



Mettons
l'immobilier en
mouvement

Sommaire

Rapport RSE

Edito **3**

Nous sommes Groupama **4**

Groupama Immobilier, notre métier et comment nous le faisons évoluer **9**

Faits marquants 2024 **16**

Un mouvement irrésistible, 3 questions à Astrid Weill **18**

Emmenez-nous, une impulsion pour un nouveau projet d'entreprise **20**

AGIR rend heureux ! **23**

Bouger, c'est entraînant ! **36**

Bouger, c'est notre manière de vivre ensemble .. **41**

Innover pour avancer **45**

Edito

La publication d'un rapport RSE est, chaque année, un rendez-vous important, le moment de présenter un bilan de l'année écoulée. Pour nous, le rapport RSE 2024 de Groupama Immobilier revêt un caractère particulier.

Nos prises de fonction en tant que Directrice Générale et au poste de Directeur du Développement Durable, marquent une évolution dans la méthode que nous entendons déployer sur les enjeux du développement durable et plus largement dans la gouvernance de l'entreprise.

Dans un monde en perpétuel changement, marqué par les transitions écologiques, sociétales et technologiques, l'immobilier ne peut rester figé. Le secteur doit évoluer, s'adapter, se réinventer. Parce que nous sommes convaincus que les actes ont plus d'impact que les mots, nous nous mettons en mouvement. Et notre mouvement est une dynamique au service de nos usagers, de nos partenaires, et de la planète.

En tant que société de gestion immobilière, nous avons une responsabilité particulière : celle d'accompagner les transformations de notre secteur tout en préservant la valeur durable des actifs que nous gérons. Cela signifie anticiper les nouveaux usages, améliorer la performance environnementale, et placer les attentes des utilisateurs au cœur de notre stratégie.

Ce rapport RSE reflète les mouvements que nous avons engagés : en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre de notre patrimoine, du développement de bâtiments plus résilients, mais aussi d'une gestion plus inclusive et plus responsable. Il témoigne d'une conviction forte : la performance durable ne peut exister sans mouvement, sans questionnement, sans volonté d'agir concrètement.

Et parce que le mouvement induit le mouvement, avec les équipes de Groupama Immobilier entièrement mobilisées, nous entraînerons nos partenaires et nos locataires à s'engager à nos côtés pour les actifs que nous gérons soient toujours plus durables et plus désirables.

Nous savons que les défis sont immenses. Mais nous croyons aussi à la force du collectif, à l'intelligence du terrain, et à la capacité d'innovation de nos équipes et de nos partenaires. Ensemble, mettons l'immobilier en mouvement.

