



l'expert immobilier
/ de confiance /



/ *sommaire* /

02 / Chiffres clés

04 / Interview croisée de
Marc Oppenheim et Gérard
Ouvrier-Bufferet, respectivement
Directeur général et Président
du Conseil d'Administration
de Crédit Agricole Immobilier

08 / Acteur global de l'immobilier

10 / Être utile aux particuliers

12 / Être utile aux entreprises

14 / Des projets utiles aux territoires

42 / RSE : bâtir un cadre de vie durable



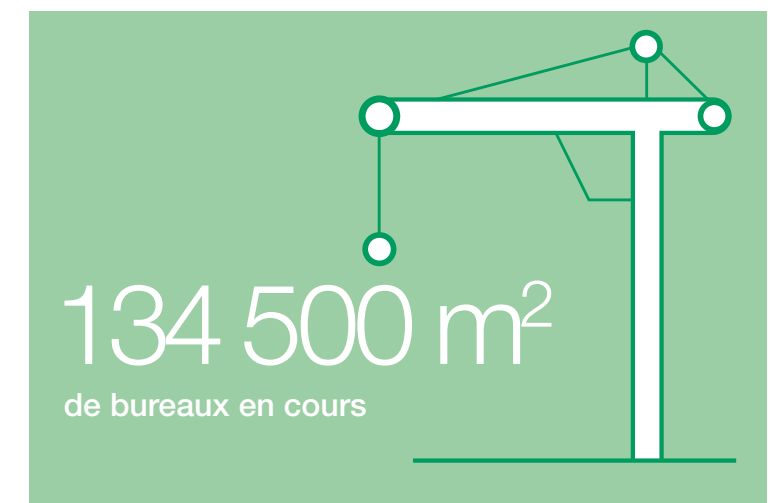
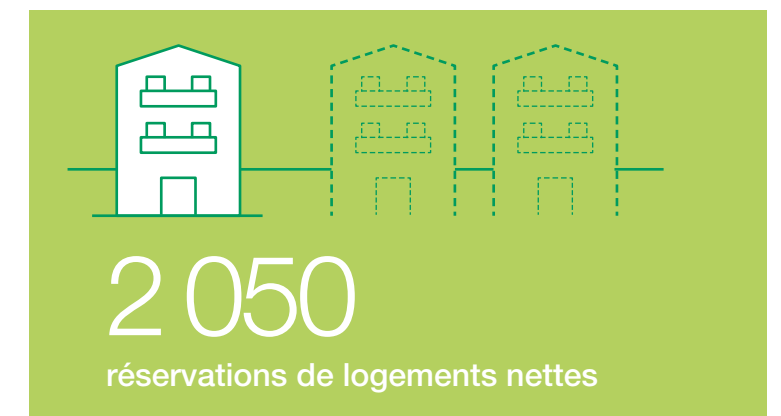
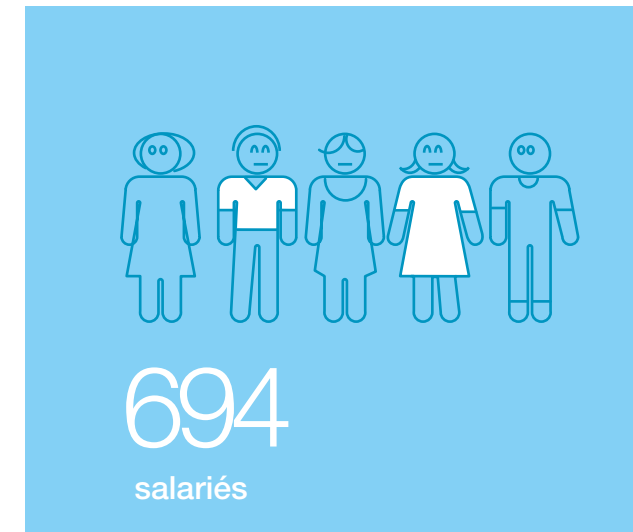
/ l'expert immobilier
de confiance /

/ Crédit Agricole *Immobilier* /

Filiale d'un Groupe qui a toujours su accompagner les besoins des Français, Crédit Agricole Immobilier est l'expert immobilier multimétier, qui allie expérience du marché, intelligence des usages et prise en considération de l'humain. Notre mission est de donner du sens aux enjeux du secteur et d'être le tiers de confiance garant de projets de logements et de bureaux utiles aux territoires et aux clients.

15,4 M€* **118,7 M€**
Résultat net Produit net d'activité

Données au 31/12/2016.
* Hors plus-value de cession de Crédit Agricole Immobilier Investors de 24,2 M€.



/ interview croisée

Marc Oppenheim et Gérard Ouvrier-Buffet /



Marc Oppenheim,
Directeur général
de Crédit Agricole Immobilier

Gérard Ouvrier-Buffet,
Président du Conseil d'Administration de Crédit Agricole Immobilier,
Directeur général du Crédit Agricole Loire Haute-Loire

Pour le groupe Crédit Agricole, l'immobilier est une priorité : pourquoi ?

Gérard Ouvrier-Buffet : L'immobilier concentre de nombreux enjeux stratégiques et de société que le Crédit Agricole, qui a toujours accompagné les grandes évolutions de la société française, entend relever. Parce que le Crédit Agricole est présent aux côtés des Français depuis plus d'un siècle, il a une forte légitimité à les accompagner sur cette question centrale : l'immobilier représente en effet les deux tiers du patrimoine des ménages et leur premier poste de dépense !

Marc Oppenheim : Plus que jamais, Crédit Agricole Immobilier réaffirme son engagement en matière de logement pour tous les Français – et tout particulièrement vis-à-vis des primo-accédants. Dans les zones urbaines tendues, nous proposons des logements neufs à l'achat et à la location, et nous nous engageons auprès des bailleurs sociaux. Pour les entreprises, l'immobilier constitue le troisième poste de coût, après les salaires et l'informatique : il est un enjeu important de la transformation managériale. Nous nous engageons pour un immobilier tertiaire responsable, créateur de valeur, facteur de performance et porteur de solutions innovantes, au service d'une meilleure qualité de vie au travail. Enfin, pour les collectivités publiques, l'immobilier est un levier majeur de l'aménagement des territoires. Notre ancrage territorial nous permet d'accompagner la mutation des territoires. Nous sommes vigilants sur l'intégration urbaine de nos projets et sur leur contribution au rayonnement économique des quartiers, des villes et des régions.

Quels sont les engagements du Groupe et de Crédit Agricole Immobilier ?

G. O.-B. : À l'horizon 2020, Crédit Agricole veut être un acteur reconnu des métiers de l'immobilier ainsi que la première banque du logement via une approche patrimoniale globale, une ambition réaffirmée par le plan à moyen terme Ambition stratégique 2020. Crédit Agricole Immobilier est le moteur de cette ambition collective.

Aux côtés des autres entités du Groupe, notamment les banques de proximité, Crédit Agricole Immobilier veut être au service de la gestion patrimoniale de l'ensemble de ses clients en leur apportant des solutions immobilières personnalisées. Pour cela, Crédit Agricole Immobilier doit associer son savoir-faire d'expert immobilier multimétier aux expertises et aux compétences de l'ensemble du Groupe.

M. O. : Notre engagement, notre mission, c'est d'être un tiers de confiance, garant de projets immobiliers utiles aux territoires et aux clients. Nous ne construisons ou ne gérons plus uniquement des immeubles, des appartements ou des bureaux, mais aussi des environnements de travail et de vie. Notre métier évolue en renforçant le conseil et l'accompagnement. Nous avons toutes les expertises et nous sommes capables d'accompagner nos clients de la genèse d'un projet à sa concrétisation, de la promotion à la gestion, en passant par le conseil et la valorisation de tous les patrimoines. Notre démarche RSE participative et évolutive renforce cette stratégie selon trois axes majeurs :

- être utile en innovant pour une intégration respectueuse des territoires et de l'environnement ;
- être responsable en développant des relations de confiance avec nos partenaires ;
- donner du sens en construisant avec nos collaborateurs une organisation et des pratiques agiles.



« Crédit Agricole Immobilier joue un rôle d'expert, de moteur et d'éclaireur au sein de la filière immobilière du Groupe. »

Marc Oppenheim



« *Crédit Agricole Immobilier doit associer son savoir-faire d'expert immobilier multimétier aux expertises et aux compétences du Groupe.* »

Gérard Ouvrier-Bufferet

→ **En tant qu'opérateur immobilier de référence du groupe Crédit Agricole, quelle est la feuille de route de Crédit Agricole Immobilier ?**

M. O. : Pour accompagner la dynamique collective de croissance, Crédit Agricole Immobilier joue un rôle d'expert, de moteur et d'éclaireur au sein du Groupe. Définir la « vision » logement du Groupe sur toute la chaîne de valeur et en incarner le volet « habiter », identifier les leviers de croissance et d'innovation... : autant d'enjeux sur lesquels Crédit Agricole Immobilier se mobilise.

Crédit Agricole Immobilier est aussi veilleur pour le Groupe sur le bâtiment de demain, un bâtiment responsable et adapté au « vivre ensemble » à l'ère du digital. Être utile au Groupe, c'est également répondre aux besoins immobiliers de ses entités et filiales (conseil en stratégie d'implantation, construction et reconversion de sièges sociaux, aménagement des espaces, transferts de collaborateurs...)

G. O.-B. : Enfin, Crédit Agricole Immobilier assure l'animation des réseaux d'agences immobilières Square Habitat, en accompagnement des Caisses régionales. Square Habitat, ce sont 510 agences pour 2 900 collaborateurs et un vaste champ de synergies à développer avec les réseaux bancaires.

Quels sont vos axes de développement prioritaires ?

G. O.-B. : Notre ambition est de répondre à l'ensemble des besoins en logement des Français. Nous voulons continuer à intervenir en zones urbaines tendues (grandes métropoles et Île-de-France) avec une offre de logements collectifs centrée sur les besoins des clients. Quand les

enjeux et les conditions seront favorables, nous nous positionnerons sur des projets d'aménagement urbain en partenariat avec les Caisses régionales. En plus de la commercialisation de notre production par l'ensemble de nos canaux de distribution, nous nous appuierons sur les réseaux des banques de proximité du Groupe dans une démarche d'approche globale du patrimoine des clients du Crédit Agricole. Nous continuerons également à collaborer avec les bailleurs sociaux et avec les investisseurs pour réaliser des ventes en blocs.

M. O. : En immobilier tertiaire, nous développons une expertise globale – promotion/restructuration, aménagement d'espace, *property management* – au service de toutes les entreprises. Notre approche concilie identité architecturale, « griffe » client, excellence environnementale et performance technique dès la conception afin d'anticiper l'évolution des espaces, ainsi que les enjeux de maintenance et d'exploitation. Sur l'ensemble de nos marchés, nous profitons de l'élan que nous procure le groupe Crédit Agricole pour développer un immobilier responsable et durable. C'est le cas notamment avec les pactes de développement territoriaux que nous signons avec les Caisses régionales.

