités du groupe Crédit Mutuel Arkéa validés par le comité de la finance durable Crédit Mutuel Arkéa.

ONATA : UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE ET DES PERSPECTIVES AMBITIEUSES

TROIS ANS D'ANCRAGE ET D'ACCÉLÉRATION

Créée en novembre 2022 et devenue filiale de Arkéa Real Estate en 2025, Onata franchit une étape clé dans son développement. En trois ans, la société a confirmé la pertinence de son positionnement en conseil, assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), en s'imposant auprès d'investisseurs institutionnels et privés comme un partenaire de confiance, capable d'accompagner des projets complexes et durables.

UNE CROISSANCE HUMAINE ET ORGANISATIONNELLE

Cette progression se traduit d'abord par une croissance humaine remarquable : de deux collaboratrices à ses débuts, Onata rassemble aujourd'hui treize experts aux compétences complémentaires. Ce collectif pluridisciplinaire conjugue management de projet, ingénierie technique, expertise ESG et finance durable, avec l'ambition de consolider ses 3 pôles d'excellence :

- le **pôle AMO/MOD** pour le pilotage d'opérations complexes et ambitieuses ;
- le **pôle technique** pour la conduite de travaux et de restructurations sur tous types d'actifs ;
- le **pôle ESG & Finance durable**, pour accompagner des investisseurs et asset managers dans la transformation et la décarbonation de leurs portefeuilles.

Cette organisation à 360 degrés illustre la capacité de Onata à proposer des solutions sur mesure, adaptées à tous types d'investisseurs et de maîtres d'ouvrage, dans un contexte où exigence réglementaire, performance énergétique et innovation s'entrecroisent.


DES RÉSULTATS TANGIBLES

Ce développement repose sur une dynamique de croissance soutenue et régulière avec un chiffre d'affaires doublé chaque année. Actuellement, Onata réalise 40 % de son activité auprès de clients externes et 60 % en synergie, auprès d'entités du groupe telles que Arkéa REIM, Arkéa Real Estate et Suravenir.



PERSPECTIVES

Onata s'impose aujourd'hui comme un acteur incontournable du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. En conjuguant innovation, expertise et proximité, la société entend poursuivre sa dynamique, contribuer au développement du groupe Crédit Mutuel Arkéa et proposer des services à ses clients, en ouvrant de nouvelles perspectives de croissance et de valeurs durables. ■



L'année 2025 marque une nouvelle étape pour Onata. Nous affirmons notre place au sein de l'écosystème immobilier du groupe Crédit Mutuel Arkéa et préparons l'avenir avec ambition et détermination. Grâce à la confiance de nos équipes, de nos clients et de nos partenaires, nous poursuivons notre démarche d'innovation et de transformation dans le secteur. L'histoire de Onata ne fait que commencer.

Aurélie CLÉRAUX
Cofondatrice et directrice générale de Onata

ONATA EN QUELQUES CHIFFRES

250 M€ de travaux en cours, dont plusieurs projets de restructuration majeurs à Paris

Une gestion ESG de 8 Mds€ de fonds dans le cadre de missions Finance Durable, Green Asset Management et suivi de labels ISR

Des due diligence techniques et ESG (Décret tertiaire, BACS, CRREM, photovoltaïque) sur un large éventail d'actifs : bureaux, logements, commerces, hôtels, logistique, résidentiel géré

La direction technique d'un patrimoine de 4 Mds€ d'AUM géré par Arkéa Real Estate

24 suivis de VEFA et CPI

LA FIDUCIE :
UN NOUVEL OUTIL DE FINANCEMENT IMMOBILIER POUR ARKÉA CRÉDIT BAIL



Arkéa Crédit Bail enrichit sa gamme en lançant une offre de **prêt garanti par une fiducie**. Cette offre permet de débloquer de nouveaux leviers de financement, en complément du crédit-bail.

Plus qu'une simple garantie, la fiducie représente une véritable avancée dans la manière dont le secteur du financement immobilier peut accompagner le développement économique, en offrant des solutions adaptées aux besoins spécifiques des clients. Pour mieux comprendre ce dispositif, Laetitia Boussarie, directrice des financements immobiliers, et Jean-Luc Brunat, président d'Arkéa Crédit Bail, partagent leurs éclairages et leurs convictions sur cette nouvelle approche singulière et innovante.



Jean-Luc BRUNAT

Président de Arkéa Crédit Bail



Laetitia BOUSSARIE

Directrice des financements immobiliers de Arkéa Crédit Bail



POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER CE QU'EST LA FIDUCIE ET COMMENT ELLE S'INTÈGRE DANS L'OFFRE DE FINANCEMENT D'ARKÉA CRÉDIT BAIL ?

Jean-Luc Brunat - La fiducie, ou fiducie sûreté, est un outil de financement innovant que nous proposons pour enrichir notre gamme de solutions de crédit-bail. Traditionnellement, le crédit-bail immobilier sert à financer des biens d'exploitation tels que des usines, des bureaux ou des magasins, qui participent directement à l'activité de l'entreprise. Avec la fiducie, nous prenons en garantie les titres d'une société, souvent une SCI, plutôt que le bâtiment lui-même. Cela permet à Arkéa Crédit Bail de se diversifier, notamment en finançant des biens à usage résidentiel ou mixte, ce qui était difficile, voire impossible, avec le crédit-bail immobilier traditionnel. En résumé, la fiducie ouvre de nouvelles perspectives pour accompagner nos clients dans des projets plus variés et innovants.

LA FIDUCIE EST SOUVENT PERÇUE COMME UN OUTIL RÉSERVÉ AUX ENTREPRISES EN DIFFICULTÉ. COMMENT ARKÉA CRÉDIT BAIL RASSURE-T-ELLE SUR L'USAGE DE CET OUTIL ?

Laetitia Boussarie - C'est une question légitime. Nous insistons sur le fait que la fiducie n'est pas un produit de dernier recours. Au contraire, elle est destinée à des entreprises engagées dans une logique de croissance et de développement. Notre objectif est d'offrir à nos clients des solutions financières innovantes pour soutenir leurs projets ambitieux. La fiducie permet d'accéder à des financements plus souples et avantageux, tout en garantissant une certaine sécurité pour la banque. Elle n'est pas une solution pour les entreprises en difficulté, mais un levier pour celles qui souhaitent investir et se développer, grâce à leur patrimoine immobilier.

Arkéa Crédit Bail, société par actions simplifiée - société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et mandataire d'assurance soumise aux articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances, dont le siège social est situé 3 avenue d'alphasis 35 760 SAINT GREGOIRE, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro Siren 384 288 684.
L'offre de prêt garanti par une fiducie s'adresse uniquement à des personnes morales. L'octroi d'un crédit reste subordonné à la capacité financière de l'emprunteur, à l'étude du dossier et à l'accord de la société de financement selon ses procédures habituelles.

EN QUOI CONSISTE PRÉCISÉMENT LA FIDUCIE ?

Laetitia Boussarie - Concrètement, le mécanisme de la fiducie repose sur le **transfert des titres d'une société immobilière vers un patrimoine d'affectation**, le patrimoine fiduciaire, géré par un tiers, le fiduciaire. Ce dernier devient temporairement associé de la société dont les titres sont pris en garantie tout au long de la durée du prêt. Pour autant le gérant reste en place, ce qui permet à l'entreprise de continuer à gérer ses biens normalement. En cas de difficulté de l'emprunteur et d'incapacité à rembourser, le fiduciaire a la possibilité de vendre les actifs pour rembourser la banque. Et en cas de procédure collective de l'emprunteur, le patrimoine fiduciaire échappe aux poursuites, ce qui sécurise encore davantage l'établissement prêteur.