Astrid Weill,
Directrice Générale de Groupama Immobilier

Mathieu Tamaillon,
Directeur du Développement Durable

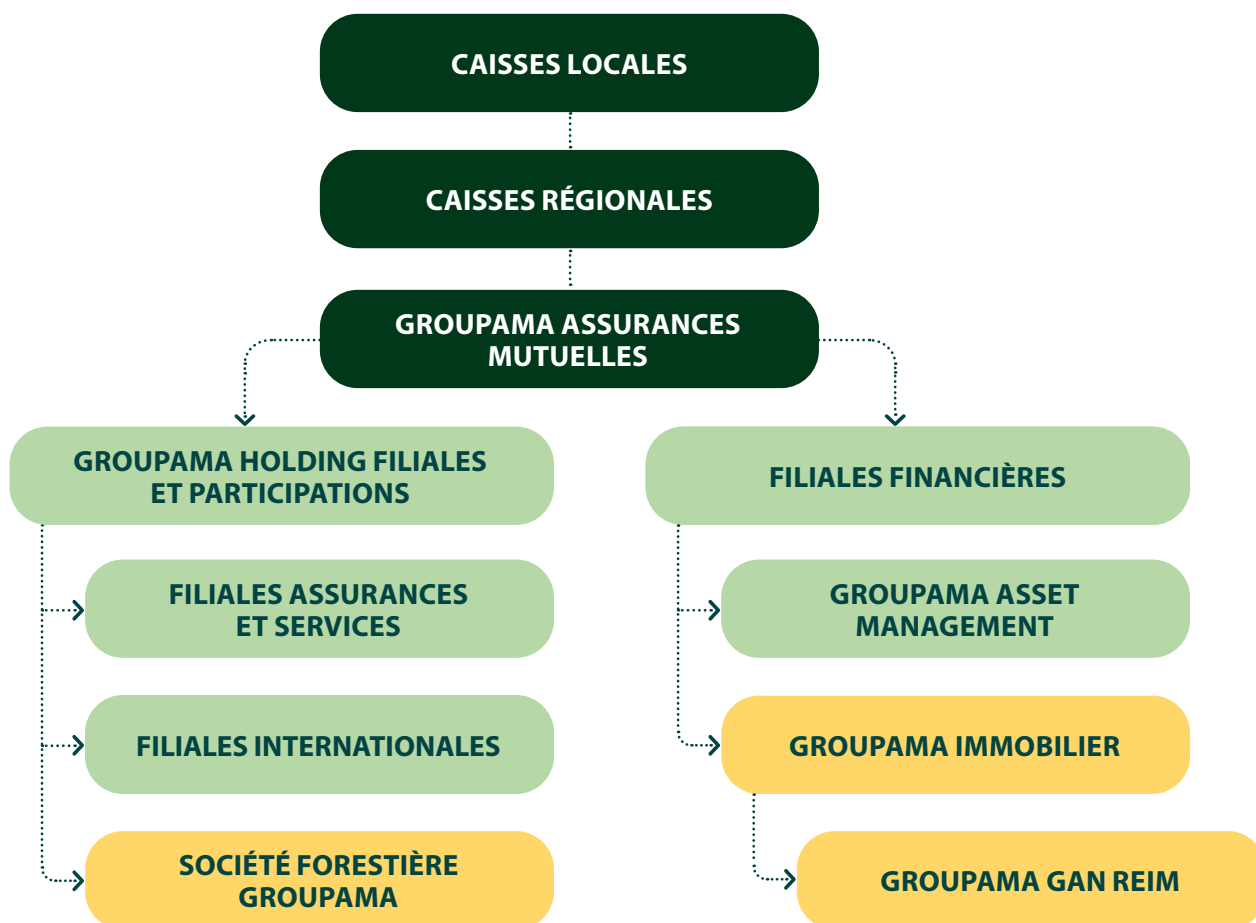




Nous sommes Groupama



Organisation du groupe



Depuis plus de 100 ans, Groupama, porté par ses origines agricoles et les principes du mutualisme, est pionnier de l'engagement dans les territoires et place au centre de ses actions des valeurs humanistes intemporelles, de proximité, de solidarité et de responsabilité lui assurant une réalité unique auprès de ses 12 millions de sociétaires et clients.

Fondé sur une gouvernance participative, Groupama s'appuie sur la force de 29 690 collaborateurs et l'engagement de 30 000 sociétaires élus bénévoles. « Force vive » et identité du groupe, les élus sont le trait d'union avec les sociétaires. Ils incarnent le système démocratique et participatif du groupe, animent la vie mutualiste locale, soutiennent les sociétaires en cas de coup dur et s'impliquent dans la vie de l'entreprise.

La Raison d'être de Groupama

- **Nous sommes là pour permettre au plus grand nombre de construire leur vie en confiance.**
- **Pour cela, nous sommes fondés sur des communautés d'entraide humaines, proches et responsables**

Deux marques commerciales

Le Groupe Groupama propose, au travers de 2 grandes marques au positionnement complémentaire, une offre complète d'assurance, de services bancaires et financiers :

- Assurances de biens et responsabilités
- Assurances de la personne
- Activités bancaires et financières



Groupama est la marque d'assurance généraliste et de proximité du Groupe. Elle est distribuée en France par un réseau des 2400 caisses locales regroupées en 11 caisses régionales et 2 caisses spécialisées, et hors de France, par les filiales internationales.



Référence sur le marché des créateurs d'entreprise, des PME et des professionnels, la marque Gan est aujourd'hui l'assureur privilégié de tous ceux qui entreprennent, dans leur vie privée comme dans leur vie professionnelle. La marque Gan est distribuée par un important réseau de proximité.