Évolution des modes de vie, des modes de travail...

Comment Crédit Agricole Immobilier innove-t-il et anticipe-t-il les nouveaux usages ?

M. O. : Nouveaux modes d'habiter, nouvelles façons de travailler, transformation digitale, transition énergétique, problématiques de développement territorial... : tous ces enjeux sont autant de défis et d'opportunités !

La parole du client doit être toujours plus présente au sein de l'entreprise pour nous permettre d'accélérer dans nos offres et dans nos services : soyons à l'écoute et gardons l'esprit ouvert. Tel est le sens de notre partenariat avec le Village by CA, un espace d'*open innovation* où *startups*, entreprises et entités du groupe Crédit Agricole coopèrent et défient l'avenir.

Le bâtiment, lui aussi, s'adapte aux nouveaux usages. Après le lancement de notre concept de logement évolutif Homdyssée, nous préparons aujourd'hui des « volumes capables » : ce sont des espaces nus dont l'aménagement peut être finalisé par le propriétaire.

Du côté des immeubles de bureaux, nous sommes aussi en effervescence permanente et concevons avec nos clients des espaces de *flexoffice* et des *multispaces*.

G. O.-B. : Les notions de respect des territoires et d'immobilier durable animent depuis longtemps notre démarche. Nous sommes pionniers dans la mise en œuvre de solutions énergétiques performantes au service du « mieux vivre » pour tous. Enfin, nous travaillons sur le bâtiment intelligent et connecté, pouvant s'inscrire parfaitement dans la *smart city*, cette ville de demain qui sera plus efficace et plus participative...

Le patrimoine immobilier, un levier de croissance pour le groupe Crédit Agricole



« Dans le cadre de son plan à moyen terme, le groupe Crédit Agricole fait de son projet clients, et plus particulièrement du conseil en épargne et patrimoine, un axe clé de sa stratégie. Le logement représente 65 à 70 % du patrimoine des Français et presque la moitié de notre chiffre d'affaires. Il est au cœur de notre activité depuis la fondation du Crédit Agricole. C'est pourquoi nous avons fait le choix d'en faire l'un de nos leviers de croissance majeurs et de mobiliser sur le sujet tous les experts du Groupe au sein d'un pôle dédié – Gestion de l'épargne, Assurances et Immobilier –, afin de mutualiser les connaissances et de favoriser la circulation des meilleures pratiques et des idées innovantes. Au sein de ce pôle, Crédit Agricole Immobilier apporte son expertise de promoteur, en mettant à disposition de ses clients particuliers une offre de biens neufs et des services associés tels que la gestion locative. Crédit Agricole Immobilier, aux côtés de Crédit Agricole Assurances et d'Amundi, doit permettre au Groupe d'être identifié et reconnu comme spécialiste de la gestion patrimoniale. L'ambition portée par ce pôle d'expertise est grande et l'optimisme est au rendez-vous chez les équipes impliquées. »

Yves Perrier,
Directeur général adjoint de Crédit Agricole S.A.,
en charge du pôle Gestion de l'épargne, Assurances
et Immobilier

/ acteur global / de l'immobilier

avec 7 expertises

Crédit Agricole Immobilier conseille ses clients, qu'il s'agisse de particuliers, d'entreprises ou de collectivités, pour créer avec eux de la valeur tout au long de leurs projets immobiliers. Nous mobilisons toutes nos expertises pour les accompagner dans leurs parcours immobiliers, les orienter dans leurs stratégies de valorisation, les conseiller dans leur choix d'implantation et les assister de la conception d'un bâtiment à sa gestion quotidienne.

/ au service des
particuliers /

Animation
des réseaux Square Habitat



Promotion
résidentielle



Administration de biens
pour les particuliers



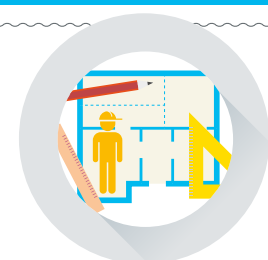
éclairer
les enjeux
du secteur
et partager notre
vision de la ville
de demain

conseiller
et analyser pour
mettre en œuvre
des stratégies
immobilières
personnalisées

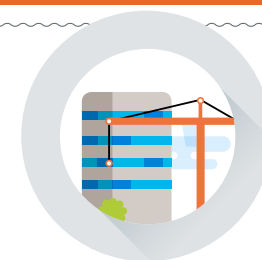
concevoir
des lieux de travail
et de vie attractifs,
et développer des
solutions durables
et évolutives dans
le temps

gérer
et valoriser
le patrimoine
immobilier pour
en garantir
sa pérennité

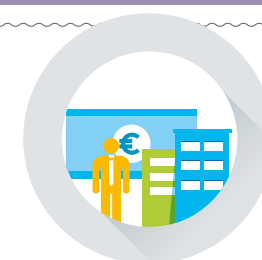
/ au service des
entreprises /



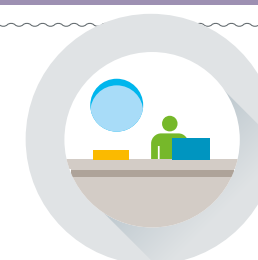
Stratégie immobilière,
Workplace design
et Travaux



Promotion
tertiaire



Property
management



Immobilier
d'exploitation



/ être utile / aux particuliers

C'est être présent, au travers de nos offres et services, à chaque étape de leur parcours résidentiel, qu'ils soient accédants à la propriété, locataires ou investisseurs. C'est les accompagner dans la recherche d'un logement étudiant, d'un appartement familial ou d'un logement adapté au vieillissement, et les guider dans la constitution et la pérennisation de leur patrimoine immobilier.



Promotion résidentielle

Conception, réalisation et commercialisation de logements neufs

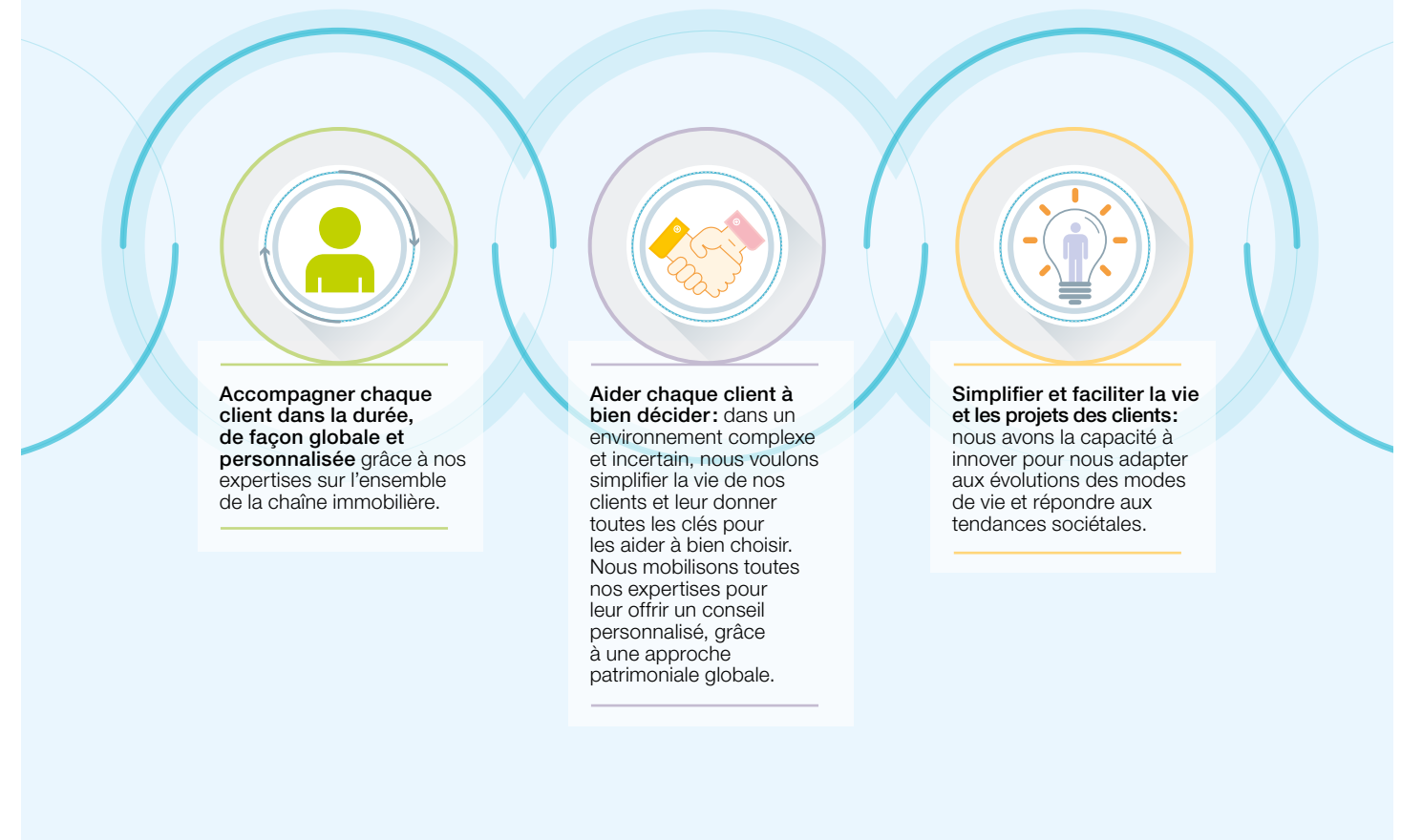
- Programmes de logements neufs (collectifs, semi-individuels)
- Résidences services pour étudiants ou personnes âgées
- Aménagement urbain et éco-quartiers

1 832
logements
vendus

1 648
logements
livrés

2 050
réservations de
logements nettes

/ S'affirmer comme un partenaire de vie /



Administration de biens

Activité portée par Crédit Agricole Immobilier et Square Habitat, le réseau d'agences immobilières du Crédit Agricole

Gestion et location pour les propriétaires et locataires particuliers, et syndic de copropriété

- Commercialisation locative
- Gestion locative
- Maintenance et pilotage des travaux
- Syndic de copropriété

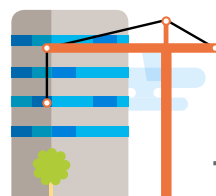
plus de **279 000** lots en gestion
(cumul Crédit Agricole Immobilier + Square Habitat)

Données au 31/12/2016.



/ être utile / aux entreprises

C'est apporter des réponses à leurs besoins immobiliers, de la constitution et valorisation de leur patrimoine immobilier à l'aménagement de leurs espaces de travail, en passant par la construction ou la rénovation de leur siège social.