On peut le voir comme une « supra-garantie » qui sécurise le financement, tout en conservant une souplesse appréciable pour le client.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA FIDUCIE POUR LES ENTREPRISES EN CROISSANCE ?

Jean-Luc Brunat - La fiducie présente plusieurs atouts majeurs. Tout d'abord, elle permet d'accéder à un financement en utilisant les titres de la société immobilière comme garantie, ce qui permet d'éviter certains coûts fiscaux associés à d'autres mécanismes, tels que la cession-bail. Ensuite, c'est une solution très flexible : elle peut financer une grande variété de biens, s'adaptant ainsi à différents types de projets. Enfin, la fiducie offre une sécurité renforcée pour la banque, tout en laissant à la société immobilière la gestion opérationnelle des biens, ce qui constitue un véritable avantage pour le client.

QUELLES SONT, SELON VOUS, LES PERSPECTIVES D'AVENIR POUR LA FIDUCIE DANS LE DOMAINE DU FINANCEMENT IMMOBILIER ?

Laetitia Boussarie - La fiducie représente une véritable avancée dans le secteur. Elle ouvre de nouvelles possibilités pour financer des projets variés, notamment dans des segments où les mécanismes traditionnels sont limités. Avec la montée en puissance de cette solution, nous pensons qu'elle pourra devenir un outil incontournable pour accompagner la croissance des entreprises, en leur offrant plus de flexibilité et de sécurité.

Jean-Luc Brunat - En effet, la fiducie a le potentiel de transformer la manière dont le financement immobilier est abordé. Elle permet d'élargir le spectre des projets éligibles et d'offrir des solutions adaptées à des situations plus complexes. À l'avenir, nous envisageons de continuer à développer cette offre, en la rendant encore plus accessible et en renforçant la pédagogie autour de ses avantages. ■

SCPI MOMENTIME : LA NOUVELLE SCPI INTERNATIONALE, DIVERSIFIÉE ET RESPONSABLE D'ARKÉA REIM

Arkéa REIM a enrichi début 2025 sa gamme de SCPI avec **MomenTime**, un véhicule à capital variable pensé pour saisir les opportunités à l'échelle internationale. Ce lancement vient compléter la SCPI Transitions Europe, diversifiée elle aussi et dédiée au pays de la zone euro - hors France.

UNE STRATÉGIE GÉOGRAPHIQUE AUDACIEUSE

MomenTime cible les actifs situés en France et hors de la Zone Euro comme le Royaume-Uni, les pays de l'Europe du Nord ou encore l'Europe centrale. Cette diversification géographique vise à tirer parti des différents cycles immobiliers favorables hors zone euro.

MULTISECTORIELLE ET OPPORTUNISTE

L'allocation est résolument diversifiée : bureau, commerce, logistique, santé, éducation, sciences de la vie ou encore, les nouvelles formes d'hébergement gérées. Ce positionnement agile permet de capter des actifs « en bas de cycle » et offrir des rendements potentiellement élevés aux associés. ■

Les caractéristiques du fonds :

Durée de placement recommandée

10 ans

Capitalisation

21 200 000 €

Indicateur synthétique de risque

1 : risque le plus faible 7 : risque le plus fort
Le risque 1 ne signifie pas un investissement sans risque.

1

2

3

4

5

6

7

risque le plus faible

risque le plus fort

Date de création

21/10/2024

Taux de distribution cible long terme

5,5 % - 6 %

TRI cible 10 ans non garanti

6 %

Taux de distribution cible 2025

7,5 %



© Aurélien Aumond

LABEL ISR ET ENGAGEMENT ESG

Depuis son lancement, MomenTime bénéficie du label ISR. Ce dernier s'articule autour de trois piliers :

- maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites ;
- promouvoir les mobilités douces ;
- renforcer la résilience des actifs face au changement climatique.



Classée article 8 au regard des standards européens (SFDR) elle intègre également des critères sociaux de gouvernance.

MomenTime a déjà collecté plus de 35 millions d'euros depuis son lancement et a signé ses premières acquisitions :

- un Retail Park au sein d'une zone commerciale dynamique et accessible de Cannock, au nord de Birmingham, au Royaume-Uni. L'actif est intégralement loué à 10 enseignes de premier plan, parmi lesquelles B&M, Curry's, Poundland, McDonald's et Starbucks, certaines étant implantées depuis plus de 30 ans. Cet actif offre un rendement de plus de 7 % ;
- un immeuble mixte activités / bureaux situé à Nancy avec un bail ferme de 9 ans ;
- un immeuble de bureaux à Cardiff, Royaume-Uni, d'une surface d'environ 4 600 m².

MomenTime est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) de droit français, constitué sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable, ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 933 877 219. Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 414-1 et L. 621-8 du CMF, l'AMF a apposé sur la Note d'information le VISA SCPI 24-26 en date du 15/10/2024. La SCPI MomenTime présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. L'ensemble de la documentation légale concernant MomenTime, notamment le DIC et le Document d'Information des Investisseurs (DII), est disponible auprès de la société de gestion Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social est situé au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris, ou sur le site www.arkea-reim.com.

TRANSITIONS EUROPE S'ANCRE EN ESPAGNE AVEC L'ACQUISITION D'UN ACTIF EMBLÉMATIQUE AU CŒUR DE MADRID



© Arkéa REIM

La SCPI transition Europe, gérée par Arkéa Reim, poursuit son développement européen avec l'acquisition, fin décembre 2024, du centre commercial « Las Rosas » à Madrid.

Un actif stratégique qui vient renforcer son positionnement sur le marché du retail, fidèle à sa vocation d'accompagner les transitions économiques et territoriales.

Situé dans le quartier dynamique de San Blas-Canillejas, en périphérie de la capitale espagnole, ce centre commercial de 9 283 m² bénéficie d'un fort ancrage local et a su faire preuve d'une résilience remarquable malgré les secousses conjoncturelles, notamment la crise du covid. Il se distingue par une fréquentation toujours soutenue, avec plus de 7 millions de visiteurs en 2024, ainsi qu'une accessibilité exceptionnelle grâce à une connexion directe au métro depuis le centre-ville, un atout unique dans Madrid.

Avec 79 locataires issus de secteurs variés et un hypermarché de référence situé à proximité immédiate, Las Rosas s'impose comme un acteur clé du commerce de proximité madrilène. La diversité locative garantit la stabilité des revenus de la SCPI et témoigne de la solidité de l'actif. ■



© Aurélien Aumond



Avec cette opération, la SCPI Transitions Europe renforce sa position sur le marché du retail et poursuit sa stratégie d'investissement dans des actifs performants et résilients, situés dans des emplacements stratégiques et dynamiques. Nous capitaliserons sur l'expertise de nos équipes d'asset management en gestion de centres commerciaux pour continuer à faire de cet actif l'un des centres commerciaux les plus emblématiques et performants de Madrid.

Abdelkader GUENNIQUI
Directeur du fund management de Arkéa REIM

Transitions Europe est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) de droit français, constitué sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable, ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 921 457 032. Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 414-1 et L. 621-8 du CMF, l'AMF a apposé sur la Note d'information le VISA SCPI 22-17 en date du 20/09/2022. La SCPI Transitions Europe présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. L'ensemble de la documentation légale concernant Transitions Europe est disponible auprès de la société de gestion Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social est situé au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris, ou sur le site www.arkea-reim.com.

ARKÉA FINANCEMENTS ET SERVICES : UN ACTEUR CLÉ DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET DES PARTENARIATS D'AVENIR



Alignée avec sa Raison d'être, en cohérence avec son statut de Société à mission et dans le prolongement du projet stratégique « Faire 2030 », Arkéa Financements et Services franchit un nouveau cap en renforçant son développement sur le marché de l'habitat durable.

