

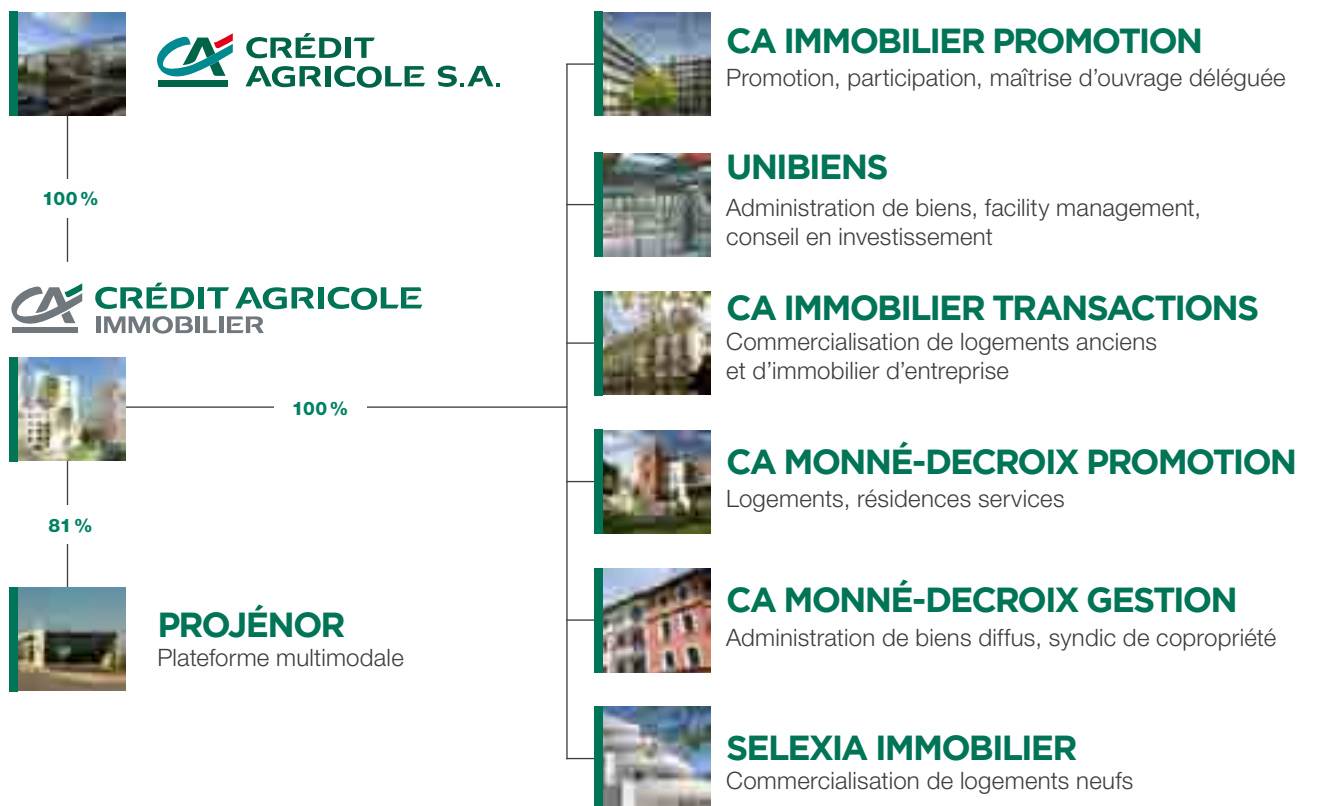
Notre vision de l'immobilier

Bâtir la ville, bâtir la vie



ACTEUR GLOBAL DE L'IMMOBILIER

AVEC DES FILIALES SPÉCIALISÉES...



ET DES MARQUES DÉDIÉES

CA MONNÉ-DECROIX
CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

SELEXIA
IMMOBILIER

CA PROJÉNOR
CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER AU CŒUR D'UN GRAND GROUPE >>>

LE GROUPE CRÉDIT AGRICOLE

CAISSES RÉGIONALES



Coté depuis décembre 2001 et détenu en majorité par les Caisses régionales, Crédit Agricole S.A. assure la cohérence du développement stratégique et l'unité financière du Groupe. Crédit Agricole S.A. regroupe et anime ses filiales organisées en 3 lignes métiers.

 **CRÉDIT
AGRICOLE S.A.**

BANQUE DE DÉTAIL

- CAISSES RÉGIONALES CA
- LCL
- EMPORIKI
- CRÉDIT DU MAROC
- CARIPARMA FRIULADRIA
- LUKAS BANK
- CRÉDIT AGRICOLE ÉGYPTÉ

MÉTIERS SPÉCIALISÉS

- ASSURANCES
- GESTION D'ACTIFS
- BANQUE PRIVÉE
- AFFACTURAGE
- CRÉDIT À LA CONSOMMATION
- CRÉDIT-BAIL
- CAPITAL INVESTISSEMENT
- ÉDITIONS
- IMMOBILIER

BANQUE DE FINANCEMENT ET D'INVESTISSEMENT

- CACIB
(CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE AND
INVESTMENT BANK)

1^{ER} GROUPE BANCAIRE EN FRANCE ■ **1^{ER}** PARTENAIRE FINANCIER DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2009 ■ LEADER DE LA BANQUE DE DÉTAIL EN EUROPE ■ RÉSEAU DE **11500** AGENCES DONT **9150** EN FRANCE ■ PRÉSENT DANS PLUS DE **70** PAYS ■ **164 000** COLLABORATEURS ■ **59** MILLIONS DE CLIENTS DANS LE MONDE

L'IMMOBILIER DANS LE GROUPE

CRÉDIT AGRICOLE LEASING & FACTORING

Crédit Agricole Leasing & Factoring est n°1 en France en leasing et en factoring avec 20 milliards d'euros d'encours financés à fin 2009. Filiale experte du groupe Crédit Agricole, elle propose des financements spécialisés destinés aux entreprises, professionnels, agriculteurs et collectivités locales dans 12 pays en Europe et au Maghreb. À ce titre, elle finance des projets immobiliers dans le cadre notamment de partenariats public-privé.

CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE & INVESTMENT BANK

Avec 17,5 milliards d'euros d'engagements, Crédit Agricole CIB occupe, au travers de sa ligne métier Immobilier Hôtellerie, des positions significatives dans ce domaine, tant en France qu'à l'international, où la Banque fait bénéficier l'ensemble de sa clientèle - promoteurs, foncières, fonds d'investissement, hôtellerie, entreprises - d'une expertise ancienne et largement reconnue. Celle-ci recouvre une gamme étendue de prestations allant du conseil (fusions et acquisitions, stratégie de développement...) aux produits de dettes (financements corporate, structurés, sur actifs...) et de taux, en passant par l'ingénierie bilantielle et fiscale.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Crédit Agricole Immobilier est un opérateur immobilier global avec 4 pôles métier : promotion immobilière, administration de biens, conseil et valorisation, facility management.

Amundi

ASSET MANAGEMENT

Amundi Immobilier est née du rapprochement des activités de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers de Crédit Agricole (Crédit Agricole Asset Management Real Estate) et de Société Générale (Société Générale Asset Management Real Estate Investment Managers). Amundi Immobilier est spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers - elle gère un encours de 4,6 milliards d'euros*. N°2 des sociétés gérantes de SCPI, en termes de capitalisation (IEIF - février 2010), Amundi Immobilier exerce ses activités en France, en Italie, au Japon, au Maroc et au Luxembourg.