Promotion tertiaire

Conception, réalisation, restructuration et réhabilitation d'immeubles tertiaires

- Quartiers d'affaires
- Campus, sièges sociaux et immeubles de bureaux
- Équipements publics (hôpitaux, EHPAD, centres culturels, groupes scolaires...)

134 500 m²

de bureaux en cours



Property management

Gestion locative et technique d'immeubles résidentiels et tertiaires

- Commercialisation locative
- Gestion locative
- Veille réglementaire
- Vente de biens haut de gamme en Île-de-France

953 M€

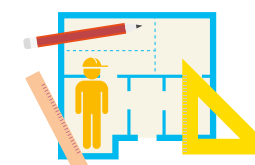
de quittancement
annuel

3,2 M

de m² de surface
gérée

240

actifs tertiaires (campus
et sièges sociaux) gérés



Stratégie immobilière, Workplace design et Travaux

Conseil en implantation et aménagement des espaces de travail

- Stratégie immobilière
- Gestion de projets (assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage déléguée)
- Concept, design intérieur et accompagnement au changement
- Space Planning
- Transferts des collaborateurs

35

projets en cours



Immobilier d'exploitation

Gestion technique, organisationnelle et management des espaces de travail

- Pilotage des prestations multitechniques
- Services aux occupants (accueil, propreté, courrier, reprographie)
- Gestion de la sécurité et de la sûreté
- Optimisation des charges locatives

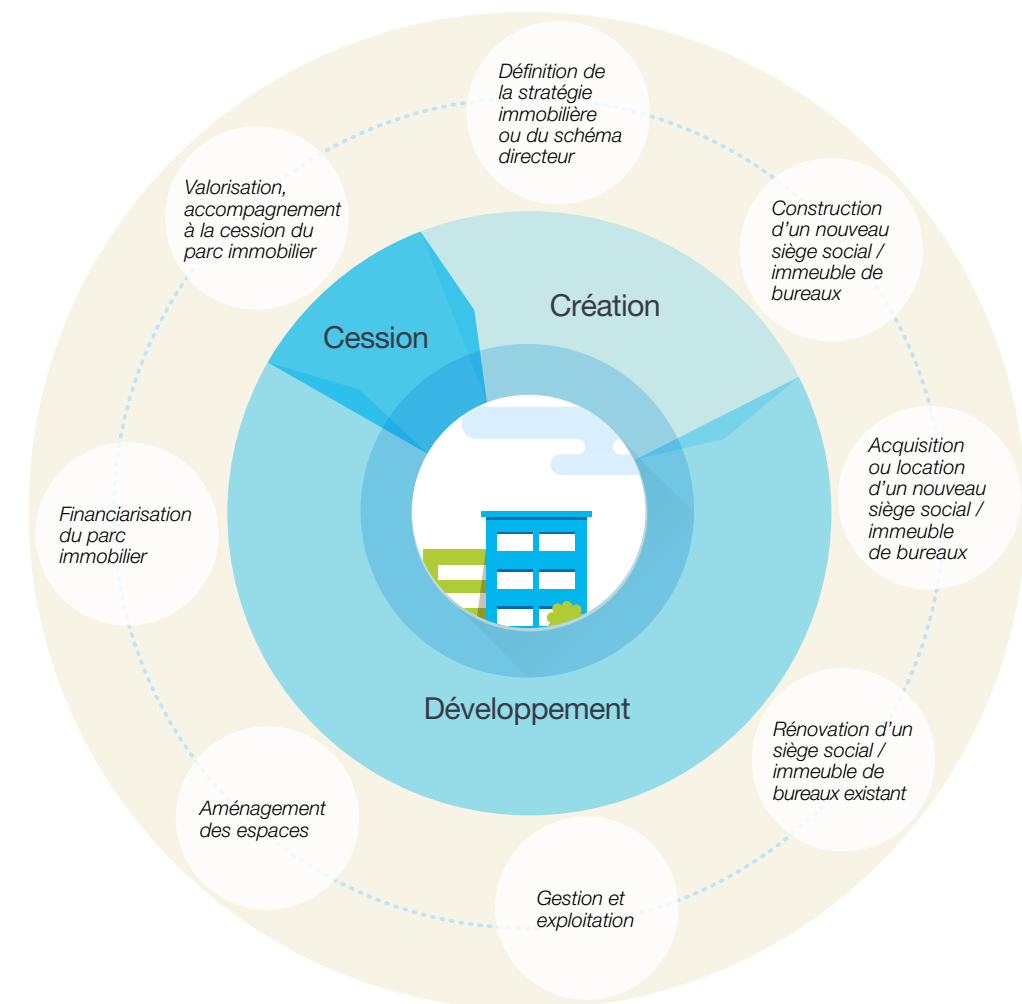
588 000 m²

de surface gérée

45

immeubles
tertiaires en gestion

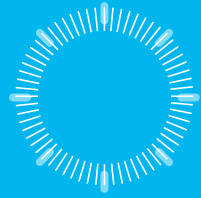
/ Répondre aux besoins
immobiliers des entreprises /



Notre valeur ajoutée



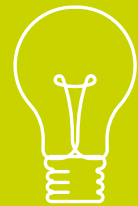
/ proximité /
Accompagner la mutation
des territoires p. 16



/ expertise /
Éclairer les enjeux
de l'immobilier p. 22



/ sur-mesure /
Proposer des solutions
personnalisées p. 28



/ innovation /
S'adapter aux
nouveaux usages p. 34



En tant qu'expert immobilier de confiance, nous allions décodage des objectifs nationaux et proximité avec les enjeux locaux, nous concevons des produits et services innovants et adaptons nos projets au contexte social, environnemental et économique, nous travaillons dans une démarche d'écoute et de proximité, pour donner vie à...

/ des projets
utiles aux territoires



/ proximité /

Accompagner la mutation des territoires

Au travers de ses directions régionales, Crédit Agricole Immobilier répond spécifiquement aux besoins des marchés locaux. Capable d'assurer dans leur globalité des projets complexes mixant logements, bureaux, commerces et équipements publics, il participe, en concertation avec les élus, à la mutation urbaine et à la construction de la ville de demain.



Un ancrage local inégalé,

grâce à ses sept directions régionales et à ses onze implantations territoriales appuyées par les 7 000 agences bancaires de proximité du Crédit Agricole et les 510 agences immobilières Square Habitat.



Le développement des territoires

en lien étroit avec les Caisses régionales de Crédit Agricole en fixant des ambitions et des objectifs communs de développement et de production de logements neufs.



Le recours aux entreprises et à la main-d'œuvre locales,

dans le cadre des projets de promotion immobilière pour favoriser le développement économique des territoires.



résidentiel

Liv'in – Bussy Saint-Georges (77)

Proposer de nouveaux modes d'habiter /

Habiter dans un parc tout en étant rapidement connecté à Paris, c'est la promesse de « Liv'in », programme de 220 logements neufs situé à Bussy Saint-Georges, au cœur du Sycomore, le plus grand éco-quartier de France.

Une nouvelle expérience de vie

L'absence de circulation de véhicules, la verdure omniprésente, et l'intimité : Liv'in est un espace de vie en avance sur son temps. « Nous avons conçu un programme aussi innovant qu'inédit, déclare Matthias Deville, Directeur régional promotion résidentielle Île-de-France Est de Crédit Agricole Immobilier. C'est le seul projet de cette ampleur en cours en Île-de-France. »

Ainsi, Liv'in propose des logements collectifs, semi-collectifs et des maisons individuelles, en accession privée et sociale, au cœur d'un grand parc entièrement piéton, puisque la totalité du stationnement et de la circulation des voitures s'effectuent en sous-sol.

Et pour favoriser le « vivre ensemble », le projet multiplie les espaces communs. « Ce que nous proposons à Bussy, c'est véritablement une nouvelle façon d'habiter : terrasses et jardins partagés, serre commune, mais aussi solarium ou bowling, tout a été pensé pour créer de la convivialité », conclut Matthias Deville.

Une conception innovante

Omniprésent dans l'architecture, le bois est utilisé pour l'ossature des maisons individuelles et en finition extérieure de tous les bâtiments. Les matériaux et les procédés constructifs ont été choisis pour optimiser les consommations énergétiques et un dispositif de récupération des eaux de pluie, reposant notamment sur le bowling et la noue paysagère centrale utilisés en bassins de rétention, sera mis en place. ■

Les données clés

221 logements, dont 155 logements collectifs en accession, 37 maisons en bande, 7 maisons individuelles

Certifications : BBC Effinergie, Qualitel, Habitat & Environnement, RT 2012 - 20 %

Architecte : Derbesse Delplanque Architectes & Associés et Atelier BW

Les expertises engagées :

Promotion résidentielle



Le + RSE

Un mode constructif innovant avec des maisons individuelles à ossature bois. Les logements seront desservis par un réseau de chaleur biomasse.

/Orchestrer la naissance d'un quartier

Sur le site exceptionnel des Trésums, entre le mont Semnoz et le lac, la Ville d'Annecy a confié à Crédit Agricole Immobilier la reconversion de son ancien hôpital en quartier de logements aménagé autour d'un grand parc public. L'ambition : reconstruire « une ville sur la ville ».

Un projet unique dans un environnement exceptionnel

Dès le départ, ce vaste projet d'aménagement du territoire devait répondre à trois objectifs ambitieux : pallier le manque de logements de l'agglomération, accroître le potentiel touristique de la ville et, surtout, revaloriser le site de l'ancien hôpital d'Annecy en y apportant un vrai projet d'urbanisme équilibré, alliant densité, respect de l'espace privé, et création d'espaces verts publics. Pour relever ce triple défi, Crédit Agricole Immobilier, à la fois aménageur et promoteur du projet, a associé son expertise à celle du Crédit Agricole des Savoie pour sa connaissance des enjeux locaux et territoriaux. La conception a été confiée à Christian de Portzamparc, architecte de renommée internationale, qui a imaginé un nouvel ensemble inspiré de l'architecture de montagne, en totale harmonie avec le site existant.

La mixité au cœur

Baptisé « L'Avant-Scène », ce projet, qui comptera à terme près de 700 logements, a été conçu avec un parti pris fort : circonscrire la circulation des voitures en sous-sol pour privilégier les circulations douces et l'aménagement d'un grand parc paysager de 2 hectares ouvert à tous. Fidèle à ses valeurs, la Ville d'Annecy a voulu intégrer la question de la mixité dès la conception.

/ la confiance,
ça se construit /



Jean-Luc Rigaut, Maire d'Annecy

« Annecy, et particulièrement cette entrée de ville en bord de lac, méritait un projet unique par sa qualité architecturale et paysagère. Le quartier des Trésums sera, en tous points, un quartier pour tous (mixité des types de logement, parc public...), et la signature de Christian de Portzamparc, architecte de renommée internationale, lui donne toute sa dimension. »



résidentiel



Le + RSE

Le chantier de démolition et de construction est géré écologiquement : stockage et valorisation des gravats sur site, recyclage des déchets, création d'un nichoir pour la protection des hirondelles de la région... Ce vaste chantier a également eu un effet vertueux sur l'économie, en sollicitant les entreprises de BTP locales.