Au-delà de ses propres engagements visant à améliorer son impact environnemental direct, telles que l'installation d'ombrières photovoltaïques au siège de l'entreprise, Arkéa Financements et Services (AFS) poursuit activement son développement sur le marché de la rénovation énergétique, en contribuant à l'objectif de neutralité carbone des logements d'ici 2050 (les logements représentent à eux seuls près de la moitié de la consommation d'énergie finale en France).

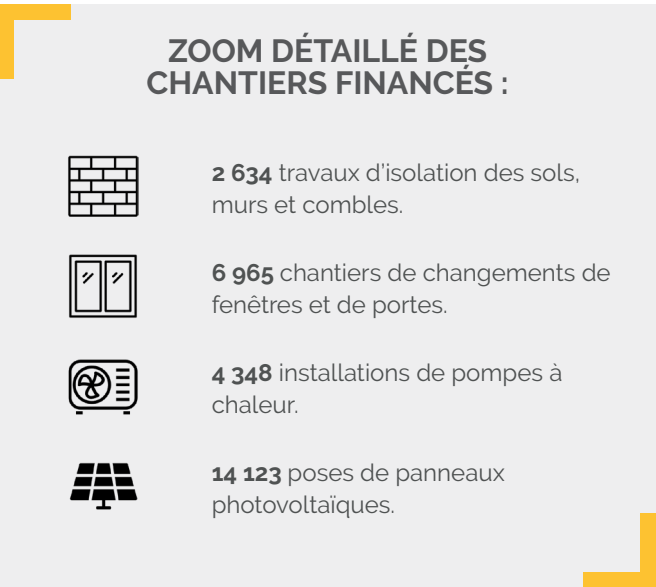
En combinant sélection des entreprises référentes dans leur domaine d'expertise avec proposition de solutions de financement sur mesure adaptées aux montants des travaux, AFS simplifie l'accès aux projets de rénovation énergétique, rendant ces travaux accessibles à un large éventail de propriétaires tout en sécurisant leur réalisation.



Accompagner la transition énergétique de l'habitat, ce n'est pas seulement financer des travaux : c'est répondre à une urgence collective, sociale et environnementale. Chez Arkéa Financements et Services, nous sommes convaincus que chaque projet de rénovation est une opportunité d'impact positif, durable et concret. C'est cette vision qui guide notre engagement au quotidien.

François LEPRINCE
Président du directoire de Arkéa Financements et Services

Les résultats sont à la hauteur des ambitions : en 2024, la part de financement durable sur le marché de l'amélioration de l'habitat a atteint 86 %, en progression de 13 %. AFS, pour sa part, a financé 28 070 chantiers, représentant 367 millions d'euros de travaux, contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des occupants (réduction de la facture énergétique, préservation de la valeur du patrimoine immobilier, lutte contre les passoires thermiques) et à l'environnement (économies d'énergie, préservation des ressources et diminution des gaz à effet de serre).



« Faciliter l'accès à la rénovation énergétique, c'est construire un avenir plus sobre et plus équitable. »

Cette performance remarquable permet à AFS de renforcer son positionnement au sein de l'écosystème de la rénovation énergétique.

Elle inscrit favorablement l'entreprise dans son plan moyen terme 2025-2030, qui vise à accompagner et financer les projets des clients vers un avenir durable, par l'accroissement significatif de la part de financement favorisant la transition environnementale, sociale et sociétale dans son modèle d'affaires à hauteur de 60 % d'ici 2030. ■

LES CAISSES LOCALES DU CMB ET DU CMSO ENGAGÉES VERS UN AVENIR PLUS DURABLE

Les fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne et du Sud-Ouest ont engagé un programme de rénovation et de réhabilitation de leurs caisses locales. Bien au-delà des obligations réglementaires, cette démarche traduit une véritable responsabilité sociétale : réduire l'empreinte carbone du parc immobilier tout en renforçant la proximité et l'identité architecturale propres à chaque territoire.

UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN PROFONDEUR

Un diagnostic exhaustif du patrimoine immobilier a été réalisé pour identifier les leviers d'action les plus efficaces en matière de transition énergétique. Les projets en cours ou déjà achevés illustrent cette volonté de transformation durable. Parmi les initiatives mises en place, on peut noter :

- le remplacement des systèmes de chauffage et l'élimination des chaudières au fioul encore en service ;
- la réduction du nombre de chaudières fonctionnant au gaz ;
- l'amélioration de l'isolation thermique et de la ventilation des bâtiments ;
- l'installation d'éclairages LED ;
- la mise en œuvre de menuiseries et de verrières performantes ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- le réemploi des matériaux existants et des déchets ;
- la désartificialisation des sols ;
- la préparation pour l'installation de bornes de recharge électrique et de panneaux photovoltaïques.

Ces actions concrètes témoignent d'un engagement fort en faveur de la sobriété énergétique et de l'innovation, au service de l'amélioration des territoires.



Dans le Sud-Ouest, chaque intervention illustre désormais notre volonté de conjuguer performance énergétique et qualité environnementale. En dotant nos agences de solutions durables, nous inscrivons nos actions dans la durée et affirmons notre engagement pour un avenir plus responsable en lien avec l'économie locale.

Yvan BASTARD
Responsable du Département immobilier, juridique et sécurité du CMSO



UN CHANTIER COLLECTIF ET PROGRESSIF

Ce projet mobilise un large réseau d'acteurs : équipes immobilières, bureaux d'études, entreprises de travaux et partenaires locaux. Ensemble, ils garantissent la qualité, la cohérence et la durabilité des interventions sur l'ensemble des territoires bretons et aquitains. À mi-2025, la dynamique est pleinement engagée :

- au CMB, 90 % des audits énergétiques prévus ont été réalisés ;
- au CMSO, 18 sites ont faits l'objet d'un plan d'action suite à audit ;
- 62 chantiers répartis sur les deux fédérations sont achevés.

Ces avancées concrètes montrent que la trajectoire environnementale engagée est non seulement réaliste mais aussi porteuse de bénéfices immédiats pour les sociétaires et les collaborateurs. ■



Nous démontrons que la transition énergétique n'est pas un projet abstrait, mais une réalité concrète au service de nos sociétaires et de nos collaborateurs. Cette transformation rend nos caisses locales plus sobres, plus confortables et mieux intégrées à leur environnement, tout en préservant l'identité bretonne qui fait notre force.

Véronique CHARLES
Chargée de mission immobilier durable au sein du Département immobilier et sécurité du CMB

SCI TERRITOIRES AVENIR : UNE GESTION À IMPACT POUR UNE PERFORMANCE DURABLE ET RESPONSABLE

En matière d'investissement immobilier, conjuguer performance financière et performance extra-financière est devenu une exigence incontournable.

C'est précisément l'ambition portée par Arkéa REIM avec la SCI Territoires Avenir. Un fonds labellisé ISR depuis 2022 et classé article 8 selon le règlement européen SFDR. Ce label a été renouvelé en 2025, témoignant de la constance de l'engagement du fonds en faveur de l'impact social et environnemental.

Après une première phase centrée sur l'évaluation ESG (Environnement, Social, Gouvernance) de ses actifs, une nouvelle étape s'amorce. Celle-ci vise à confirmer les actions concrètes déjà mises en œuvre tout en déployant de nouvelles initiatives pour renforcer la durabilité et l'impact environnemental, favorisant ainsi une attractivité locative accrue dans une perspective de progrès continu.