SQUARE HABITAT CRÉDIT AGRICOLE

Square Habitat est un réseau national de 830 agences immobilières et de 3 500 collaborateurs, appartenant aux Caisses régionales et proposant un service global en transaction, en location ou en gestion immobilière. En 2009, le réseau Square Habitat a réalisé plus de 18 000 transactions, géré 180 000 lots et détenait une part de marché de 4,2%.

28% DE PART DE MARCHÉ CRÉDIT À L'HABITAT AUX MÉNAGES PAR LCL ET LES CAISSES RÉGIONALES DU CRÉDIT AGRICOLE (JUIN 2009) ■■ **33,7** MILLIARDS D'EUROS DE CRÉDIT HABITAT (TOUS CLIENTS) ACCORDÉS PAR LES CAISSES RÉGIONALES DU CRÉDIT AGRICOLE ET LCL EN 2009 ■■ **35 600** ÉCO-PRÊTS À TAUX ZÉRO DISTRIBUÉS PAR LE CRÉDIT AGRICOLE DEPUIS AVRIL 2009 ■■ **74 300** PRÊTS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE DISTRIBUÉS PAR LE CRÉDIT AGRICOLE DEPUIS 2008 ■■ **26%** DU FINANCEMENT DES FONCIÈRES ET DES INVESTISSEURS ET **19%** DU FINANCEMENT DES SEM ET DES HLM ASSURÉS PAR LE GROUPE*

* Sources: Études Crédit Agricole.

CONSTRUIRE L'AVENIR

Promotion immobilière et grands projets urbains, administration de biens, facility management, et conseil et valorisation d'actifs ; quatre métiers que Crédit Agricole Immobilier exerce avec rigueur et passion pour construire l'avenir.

Pôle d'expertises et de compétences du groupe Crédit Agricole en matière d'immobilier, Crédit Agricole Immobilier intervient aujourd'hui sur les métiers de la promotion et des services et sur tout le territoire.

Être un acteur de référence dans l'immobilier de demain, c'est s'engager dans la durée pour construire des bâtiments respectueux de l'environnement et économes en énergie, au service des particuliers, des entreprises et des collectivités locales.

Être un porteur de projets, c'est avoir la capacité d'orchestrer de multiples compétences et d'animer des hommes et des femmes pour bâtir la ville, bâtir la vie.

P.4 LE MOT DU PRÉSIDENT

P.5 LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

P.6 4 MÉTIERS EN SYNERGIE...

P.8 POUR NOS CLIENTS

P.10 REPORTAGES : CONSTRUIRE LA VILLE DURABLE

P.11 LOGEMENTS ET RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

P.14 ÉQUIPEMENTS PUBLICS

P.16 GRANDS PROJETS ET BÂTIMENTS TERTIAIRES

P. 22 NOS ENGAGEMENTS DURABLES

P.24 CHIFFRES CLÉS





Après cinq ans de croissance externe, Crédit Agricole Immobilier est devenu un acteur significatif sur le marché, intervenant sur l'ensemble de la chaîne immobilière. Entreprise active, réactive et soucieuse de satisfaire ses clients, Crédit Agricole Immobilier aborde cette nouvelle décennie avec beaucoup d'énergie et d'atouts, au premier rang desquels son appartenance à un groupe bancaire d'envergure: le Crédit Agricole.

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'IMMOBILIER: UN MARCHÉ DE SYNERGIES



GILLES DE MARGERIE
PRÉSIDENT

Immobilier est le troisième métier du groupe Crédit Agricole. Au-delà de l'activité de sa filiale spécialisée Crédit Agricole Immobilier, le groupe est historiquement le premier prêteur immobilier en France grâce notamment à l'activité toujours plus dynamique des Caisses régionales et de LCL. Avec Square Habitat, au troisième rang des réseaux d'agences immobilières, le Crédit Agricole a acquis une place de leader sur le secteur de la transaction et de l'administration de biens. La présence du groupe sur le marché de l'immobilier repose également sur Amundi Immobilier, spécialiste de la gestion de fonds immobiliers, et sur les offres de financement portées par Crédit Agricole Leasing et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. Ce vivier d'activités est un formidable potentiel de synergie pour Crédit Agricole Immobilier. À ce contexte porteur, s'ajoute le succès des opérations d'acquisition et de participation réalisées par Crédit Agricole Immobilier ces cinq dernières années: l'intégration de CA Monné-Decroix, la plus importante d'entre elles par son ampleur et ses impacts, constitue un atout fort pour le développement du logement. Avec près de 800 collaborateurs, l'entreprise dispose aujourd'hui de l'ensemble des expertises pour apporter à ses clients, qu'ils soient particuliers, entreprises, institutionnels ou collectivités locales, des réponses complètes et pertinentes, des offres de produits et services de qualité et une démarche développement durable certifiée pour construire l'avenir.

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL CONSTRUIRE ENSEMBLE L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Fervent défenseur de son positionnement d'acteur global présent sur l'ensemble des marchés, Crédit Agricole Immobilier met en œuvre Cap 2015 pour confirmer ses atouts et se développer durablement. Objectif: s'organiser pour contribuer à la stratégie, à l'organisation et à la croissance du troisième métier du Crédit Agricole, l'immobilier.

Crédit Agricole Immobilier est un acteur innovant, engagé dans des démarches environnementales et sociétales, et capable de répondre à tous les besoins, aussi larges et complexes soient-ils.

Construire, gérer, exploiter ou arbitrer, notre entreprise dispose des compétences et des outils de production nécessaires pour conduire un projet de A à Z et participer activement à l'aménagement équilibré du territoire.

Aujourd'hui, capitaliser sur notre appartenance au groupe Crédit Agricole et sur ce que nous avons construit par croissance externe est l'axe majeur de notre projet Cap 2015 pour jouer pleinement notre rôle de catalyseur au sein du groupe et mettre en œuvre la synergie de nos métiers au service de tous nos clients. Nous nous restructurons autour de quatre pôles métiers en nous donnant les moyens d'assurer la transversalité des activités de chacun pour proposer à nos clients une approche globale et une gamme complète d'offres de qualité et de services sur mesure. Promotion, administration de biens avec notamment la gestion locative, facility management, et enfin, conseil et valorisation sont les quatre domaines d'activité sur lesquels nous capitalisons pour jouer un rôle actif et expert au sein du groupe, poursuivre notre expansion sur le marché du logement, aborder avec imagination le marché des jeunes et du vieillissement de la population, et nous intégrer dans les grands projets urbains. Avec Cap 2015, nous nous engageons auprès de l'ensemble de nos clients, qu'ils soient externes ou internes au groupe Crédit Agricole, pour construire la ville durable de demain.



GUY BERNFELD
DIRECTEUR GÉNÉRAL

4 MÉTIERS EN SYNERGIE...

Crédit Agricole Immobilier exerce tous les métiers de l'immobilier, et intervient avec rigueur et passion sur les marchés: résidentiel, résidences services, bureaux, commerces, locaux d'activité, bâtiments de logistique, équipements publics, santé et médico-social...

Promotion, administration de biens, facility management et, enfin, conseil et valorisation, sont les quatre pôles métiers qui lui permettent d'offrir à ses clients des services sur mesure de qualité tout en gardant toujours à l'esprit une approche immobilière globale et durable.

Crédit Agricole Immobilier est un des rares acteurs de la profession à pouvoir prendre en charge la totalité d'un projet

PROMOTION IMMOBILIERE

Crédit Agricole Immobilier intervient en construction neuve, en réhabilitation et en rénovation pour construire une offre immobilière innovante et durable. Promoteur, assistant à la maîtrise d'ouvrage ou maître d'ouvrage délégué, il exerce sur l'ensemble des marchés de l'immobilier.