Les données clés

480 logements en accession libre, 152 logements sociaux, 110 chambres d'hôtel et 109 chambres dans une résidence seniors
Aménageur et promoteur : Crédit Agricole Immobilier
Architecte : Agence Christian de Portzamparc
Financeurs : Crédit Agricole des Savoie (promotion) et Crédit Agricole CIB (aménagement)

L'expertise engagée :

Promotion résidentielle

Cette composante sera respectée dans toutes ses dimensions puisque le site répondra aux attentes de toutes les catégories sociales, de toutes les générations, et offrira des usages multiples. En effet, à terme, ce nouveau quartier proposera 480 logements en accession libre, 152 logements sociaux (soit 20 % de la totalité), un hôtel de 110 chambres et une résidence seniors de 109 chambres.

Des synergies à l'œuvre

Ce projet est l'illustration la plus emblématique du pacte de développement territorial qui unit, depuis 2014, Crédit Agricole Immobilier et le Crédit Agricole des Savoie autour d'une ambition commune : créer 200 à 300 logements neufs par an sur le territoire des Savoie. « Ce partenariat permet d'adosser les expertises de Crédit Agricole Immobilier à notre connaissance du territoire et des habitants, ainsi qu'à notre assise financière, explique Jean-Yves Barnavon, Directeur général de la Caisse régionale des Savoie. C'est incontestablement un atout majeur pour les municipalités en quête de partenaires respectueux de leurs spécificités. » ■

/ la confiance,
ça se construit /



Christian de Portzamparc, Architecte

« Au bord du somptueux lac d'Annecy, face aux montagnes, un grand parc public de 2 hectares s'étage sur la pente du Semnoz, à l'entrée de la ville. L'architecture réinterprète de façon contemporaine les formes, matières et toitures de l'architecture de montagne. Les immeubles bordent le parc, tout en s'organisant trois par trois autour de jardins privés. Bétons, pierre des socles, zinc des grandes toitures en pente, arbres et pelouses : ici la ville s'harmonise parfaitement avec la nature. »

/Créer un écrin à la hauteur de la première banque d'Aquitaine

Le nouveau siège social du Crédit Agricole d'Aquitaine verra le jour sur le site de l'ancienne usine Lesieur dans le quartier des Bassins à flot, au cœur de Bordeaux, participant ainsi à la transformation et au dynamisme économique de la ville.

Un emplacement stratégique au cœur d'un quartier en plein renouveau

« Nous avons accompagné la Caisse régionale dans sa réflexion sur le devenir de son siège social. Finalement, le Crédit Agricole d'Aquitaine a opté pour la construction d'un immeuble de bureaux neuf à Bordeaux, au sein du quartier en devenir des Bassins à flot, face à la future Cité des civilisations du vin dont il est membre fondateur », explique Thomas Périquier, Directeur du pôle Promotion tertiaire au sein de Crédit Agricole Immobilier. Inspiré du patrimoine industriel du site, ancien quartier d'usines, le siège du Crédit Agricole d'Aquitaine est un geste architectural fort, moderne, qui s'inscrit parfaitement dans l'écriture urbanistique du quartier. Ce choix d'implantation confirme également le potentiel touristique, tertiaire et résidentiel des Bassins à flot. « Cet emplacement dans un quartier porteur sur le plan économique est à la hauteur des enjeux du Crédit Agricole d'Aquitaine et se révèle très accessible pour les collaborateurs comme pour les clients », poursuit Thomas Périquier.

Un projet co-construit avec la Ville de Bordeaux

La conception de ce bâtiment a donné lieu à un concours d'architecture auquel a été associée, très tôt, la Ville de Bordeaux. En effet, le projet retenu a reçu l'adhésion d'Alain Juppé, Maire de Bordeaux et président de Bordeaux Métropole, représenté au sein du jury qui a choisi d'en confier la réalisation au cabinet Wilmotte & Associés Architectes. Cette collaboration inscrit le nouveau bâtiment dans la dynamisation économique et urbaine du territoire impulsée par le projet de la ville, « Bordeaux 2030 ».



tertiaire



/ la confiance,
ça se construit /



Jack Bouin, Directeur général
du Crédit Agricole d'Aquitaine

« Au travers de son nouveau siège social, le Crédit Agricole d'Aquitaine, banque régionale par excellence, sera acteur du développement de son territoire. Ouvert aux 2500 salariés de l'entreprise, à nos 1300 élus mutualistes, ainsi qu'à nos clients, sociétaires et partenaires, ce site représente pour nous l'opportunité d'un changement positif de nos modes de relation, d'organisation et de fonctionnement, et devra favoriser l'épanouissement professionnel de chacun. »



Les futurs exploitants du site ont été associés à la conception du bâtiment pour anticiper et optimiser les problématiques de maintenance et de performance énergétique du bâtiment.

Les données clés

12300 m², 2500 collaborateurs
Investisseur/Utilisateur: Crédit Agricole d'Aquitaine
Architecte: Wilmotte & Associés Architectes
Certifications: HQE® et BREEAM

L'expertise engagée:

Promotion tertiaire

Un véritable lieu de vie

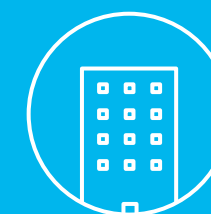
Totalement tourné vers le besoin de ses futurs occupants, il a été conçu pour eux et pour les visiteurs comme un lieu de vie. « En plus des 2500 collaborateurs qui travailleront quotidiennement sur place, le site accueillera régulièrement les Assemblées Générales des Caisses locales, précise Thomas Périquier. Nous avons donc cherché à créer des espaces de rencontres conviviaux et fonctionnels : un auditorium de 360 places, un centre de réunion et de formation, une agora... auxquels s'ajoutent de nombreux services tels une salle de détente, une salle de sport et une cafétéria... » Ouverture prévue en 2018. ■

/ la confiance,
ça se construit /



Michèle Laruë-Charlus, Directeur général adjoint
de l'aménagement de Bordeaux Métropole

« Que le siège du Crédit Agricole d'Aquitaine s'installe au sein des Bassins à flot est une chance pour le quartier et pour Bordeaux. C'est aussi, de la part du Crédit Agricole, un accompagnement de la collectivité dans ses grands choix urbains puisque ce quartier participe à l'extension de la ville vers le nord, autour du pont Chaban-Delmas, du futur quartier de Braza, de la Cité du vin et du nouveau grand stade, contribuant à asseoir Bordeaux comme grande métropole française et capitale de la nouvelle grande région. »



tertiaire



Immeuble View – Porte des Lilas (Paris 20^e)

Un site à forte *visibilité ajoutée* /

Avec son architecture tout en courbe et sa position stratégique à l'entrée du boulevard périphérique parisien, l'immeuble de bureaux View s'adresse aux entreprises en quête d'espaces de travail modernes et fonctionnels, implantés dans un environnement tertiaire dynamique.

Un concept architectural remarquable

Avec ses 140 mètres de façades sur le périphérique, View porte bien son nom. Son architecture remarquable, avec une façade ouest habillée de verre et de panneaux métalliques, offre une excellente visibilité aux entreprises qui l'occuperont, à l'horizon 2018. Situé dans le 20^e arrondissement de Paris, dans un quartier en plein renouvellement et accessible par tous les moyens de transport, View occupe un emplacement stratégique, impulsant une forte dynamique tertiaire dans le nord-est de la capitale.

Des bureaux fonctionnels et flexibles

Organisé en deux « ailes », View a été conçu en deux parties totalement indépendantes pour que ses espaces soient parfaitement divisibles. Sa grande souplesse d'aménagement permet de créer des bureaux individuels ou des open spaces sur de vastes plateaux flexibles qui pourront s'adapter parfaitement aux choix d'organisation des entreprises qui les occuperont. View bénéficie également d'un apport de lumière naturelle exceptionnel pour un site parisien, grâce au linéaire de ses quatre façades vitrées et à ses deux patios paysagers. Au total, plus de 85 % de surfaces de bureaux en premier jour, offrant plus de confort aux occupants et des économies d'énergie. ■

/ *la confiance,*
ça se construit /



Anne Speicher, Architecte

« View est un édifice qui participe à l'identité de quartier. Sa silhouette rappelle le mouvement continu des flux urbains sur le périphérique, tout en offrant aux piétons une échelle de façade plus humaine du côté de la rue Paul-Meurice. »

Les données clés

21 500 m² de bureaux, 450 m² de commerces
Co-promoteur: Nexity
Architecte: Baumschlager-Eberle
Certifications: HQE®, BREEAM, Effinergie +, Plan Climat de Paris

L'expertise engagée: Promotion tertiaire

/ *expertise* /

Éclairer les enjeux de l'immobilier

Fort de son expertise pointue et de son expérience en matière de projets résidentiels et tertiaires, Crédit Agricole Immobilier conseille et guide ses clients au quotidien. Il décrypte les mutations du secteur et développe des projets ambitieux qui allient exemplarité et modernité.



Un savoir-faire reconnu en campus tertiaires

avec près d'une dizaine d'actifs gérés en Île-de-France, dont les campus de SFR, de Carrefour et du Crédit Agricole, et plus de 26 600 m² en cours de construction.



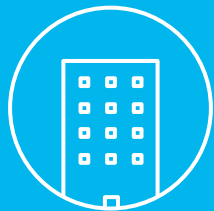
Une forte culture projet

au service de nos clients pour garantir une réponse sur mesure et des solutions uniques construites avec eux.



Un taux d'occupation élevé

sur les résidences neuves et gérées et sur les baux en relocation: 94,4 % en 2016.



tertiaire



Le + RSE

Dans le prolongement de la labellisation HQE Exploitation obtenue pour le campus de Roubaix, Crédit Agricole Immobilier a engagé une démarche de certification similaire pour le nouveau siège de Massy.



Sites de Crédit Agricole Consumer Finance – Roubaix (59) et Massy (91)

Accompagner une stratégie *d'implantation* /

Depuis 2011, Crédit Agricole Immobilier aide Crédit Agricole Consumer Finance à rationaliser ses implantations, dans le Nord comme en Île-de-France. Un partenariat global et de confiance.

Un nouveau campus à Roubaix

Dans le département du Nord, localisation historique de l'entreprise, Crédit Agricole Consumer Finance voulait rassembler toutes ses équipes sur un seul site. Dès 2011, Crédit Agricole Immobilier a analysé les sites existants et potentiels, la répartition des équipes et les coûts de fonctionnement. La solution retenue : construire un nouveau bâtiment dans le prolongement des locaux de Roubaix. Libération du foncier, négociation du bail, assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction du nouveau bâtiment : Crédit Agricole Immobilier a supervisé l'ensemble des opérations. Désormais, 1 300 collaborateurs sont rassemblés sur un même campus, qui dispose de nombreux espaces collaboratifs et d'un restaurant d'entreprise commun.