DES RÉSULTATS CONCRETS ET VÉRIFIABLES

- 32 % des actifs (en valeur) sont aujourd'hui certifiés HQE, BREEAM ou LEED, reflétant un signal fort en matière de qualité environnementale et de durabilité du bâti ;
- 91 % des actifs (en valeur) dotés d'espaces verts ont bénéficié d'une étude par un écologue, avec la mise en œuvre progressive de plan de gestion de la biodiversité ;
- 50 % des actifs (en nombre) ont au moins un locataire dont l'activité contribue directement au développement économique ou social de leur territoire. Ce critère "d'impact territorial positif" est devenu central dans les choix d'investissement ;
- Par ailleurs, 93 % du portefeuille est équipé de solutions favorisant les mobilités douces, notamment électriques, dépassant largement l'objectif initial de 80 %.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le label ISR a été créé par le ministère de l'Économie et des Finances en 2016 pour permettre aux investisseurs professionnels et non professionnels, de différencier l'ensemble des fonds d'investissement qui mettent en œuvre des méthodologies d'investissement socialement responsable, communément appelé ISR.



UNE APPROCHE « BEST IN PROGRESS » TOUT AU LONG DU CYCLE DE VIE DES ACTIFS

Dès l'acquisition d'un actif, Arkéa REIM, pour le compte de la SCI Territoires Avenir, applique une grille d'évaluation ESG structurée autour de 15 thématiques réparties sur les trois piliers : environnement (E), social (S) et gouvernance (G). Parmi ces thématiques, figurent notamment les notions de performance énergétique, d'émissions carbone, de biodiversité, de pollution, de mobilité, d'accessibilité mais aussi de la résilience physique des actifs face aux changements climatiques.

Le principe de cette approche est clair : si un actif présente une note ESG inférieure à un seuil prédéfini, un plan d'amélioration sur 3 ans est mis en place pour atteindre, a minima, la note cible ou améliorer cette dernière de 20 points. Cette démarche permet d'améliorer durablement les performances extra-financières du fonds, tout en maîtrisant les coûts et les risques associés.

Dans le cadre de sa démarche ISR, Territoires Avenir suit chaque année des indicateurs extra-financiers pour évaluer la performance de son portefeuille. Ces indicateurs, en partie imposés par le label ISR (énergie, GES, mobilité, santé/confort, inclusion des prestataires), sont complétés par d'autres jugés pertinents par le fonds. Les critères s'appliquent aux actifs, mais les indicateurs sont évalués à l'échelle du fonds.

A la suite du renouvellement du label ISR, Arkéa REIM suit aussi de nouveaux sujets comme l'usage d'énergies renouvelables via des contrats d'électricité verte. Ces contrats financent des projets d'infrastructures durables. Cette démarche concerne les parties communes et, grâce à une sensibilisation des locataires, s'étend aussi aux parties privatives.

LA BIODIVERSITÉ : UN LEVIER STRATÉGIQUE DIFFÉRENCIANT

La préservation de la biodiversité n'est plus considérée comme un supplément d'âme, mais comme un levier de valorisation à part entière. Arkéa REIM ambitionne d'aller plus loin que la simple conformité réglementaire.

Dans son nouveau cycle ISR, elle s'engage à déployer un plan d'amélioration de la biodiversité sur plus de 50 % des actifs disposant d'espaces verts, en s'appuyant sur des outils reconnus comme le coefficient de biotope surfacique (CBSH).

Cette logique d'intervention repose sur des diagnostics écologiques approfondis, suivis d'actions concrètes : plantations d'espèces locales, intégration de trames vertes, gestion différenciée des espaces verts, ou encore désimperméabilisation des sols. L'objectif : réintroduire des écosystèmes résilients en ville, tout en valorisant les sites aux yeux des utilisateurs et des investisseurs.

UNE STRATÉGIE RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR

En cohérence avec la Raison d'être du groupe Crédit Mutuel Arkéa, Arkéa REIM construit avec Territoires Avenir une finance immobilière éco-responsable, au service de l'intérêt général. Sa vision repose sur l'idée qu'un actif performant est un actif sobre, résilient, intégré à son environnement et porteur d'une utilité territoriale claire.

En s'appuyant sur une méthodologie structurée, des indicateurs publics, un engagement fort en faveur de la biodiversité et une gouvernance transparente, la SCI Territoires Avenir illustre une nouvelle manière de penser l'investissement immobilier : **exigeante, responsable et résolument territoriale.**

Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	ÉNERGIE	Consommations énergétiques réelles (kWh/m²/an) moyenne (pondéré en valeur). Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	CARBONE	Émissions carbone réelles (kgeqCO₂/m²/an) moyenne (pondéré en valeur) Tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	BIODIVERSITÉ	Coefficient de biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)
	ÉNERGIES RENOUVELABLES	Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, a minima sur les parties communes
S	MOBILITÉ	Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée
	IMPACT TERRITORIAL	Part des actifs (en valeur) hébergeant une activité qui apporte une réelle valeur ajoutée au territoire, en répondant à un besoin spécifique sur les plans économique, social ou environnemental
G	CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG
	RÉSILIENCE CLIMATIQUE	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique

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 gérée par Arkéa Real Estate Investment Management, société de gestion, est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) de droit français relevant de la qualification d'autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, constituée sous forme de société civile immobilière à capital variable ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687. Territoires Avenir est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle. L'ensemble de la documentation légale concernant la SCI Territoires Avenir, notamment le DIC et le Document d'Information des Investisseurs (DII), est disponible auprès de la société de gestion, Arkéa Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris, ou sur le site www.arkea-reim.com. L'investissement en parts de SCI présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.





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

Engagé dans les transitions environnementales et sociétales, le groupe Crédit Mutuel Arkéa s'impose aujourd'hui comme un acteur exemplaire en matière d'immobilier responsable. Porté par une vision de long terme, le groupe gère son patrimoine et ses projets immobiliers dans une volonté de conjuguer avec équilibre les enjeux énergétiques, environnementaux et d'impacts sociétaux positifs. De la construction d'immeubles bas carbone, certifiés, à l'intégration de la biodiversité dans ses projets, en passant par l'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces sites, chaque initiative traduit une ambition concrète : bâtir autrement, en conscience, durablement et utilement.

CONCILIER DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE DU GROUPE AVEC RÉVERSIBILITÉ, RÉEMPLOI ET ZAN

Fruit d'une réflexion immobilière stratégique engagée en 2020 autour des besoins immobiliers pour accompagner le développement du groupe Crédit Mutuel Arkéa, **le projet Syneo répond aux enjeux de durabilité et d'usages**, avec une véritable identité architecturale conçue pour répondre aux besoins actuels et aux enjeux de flexibilité d'avenir.

Au service du bien-être des usagers et de la performance environnementale, le développement de ce projet s'est appuyé sur un programme fondé sur **huit piliers essentiels** :

- le respect de la réglementation **RE 2020** dès la programmation intervenue en 2021 ;
- une démarche **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) à l'échelle du site pour ne pas augmenter la surface déjà imperméabilisée du site ;
- la **réversibilité en résidentiel dans un souci de temps long, pour faciliter cette éventuelle transformation future** ;
- le **réemploi** des matériaux issus de la déconstruction ;
- **l'intégration d'un écologue** dès le début du projet afin d'identifier les potentialités écologiques du site, préserver les espèces existantes et favoriser le retour du vivant ;
- une construction à **empreinte carbone maîtrisée avec une approche en cycle de vie** ;
- la certification **Haute Qualité Environnementale** (HQE) ;
- le **label Wired Score** pour concevoir un immeuble moderne.



© EVO Architectes

POURQUOI SYNEO ?

Ce nom a été imaginé et choisi en étroite collaboration avec les équipes de **Fortuneo** qui occuperont prochainement cet immeuble nouvelle génération. Fusion des mots **synergie** et **Fortuneo**, il traduit l'esprit de collaboration et d'innovation qui a guidé la conception de l'immeuble.