- Programmes de logements (individuels et collectifs)
- Résidences de services pour étudiants ou personnes âgées
- Immobilier d'entreprise
- Aménagement urbain et éco-quartiers
- Bâtiments logistiques
- Plateforme de transport multimodal
- Équipements publics (hôpitaux, EHPAD, centres culturels, groupes scolaires...)

2270 LOGEMENTS VENDUS ■ **1763** LOGEMENTS LIVRÉS ■
2250 LOGEMENTS EN PRODUCTION ■ **140** OPÉRATIONS CONDUITES EN AMO

ADMINISTRATION DE BIENS ET COMMERCIALISATION

Pour assurer la gestion pertinente et valorisante d'un patrimoine comme pour optimiser et pérenniser une stratégie immobilière, Crédit Agricole Immobilier propose une large palette de services.

- Gestion locative et technique (institutionnel et diffus)
- Commercialisation locative (résidentiel et immobilier d'entreprise)
- Syndic de copropriété
- Vente de logements neufs
- Vente de biens haut de gamme en Île-de-France

19500 LOGEMENTS GÉRÉS ■ **2,3** MILLIONS DE M² DE SURFACE ADMINISTRÉE ■ **760** IMMEUBLES EN GESTION ■ **584** MILLIONS D'EUROS DE QUITTANCEMENT ANNUEL



immobilier : de la définition d'une stratégie immobilière à l'installation des utilisateurs en passant par la construction, l'aménagement des espaces, la gestion locative, la commercialisation des programmes...

Près de 800 collaborateurs, spécialistes du marché de l'immobilier et implantés sur l'ensemble du territoire, travaillent en toute complémentarité pour assurer l'aménagement et la promotion de projets urbains et de programmes immobiliers de petite, moyenne et grande envergure, pour prendre en charge l'administration et la gestion de biens immobiliers de tout type et de toute taille, pour proposer une occupation intelligente des espaces qui prenne en compte à la fois le projet managérial de l'entreprise et le développement durable de son activité

et, enfin, pour conseiller et apporter toute son expertise aux investisseurs, qu'ils soient particuliers, entreprises ou institutionnels.

Pôle de compétences historique du groupe Crédit Agricole pour assurer le développement et la gestion de son parc, Crédit Agricole Immobilier est un acteur innovant, engagé dans des démarches environnementales et sociétales, et capable de multiplier les projets et les programmes sur tout le territoire. Au travers de ses délégations régionales et grâce aux relations étroites qu'il entretient avec les Caisses régionales du groupe, Crédit Agricole Immobilier dispose d'une large connaissance des marchés immobiliers locaux, et maîtrise parfaitement les enjeux de développement régionaux.

FACILITY MANAGEMENT

Crédit Agricole Immobilier vous apporte les solutions technologiques et budgétaires maîtrisées pour l'exploitation et la maintenance des immeubles tertiaires, comme pour le confort et la sécurité de leurs utilisateurs.

- Conseil d'implantation
- Élaboration de schéma directeur
- Space planning et architecture d'intérieur
- Déménagement
- Gestion administrative et financière
- Entretien et maintenance technique

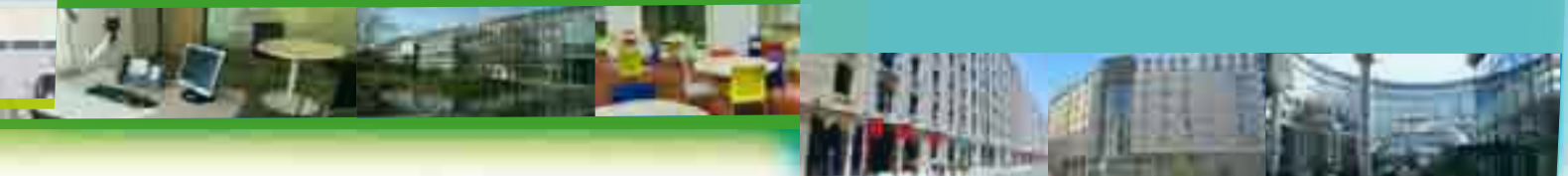
675 440 M² DE SURFACE GÉRÉE ■ **305** MILLIONS D'EUROS DE QUITTANCEMENT ANNUEL ■ **81** IMMEUBLES EN GESTION

CONSEIL ET VALORISATION

Crédit Agricole Immobilier accompagne les investisseurs dans leur projet immobilier qu'ils soient particuliers, entreprises ou institutionnels.

- Conseil en stratégie d'investissement et optimisation du cash-flow
- Recherche : analyse, négociation, acquisition et cession d'actifs immobiliers
- Création et gestion de fonds immobiliers divers (hôtellerie, centres commerciaux...)
- Prises de participations financières dans des opérations immobilières

300 MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS ■ **165** MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS ■ **859** MILLIONS D'EUROS D'ACTIFS SOUS GESTION



POUR NOS CLIENTS

Crédit Agricole Immobilier est **né du besoin** du groupe et de ses filiales de construire et d'optimiser son patrimoine foncier et immobilier, d'aménager les espaces et de veiller à la bonne gestion administrative et technique du parc. Un engagement naturel, certes, mais surtout une

expertise et des compétences que Crédit Agricole Immobilier a su valoriser à l'extérieur en proposant une gamme complète d'offres et de services à tout interlocuteur qui exprime un besoin immobilier qu'il soit un particulier, une entreprise, un investisseur institutionnel ou une collectivité publique. Tout comme sa maison mère, Crédit Agricole Immobilier est un fervent défenseur de la relation durable, et a mis la satisfaction de ses clients au cœur de sa stratégie de développement.

PARTICULIERS INVESTISSEURS || LOCATAIRES || ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Crédit Agricole Immobilier est aux côtés des particuliers investisseurs, accédants à la propriété ou locataires, pour les accompagner durablement dans leur projet immobilier. Partout en France, il répond à leurs besoins et les conseille: appartements neufs, anciens ou haussmanniens, terrains constructibles, résidences de services pour étudiants ou personnes âgées.



- || **Louer** un appartement.
- || **Faire** son premier achat immobilier.
- || **Loger** ses enfants pendant leurs études.
- || **Construire** sa résidence principale.
- || **Diversifier** son patrimoine et investir dans la pierre.
- || **Être accompagné** dans la recherche d'un bien haut de gamme.
- || **Mettre** son appartement en location.
- || **Déléguer** la gestion locative d'un immeuble d'habitation.



COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES |
ADMINISTRATIONS | ORGANISMES PUBLICS

Crédit Agricole Immobilier participe activement au développement économique et à l'aménagement local des territoires. Une école, un centre culturel, un espace de sport, une plateforme logistique multimodale, un éco-quartier, un immeuble de logements sociaux... Ici ou là, Crédit Agricole Immobilier est présent dans la vie quotidienne de chacun.



- || **Construire** des établissements de santé, des bâtiments administratifs, des gendarmeries...
- || **Développer** un pôle d'attractivité pour les entreprises et les investisseurs.
- || **Construire** ou **rénover** des établissements scolaires, des centres sportifs ou culturels.
- || **Réhabiliter** le centre-ville d'une commune.
- || **Construire** des logements sociaux.