Un siège unique à Massy

En 2016, CA Consumer Finance a fait de nouveau confiance à Crédit Agricole Immobilier. La filiale du Groupe, dédiée au financement des crédits à la consommation, a décidé de rassembler ses équipes



franciliennes, jusqu'alors dispersées sur trois bâtiments à Arcueil et à Évry sur un nouveau site à Massy. Les équipes de l'Immobilier d'exploitation ont entraîné les 1 750 collaborateurs concernés dans une véritable démarche de changement (interview des collaborateurs pour recueillir leurs besoins, regroupement des services, gestion des appels d'offres fournisseurs, etc.) La Direction technique a coordonné les travaux et piloté le déménagement. L'immeuble de Massy, auparavant occupé par Sanofi, a été complètement remodelé dans un esprit campus, avec de nombreux lounges, un restaurant d'entreprise, une cafétéria « take-away », une conciergerie, un kiosque IT, une salle de fitness, etc.

Un partenariat de long terme

À Roubaix comme à Massy, Crédit Agricole Immobilier a démontré sa capacité à accompagner sur de nombreux plans son partenaire de longue date. À chaque fois, le dialogue noué très en amont a permis une excellente prise en compte des besoins du futur locataire. L'opérateur immobilier du Groupe a su écouter chacun pour que ces déménagements soient les plus efficaces possible. Dans le Nord et dans l'Essonne, les collaborateurs réunis sur un seul site travaillent aujourd'hui de manière plus fluide et transversale. Proches des gares TGV, ils transitent facilement d'une ville à l'autre... ■

Les données clés

42 000 m²

Maître d'ouvrage : Crédit Agricole Consumer Finance

Assistant à maîtrise d'ouvrage : Crédit Agricole Immobilier

Certification : démarche HQE® Exploitation (Roubaix), BBC (Massy)

L'expertise engagée :

Stratégie immobilière, Workplace design et Travaux



Siège de Carrefour – Massy (91)



tertiaire

/Exploiter un site de manière éco-responsable

Grâce à l'implication des équipes de property management de Crédit Agricole Immobilier, le siège de Carrefour à Massy est certifié HQE® Exploitation pour une durée de cinq ans. Une labellisation qui donne de la valeur à un site tertiaire où des milliers de personnes viennent travailler chaque jour.

Une démarche conjointe propriétaire et locataire

À Massy, dans l'Essonne, le siège du Groupe Carrefour est un campus de plus 70 000 m² de bureaux qui regroupe 4 500 collaborateurs. Labellisé HQE® Construction et BBC, c'est une véritable ville dans la ville qui compte quatre bâtiments, et de nombreux services aux occupants : plusieurs restaurants, une crèche d'entreprise, une conciergerie, une salle de sport, etc. Géré par Crédit Agricole Immobilier pour le compte de PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances, propriétaire des lieux depuis 2014, ce campus a obtenu en 2017 la certification HQE® Exploitation. Un label décerné en un temps record (moins de six mois), après un audit mené sur les lieux fin 2016. Le campus bénéficie ainsi d'une certification triple axes niveau Excellent : Bâtiment Durable (propriétaire), Gestion Durable (exploitant) et Utilisation Durable (locataire). Grâce à cette nouvelle certification, Carrefour et Crédit Agricole Assurances valorisent leur image d'entreprises éco-responsables. Pour les collaborateurs de Carrefour, c'est l'assurance de travailler sur un site de grande qualité environnementale. Quant au propriétaire de l'immeuble, il pérennise son actif immobilier et le valorise dans le temps.

Une labellisation à plusieurs titres

À Massy, le siège de Carrefour est éco-responsable : la localisation du campus près des transports en commun permet aux occupants de se rendre au travail en utilisant au maximum les transports « doux » (2 lignes de RER, une flotte importante de bus, la coulée verte pour les vélos, etc.). La mise en place d'un espace de stationnement de vélos, de véhicules électriques et d'un service de covoiturage participent pleinement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et la



Les données clés

73 000 m² de siège social,
4 300 collaborateurs, près de
2 300 places de parking auto
et plus de 1 200 m² de surface
réservée aux deux-roues

Investisseur : Crédit Agricole
Assurances

Architecte : Atelier 115

Certifications :

- Réglementation Thermique 2005
- Certificat NF HQE® Bâtiment
Tertiaire (HQE® Construction)

- Passeport HQE® Bâtiment
Durable niveau Exceptionnel
- Certificat NF HQE® Bâtiment
Tertiaire en exploitation, axes 1,
2 et 3, niveau Excellent
- Label HPE et label BBC
Effinergie 2005

L'expertise engagée :

Property management



La certification HQE® Exploitation du siège de Carrefour à Massy s'inscrit dans une démarche d'amélioration durable. Le locataire, le propriétaire et l'exploitant travaillent ensemble à améliorer les critères HQE® (par exemple diminution progressive de l'impact carbone, diminution des consommations énergétiques...).



/ la confiance,
ça se construit /



Gilles Millerat, Expert Services généraux, Carrefour

gestion des déchets est, elle aussi, responsable puisque le principe de tri à la source est appliqué (postes de tri centralisés dans les couloirs, suppression des corbeilles individuelles) et que les déchets sont valorisés par le biais d'un prestataire spécialisé. La gestion énergétique du campus est exemplaire. Les émissions de gaz à effet de serre sont limitées grâce à l'utilisation de panneaux solaires pour l'appoint sur le réseau eau chaude sanitaire (ECS). Des économies d'énergie sont rendues possibles grâce à l'isolation des façades, au fonctionnement du chauffage et de la climatisation reposant sur l'inertie du campus, et à la mise en place d'une gestion technique du bâtiment évoluée permettant de maîtriser les temps de fonctionnement des équipements techniques en fonction des besoins et des conditions climatiques.

Un « comité vert » annuel

Par ailleurs, les occupants du site travaillent dans des conditions de confort optimales (pas de nuisances sonores ou visuelles, une excellente ergonomie des postes de travail, espaces de *coworking*, etc.). Enfin, des mesures de qualité de l'air et de l'eau sont régulièrement effectuées. Sur tous ces plans, le siège de Carrefour à Massy est vertueux. Il jouit d'une certification HQE® Exploitation pour une durée de cinq ans. Tous les ans, le campus est audité par une tierce personne afin de vérifier le respect des critères HQE®. Par ailleurs, chaque année, un « comité vert » piloté par Crédit Agricole Immobilier permet au locataire, au propriétaire et à l'exploitant d'imaginer ensemble des actions d'amélioration... ■

« Nous sommes très satisfaits du pilotage effectué par Crédit Agricole Immobilier pour le compte de notre propriétaire Crédit Agricole Assurances. Les équipes du property management ont su nous conseiller et mener en un temps record cette démarche de certification HQE® Exploitation dans laquelle nous avons envie de nous engager. »

/ *sur-mesure* /

Proposer des solutions personnalisées

1 2 3 4

Parce que chaque client est unique, Crédit Agricole Immobilier s'appuie sur une démarche d'écoute et de dialogue, et privilégie une approche en phase avec ses ambitions en matière de RSE, centrée sur les usages, pour construire des solutions immobilières personnalisées, calibrées en fonction des attentes des clients et qui anticipent leurs besoins futurs.



Des démarches participatives

et une étude systématique des façons de travailler pour prendre en compte les attentes et les usages des futurs occupants.



Des logements personnalisables,

évolutifs et accessibles, qui s'adaptent au mode et au cycle de vie de leurs occupants.



Un Indice Relation Clients (IRC) et des enquêtes de satisfaction clients,

qui permettent de bâtir des plans d'action adaptés dans une démarche d'amélioration continue.



résidentiel



Le + RSE

Les processus de l'administration de biens (gestion locative, location et syndic) bénéficient de la certification ISO 9001 la plus récente (version 2015): celle-ci prend en compte des aspects de performance et d'efficacité pour le client.

Administration de biens

/ *Mieux servir* /

propriétaires et locataires

Pour être toujours plus proche des propriétaires et des locataires qui lui font confiance, Crédit Agricole Immobilier imagine de nouveaux services destinés aux particuliers.

Un administrateur de biens 100 % digital et 100 % humain

Aujourd'hui, propriétaires et locataires veulent pouvoir s'informer facilement, en toute autonomie grâce au digital. Mais ils veulent aussi bénéficier de conseils personnalisés d'experts. Sur Internet, Crédit Agricole Immobilier a mis en place un espace clients dédié. Pour plus de proximité, les conseillers de gestion locative sont nommément désignés et territorialisés (ils gèrent un ensemble d'immeubles sur une zone géographique précise). Par téléphone, par Internet ou *de visu*, ces conseillers sont disponibles pour nos clients.

Une nouvelle « Plateforme Locataires »

Pour aider les particuliers désireux de louer un bien, Crédit Agricole Immobilier a lancé en 2017 une « Plateforme Locataires ». Le futur locataire dépose son dossier en ligne. En moins de 48 heures, il sait si sa solvabilité lui permet de prétendre effectivement au bien qu'il convoite. ■

/ *la confiance,*
ça se construit /

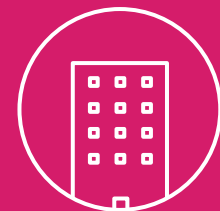


Florent Eychenne, Responsable des activités Gestion locative et Transaction de Crédit Agricole Immobilier

« Nos conseillers de gestion locative sont à l'écoute des besoins des clients, qui peuvent d'ailleurs évoluer avec le temps. Nous proposons aux propriétaires un accompagnement patrimonial et fiscal sur le long terme. »



Les bâtiments Aqua, Terra, Lumen et le Forum sont certifiés HQE® Exploitation (niveaux Très Bon à Excellent pour leurs performances en matière d'énergie, d'environnement, de santé et de confort). Déjà certifiés HQE® Construction et BREEAM, Éole et Silvae visent à présent, eux aussi, la certification HQE® Exploitation...



tertiaire



Les données clés

170 000 m²
3 hectares de jardin
Investisseur : Crédit Agricole S.A.
Utilisateurs : entités du groupe Crédit Agricole S.A.
Architectes : Wilmotte & Associés Architectes, Arte Charpentier Architectes, Studios d'architecture Ory & Associés
Paysagiste : Takano Landscape
Certifications : HQE®, BBC, BREEAM « Very Good », RT 2012, ISO 5001

Les expertises engagées :

Promotion tertiaire Immobilier d'exploitation

Stratégie immobilière, Workplace design et Travaux

Evergreen – Montrouge (92)

Concevoir un campus *d'exception* /

Sur 170 000 m², aux portes de la capitale, à Montrouge (Hauts-de-Seine), les collaborateurs de Crédit Agricole S.A. et de ses filiales bénéficient d'un environnement de travail à la fois performant et extrêmement agréable à vivre. Visite guidée d'Evergreen, un campus exceptionnel...