© EVO Architectes

Le choix structuré du projet repose, par ailleurs, sur **une structure mixte bois béton raisonné** consistant à placer "le bon matériau au bon endroit". Le béton, utilisé là où il est pertinent et optimisé. Le bois, biosourcé et renouvelable intervient pour alléger les structures, améliorer le confort intérieur et participer à la séquestration du carbone. C'est un équilibre subtil entre robustesse et légèreté, ancrage et renouvellement.

Pensez avec ses futurs usagers, **les équipes de Fortuneo notre filiale spécialisée dans la banque en ligne**, ce projet répond, par ailleurs aux besoins concrets d'aujourd'hui, confort technique, lumière naturelle, flexibilité d'usage tout en anticipant les enjeux de demain : neutralité carbone, résilience climatique, économie circulaire.

Ce projet n'est pas un simple bâtiment : **c'est une démonstration**. Il montre que l'architecture peut être un levier puissant pour changer les pratiques et redonner de la valeur à nos espaces urbains. ■



Avec le projet Syneo, nous avons voulu incarner pleinement l'engagement durable et responsable du groupe. Nous sommes très fiers de ce programme immobilier qui conjugue excellence environnementale, qualité d'usage et innovation. c'est une démonstration concrète de ce que notre groupe sait faire de mieux : bâtir avec sens en conciliant ambition architecturale, sobriété énergétique et impact sociétal positif.

— **Laurent BOINNOT**
Responsable technique du projet Syneo

BREST SYNEO EN BREF

Bâtiment de bureaux en R+2

800 m² de panneaux solaires

Surface totale ≈ 4 200 m²

Réemploi des eaux pluviales

Réutilisation de gravas à hauteur de 75 %

Certifié HQE excellent

© EVO Architectes

GRAND KALON

AU CŒUR DU PREMIER BÂTIMENT LABELISÉ PASSIVHAUS DU GROUPE ARKÉA

Cœur battant de l'écoquartier de la Courrouze à Rennes dans un secteur en pleine transformation urbaine, le projet Grand Kalon, qui signifie « grand cœur » en breton, est un clin d'œil à la générosité, à l'ambition et à l'ancrage territorial du groupe Crédit Mutuel Arkéa.

Lauréat des Pyramides FPI 2024 et mis en avant lors du Forum des projets urbains à Nantes début 2025, ce projet d'envergure, multifonctionnel se distingue autant par sa conception audacieuse que par ses engagements environnementaux forts.

Grand Kalon cumule les certifications les plus exigeantes du secteur mais aussi traduit une volonté affirmée d'excellence sur le plan environnemental, énergétique et humain. Ce bâtiment dont le premier bois a été posé début janvier 2025, et qui accueillera ses utilisateurs en 2027, a été pensé pour être le reflet de l'expérience collaborateur que promeut le groupe Crédit Mutuel Arkéa en tant qu'employeur. Favoriser la qualité de vie au travail, le travail collaboratif, les mobilités douces, la biodiversité urbaine et le confort d'usage.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La certification « Passivhaus », ou maison passive, est un label d'origine allemande de performance énergétique dans les bâtiments.

C'est en 1991 que le premier bâtiment Passivhaus a été construit. Ce label répond à 5 principaux critères :

- Une consommation énergétique maximale pour le chauffage inférieure à 15 kWh/m²/an ;
- une étanchéité à l'air inférieure à 0,6 vol/h (volumes d'air par heure) ;
- une absence de ponts thermiques en utilisant des matériaux isolants : laine de bois, liège, lin, roseaux, etc ;
- des portes et fenêtres équipées de vitrages triples et de cadres isolés pour éviter les déperdition de chaleur ;
- un système de VMC à double flux pour renouveler l'air intérieur tout en récupérant la chaleur de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant.



© Bati-Armor

Certifié Passivhaus, ce bâtiment marque une étape majeure pour le groupe Crédit Mutuel Arkéa car il s'agit de notre première réalisation à atteindre ce niveau d'exigence en matière de performance énergétique et de confort d'usage. La certification Passivhaus repose sur des standards parmi les plus exigeants et rigoureux au monde : une isolation renforcée, une étanchéité à l'air optimale et une gestion intelligente des apports solaires et de la ventilation. Le résultat est un bâtiment qui consomme très peu d'énergie tout en offrant un confort thermique exceptionnel en toute saison. Ce projet représente une fierté collective et un symbole fort de notre engagement pour un immobilier durable, sobre et tourné vers l'avenir. Cet immeuble incarne notre volonté d'agir concrètement pour la transition environnementale et énergétique, tout en investissant dans des immeubles de qualités, résilients, responsables et bâtis pour durer. ■



De gauche à droite : Marie DUCAMIN, maire de Saint-Jacques-de-la-Lande, Sophie LANGOUET-PRIGENT, administratrice du Crédit Mutuel Arkéa, Pascale DALIX, architecte co-fondatrice de ChartierDalix, Damien SAVEY, directeur général de Bati-Armor.

© Céline Guéméguez

FICHE TECHNIQUE DU BÂTIMENT



Atrium central traversant tous les niveaux.



surface totale : **≈ 10 750 m²**



RDC : accueil, work café & salle polyvalente ERP.



R+1 au R+6 : bureaux avec plateaux ouverts, espace convivialité et des balcons filants.



Rooftop végétalisé avec espace de restauration au dernier niveau.



Sous-sol : **64 places** de parkings, local vélos de **120 places**, réserves et locaux techniques, parking silo d'environ **170 places** avec panneaux photovoltaïques en toiture.

LABELS ET CERTIFICATIONS



Constructeur : Bati-armor
Architecte : ChartierDalix
AMO : Parella



© Camille Gharbi

Grand Kalon est un projet démonstrateur. Nous l'avons conçu autour de trois ambitions directrices : maîtrise de l'énergie, durabilité et impact social positif. Références au bassin rennais, les jardins en toiture et parvis sont empreints de ce triple engagement et inscrivent le bâtiment dans un projet paysager plus large.

Frédéric CHARTIER
Architecte co-fondateur de l'agence ChartierDalix



Nous sommes très fiers de ce projet immobilier qui incarne pleinement nos valeurs et nos engagements en matière de responsabilité sociétale et qui répond aux enjeux immobiliers de demain.

Ivana KUDELA
Directrice de la Direction optimisation des moyens du Crédit Mutuel Arkéa et gérante de la SCI Interfédérale

VIDÉO DE PRÉSENTATION DU PROJET GRAND KALON



© Bati-Armor

ENTREtenir DES LIENS HARMONIEUX AVEC DAME NATURE



La protection de la biodiversité est l'un des enjeux de durabilité au cœur du plan stratégique **"Faire 2030" du Crédit Mutuel Arkéa**. Elle commence par la prise en compte de l'environnement immédiat de l'entreprise. À la suite d'un diagnostic de la biodiversité du siège brestois, réalisé en 2022/2023 par un écologue, le Crédit Mutuel Arkéa a poursuivi son programme pour favoriser le bien-être et la sauvegarde de la faune et de la flore locales.

FAVORISER LE RETOUR AU NATUREL GRACE A LA GESTION DIFFÉRENCIÉE

Le parc brestois **présente de nombreux atouts** par rapport à d'autres zones urbaines et propose **des habitats très variés** : prairies, haies arborées, ronciers, mares temporaires, chemins forestiers... Des endroits parfaits pour que le hérisson d'Europe, le lapin de garenne ou la salamandre tachetée y trouvent refuge, sans oublier les insectes, les mollusques, les oiseaux ou les chauve-souris. Afin d'optimiser l'accueil de la biodiversité le Crédit Mutuel Arkéa fait réaliser son entretien **sans produits phytosanitaires depuis une dizaine d'années** et a demandé à ses prestataires historiques que sont les ESAT de pratiquer la tonte différenciée. Concrètement, cela consiste à laisser des zones de pelouse en jachère pour faire proliférer les herbes sauvages en créant des al-



© Adobe Stock

lées uniquement pour la circulation ou les zones récréatives. Les avantages de garder l'herbe haute sont nombreux : **les plantes sauvages, avec leurs profondes racines, permettent à l'eau de mieux s'infiltrer dans la terre**. Elles régulent l'humidité du sol en réduisant l'évaporation, donc la température du site, contrairement à une

pelouse coupée à ras, banale et très pauvre en biodiversité, qui n'aura pas le temps de développer son système racinaire et deviendra rapidement jaune en cas de canicule. Les herbes hautes sont également une réserve de nectar pour les pollinisateurs, un lieu de prédilection pour la reproduction des criquets, hérissons et certains oiseaux comme le troglodyte mignon... C'est aussi un moyen simple de **lutter contre les ravageurs**.