ENTREPRISES ET INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

ENTREPRISES | FONCIÈRES | SCI |
GROUPE CRÉDIT AGRICOLE

Fort de son expérience au service du groupe Crédit Agricole, Crédit Agricole Immobilier propose aujourd'hui toutes ses compétences aux acteurs économiques et financiers français. Promotion, commercialisation, maîtrise d'ouvrage et exploitation...
Crédit Agricole Immobilier offre un savoir-faire global dans le secteur des immeubles de bureaux, des entrepôts logistiques, des plateformes multimodales et des commerces.



- || **Investir** dans des actifs immobiliers.
- || **Définir** et **mener** une stratégie d'implantation.
- || **Conduire** des programmes immobiliers.
- || **Optimiser** et **aménager** les espaces de bureaux.
- || **Optimiser** le stockage et le flux des marchandises.
- || **Externaliser** la gestion complète des immeubles résidentiels et tertiaires: gestion juridique, financière et administrative, gestion technique et réglementaire.



CONSTRUIRE LA VILLE DURABLE



**P.11
LOGEMENTS
ET RÉSIDENCES
ÉTUDIANTS**

**P.14
ÉQUIPEMENTS
PUBLICS**

**P.16
GRANDS PROJETS
ET BÂTIMENTS
TERTIAIRES**

**P.22
NOS
ENGAGEMENTS
DURABLES**

LOGEMENTS ET RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Crédit Agricole Immobilier est un **promoteur reconnu sur le marché du logement** et des résidences de services, notamment au travers des activités de sa filiale **CA Monné-Decroix**.

LE PATIO DU LAIN ■ VIVRE LA VILLE CÔTÉ NATURE

Au cœur du centre-ville de Ploeren, à 5 minutes de Vannes et à 5 kilomètres des plages du golfe du Morbihan, la résidence Le Patio du Lain fait partie d'un programme immobilier d'envergure, entièrement conçu et réalisé par Crédit Agricole Immobilier. Sur une parcelle d'environ 7 hectares, sont proposés 47 lots libres de constructeurs et 125 logements en accession libre labellisés Haute Performance Énergétique (HPE), Très Haute Performance Énergétique (THPE) ou Bâtiments Basse Consommation (BBC).

Le Patio du Lain présente tous les fondamentaux de la signature maison : emplacement de qualité, ensemble à taille humaine, finitions soignées avec ascenseur, garages fermés en sous-sol... En y ajoutant dès à présent le niveau d'exigence de la certification Habitat & Environnement : maîtrise des consommations d'énergie, isolation thermique renforcée, confort d'été, choix de matériaux constructifs sains, confort acoustique renforcé, économie d'eau avec des appareils sanitaires et robinetteries hydro-économiques, tri sélectif des déchets ménagers.

LES BALCONS DE LA SALANQUE ■ SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE (66) ■ BÂTIMENT BBC ET CERTIFIÉ QUALITEL DE 32 LOGEMENTS DU T1 AU T3



ARCHITECTE URBANISTE JEAN-PIERRE GARY

LE PATIO DU LAIN ■ VANNES (56) ■ 48 APPARTEMENTS COLLECTIFS DU T1 AU T3 RÉPARTIS SUR 4 BÂTIMENTS



ARCHITECTE JEAN-PHILIPPE CREMER (CABINET ARCHICRAFT) ET STUDIO ARKA

PROGRAMMÉ POUR SATISFAIRE MES CLIENTS

« Ma première préoccupation est de détecter les besoins actuels et futurs des clients. Il s'agit non seulement de concevoir des logements en parfaite adéquation avec leurs attentes (confort, délai, budget...), mais aussi d'optimiser le niveau et la qualité de leur exploitation afin d'assurer leur entière satisfaction à la livraison comme à l'utilisation. Je m'investis par ailleurs beaucoup avec mon équipe sur la dimension durable et respectueuse de l'environnement des logements en proposant des Bâtiments certifiés Habitat&Environnement qui atteignent le niveau de performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation) avec des prix compétitifs et accessibles. Fin 2010, l'ensemble de nos programmes seront reconvertis en BBC tout en restant au même prix qu'avec la norme RT 2005. »

NICOLAS-MARY CHABRIER ■ RESPONSABLE PROMOTION ■ DÉLÉGATION RÉGIONALE VANNES SUD BRETAGNE ■ PÔLE PROMOTION

LOGEMENTS ET RÉSIDENCES ÉTUDIANTS



LE PAVILLON BRUN ■ LYON (69007) ■ RÉSIDENCE
DE 67 APPARTEMENTS DU T1 AU T5 ■ CERTIFIÉE BBC



ARCHITECTE FABRICE DUSAPIN

L'ARTIGAN-ARTIGUES (33) ■ 104 LOGEMENTS COLLECTIFS
DU T2 AU T4 RÉPARTIS SUR 8 BÂTIMENTS



LS ARCHITECTES ET ASSOCIÉS

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA VENTE DE NEUF

« Selexia Immobilier est une place de marché de vente de logements neufs. Multimarque, elle est ouverte aux promoteurs nationaux et aux partenaires locaux des Caisses régionales de Crédit Agricole. Cet outil fonctionne selon un modèle gagnant-gagnant : une offre complémentaire pour les agences « vente de biens neufs » des Caisses régionales et de nouveaux débouchés commerciaux pour Crédit Agricole Immobilier.

En appui de la relation commerciale qu'ils entretiennent avec leurs clients acquéreurs, mon rôle consiste à accompagner les conseillers et les gestionnaires de patrimoine du réseau des agences bancaires.

Cela peut aller de la présentation du produit jusqu'à la signature du contrat de vente en passant par la prescription. Même si aujourd'hui, la plupart de nos produits sont éligibles au dispositif Scellier, nous nous attachons à proposer une offre suffisamment large pour répondre à l'ensemble des besoins : accession à la propriété, loueurs meublés, démembrement de propriété, dispositifs fiscaux Malraux et Girardin... »

JULIEN RAUZY ■
CHARGÉ DE DÉVELOPPEMENT ■
SELEXIA IMMOBILIER ■
MIDI-PYRÉNÉES

CRÉER DES ESPACES DE VIE DANS LA VILLE

En co-promotion avec **ING Real Estate Development France, Crédit Agricole Immobilier** développe un espace urbain ambitieux et innovant : un morceau de ville mixte où 450 logements, 6900 m² de bureaux et des commerces en pied d'immeuble, sont agencés pour « Habiter autrement Evry ». La construction d'Horizon Sud, complétée ultérieurement par Horizon Ouest, concrétise la première étape de ce vaste projet : sur une parcelle de 6924 m² avec des jardins intérieurs paysagers de 3 100 m², 250 appartements (dont 70 vendus en bloc à un bailleur social) se déclinent du studio au 5 pièces.

HORIZON SUD ■ EVRY (91)



ARCHITECTE BECKMANN-N'THEPE, CLAUS & KAAN, CARLOS JIMENEZ STUDIO, ARCHITECTE PAYSAGISTE : MICHEL DESVIGNES

RÉSIDENCE L'AFFINITY ■ TOULOUSE (31)



ARCHITECTE ECDM (EMMANUEL COMBAREL, DOMINIQUE MARREC)

À la fois contemporains, ludiques et chaleureux, les 48 logements individuels sur pilotis de la résidence L'Affinity ont fait l'objet d'une démarche environnementale avec une certification Habitat&Environnement et le label HPE (Haute Performance Énergétique). La résidence allie ainsi la performance énergétique, à l'architecture et la nature, et offre une vue infinie sur la plaine toulousaine.