Une histoire industrielle française

Tout commence en 1916, avec l'installation à Montrouge des ateliers de la Compagnie pour la fabrication des compteurs et matériels d'usines à gaz. En 1970, Schlumberger prend le contrôle de l'entreprise : détruits en 1984, les bâtiments industriels font place à un parc tertiaire. À partir de 2009, Crédit Agricole S.A. rachète le campus...

Une expertise immobilière très complète

Pour faire de ce campus un endroit où il fait bon vivre, Crédit Agricole Immobilier va exprimer toutes ses expertises ! La Direction technique rénove les bâtiments Terra, Aqua, Ignis et Pietra. La Promotion tertiaire édifie Lumen, Éole et Silvae. Enfin, la direction de l'Immobilier d'exploitation assure l'aménagement et l'exploitation du site, tout en gérant les démarches de certification environnementale.

Éole et Silvae, les derniers-nés d'Evergreen

Inauguré tout début 2016, Éole offre un écrin de choix aux équipes de Crédit Agricole CIB (un auditorium, deux *business centers*, trois salles des marchés). Sur une parcelle contrainte, Crédit Agricole Immobilier a conçu un bâtiment de 72 000 m², qui allie densité et qualité de vie. Son enveloppe en résille inox permet de réguler l'ensoleillement, tout en préservant la transparence pour les occupants. Éole est relié aux immeubles Terra et Ignis, et vient ainsi prolonger l'esprit « campus » : une agence bancaire, une boulangerie et un restaurant sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs d'Evergreen. De l'autre côté de l'avenue Jean-Jaurès, Silvae, achevé fin 2016, marque la dernière étape de la réalisation du campus de Crédit Agricole S.A. D'une superficie de 26 600 m², le bâtiment reprend les codes industriels et la signature végétale caractéristiques de son environnement. Les collaborateurs disposent d'un restaurant d'entreprise, d'une cafétéria, d'une salle de fitness et d'un parking de 226 places.

Une implication forte de Crédit Agricole Immobilier

Pour Éole, Crédit Agricole Immobilier a assuré à la fois l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour Crédit Agricole S.A., l'investisseur, mais aussi la promotion du bâtiment pour le compte de Crédit Agricole CIB, l'occupant des lieux, et enfin l'aménagement des espaces. C'est la même implication et le même esprit de dialogue permanent qui ont présidé aux destinées de Silvae. Une fois les édifices achevés, les équipes de l'Immobilier d'exploitation ont pris le relais pour gérer les immeubles et mener à bien leur certification HQE® Exploitation... ■

/ la confiance,
ça se construit /



Jean-Yves Hoher, Directeur général de Crédit Agricole CIB

« Éole, notre siège social, devait répondre à une double exigence. D'abord technique, puisque le bâtiment abrite des salles des marchés, espaces d'une haute complexité. Mais aussi esthétique, dans la mesure où ce site devait porter notre signature de banque d'affaires. Crédit Agricole Immobilier s'est montré à l'écoute de ces besoins en privilégiant le compromis, dans un dialogue de qualité entre le propriétaire des lieux et nous. »

Gérer un patrimoine dans la confiance et la *performance* /

En 2013, la Banque de France remettait à Crédit Agricole Immobilier les clés de la gestion de son patrimoine immobilier résidentiel. Pour assumer cette responsabilité de taille, une offre sur mesure, en totale adéquation avec les exigences de ce prestigieux propriétaire, a été créée.

Une réponse unique aux exigences de la Banque de France

Reprendre un patrimoine en gestion quand cette activité a toujours été assumée par le propriétaire n'est pas toujours tâche facile. C'est pourquoi Crédit Agricole Immobilier a choisi, pour assumer le property management des 97 immeubles parisiens et franciliens de la Banque de France, de travailler en étroite collaboration avec le propriétaire des lieux. Ainsi, un interlocuteur unique et une équipe lui ont été dédiés. Le reporting, l'outil clé du pilotage de la gestion de patrimoine recensant toutes les informations sur les immeubles (locataires, taux de vacances, travaux envisagés...), a également été créé sur mesure pour répondre parfaitement aux attentes de la Banque de France. « Nous travaillons dans un réel esprit partenarial, explique Pascal Ayoul, Directeur du Property management de Crédit Agricole Immobilier. En plus de la co-réalisation du reporting de gestion avec la Banque de France, nous avons fait le choix stratégique d'ouvrir l'accès de notre outil de gestion en consultation à leurs équipes afin de placer notre relation sous le signe de la plus grande transparence. »

Les données clés

97 immeubles, 140 000 m²,
1 250 locataires

L'expertise engagée :

Property management

/ la confiance,
ça se construit /



Pascal Ayoul, Directeur du Property management de Crédit Agricole Immobilier

« Nous sommes fiers d'avoir gagné la confiance de la Banque de France. Je crois que cette réussite est liée à notre capacité à sécuriser nos méthodes et nos outils, mais aussi à accompagner le changement en faisant preuve de pédagogie et de transparence. »



résidentiel



/ la confiance,
ça se construit /



Marc Morau, Directeur de l'immobilier et des services généraux à la Banque de France

« Crédit Agricole Immobilier a rapidement dissipé nos dernières interrogations sur le bien-fondé d'externaliser la gestion de notre parc locatif. Le professionnalisme de leurs équipes a permis de réaliser une bascule dans les meilleures conditions, établissant un lien de confiance avec nos locataires. Notre partenariat doit encore se développer notamment dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage. »

Un objectif : fidéliser les locataires

Établissant le lien entre le locataire et le propriétaire, le property manager doit assurer la bonne rentabilité du patrimoine géré. Pour cela, Crédit Agricole Immobilier conseille et aiguille la Banque de France pour prendre les bonnes décisions. Par exemple, entreprendre des travaux pour revaloriser un logement ou diviser un grand appartement en surfaces correspondant aux attentes du marché. Et parce que rien n'est plus coûteux qu'un logement vacant, la fidélisation du locataire est primordiale. « Pour rester dans une logique d'amélioration continue de notre service, nous réalisons une enquête de satisfaction annuelle dont nous communiquons les résultats à la Banque de France, précise Pascal Ayoul. Cette année, les locataires interrogés saluaient notre réactivité. Nous nous engageons à prendre contact avec ceux qui exprimeraient un éventuel mécontentement à notre égard pour analyser le problème et trouver des solutions ensemble. » ■

/innovation/

S'adapter aux nouveaux usages

Avec l'évolution des technologies numériques, un large horizon d'opportunités s'ouvre aux acteurs de l'immobilier pour penser l'habitat de demain et imaginer des logements, des bureaux et des services qui correspondent aux nouvelles façons de vivre et de travailler. Pour toutes ces raisons, Crédit Agricole Immobilier a identifié l'innovation comme l'une de ses clés de succès et se met en ordre de marche.



La collaboration avec des startups,

au travers du partenariat avec Le Village by CA, pépinière de startups innovantes, et des initiatives comme le smart home challenge, un hackathon sur l'habitat connecté.



Des projets d'habitat connecté,

en partenariat avec le groupe français Somfy, pour équiper les logements de prestations intelligentes et pilotables à distance. Crédit Agricole Immobilier participe aussi activement à la réflexion globale en cours sur l'habitat intelligent à l'échelle du groupe Crédit Agricole.



Des espaces de travail co-crésés avec nos clients

conçus pour s'adapter aux utilisateurs d'aujourd'hui, et anticipant les évolutions des modes de travail de demain.



résidentiel

Homdyssée

/Imaginer des logements évolutifs

« Pensés pour être repensés », les appartements Homdyssée évoluent avec les envies de leurs propriétaires. Dans tous ses nouveaux programmes, Crédit Agricole Immobilier intègre désormais ce type de logements, à la fois fonctionnel et personnalisable.



HOMDYSSÉE
Pensé pour être repensé

Un appartement « 3 en 1 » qui correspond aux modes de vie actuels et futurs

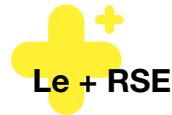
Parce que les tribus familiales se composent et se décomposent, que les colocations se multiplient et que les partages de logements intergénérationnels se développent, Crédit Agricole Immobilier a imaginé des appartements Homdyssée qui peuvent se transformer en trois configurations au fil du temps. La configuration « Open », c'est un grand espace à vivre. Besoin d'une chambre supplémentaire ? L'appartement devient « Confort ». Et pour un maximum d'intimité, la configuration « Intégral » propose une salle de bains supplémentaire...

Une conception intelligente

Les accédants à la propriété peuvent transformer facilement et à moindre coût leur logement, en ajoutant une chambre supplémentaire ou en abattant une cloison si nécessaire. Arrivées d'eau, chauffage, électricité : tout a été prévu pour rendre la métamorphose plus facile et dans un budget maîtrisé ! Pour les investisseurs, la modularité des logements accroît le potentiel de location du bien, et leur patrimoine immobilier se pérennise dans le temps.

Un concept déployé partout en France

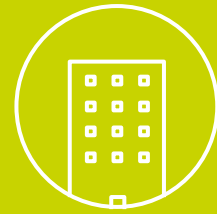
De nombreuses résidences proposent déjà des logements Homdyssée. C'est le cas à Cergy, à Châtillon, à Bussy-Saint-Georges, à Toulouse ou à Tournefeuille. Et, depuis septembre 2016, tous les programmes résidentiels développés par Crédit Agricole Immobilier intègrent ces logements évolutifs... ■



L'ensemble des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront couverts par la chaleur produite par le réseau de la Ville de Montpellier.



résidentiel



tertiaire



Palomaya – Montpellier (34)

Un projet créateur de *lien social* /

La Ville de Montpellier a retenu Crédit Agricole Immobilier pour le réaménagement de la place Pablo-Picasso, futur pôle d'affaires de l'avenue Raymond-Dugrand, un projet urbain d'envergure mené en partenariat avec le promoteur Pitch et les architectes Jean-Michel Wilmotte et Jean-Baptiste Miralles. Livraison prévue fin 2018.

La mixité dans toutes ses dimensions

La place Pablo-Picasso, point d'ancrage du nouveau quartier de Port Marianne à Montpellier, se transforme pour devenir un véritable lieu de vie et de travail dynamique et moderne. « Cette réalisation, qui proposera 191 logements, des commerces centrés sur la maison et l'équipement de la personne et des bureaux, démontre à la fois notre capacité à répondre aux défis majeurs des métropoles, et notamment la mixité des usages, mais également à traiter dans leur globalité les sujets complexes que sont les grands projets urbains », souligne Christian Noailhac, Directeur régional promotion résidentielle Midi-Pyrénées – Languedoc-Roussillon. À cette mixité d'usages s'ajoutera une mixité sociale puisque le site comprendra une grande diversité de logements – libres, sociaux, aidés et intermédiaires –, favorisant l'accès à un immobilier de qualité pour chacun, quel que soit son niveau de ressources.