© Adobe Stock



© Adobe Stock

i Verdier d'Europe.

Pour poursuivre la métamorphose du parc, le groupe s'est également entouré d'experts : ingénieurs en agromonie et environnement, écologues, paysagistes... L'objectif est d'aboutir à **un mode de gestion différencié global des espaces**, c'est-à-dire ne pas appliquer partout la même intensité ni la même nature de soins, en fonction des caractéristiques de ces zones et de leurs usages.

DES NICHOURS POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT

L'état des lieux de la population des oiseaux présents sur le siège brestois du Crédit Mutuel Arkéa a permis de recenser plus de trente espèces, dont

quatre sont intégralement protégées (verdier d'Europe, bouvreuil pivoine, roitelet huppé, chardonneret élégant). Les oiseaux tels que l'hirondelle rustique, l'hirondelle de fenêtre ou le martinet noir, en déclin sur le territoire français, ne sont que très peu présents dans le parc de l'entreprise.

Pour aider ces espèces à nicher, il suffit de leur fournir le gîte et le couvert, et de ne pas les déranger. **Plusieurs types d'abris** ont donc été fixés (sans clou !) dans les arbres du site, pour les accueillir, de même que les chauve-souris. Quant à l'alimentation, les espaces verts proposent déjà différentes **zones sauvages** favorables à l'augmentation des populations d'insectes.

UNE COLOCATION AUSSI RÉJOUISSANTE QUE BOURDONNANTE

Depuis 2018, le campus brestois héberge un rucher pédagogique entretenu par des collaborateurs du groupe. Certaines années ont été propices au développement des abeilles, mais l'hiver 2024 aura été particulièrement difficile. **Un nouvel enruchage** de six beaux essaims a donc eu lieu ce printemps, et les apiculteurs du Crédit Mutuel Arkéa ont pu remplir les premiers pots de miel cet été.

Pour préserver ces colonies, **une chasse aux frelons asiatiques** est menée deux fois par an. Redoutable prédateur d'insectes pollinisateurs en général, et de l'abeille en particulier, un seul frelon peut tuer jusqu'à soixante-dix abeilles par jour pour les dévorer ou nourrir ses larves, et détruire ainsi toute une colonie en quelques semaines seulement.

CONCLUSION

Toutes ces initiatives internes tournées vers le vivant sont l'occasion de sensibiliser les collaborateurs du groupe à des méthodes alternatives simples et faciles à reproduire chez soi. Cela traduit également l'engagement de l'entreprise à contribuer aux objectifs de l'Accord de Paris sur sa propre trajectoire. Plus largement, d'autres actions sont également en cours pour **accompagner l'ensemble de son écosystème économique**, afin d'accélérer la **transition juste** vers un modèle de **croissance économique plus soutenable**. ■



i Nichoir semi-cavericole pouvant accueillir des rouges-gorges.



i Nichoirs destinés aux oiseaux à l'instinct grégaire qui aiment vivre en colonie, comme le moineau.

UNE MINI-FORÊT NANTAISE À LA MODE JAPONAISE

Suravenir Assurances a mis en pratique son plan « Stratégie climat » en végétalisant son siège social à Saint-Herblain en lieu et place de surfaces précédemment artificialisées. Au total, 460 m² de bitume ont été remplacés par une mini-forêt en suivant le principe établi par le botaniste et phytosociologue japonais Akira Miyawaki.



© Suravenir Assurances

En janvier 2023, la "stratégie climat" de Suravenir Assurances a fixé des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'entreprise et un engagement, entre autres, à participer à la préservation et l'augmentation des puits de carbone. C'est ce qui a déclenché la décision de créer un petit écosystème forestier aux multiples avantages, avec l'appui d'une communauté de collaborateurs bénévoles : faire une place au vivant, réduire les îlots de chaleur, capter les particules fines, restaurer les sols dégradés et offrir, à terme, un nouvel espace de vie pour profiter d'un moment ressourçant au milieu des arbres.

La méthode est simple et s'inspire pleinement de la nature : planter des arbres de tailles et d'essences différentes avec une forte densité et créer une sorte de compétition entre les végétaux pour capter les ressources du sol, l'alimentation en eau et la lumière. Vingt-quatre variétés végétales différentes endémiques se sont donc enracinées sur le site, comme les arbres feuillus classiques : chênes, hêtres, charmes, érables, frênes, tilleuls, merisiers... Et aussi des arbustes : cornouillers, aubépines, troènes, fusains d'Europe, sureaux, rosiers et ronces... Avec une densité de l'ordre de trois arbres au mètre carré, selon les principes de l'expert nippon. Le parking est en train de se métamorphoser en un petit

boisement, avec une croissance bien plus rapide que ne le ferait une forêt "classique".

Cette plantation participative favorise la reconnexion à la nature ainsi que le retour de la biodiversité et n'est pas sans rappeler le personnage fictif de Jean Giono dans L'homme qui plantait des arbres. Elzéard, un simple berger de la montagne, sème des glands pendant des décennies pour reboiser une région désertique, avec une dimension altruiste sur fond d'après-guerre. Et la magie opère : là où il plante, la vie renaît. ■



© Suravenir Assurances



Nous sommes fiers de la plantation de cette mini-forêt qui illustre de manière concrète et durable nos engagements en matière de lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation de notre territoire. C'est aussi un projet qui fédère nos collaborateurs autour d'un objectif commun et une volonté d'agir.

Claire LÉAUTÉ
Directrice générale de Suravenir Assurances

LE DÉPLOIEMENT DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUES EN AUTOCONSUMMATION

Dans un monde où chaque geste compte pour préserver notre planète, le groupe Crédit Mutuel Arkéa s'engage à passer à l'action. Afin de réduire notre empreinte environnementale tout en sécurisant nos coûts énergétiques, notre groupe a lancé un projet ambitieux : le déploiement de centrales photovoltaïques en autoconsommation !

L'installation de centrales photovoltaïques s'inscrit pleinement dans le plan de sobriété énergétique du groupe Crédit Mutuel Arkéa. L'énergie produite par ces installations contribue à réduire nos émissions de CO₂ tout en aidant à maîtriser nos coûts énergétiques. Le développement des ombrières solaires répond également à des obligations législatives, notamment celle de la loi APER, qui impose d'équiper en ombrières photovoltaïques au moins 50 % des parkings de plus de 10 000 m² d'ici le 1^{er} janvier 2028 et de plus de 1 500 m² d'ici le 1^{er} juillet 2028.

Ces centrales garantissent une réduction significative de nos coûts énergétiques à long terme. L'objectif est de maximiser l'énergie autoconsommée, réduisant ainsi notre dépendance vis-à-vis des fournisseurs externes. Cette autonomie énergétique partielle contribue à nous protéger des fluctuations des prix du marché. En implantant des centrales photovoltaïques sur nos sites (parkings, toitures), nous exploitons des espaces déjà artificialisés pour générer de l'électricité. Ce choix stratégique transforme des surfaces souvent négligées en véritables centrales énergétiques. Les ombrières offrent également l'avantage d'ombrager les véhicules l'été, réduisant ainsi le besoin en climatisation, et de les protéger de la pluie en hiver. Six projets ont déjà été réalisés sur nos parkings.