RÉSIDENCES ÉTUDIANTS : UNE RÉELLE EXPERTISE

CA Monné-Decroix est un acteur important de la promotion de résidences étudiants. Près des facultés et du centre-ville de Toulouse, Les Académiades occitanes comptent 96 appartements. Au cœur même du quartier universitaire de Rangueil, Les Académiades de Rangueil proposent, elles, 113 logements T1.

Proches du centre-ville de Montpellier, au cœur du quartier des facultés, Les Académiades de Montpellier offrent 100 logements de type T1. Spécialement adaptés aux besoins des étudiants, confortables et intimistes, les espaces de vie sont dotés d'équipements modernes choisis pour leur longévité et leur facilité d'entretien. La conception bioclimatique des logements est favorisée, l'isolation renforcée et tous sont équipés de dispositifs d'économie d'eau et d'énergie.

ATELIER CASTAING PEGOT - OGIER ARCHITECTURE SARL



Les Académiades occitanes, Toulouse



Les Académiades de Montpellier

AGENCE RIO CHRÉTIEN

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Dans le cadre de missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la construction d'équipements publics, Crédit Agricole Immobilier multiplie les projets de construction.

EHPAD CARCASSONNE ■ UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) du centre hospitalier de Carcassonne accueillera, dès 2012, 200 résidents et 15 personnes en soins de jour dans un bâtiment de 7 200 m², répartis sur deux niveaux avec, au centre, de vastes patios qui apporteront lumière et quiétude. Crédit Agricole Immobilier a choisi de construire cet ensemble dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE®) et de viser un niveau de Très Haute Performance Énergétique en favorisant large-

ment l'utilisation des énergies renouvelables (THPE enr), soit un gain de 30 % par rapport à la réglementation RT 2005. Isolation par l'extérieur, ventilation à double flux, toiture végétalisée sur l'ensemble du bâtiment, récupération des eaux de pluie sous voirie, production d'eau chaude sanitaire par le solaire pour 55 % des besoins en eau chaude, installation systématique d'équipement d'économiseur d'eau... tout est prévu dans la conception de ce bâtiment pour réduire au maximum sa consommation énergétique et ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

EHPAD DU CENTRE HOSPITALIER
DE CARCASSONNE (11)



**CENTRE HOSPITALIER
DE SAINT-DIZIER (52) ■
37000 M² EN CONSTRUCTION**



ARCHITECTE CABINET BARBOSA-VIVIER

LE GOÛT DES AUTRES

« Je construis pour le compte de maîtres d'ouvrage et prends en charge le projet de A à Z : du programme de construction à la livraison en passant par les études de faisabilité, la sélection du maître d'œuvre, les études techniques, la consultation des entreprises du bâtiment, les travaux et le suivi comptable et technique de l'opération.

C'est un métier passionnant, parce qu'au-delà de voir un projet d'envergure prendre forme, je bâtis des relations avec des interlocuteurs très diversifiés. Très riche en termes de contacts humains, mon poste suppose aussi une polyvalence des compétences extrêmement étendue.

L'expérience et l'empirisme me donnent aujourd'hui de réelles compétences pour anticiper, négocier, organiser et gérer un projet dans son ensemble. »

**EMMANUELLE SZTANTMAN ■
CHARGÉE D'OPÉRATIONS ■
PÔLE PROMOTION**



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

À la rentrée 2011, 300 écoliers investiront le nouveau groupe scolaire de Vanves (92). Véritable projet de réaménagement urbain, l'Espace Cabourg comprendra une école élémentaire, une école maternelle, des centres de loisirs, un espace jeunesse, des espaces de restauration, une salle polyvalente de 500 m² et, en sous-sol, 80 places de parking public. Crédit Agricole Immobilier a conçu ce projet dans le cadre des normes Haute Qualité Environnementale (HQE[®]): vitrages à haute performance d'isolation, toitures avec terrasses végétalisées, éclairage naturel favorisé, éclairages artificiels à basse consommation, utilisation de matériaux HQE[®], ventilation naturelle assurée par un système en double flux, équipement en appareillages économes en eau... Plus qu'un projet architectural, c'est une recomposition urbaine qui permet le désenclavement d'un îlot au cœur de la ville, en axant les équipements autour d'une place piétonne.

Dans le même ordre, en 2006, la commune de Sèvres (92) a confié à Crédit Agricole Immobilier la construction d'une école élémentaire. Façades parées de bois et toitures terrasses végétalisées, un



ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN-LUC HESTERS

Groupe scolaire de Vanves

groupe scolaire nouvelle génération a ouvert ses portes : l'école de la Croix-Bosset. Toutes les mesures prises pour répondre à la certification HQE[®] (conception et chantier) ont permis de réduire la consommation énergétique du bâtiment, avec pour objectif une consommation énergétique de 93 kWh/m²/an.



THÉRIER BRESIN (G BOX)

Groupe scolaire de Sèvres - ouverture janvier 2011

GRANDS PROJETS ET BÂTIMENTS TERTIAIRES

Crédit Agricole Immobilier assure l'aménagement et la promotion de projets urbains de grande envergure, mixant bureaux, commerces et logements. Acteur immobilier global, il peut prendre en charge l'intégralité du process, de l'étude du projet à la livraison.

IVRY CONFLUENCES UN ENJEU URBANISTIQUE MAJEUR

Au sud de la capitale, Ivry Confluences est l'un des plus grands projets d'aménagement dans cette zone de l'agglomération parisienne. Enjeu urbanistique majeur et gisement important de valorisation compte tenu de la carence foncière de Paris intramuros, le chantier couvre au total 145 hectares et durera 15 ans. Remporté en 2009 par Crédit Agricole Immobilier (en co-promotion avec le groupe Brémont), le programme proposera, sur un tiers du terrain, 105 000 m² de bureaux, 98 000 m² de logements (dont près de la moitié en logements sociaux), 11 500 m² de commerces et 1 200 m² d'équipements.



ZONE URBAINE IVRY CONFLUENCES (94)

ARCHITECTES BERNARD REICHEN, CARLOS GOTLIEB, PIERRE GUERIN, FRANÇOIS LECLERCO, DENIS VALODE, PAUL CHEMETOV, BRUNO FORTIER

DEUX MAÎTRES MOTS: BUDGET ET DÉLAIS

« J'anime une équipe de 8 collaborateurs pour réaliser des opérations de promotion immobilière (logements, bureaux et bâtiments logistiques). À ce titre, j'assure le montage des opérations, je suis et encadre les chargés de programme pour la réalisation des permis de construire, des appels d'offres, desancements commerciaux... et je garantis le bon déroulement de la réalisation jusqu'à

la livraison avec le souci permanent de le faire dans le respect du budget et des délais. Sur Ivry Confluences, par exemple, nous sommes dans la phase pré-opérationnelle d'un programme de construction de 215 000 m² sur 15 ans ; j'accompagne actuellement la ville et l'aménageur sur les plans de ce nouvel espace urbain. Être responsable d'un projet d'une telle envergure est passionnant et exige d'assurer l'entière

satisfaction de nos clients sur la durée et dans toutes les dimensions du programme : performance environnementale et énergétique des bâtiments, résultats financiers, niveaux de confort et de qualité, respect des délais... »

HUBERT ALLAIN ■ RESPONSABLE DE LA PROMOTION ■
ÎLE-DE-FRANCE ET LYON RHÔNE-ALPES ■ PÔLE PROMOTION



Crédit Agricole Immobilier accompagne les investisseurs dans leur projet immobilier, qu'ils soient particuliers, entreprises ou institutionnels : conseil en stratégie d'investissement et optimisation du cash-flow, asset management, création et gestion de fonds immobiliers divers, prises de participations financières...