/ la confiance,
ça se construit /

Jean-Michel Wilmotte, Architecte

« Par son ampleur, le projet impose une réflexion sur la responsabilité de construire une nouvelle partie de la ville. Il se développe et atteint sa propre identité, en privilégiant comme principes fondateurs la continuité urbaine, ainsi que la sobriété et l'élégance architecturale. Nous avons imaginé une architecture très sobre, intégrée harmonieusement au contexte, en dehors des modes, sans vouloir créer une prouesse architecturale. »

Les données clés

19 300 m² de surface de plancher, dont 191 logements, 3 300 m² de commerces et 4 000 m² de bureaux

Co-promoteur : Pitch Promotion

Aménageur : SERM

Architectes : Wilmotte & Associés Architectes et Jean-Baptiste Miralles Architecte

Certification : RT 2012, BREEAM « Very Good »

Les expertises engagées :

Promotion tertiaire

Promotion résidentielle

Le numérique au service du lien social

Pour créer une véritable dynamique et développer les interactions, les salariés, habitants et commerçants du quartier pourront partager une conciergerie numérique. Ce service, accessible sur Internet, permettra, en plus de présenter le nouvel espace de vie à ses résidents, de diffuser des informations sur le quotidien de la résidence, des commerces, des transports... Véritable offre de services personnalisés, cet espace a également été pensé pour aider les occupants dans la gestion énergétique de leur logement ou de leur bureau, et faciliter leur relation avec le syndic et le bailleur.

Une réponse architecturale forte

Par ses volumes et son parti pris architectural sobre et minimaliste, le programme offre une image forte sur la place Pablo-Picasso. Totalement ouvert sur l'extérieur, cet ensemble immobilier respecte l'échelle urbaine et s'intègre parfaitement à son environnement, avec la volonté d'assurer une cohésion d'ensemble. Une verrière de 7 mètres de haut accueillant les commerces en rez-de-chaussée servira de socle aux 19 300 m² de surface de plancher et participera à l'unité architecturale globale. Au cœur du site, un espace végétalisé a été imaginé comme un lieu de partage et de multiplicité d'usages, favorisant la convivialité autour de la végétation et des terrasses commerciales. ■

/ la confiance,
ça se construit /



Véronique Flachaire, Directrice générale du Crédit Agricole Languedoc

« Par sa situation et son volume, le projet d'aménagement de la place Pablo-Picasso est emblématique du développement de la Ville de Montpellier. Notre Caisse régionale prendra part à ce projet dans une logique de complémentarité avec Crédit Agricole Immobilier, nous permettant de mettre en avant notre connaissance du territoire et notre expertise en matière de vente de neuf. »



tertiaire



Sites de Crédit Agricole Île-de-France - Saint-Denis (93) et Paris (12^e)

Aménager des espaces de travail *hors norme* /

À La Plaine Saint-Denis comme au cœur de Paris, Crédit Agricole Immobilier imagine en concertation avec la Caisse régionale d'Île-de-France les immeubles de bureaux de demain.

Construire un immeuble connecté

Depuis 2015, l'immeuble Lendit Lumière est le nouveau site de Crédit Agricole Île-de-France. Situé à La Plaine Saint-Denis, il accueille notamment les services de banque à distance et la direction régionale de Cergy-Pontoise. Pour mener à bien l'aménagement et le design des espaces, Crédit Agricole Immobilier et la direction de la Caisse régionale ont travaillé main dans la main dans un dialogue permanent. Les futurs occupants du lieu ont été très tôt associés au projet via une démarche participative. L'enquête menée auprès des collaborateurs a donné naissance à un immeuble de bureaux intégrant une grande diversité d'espaces qui favorisent les synergies et le travail collectif. Mobilier modulable, écrans d'ordinateur montés sur bras articulés, systèmes de visioconférence avec fonctions tactiles... tout a été pensé pour optimiser le travail des collaborateurs. Concentré d'innovation et de technologies, le Lendit Lumière est à l'image de la stratégie de Crédit Agricole, une banque toujours plus digitale.

/ la confiance,
ça se construit /



Alban Moreno, Responsable design et management des espaces de Crédit Agricole Immobilier

« Le site du Lendit Lumière est une véritable vitrine de nos savoir-faire et de notre capacité à concevoir des espaces de travail au service de la performance. C'est une référence en matière d'innovation pour les collaborateurs, mais aussi pour les clients, qui y trouvent une agence moderne offrant le meilleur des technologies numériques. »



Réhabiliter un immeuble de grande hauteur

En plein Paris, l'immeuble du 26 quai de la Rapée a entamé sa mue. Depuis 2015, Crédit Agricole Immobilier accompagne la Caisse régionale d'Île-de-France dans la réhabilitation de ce bâtiment de quinze étages. La rénovation des espaces se fait en site occupé, par tranches de 3 000 à 5 000 m² (l'immeuble en compte 30 000 et il accueille 1 200 collaborateurs). Comme pour le Lendit Lumière, Crédit Agricole Immobilier a associé très tôt les équipes à son projet. En phase amont, des ateliers ont permis d'exprimer les valeurs de l'entreprise destinées à s'incarner dans les aménagements. Confort acoustique et visuel, mobilier ergonomique, espaces de réunion informels, plateaux ouverts pour le travail en transversalité ou bureaux préservant la confidentialité, etc. : tout a été déterminé précisément par les collaborateurs. Les travaux ont ensuite débuté, à un rythme soutenu ! « Sur un immeuble de grande hauteur pour lequel il faut respecter de nombreuses normes, nous avançons le plus rapidement possible pour répondre au mieux à la demande de notre client », souligne Alban-Michel Moreno, Responsable design et management des espaces de Crédit Agricole Immobilier. En 2018, ce vaste immeuble en bord de Seine sera totalement métamorphosé... ■

Les données clés

36 000 m² de bureaux, espaces collaboratifs et privatisables.

Les expertises engagées :

Stratégie immobilière, Workplace design et Travaux



L'immeuble du quai de la Rapée fait l'objet d'une réhabilitation sur mesure, pensée et voulue par les occupants eux-mêmes. Les travaux se font en site occupé pour préserver la continuité des missions de la Caisse...

Premier du nom, le Village by CA de la rue La Boétie est bien plus qu'une pépinière de startups, c'est un éco-système tourné vers la création où grandes entreprises et startups se rencontrent et coopèrent pour innover.



Le concept de Village by CA



tertiaire



Diffuser l'esprit d'innovation /

Bientôt, chaque région aura son « Village by CA » ! Dans ces incubateurs à la pointe de la technologie, les *startups* échangent avec de très nombreux partenaires publics et privés. Crédit Agricole Immobilier accompagne l'émergence de ces villages créatifs.

Un concept en plein essor

Le Village by CA est un espace de rencontres où *startups* et grandes entreprises coopèrent pour innover. Éco-système créateur de valeur et pépinière de « jeunes pousses », le concept inauguré à Paris est en plein développement partout en France..., mais aussi à l'étranger, où le Village dispose de locaux et de services dans 25 métropoles mondiales.

Un site pilote pour l'innovation

Depuis octobre 2014, le premier Village by CA de France accueille *startups* et partenaires aux 55, rue La Boétie, à Paris. Crédit Agricole Immobilier a restructuré un immeuble centenaire de 9 000 m² pour répondre aux exigences actuelles de confort et de performance. Certifié HQE®, le bâtiment intègre de nombreuses innovations : éclairage *full led* qui s'adapte à la luminosité extérieure, moquette purificatrice d'air, plafonds et cloisons acoustiques, système de sécurisation du site ultraperformant... À l'intérieur, on se rencontre autour d'une « place du village » et on profite d'une grande diversité d'espaces imaginés pour la réflexion individuelle ou le travail en commun.

/ la confiance,
ça se construit /



Patrick Rodrigues, Responsable d'opérations à la Direction technique de Crédit Agricole Immobilier

« Crédit Agricole Immobilier a su trouver les solutions innovantes nécessaires au fonctionnement de l'éco-système du Village by CA. Une vingtaine de projets de Village by CA est aujourd'hui en cours de réflexion en France. Chaque Caisse régionale pilotera la création de son village en s'appuyant sur nos expertises. »



Crédit Agricole Immobilier accompagne l'ouverture d'une vingtaine de concepts de Village by CA, dont le Village du Crédit Agricole d'Aquitaine.

De nouveaux villages un peu partout

À l'horizon 2020, 30 incubateurs verront le jour et accueilleront près de 600 *startups* ! Crédit Agricole Immobilier accompagne actuellement une vingtaine de Caisses régionales dans leur projet de Village. L'expert immobilier du Groupe veille aux fondamentaux du projet : fonctionnalités architecturales ; spécifications administratives ; techniques et financières ; usages du lieu par ses occupants, avec notamment un accès possible toute l'année, tous les jours de la semaine et à toute heure... Ainsi, à Châteaudun, le Crédit Agricole Val de France a imaginé un Village dans le cadre d'un lycée agricole : faire se côtoyer des adolescents de 16-18 ans et des *startups* est une belle idée pour l'agriculture de demain ! Beaucoup plus loin, dans l'hémisphère Sud, le Crédit Agricole de La Réunion développe un Village by CA avec le technopôle de la ville de Saint-Denis. Prévu pour 2018, celui-ci devrait accueillir une soixantaine de *startups*. L'architecture épousera le relief pentu du sol et prendra en compte le climat tropical avec un vaste patio végétalisé... En attendant, un Village éphémère a vu le jour récemment. Implantée sur 3 000 m² au cœur de l'agglomération de Saint-Denis de La Réunion, la pépinière pourra accueillir jusqu'à 50 *startups*. ■



Les différents Villages doivent être certifiés HQE® et BREEAM. À La Réunion, c'est une ambition particulièrement forte, puisque la certification définit pour la métropole la nécessité des transpositions au climat tropical.

Les expertises engagées :

Stratégie immobilière,
Workplace design et Travaux

/ la confiance,
ça se construit /



Bertrand Corbeau, Directeur général adjoint de Crédit Agricole S.A., en charge du pôle Développement, Relation clients et Innovation

« Le concept de village dédié à l'innovation est pour nous un outil fort de développement économique dans les territoires. En effet, le déploiement de ces sites accompagne la croissance d'entreprises et de projets locaux innovants. Il s'agit également, pour le Crédit Agricole, d'un levier fort pour faire évoluer nos offres et notre culture dans une logique de transformation digitale. »

/ RSE /

bâtir un cadre de vie durable



Depuis 2013, Crédit Agricole Immobilier a fait le choix de prendre part à la démarche de progrès participative et évolutive du groupe Crédit Agricole en matière de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), incarnée par l'indice FReD*, pour le respect du client, du salarié et de la planète. Baptisée « FReD le bâtisseur », la politique RSE de Crédit Agricole Immobilier, portée au plus haut niveau de l'entreprise, est identifiée comme l'un des quatre leviers de réussite de notre plan de transformation. Il implique la mise en place de plans d'action continus, suivant trois axes prioritaires : être responsable en développant des relations de confiance avec les clients et partenaires, être utile en innovant pour une intégration respectueuse des territoires et de l'environnement, et enfin donner du sens en construisant avec nos collaborateurs une organisation et des pratiques agiles.