Parallèlement, un tracker solaire a été installé et mis en service sur le site de la direction départementale des Côtes d'Armor (22). Ce dispositif innovant suit la trajectoire du soleil, maximisant la production d'électricité.

Actuellement, ces installations vont permettre de générer une autoproduction annuelle d'environ 1 300 MWh, soit l'équivalent de 3 % des besoins énergétiques de notre groupe. Ces projets représentent une étape clé dans notre démarche de sobriété énergétique, avec l'ambition de produire 10 % de notre consommation d'énergie d'ici 2030. ■



Au-delà de la réduction de sa propre consommation énergétique, l'objectif du Crédit Mutuel Arkéa via son "plan de sobriété énergétique" est d'optimiser l'ensemble de son empreinte énergétique directe en consommant moins et surtout en consommant mieux.

Amélie WILLECOMME
Responsable du Département pilotage trajectoire environnementale du Crédit Mutuel Arkéa

LE STATUT D'ENTREPRISE À MISSION COMME CAP STRATÉGIQUE : LE GROUPE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA TRACE SON SILLON

Depuis 2021, **Armorique Habitat**, acteur clé de l'habitat social en Bretagne, s'est engagé avec détermination dans une trajectoire exigeante : celle d'une entreprise à mission, pleinement alignée avec les valeurs du groupe Crédit Mutuel Arkéa.

Cet engagement de fond, pensé comme un moteur stratégique autant qu'un acte de cohérence, a été confirmé en mars 2025, à l'issue d'une évaluation par un organisme tiers indépendant.

Un pas significatif qui témoigne de son engagement envers des objectifs sociaux et environnementaux. Cette reconnaissance s'inscrit dans une démarche visant à allier performance économique et impact positif sur la société.

En adoptant ce statut, Armorique Habitat **affirme sa volonté d'intégrer des enjeux sociétaux au cœur de sa stratégie et démontre son engagement profond pour un avenir meilleur**, où l'habitat social joue un rôle central dans la construction d'une société plus équitable et durable, en réponse aux besoins croissants en matière de logement dans la région notamment. Cette démarche souligne l'importance d'une vision à long terme et d'une responsabilité partagée, essentielles dans le paysage économique actuel. ■



Logements collectifs neufs, Landerneau (29)



Logements individuels neufs, Landerneau (29)

LES QUATRE OBJECTIFS DU STATUT D'ENTREPRISE À MISSION

Alexandra Schirmer, secrétaire générale d'Armorique Habitat, précise, ci-dessous, les 4 objectifs du statut d'entreprise à mission et quelques illustrations concrètes :



1. **développer** un haut niveau de prestations pour ses clients ;
2. **s'engager** pour le développement local par une offre adaptée et responsable ;
3. **œuvrer** quotidiennement pour la qualité de vie au travail au service de l'habitat solidaire ;
4. **réduire** l'empreinte de ses activités sur l'environnement.

Parmi les réalisations concrètes depuis l'instauration de ce statut, nous pouvons citer la création d'une commission de solidarité à destination des locataires, le lancement d'un plan de construction et de réhabilitation, l'élaboration d'un plan stratégique de décarbonation en cours, ainsi que l'installation d'équipements dédiés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, en partenariat avec Arkéa Care.

HABITAT ET HUMANISME : UN TOIT POUR RECONSTRUIRE DES VIES

C'est une idée simple, mais profondément humaine, qui a donné naissance à l'association **Habitat et Humanisme** : **pour retrouver une place dans la société, pour retrouver un emploi, une stabilité, une dignité... Il faut d'abord un toit.**

Ce constat, c'est Bernard Devert promoteur immobilier engagé devenu ensuite prêtre qui l'a formulé il y a 40 ans à Lyon. Déjà convaincu que le logement est la première étape vers la réinsertion, il décide alors de mettre ses compétences au service des plus fragiles. Depuis, l'association s'est développée dans toute la France, et notamment dans le Finistère, où elle déploie aujourd'hui des solutions concrètes face à la précarité.

DES LOGEMENTS POUR REBONDIR

Pour produire du logement d'insertion et financer son action, Habitat et Humanisme s'est dotée de 2 foncières solidaires qui font appel à des investisseurs soucieux de la valeur sociale et sociale de leur placement : **la Foncière Habitat et Humanisme** dont l'objet est la construction, l'acquisition et la rénovation des logements à destination de personnes en difficulté et **la Foncière EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) dont **Arkéa Asset Management** par l'intermédiaire de son FPS Fédéral solidaire est au capital. Elle réalise des opérations de mise aux normes et de construction d'EHPAD, de résidences seniors au sein du réseau Habitat et Humanisme Soin.

En complément, Habitat et Humanisme Finistère propose aux propriétaires privés de lui confier leurs biens en gestion et en location, afin d'y loger des personnes en situation d'exclusion de précarité : famille monoparentale, personne isolée, jeune en insertion, senior modeste...

L'objectif est clair : proposer un logement adapté, durable, et ancré dans un environnement bienveillant, souvent en centre-ville pour éviter l'isolement.

Dans le Finistère, plusieurs projets ont vu le jour grâce à l'engagement de bénévoles et de partenaires locaux, avec le soutien d'institutions mais aussi d'acteurs publics et privés dont Arkéa Immobilier Conseil, mécène historique de l'association. Ces logements ne sont pas de simples toits ; ce sont des lieux de transition conçus pour offrir un accompagnement social, de l'écoute et du réconfort, afin d'aider chaque personne à retrouver confiance et autonomie.



UN MODÈLE SOLIDAIRE ET PARTICIPATIF

Très engagé, le Crédit Mutuel Arkéa, par le biais du mécénat de compétences porté par sa Direction dynamiques et relations humaines, mobilise des collaborateurs pour apporter une expertise précieuse à l'association, tout en donnant du sens à leur engagement.

Habitat et Humanisme, c'est une autre vision du logement : un levier d'insertion, un espace de reconstruction, un geste profondément humain. ■

HABITAT ET HUMANISME FINISTÈRE EN 2024

Habitat et Humanisme Finistère a accompli des réalisations significatives, grâce à la force du collectif et de ses 85 bénévoles, tels que :

- l'aménagement de nouveaux bureaux à Quimper en moins de 4 mois par une équipe de bénévoles ;
- l'extension de la maison d'urgence pour des femmes victimes de violences, passant à 8 places, avec des travaux de rénovation et un modèle d'accompagnement repensé ;
- le suivi de 20 nouvelles familles logées.

DANS LE RÉTRO...

Novembre

27

Dîner de place en partenariat avec France Digitale

60 acteurs et 3 panélistes réunis sur le thème de la rénovation énergétique.

Décembre

10 au 12

SIMI Paris

26 000 visiteurs, 420 exposants, 150 conférences, Stand Arkéa pour la 2^{ème} année.



Février

11

« Parlons Territoires » à Toulouse

Émissions en partenariat entre ABEI et RADIO IMMO avec 3 intervenants externes.



22

Émission des notaires bretons « Avec vous, au quotidien »

1 intervenant du Crédit Mutuel Arkéa sur le thème des jeunes actifs et l'accèsion à la propriété.



Mars

10 au 14

MIPIM

5 entités de la filière immo présentes, + de 20 000 participants, 300 stands, 90 pays représentés.



20

Real Estate Day

5 participants de la filière immo.



Avril

10

Assemblée Générale de l'OID

80 participants, dont Crédit Mutuel Arkéa en qualité d'administrateur.



Mai

22

Club des clubs immobiliers à Bordeaux

200 décideurs, élus et experts réunis à Bordeaux avec l'intervention de Julien Carmona.