ASSET MANAGER, CHEF D'ORCHESTRE AU SERVICE DE MES CLIENTS

« J'interviens pour le compte d'investisseurs sur la partie immobilière de leur patrimoine. Comme un chef d'orchestre, je pilote et coordonne toutes les compétences (immobilières, financières, comptables, juridiques, fiscales...) pour apporter le meilleur conseil à mes clients et maximiser le retour sur investissement selon leurs besoins. Elaborée en équipe, la stratégie mise en œuvre sera différente selon la performance attendue, le niveau de risque accepté et l'horizon de placement décidé. J'assure un suivi régulier des performances immobilières et financières des actifs que je gère et je propose des reportings périodiques et très complets à mes clients. »

VALÉRIE MESROPIAN ■ CHARGÉE D'ÉTUDES
ASSET MANAGER & FUND MANAGER ■
PÔLE CONSEIL ET VALORISATION D'ACTIFS



CARRÉ BREGUET ■ 20 000 M² DE BUREAUX NEUFS AU CŒUR DE PARIS (75)



ARCHITECTES REICHEN ET ROBERT ASSOCIÉS



TOUR CARPE DIEM VUE DEPUIS LE BOULEVARD CIRCULAIRE

ARCHITECTE STUDIO AMD FOR ROBERT A. M. STERN ARCHITECTS

CARPE DIEM CRÉATION DE VALEUR

Le pôle conseil et valorisation du Crédit Agricole Immobilier a accompagné Predica (Crédit Agricole Assurances) depuis l'analyse et l'audit du projet jusqu'à la concrétisation de l'accord de partenariat et le lancement de la construction de la tour Carpe Diem située à La Défense (92). Carpe Diem sera la première tour en France à bénéficier de la double certification environnementale Haute Qualité Environnementale (HQE®) et Leed Gold (Leadership in Energy and Environmental Design). Cet investissement a été réalisé à travers une société civile immobilière (SCI) détenue à parité par Predica et Aviva France. Le projet Carpe Diem a obtenu un permis de construire définitif. Les travaux ont débuté en 2010 pour une livraison prévue fin 2012.

GRANDS PROJETS ET BÂTIMENTS TERTIAIRES



CENTRE ADMINISTRATIF DE LA CAISSE RÉGIONALE DU CRÉDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE, À AURILLAC



UNE ARCHITECTURE DE COMPÉTENCES

« J'accompagne le maître d'ouvrage et assure à ses côtés l'ensemble des tâches liées à la construction de l'immeuble: définition fonctionnelle et technique du programme, organisation du concours de maîtrise d'œuvre et sélection de l'architecte et de l'équipe de conception technique, pilotage de la phase de conception (études, consultation des entreprises, négociation et signature des marchés de travaux), suivi du chantier, suivi comptable et financier du projet, présentation du bilan et du compte d'exploitation... Tel un chef d'entreprise, je pilote le projet immobilier dans son ensemble et dans toutes ses dimensions jusqu'à la livraison et l'entrée des utilisateurs dans le bâtiment. »

MARC VANDENBOSSCHE ■
CHEF DE PROJET ■ PÔLE PROMOTION



SITE ADMINISTRATIF DE CRÉDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE ■ AVIGNON (84)

TOUT DE BOIS VÊTU

Comme il l'a déjà fait pour plusieurs Caisses régionales de Crédit Agricole, Crédit

Agricole Immobilier assure aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction d'un bâtiment administratif du Crédit Agricole Centre France. Sur un terrain de 4 hectares, situé dans un cadre naturel scénique, cet objet architectural en ossature bois (plus de 500 m³) accueillera 200 salariés dès la fin de l'année 2010. Le bâtiment a été conçu selon une conception environnementale très

poussée : démarche bioclimatique avec la création d'un jardin d'hiver exposé plein sud, utilisation de la géothermie via un champ de sondes pour capter la chaleur du sol en hiver et sa fraîcheur en été, isolation performante par l'extérieur (façades et baies) et, enfin, canalisation de l'énergie solaire avec la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture et en verrière. Premier BEPOS (Bâtiment à Énergie POSitive) du Massif central, l'immeuble de 6 100 m² produira plus d'énergie qu'il n'en consommera.

L'ADMINISTRATION DE BIENS: UNE GESTION AU MILLIMÈTRE

Depuis plus d'un an, Crédit Agricole Immobilier assure la gestion du Cinétic pour le compte de Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Situé dans le 20^e arrondissement à Paris, cet immeuble de 20 000 m², abrite des bureaux sur sa partie verticale (17 000 m²), cinq enseignes commerciales en bas d'immeuble et, en sous-sol, 3 500 m² de commerces et 250 places de parking. Au total, ce sont 6,3 millions d'euros de loyers gérés par an dans le cadre d'un mandat pris en charge au millimètre avec un reporting trimestriel extrêmement détaillé, très rassurant pour le client.

LE CINÉTIC ■ PORTE DES LILAS (75020) ■ GESTION DE 17 000 M² DE BUREAUX, DE 3 500 M² DE COMMERCES ET D'UN PARKING DE 250 PLACES EN SOUS-SOL



OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

« Avec la financiarisation de la profession, les propriétaires ont besoin de critères toujours plus performants pour gérer et optimiser la rentabilité de leur(s) immeuble(s). J'ai en charge le contrôle et le reporting du système d'informations Tetra. Cet outil de gestion recense l'ensemble des données patrimoniales et financières afférentes aux immeubles et aux baux, les exporte automatiquement en format FIDJI (voir encadré) et permet d'éditer des reportings réguliers et détaillés. En fonction de leurs besoins, nous sommes en mesure de donner aux propriétaires une information pointue et adaptée sur la situation de l'immeuble: montant des loyers perçus, taux d'occupation physique, taux d'occupation financière, taux d'impayés, analyse de l'évolution des loyers, conformité par rapport aux différentes réglementations (amiante, plomb...), etc. »

STÉPHANIE MÉNARD ■ RESPONSABLE DES FONCTIONS SUPPORTS ■ PÔLE ADMINISTRATION DE BIENS

FIDJI: L'EXPERTISE EN TOUTE TRANSPARENCE

La multiplication des acteurs (investisseurs et experts) et des données à échanger avant toute transaction immobilière a amené les professionnels de la filière à créer une solution commune de valorisation des actifs immobiliers. FIDJI (Format d'Inter-échanges de Données Juridiques et Immobilières) est un langage commun qui formalise les échanges d'informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants du marché immobilier sans qu'il soit nécessaire de les retraiter. Crédit Agricole Immobilier, membre fondateur de FIDJI, enregistre aujourd'hui l'ensemble de ses données sur ce standard.



GRANDS PROJETS ET BÂTIMENTS TERTIAIRES

EVERGREEN, UNE VITRINE EXCEPTIONNELLE POUR CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

40 000 m²

de bureaux à aménager, 110 000 m² supplémentaires à construire, 4 hectares consacrés aux espaces verts sur une superficie totale de 8 hectares... Evergreen, le futur site de Crédit Agricole S.A. à Montrouge (92), est un projet d'envergure par la taille de ses enjeux : un programme immobilier volontariste qui incarne l'image d'une entreprise responsable, soucieuse du bien-être de ses collaborateurs, respectueuse de l'environnement et ancrée dans le tissu local. Evergreen mobilise l'ensemble des compétences de Crédit Agricole Immobilier.