* Fides, Respect et Demeter.



Stanislas Pottier, Directeur du développement durable de Crédit Agricole S.A.

« Acteur majeur du secteur bancaire, notre position de leader nous confère un devoir d'exemplarité et d'expertise. C'est pourquoi le groupe Crédit Agricole a choisi de mener une politique proactive en termes de responsabilité sociétale d'entreprise. En tant que filiale du Groupe, Crédit Agricole Immobilier s'intègre pleinement dans cette dynamique et développe une démarche RSE adaptée aux enjeux de ses métiers et totalement intégrée à l'ensemble de ses activités : une RSE porteuse d'innovation et de différenciation au service de ses clients, dans un objectif de progrès permanent. Crédit Agricole Immobilier joue également un rôle moteur en matière de transition énergétique et compte parmi les premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. L'implication du Groupe, et notamment de Crédit Agricole Immobilier, au sein de l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA) illustre aussi ces engagements et notre volonté d'appréhender les sujets de transition énergétique dans leur ensemble en innovant en permanence et en anticipant les règles et contraintes futures. »



/ être responsable /

Développer des relations de confiance avec nos clients et partenaires

Se donner les moyens de satisfaire nos clients

Parce que la satisfaction de nos clients est un facteur déterminant pour nos réussites futures, elle occupe une position centrale dans les préoccupations de chacun de nos métiers. Pour mesurer cette satisfaction dans le temps pour chaque métier, nous mettons en place un indice de Recommandation Client adapté à l'immobilier. Il s'agit d'un indicateur clé pour guider le déploiement de notre stratégie.

Co-construire un monde durable avec nos partenaires

Nous travaillons à la formalisation d'une politique d'achats responsables qui intègre notamment un « indice Relation Fournisseur ». Celui-ci tient compte de l'accompagnement et du suivi du taux de dépendance des fournisseurs et permet également d'identifier les fournisseurs les plus performants en matière de RSE et d'innovation.

Pour respecter les meilleures pratiques en matière de déontologie et renforcer la confiance avec nos partenaires, nous avons élaboré une charte éthique des affaires, spécifique à l'immobilier. Elle traite des relations avec les fournisseurs, de la lutte contre la corruption, des conflits d'intérêts, des cadeaux, avantages et invitations.

Nous nous engageons, dès que cela est possible, à privilégier le recours aux partenaires locaux ainsi qu'à des fournisseurs du secteur protégé et nous mettons en place un plan de sensibilisation à destination de l'ensemble des prescripteurs.

/ être utile /

Innover pour une intégration respectueuse des territoires et de l'environnement

Intégrer nos bâtiments dans leur environnement

Nous intégrons les questions de biodiversité et d'éco-sociologie dès la conception de nos bâtiments. Pour cela, nous menons des études sur les sites d'implantation avec des experts tels que des bureaux d'études spécialisés, des écologues... Dans le cadre de notre activité de promotion immobilière, nous définissons en amont le profil énergétique des immeubles tertiaires et résidentiels avec des réalisations certifiées HQE® Construction/Rénovation, BREEAM, RT 2012...

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments lors de la construction, nous avons fondé, avec d'autres acteurs du secteur, l'association BBKA (Bâtiment Bas Carbone). Elle assure la promotion d'ouvrages plus vertueux, utilisant notamment des matériaux biosourcés et privilégiant une consommation de matière raisonnée.

Conseiller nos clients pour une meilleure performance énergétique

Aussi bien en immobilier d'exploitation qu'en property management, nous accompagnons nos clients dans leurs démarches de certification environnementale afin de valoriser durablement leur patrimoine immobilier, prolongeant ainsi notre engagement conduit en promotion. Aussi, de nombreux sites que nous gérons sont déjà certifiés – ISO 14001, HQE® Exploitation et/ou BREEAM In-Use –, suivant une logique d'anticipation de la réglementation. L'objectif : optimiser l'exploitation, la rentabilité et la valorisation de leurs actifs.

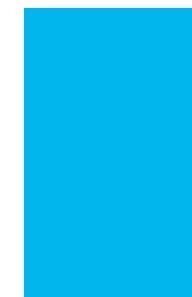


Du bois pour les étudiants de Noisiel
D'ici à la fin 2017, nous livrerons une résidence étudiants de cinq étages à Noisiel, en Seine-et-Marne. Sa particularité : une structure entièrement constituée de modules de bois issus de forêts gérées durablement, préfabriqués et équipés en usine. Grâce à son mode constructif innovant, cette résidence étudiants fait partie des 15 premiers bâtiments labellisés BBKA, aux côtés de notre résidence Liv'in à Bussy Saint-Georges.

Accompagner la mutation des territoires

Nous intégrons dans nos projets l'impact territorial et les principes clés de l'économie circulaire via la densification de l'espace, l'évolutivité des logements construits, l'utilisation d'énergie propre et la valorisation des déchets.

Nous concevons encore des programmes mixtes pour intégrer au sein d'un même ensemble des logements en accession libre, des logements sociaux, des logements étudiants, des logements qui s'adaptent aux besoins spécifiques des seniors, mais aussi des services qui contribuent à la vie de quartier.



/ donner du sens /

Construire avec nos collaborateurs une organisation et des pratiques agiles

Améliorer la qualité de vie au travail

L'accord collectif de qualité de vie au travail, signé avec les partenaires sociaux, rappelle le souci de l'entreprise pour le bien-être de ses collaborateurs. Cet engagement nous permet de réaffirmer notre démarche d'employeur responsable favorisant l'égalité professionnelle hommes-femmes, la prise en compte des risques psychosociaux, la libre expression du salarié sur son lieu de travail, la conciliation entre vie privée et vie professionnelle.

L'accord collectif relatif au télétravail nous permet de franchir une marche supplémentaire dans la construction de notre socle social.

Développer l'employabilité des collaborateurs

Notre politique RH volontariste intègre des entretiens de carrière et des revues de collaborateurs visant à mieux connaître nos salariés. Notre politique de mobilité interne crée de la transversalité entre nos métiers.

Le développement des compétences de nos collaborateurs est une priorité que nous mettons en œuvre, notamment au travers du plan de formation annuel. Chaque année, en moyenne, près de 500 collaborateurs bénéficient d'une formation, en plus des formations réglementaires obligatoires.



Crédit Agricole Immobilier - Siège social : 12 place des États-Unis - 92545 Montrouge Cedex - Société anonyme au capital de 125 112 255 euros - R.C.S. 380 867 978 - Société faisant partie du groupe Crédit Agricole.
Crédits photo : Pascal Assailly, Léonard de Serres, Golem Images, Alain Goulard, Laurent Kronental, Michel Labelle, Andrew McLeish, Thibault Savary, Scenesis, Hervé Thouroude, Kasia Wandycz, Jean Zindel, Crédit Agricole S.A./CAPA Pictures/Pierre Olivier, C. Barriquand, L. de Serres, médiathèque Crédit Agricole Immobilier • Conception et réalisation : PUBLICORP - 14685. Illustrations non contractuelles, dû à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. Toute reproduction du contenu de cette brochure sans l'autorisation de Crédit Agricole Immobilier est interdite.
Pour plus d'informations, vous pouvez notamment consulter notre site Internet www.ca-immobilier.fr.
© Crédit Agricole Immobilier - Mai 2017.
Imprimeur : Arteprint. Ce document est imprimé en France sur un papier 100 % recyclé.
NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

ORGANISATION DU GROUPE

9,3 millions de sociétaires sont à la base de l'organisation coopérative du Crédit Agricole. Ils détiennent sous forme de parts sociales le capital des **2 471 Caisses locales** et désignent chaque année leurs représentants : près de **31 000 administrateurs** qui portent leurs attentes au cœur du Groupe.

Les Caisses locales détiennent l'essentiel du capital des **39 Caisses régionales**.

Les Caisses régionales sont des banques régionales coopératives qui offrent à leurs clients une gamme complète de produits et services. L'instance de réflexion des Caisses régionales est la Fédération Nationale du Crédit Agricole, lieu où sont débattues les grandes orientations du Groupe.

À travers **SAS Rue La Boétie**, les Caisses régionales sont l'actionnaire majoritaire, à 56,6 %, de **Crédit Agricole S.A.** qui coordonne, en liaison avec ses filiales spécialisées, les stratégies des différents métiers en France et à l'international.



Autres filiales spécialisées :
Crédit Agricole Capital
Investissement & Finance
(Idia, Sodica), Uni-éditions

/ l'immobilier

dans le Groupe /

Avec près de 60 % de Français propriétaires, l'immobilier représente deux tiers du patrimoine des ménages, les produits financiers et d'assurance représentant le troisième tiers. Une tendance qui devrait perdurer dans un contexte conjoncturellement favorable aux placements immobiliers.

Le logement, plus que jamais priorité du Crédit Agricole

Depuis le Projet de Groupe 2010 et l'affirmation du logement comme domaine d'excellence du Crédit Agricole, une ambition collective est affichée : la première banque du logement des Français. Ainsi, le groupe Crédit Agricole dans son ensemble se mobilise autour d'un objectif commun : rendre le logement accessible au plus grand nombre, que ce soit au travers du financement des particuliers ou de son offre de logements destinés à la location, à l'accession à la propriété ou à l'accession sociale.

L'immobilier, au cœur de la démarche patrimoniale du groupe Crédit Agricole

C'est dans ce cadre réaffirmé par le plan moyen terme Ambition Stratégique 2020 du Crédit Agricole que Crédit Agricole Immobilier contribue à développer l'immobilier, dans toutes ses composantes, aux côtés de la banque et l'assurance.

L'enjeu : enrichir la palette d'offres de la banque universelle de proximité et proposer une offre globale qui accompagne les clients dans la constitution, la gestion, la valorisation et la monétisation de leur patrimoine immobilier.

Le Crédit Agricole,
premier financeur
de l'immobilier



Des filiales dédiées et
un réseau d'agences
de transaction et
d'administration de biens



CRÉDIT AGRICOLE
IMMOBILIER

Des investisseurs
de premier plan
en immobilier



CRÉDIT AGRICOLE
ASSURANCES



CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE & INVESTMENT BANK



SQUARE HABITAT
CRÉDIT AGRICOLE



CRÉDIT AGRICOLE
LEASING & FACTORING

Amundi Immobilier

Amundi
ASSET MANAGEMENT