Juin

17

Assises du logement à Paris

1 500 visiteurs, 100 partenaires & exposants, 95 orateurs.

24

Congrès de la FPI

53^e Congrès de la FPI réunissant les acteurs du logement, des territoires et de la ville.



30

50 ans d'AIC

50 ans d'expertises immobilières au sein du groupe célébrées avec les collaborateurs, les acteurs et partenaires de la filière immobilière.



Juillet

4

Animation de la Fresque Immobilière Durable

1 intervenante animatrice auprès de Brest métropole en partenariat avec l'OID.



Septembre

10 et 11

Forum économique breton

3 000 visiteurs, 70 partenaires, 100 conférences.



25

Congrès HLM

32 700 visiteurs sur 3 jours, 3 744 congressistes, 427 exposants, 1 stand ABEI



30

Patrimonia

9 067 professionnels réunis, 400 exposants, 1 stand Arkéa REIM.



Octobre

9

Séminaire AEFR "Immobilier et risques climatiques"

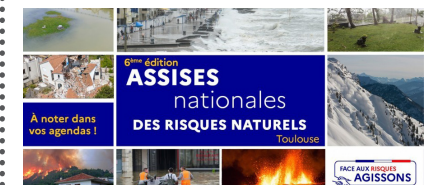
80 participants, 2 tables rondes, 2 intervenants Crédit Mutuel Arkéa.



13

Assises nationales des risques naturels

6^{ème} édition organisée par le ministère de la Transition écologique, 2 intervenants du Crédit Mutuel Arkéa.



Novembre

25

Speed dating ABEI de l'immobilier

Plus de 100 dirigeants et décideurs réunis.



MERCI

Cette revue immobilière incarne avant tout un engagement collectif.

Elle réunit des témoignages inspirants et des illustrations concrètes de réalisations emblématiques, traduisant la manière dont la filière immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa s'investit chaque jour pour accompagner les transitions, valoriser le logement, nos territoires et répondre durablement aux enjeux contemporains.

À travers ces pages, se dévoile également tout le savoir-faire du groupe Crédit Mutuel Arkéa : sa capacité à innover, à agir sur le terrain et à construire avec et pour nos clients et partenaires.

Je remercie chaleureusement toutes celles et ceux qui ont participé à cette belle aventure éditoriale par leurs expertises, leurs perspectives et leur engagement : collaboratrices, collaborateurs, partenaires, témoins du terrain, relais d'images, passeurs de mots...

C'est grâce à cette mobilisation collective que nous pouvons mettre en lumière avec fierté des projets significatifs, de belles initiatives et des actions durables.

Nous vous donnons d'ores et déjà rendez vous pour la prochaine édition, avec la même volonté de partager nos réussites, d'ouvrir de nouvelles perspectives et de continuer à "Faire groupe" autour des enjeux immobiliers de demain. ■



— Céline GUENNÉGUEZ

Responsable d'animation et de coordination de la filière immobilière du groupe Crédit Mutuel Arkéa



GLOSSAIRE

ABEI : Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels

ACB : Arkéa Crédit-Bail

ADN : Acide désoxyribonucléique

AIC : Arkéa Immobilier Conseil

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

ANCOLS : Agence national du contrôle du logement social

ARE : Avantage rénovation énergétique

AUDAP : Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

AUM : Asset under management

BREEAM : Building research establishment environmental assessment method

BRS : Bail réel solidaire

CBSH : Coefficient de biotope surfacique harmonisé

CCR : Caisse centrale de réassurance

CFCAL : Crédit Foncier Communal Alsace Lorraine

CGI : Code général des impôts

CMA : Crédit Mutuel Arkéa

CMB : Crédit Mutuel de Bretagne

CMSO : Crédit Mutuel du Sud-Ouest

CNH : Conseil national de l'habitat

CREDOC : Centre d'études et d'observation des conditions de vie

DPE : Diagnostic de performance énergétique

EHD : Entreprendre pour humaniser la dépendance

EHPAD : Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ERP : Établissement recevant du public

ESAT : Établissement et service d'accompagnement par le travail

ESG : Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance

FPI : Fédération des promoteurs immobiliers

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

GES : Gaz à effet de serre

GPS : Global positioning system

GREENFIN : Label d'État dédié à la finance verte

HLM : Habitation à loyer modéré

HQE : Haute qualité environnementale (certification)

IA : Intelligence artificielle

IESF : Fédération des ingénieurs et scientifiques de France

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

ISR : Investissement socialement responsable

KgeqCO₂ : Kilogramme équivalent carbone

LED : Diode électroluminescente

LEED : Leadership in energy and environmental design

Loi APER : Loi sur l'accélération de la production d'énergies renouvelables

MIPIM : Marché international des professionnels de l'immobilier

MOD : Maître d'ouvrage délégué

MRH : Multirisques habitation

MSP : Maison de santé pluridisciplinaire

MWc : Mégawatt-crête

MWh : Mégawatt-heure

NF : Norme française

OAT : Obligations assimilables du trésor

OFS : Organisme foncier solidaire

OID : Observatoire de l'immobilier durable

PEEC : Participation des employeurs à l'effort de construction

PNO : Propriétaire non occupant

PRISM : Physical risks internal scoring model

PTZ : Prêt à taux zéro

REIM : Real Estate Investment Management

RGA : Retrait-gonflement des argiles

SCI : Société civile immobilière

SCPI : Société civile de placement immobilier

Seveso : Directive européenne visant à identifier les sites industriels à risque pour y maintenir un haut niveau de prévention

SFDR : Sustainable finance disclosure regulation

SIMI : Salon de l'investissement immobilier

USH : Union sociale de pour l'habitat

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

VMC : Ventilation mécanique contrôlée

ZAN : Zéro artificialisation nette



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.

WE SUPPORT



Depuis 2015, le Crédit Mutuel Arkéa est engagé auprès 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.




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. Il 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 Crédit Mutuel Arkéa est un groupe de banque-assurance coopératif et mutualiste. Il est constitué des fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne, du Crédit Mutuel du Sud-Ouest et de leurs caisses locales adhérentes, ainsi que d'une quarantaine de filiales spécialisées.

Il compte :

- **+ de 5,4 millions** de sociétaires et clients dans la bancassurance,
- **2 600** administrateurs,
- **+ de 11 500** salariés,
- affiche un total de bilan à juin 2025 de **199,8 milliards** d'euros.

Source : www.cm-arkea.com

Premier groupe bancaire à s'être doté d'une raison d'être dès 2020 et entreprise à mission depuis 2022, le Crédit Mutuel Arkéa veille à concilier solidité financière, ancrage territorial, culture de l'innovation, stratégie d'ouverture, croissance pérenne et responsable dans une perspective de long terme.

Groupe territorial, le Crédit Mutuel Arkéa est attaché au maintien des centres de décision et des bassins d'emplois en région. Il souhaite être le partenaire bancaire de confiance d'un monde engagé dans de profondes et rapides transitions, en mettant sa performance globale au service du financement de l'économie réelle, des territoires et de leurs acteurs ainsi que des projets de vie de ses sociétaires et clients.

Cette vision trouve toute sa résonance dans son nouveau plan stratégique **Faire 2030** qui incarne la volonté collective du groupe de "**faire ensemble**", d'unir ses forces et ses expertises pour construire l'avenir en misant sur l'audace, l'ouverture et la conquête. Il promeut un modèle d'affaires plus ouvert et souverain tout en plaçant la durabilité au cœur des priorités autour de trois grands enjeux : **l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, la sauvegarde de la biodiversité et du capital naturel ainsi que la préservation de l'eau**. Le tout incarné par une promesse client commune à l'ensemble des fédérations et filiales : **Avec vous, de toutes nos forces**.



cm-arkea.com