L'acquisition du site, appuyée par les équipes du pôle Conseil et valorisation,

a eu lieu en décembre 2009, faisant de cette opération la plus grosse transaction immobilière de l'année sur le marché tertiaire en France. Dès l'automne, les experts de l'immobilier d'exploitation ont entamé les réflexions sur l'aménagement des immeubles existants en imaginant différents espaces – individuels, collectifs, conviviaux – pour créer de la transversalité, de la coopération et de la fluidité entre les différentes entités du groupe Crédit Agricole, tout en intégrant les spécificités de chaque métier et en assurant un niveau de technologie digne d'un grand groupe international.

Crédit Agricole Immobilier assume également le rôle de promoteur pour la construction et la livraison de

110 000 m² de bureaux supplémentaires. Avec l'ambition d'être un modèle en matière d'économie d'énergie non renouvelable, le programme est réalisé dans le cadre des exigences de la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Des projets d'une telle envergure, Crédit Agricole Immobilier en a géré plusieurs pour le compte du groupe Crédit Agricole avec, pour ne citer que les plus récents, l'installation à Villejuif des équipes de LCL et la construction de quelques sièges de Caisses régionales. Mais Evergreen revêt un caractère précurseur par sa dimension, son projet technologique, ses ambitions en matière de bien-être de ses utilisateurs et sa démarche développement durable.

EVERGREEN : UN SITE ÉCOLOGIQUEMENT RESPONSABLE ABRITANT À TERME PLUS DE 150 000 M² DE BUREAUX



SAISIR LES MESSAGES DE L'ENTREPRISE POUR AMÉNAGER L'ESPACE

« Au sein du département Space Planning de Crédit Agricole Immobilier, je suis chargée d'organiser et d'aménager les espaces de bureaux. À partir d'une étude approfondie des besoins du client et des futurs utilisateurs, de la situation du bâtiment et des contraintes réglementaires, je dessine et présente plusieurs projets. Certains d'entre eux sont en trois dimensions et permettent à la fois d'appréhender l'espace dans sa globalité et aussi de visualiser jusqu'au moindre détail. Couleurs, matières, ergonomie du poste de travail, bien-être des utilisateurs,

orientation de la lumière... je propose plusieurs styles de décoration puis l'aménagement selon l'image et les messages que veut véhiculer l'entreprise auprès de ses collaborateurs, voire de ses clients. Le décorateur/aménageur est le trait d'union entre la direction générale d'une entreprise et ses collaborateurs à travers le comité d'entreprise, les syndicats, le CHSCT... ».

VIRGINIE VOTTE ■
ARCHITECTE D'INTÉRIEUR ■
PÔLE FACILITY MANAGEMENT



Espace détente de la rue Vaugirard (Predica, Crédit Agricole Assurances)

Espace bureau dans l'immeuble OKABE pour Silca



LE DÉVELOPPEMENT DURABLE EST AU CŒUR DE NOS MÉTIERS



ARCHITECTE: MICHEL CARRÈRE

Développement des **éco-quartiers**, **conception bioclimatique** de l'ensemble des futurs programmes immobiliers, management environnemental avec mise en œuvre de la certification Iso 14001, **politique de responsabilité sociale** ancrée sur les valeurs durables du groupe, Crédit Agricole Immobilier s'est clairement engagé dans une politique environnementale ambitieuse et volontariste.



L'échelle du territoire d'abord, Crédit Agricole Immobilier mène un certain nombre de

réflexions aux côtés des collectivités locales pour aménager des éco-quartiers (récupération et traitement de l'eau,

circulation, assainissements et déchets...).

Au niveau de la construction ensuite, tous les projets prennent désormais en compte une démarche environnementale, que ce soit dans l'optimisation des caractéristiques du site,

l'orientation et la conception des immeubles, dans le choix des matériaux, les critères de performance énergétiques ou l'exploitation des bâtiments. Le pôle promotion de Crédit Agricole Immobilier a d'ailleurs publié une charte de développement durable, applicable



UN TEMPS D'AVANCE SUR LES OBJECTIFS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT !

à l'ensemble des opérations immobilières. Elle a pour objet de promouvoir une conception bioclimatique des opérations immobilières avant même d'atteindre les certifications environnementales connues du grand public. Tous les programmes de logements répondent aux exigences de la certification Habitat&Environnement, tandis que les bureaux obtiennent la certification NF bâtiment tertiaire HQE®. Ces certifications sont régulièrement accompagnées de différents labels énergétiques, notamment THPE et BBC. Un temps d'avance sur les objectifs du Grenelle de l'environnement ! Crédit Agricole Immobilier a également mis en œuvre une certification de ma-

nagement environnemental ISO 14001 à laquelle il a associé les collaborateurs bien sûr, mais aussi les partenaires, architectes, bureaux d'études et entreprises. Tous doivent adopter les bons réflexes et se poser en amont la question de l'impact environnemental d'un programme. En termes de responsabilité sociale enfin, Crédit Agricole Immobilier agit au quotidien pour mettre l'humain au cœur du développement durable. Mixité, santé, actions sociales et solidaires, formation et culture... la valeur de Crédit Agricole Immobilier ne se limite pas à ses seuls résultats financiers, mais aussi au succès de sa politique sociale et environnementale.

QUELQUES LETTRES POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

RT 2005 réglementation thermique 2005 applicable depuis 2006

HPE : label Haute Performance Énergétique (RT 2005 – 10 %)

THPE : label Très Haute Performance Énergétique (RT 2005 – 20 %)

THPE Enr : label Très Haute Performance Énergétique avec production d'énergie renouvelable par le bâtiment (RT 2005 – 30 %)

BBC : label Bâtiment Basse Consommation (RT 2005 – 50 %)

Bepos : label Bâtiment à Énergie POSitive

HQE® : certification Haute Qualité Environnementale (14 cibles liées à l'environnement)

Habitat&Environnement : certification qui comporte 7 critères liés à l'environnement des bâtiments neufs.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE DONNÉE INTRINSÈQUE À LA CONSTRUCTION

« Du repérage du terrain à bâtir à la livraison des logements, la dimension développement durable est au cœur de mon métier. Pour anticiper les contraintes réglementaires à venir, et forts de nos expériences, nous construisons dès aujourd'hui des Bâtiments Basse Consommation. Dès la conception, nous abordons l'ensemble des techniques qui permettront à l'opération de bien vivre dans le temps. En effet, le développement durable concerne la construction, mais il faut également mettre en œuvre des solutions pérennes et économes en termes d'exploitation et d'entretien du bâtiment. Nous nous y employons au quotidien. »

PHILIPPE PALACIN ■
DIRECTEUR TECHNIQUE RÉGIONAL ■
CA MONNÉ-DECROIX ■
PÔLE PROMOTION MIDI-PYRÉNÉES

LES ALLÉES DE LA BALINIÈRE (44) ■ 45 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 17 VILLAS



859 M€

890 M€

279 M€

CHIFFRES CLÉS

RETOUR SUR 2009



La reprise du marché reste fragile mais Crédit Agricole Immobilier est serein et aborde 2010 comme une **année toujours active** pour le logement résidentiel.

En 2009, le marché immobilier résidentiel français ne s'est pas effondré. Les ventes de logements neufs ont même connu une reprise significative (+35 %). Mais la bonne tenue relative du marché s'explique aussi par des éléments ponctuels, et donc non extrapolables : les stimuli fiscaux (notamment le dispositif Scellier pour les investissements locatifs dans le neuf) ; la baisse des taux de crédit avec en particulier le développement du prêt à 0 %.

Cette année, quatre éléments au moins vont pourtant brider le redressement du marché immobilier : un taux de chômage qui va continuer à s'accroître ; l'arrêt probable de la baisse des taux de crédit habitat ; des prix qui restent encore assez nettement surévalués ; et la difficulté pour les promoteurs de recharger leurs stocks (au creux de la vague pour leurs acquisitions de terrains). Sur le marché des bureaux en Île-de-France, la demande placée auprès des utilisateurs (en location ou à la

vente) s'était fortement repliée en 2009 (- 24 %). Cette année, la demande reste motivée par la recherche de loyers plus bas, les opérations de rationalisation et de regroupement, afin de réduire les coûts et la recherche de modernisation des implantations et de meilleurs équipements techniques. Dans ce contexte plutôt morose, Crédit Agricole Immobilier a bien tiré son épingle du jeu. Solidité financière, maîtrise des charges malgré la hausse du coût du risque, bonnes performances de la promotion immobilière, et maintien de ses activités dans ses métiers d'administrations de biens et de facility management sont autant d'éléments qui lui permettent d'aborder 2010 avec sérénité.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN K€)

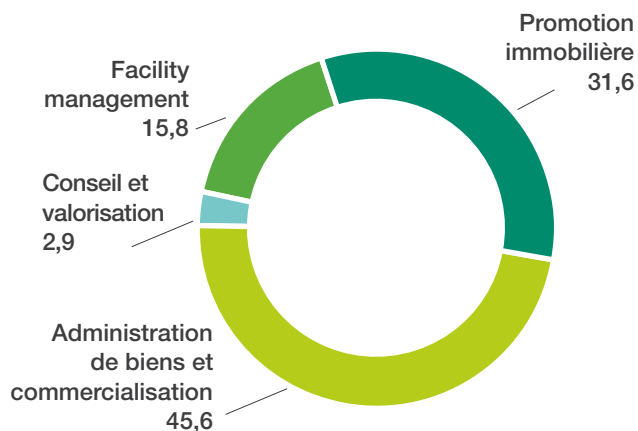
| | 2008 | 2009 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Produit net d'activité | 101 236 | 105 341 |
| Charges d'exploitation | - 84 592 | - 78 614 |
| Résultat brut d'exploitation | 16 644 | 26 727 |
| Coût du risque | - 918 | - 4 310 |
| Résultat courant | 16 133 | 21 285 |
| Impôts | - 3 535 | - 8 435 |
| Résultat net | 12 598 | 12 850 |

La conjugaison d'une légère augmentation du PNA (+4%) et d'une bonne maîtrise des charges (-7%) concourt à la très sensible augmentation du RBE (+60,6%). Le résultat consolidé du groupe augmente ainsi de 2% par rapport à 2008, s'établissant à 12,8 millions d'€. Au-delà de son appartenance à un groupe bancaire solide, Crédit Agricole Immobilier dispose de fonds propres en légère augmentation passant de 171,6 millions d'€ à 184,3 millions d'€ confirmant ainsi la stabilité et la bonne santé de l'entreprise.

CHIFFRES D'ACTIVITÉ MÉTIERS

Crédit Agricole Immobilier a recentré ses métiers autour de quatre grands pôles en regroupant notamment les activités de promotion avec les activités de maîtrise d'ouvrage déléguée, et l'administration de biens avec la transaction.

PNA PAR MÉTIER (EN M€)



Dans un contexte difficile, la bonne répartition des produits de nos activités nous permet d'absorber l'impact des cycles immobiliers.

PROMOTION IMMOBILIÈRE

| | |
|--|--------|
| Logements vendus | 2 270 |
| Logements en production | 2 246 |
| Logements livrés | 1 762 |
| Chiffre d'affaires (en M€) | 279 |
| Immobilier d'entreprise livré (en m ²) | 46 000 |

La promotion immobilière, portée par le secteur résidentiel, obtient de bons résultats. Crédit Agricole Immobilier et notamment sa filiale CA Monné-Decroix Promotion a su tirer parti des mesures gouvernementales dans le développement de ses activités (loi Scellier, vente en bloc aux HLM, prêt à taux zéro...). Les effets de la crise se sont davantage fait ressentir sur les grands projets, dont les réalisations ont été décalées en 2010.

ADMINISTRATION DE BIENS ET COMMERCIALISATION

| | |
|--|-----------|
| Immeubles gérés | 760 |
| Surfaces gérées (en m ²) | 2 356 049 |
| Logements gérés | 19 354 |
| Loyers facturés et charges TTC (en M€) | 584 |
| PNA Commercialisation (en M€) | 15 |

Les activités d'administration de biens et de facility management sont plus récurrentes et ont bien résisté. L'administration de biens et la gestion locative ont atteint un résultat net de 4,5 millions d'€ (3,2 millions d'€ pour Unibiens et 1,9 million d'€ pour CA Monné-Decroix Gestion). Le facility a réalisé un résultat net de 4 millions d'€. Le secteur de la transaction, et notamment la vente d'immobilier neuf, a réalisé une belle performance avec un résultat net de 1,8 million d'€.

FACILITY MANAGEMENT

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Immeubles gérés | 81 |
| Quittancement global TTC (en M€) | 305 |
| Nombre de déménagements | 7 087 |
| Montant des travaux réalisés (en M€) | 16 |
| Surfaces gérées (en m ²) | 675 440 |

CONSEIL ET VALORISATION (EN M€)

| | |
|--------------------------------|-----|
| Montant des acquisitions | 300 |
| Montant des cessions | 165 |
| Valeur des actifs sous gestion | 859 |
| - joint venture | 282 |
| - fonds | 516 |
| - autres | 61 |
| Honoraires | 2,9 |

Le marché de la gestion d'actifs immobiliers a particulièrement souffert d'un ralentissement global, à hauteur de 8 milliards d'€ (presque divisé par deux par rapport à 2008). Dans ce contexte, l'activité Conseil et Valorisation de CA Immobilier est en recul dans des proportions équivalentes à celles du marché et accuse une baisse significative de son PNA, passant de 4,7 millions d'€ à 2,9 millions d'€.

NOS IMPLANTATIONS EN RÉGION

GRAND OUEST

Vannes

CA Immobilier Promotion
T. 02 97 46 04 49

Nantes

CA Monné-Decroix
Selexia Immobilier
T. 02 40 08 98 50

GRAND SUD

Toulouse

CA Immobilier Promotion
T. 05 34 41 04 10
CA Monné-Decroix Gestion
T. 08 11 65 44 44
CA Monné-Decroix
T. 05 62 73 62 62

Selexia Immobilier
T. 05 34 45 45 45

Marseille

CA Immobilier
T. 04 91 37 08 56
Projenor
T. 04 91 13 45 52
CA Monné-Decroix
Syndic : 04 96 17 62 04
Promotion : 04 96 17 62 14

PARIS - IDF / NORD

Paris

CA Monné-Decroix
Selexia Immobilier
T. 01 55 37 21 21

Lille

Projenor
T. 03 28 38 39 90

CENTRE

Tours

CA Monné-Decroix
Selexia Immobilier
T. 02 47 85 35 85

EST - RHÔNE-ALPES

Lyon

CA Immobilier promotion
T. 04 78 76 53 00

SIÈGE SOCIAL

Crédit Agricole Immobilier
117, quai du Président Roosevelt
BP 28 92132
Issy-les-Moulineaux
T. 01 43 23 39 00



WWW.CA-IMMOBILIER.FR
WWW.MONNE-DECROIX.FR
WWW.SELEXIA-IMMOBILIER.FR