Un chiffre d'affaires diversifié et des résultats solides

ASSUREUR GÉNÉRALISTE

ASSURANCE DE
LA PERSONNE

9,0

MILLIARDS €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

ASSURANCE DE BIENS ET
RESPONSABILITÉ

9,2

MILLIARDS €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

ACTIVITÉS
FINANCIÈRE

246

MILLIONS €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

18,5 MD€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES GROUPE

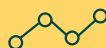
EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE



RATIO
COMBINÉ*

95,1%

*NON VIE



RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL

954

MILLIONS D'EUROS



RÉSULTAT
NET

961

MILLIONS D'EUROS

BILAN SOLIDE



TOTAL BILAN

89,4%

MILLIARDS D'EUROS



RATIO DE SOLVABILITÉ*

954

*AVEC MESURE
TRANSITOIRE



FOND PROPRES

10,5

MILLIARDS D'EUROS

Ambition 2030

En 2022, Groupama s'est donné l'ambition de bâtir le groupe mutualiste d'assurance champion de l'accompagnement de ses clients. La durabilité participe pleinement de cette ambition ; elle est même consubstantielle au modèle d'affaires du Groupe. Elle conforte l'engagement des collaborateurs, stimule l'innovation et les relais de croissance, réduit les coûts et renforce la relation avec les parties prenantes.

La durabilité est pleinement prise en compte dans l'ambition du Groupe qui s'articule autour de :

3 axes de performance :

- **Le développement, avec la proximité et le rayonnement territorial**
- **Les fondamentaux métiers, avec la gestion renforcée des expositions climatiques et la conception ou l'évolution d'offres non-vie contribuant aux enjeux de Durabilité sur les plans environnementaux et sociétaux**
- **Les opérations, avec la qualité des services rendus et la décarbonation de la gestion de sinistres**

3 axes transverses :

- **La durabilité, un enjeu au cœur de nos métiers**
- **La prévention, pour accompagner nos clients et les aider à mieux maîtriser leurs risques et à les réduire**
- **Les ressources humaines, au cœur de la réussite des priorités stratégiques**

Plus spécifiquement la stratégie Durabilité de Groupama énonce 5 engagements et définit un plan-cadre qui fixe les axes de progrès dans lesquels s'inscrivent les entreprises du Groupe :

- **Une relation client humaine, attentive et responsable**
- **Des solutions de protection répondant à l'évolution de l'environnement et des modes de vie**
- **Une contribution active au développement durable de la vie locale**
- **Une politique d'épargne et de placements durables claire, publique et commune au Groupe**
- **Un groupe engagé où chacun agit avec fierté en cohérence avec les valeurs**



Notre mission

Assurer la création de valeur durable des patrimoines immobiliers et forestiers de Groupama pour renforcer les ressources financières nécessaires au métier d'assureur auprès des sociétaires du groupe : particuliers, agriculteurs, collectivités locales, propriétaires de forêts...

Nos métiers et nos expertises

Spécialistes des investissements et des arbitrages, de l'asset management, du property management, de la maîtrise d'ouvrage technique et travaux, ingénieurs techniques, experts en développement durable, innovation, professionnels de la finance, juristes ... Groupama Immobilier dispose d'une importante palette d'expertises complémentaires. **Nous maîtrisons en interne l'ensemble des métiers de la chaîne immobilière** pour garantir à nos partenaires et investisseurs une gestion en toute confiance et sécurité de leurs patrimoines.

De The Link, nouvelle tour de bureaux emblématique de Paris La Défense à des commerces de pied d'immeuble, en passant par des appartements de moyenne gamme à très haut de gamme et des entrepôts logistiques, nous gérons tous types d'actifs, de 100 m² à 100 000 m². Notre approche repose sur un savoir-faire maîtrisé en interne, sans intermédiaire. Chaque actif est géré, suivi et redéveloppé par nos équipes avec une exigence de précision et de performance, pour **assurer la création de la valeur durable**.

Nous sommes des acteurs de la ville d'aujourd'hui et de demain qui privilégie le mieux vivre ensemble et le trio Résidentiel/Commerce/Bureaux.

Nous nous appuyons sur un patrimoine sans équivalent aux nombreux atouts : centralité, proximité des transports en commun, des écoles, des musées, des monuments et des jardins. La qualité architecturale, l'excellence, l'authenticité et la durabilité sont nos maîtres mots, qui nous permettent de proposer des **lieux de vie et de travail désirables**.

Filiale d'un groupe d'assurance mutualiste, nous sommes pleinement conscients de notre responsabilité face aux enjeux environnementaux, économiques, sociétaux et culturels. Préserver un patrimoine immobilier historique tout en innovant est notre contribution pour une ville durable, résiliente et magnifiée.



Chiffres clés



+ de 25 ans
d'expérience dans la gestion d'actifs

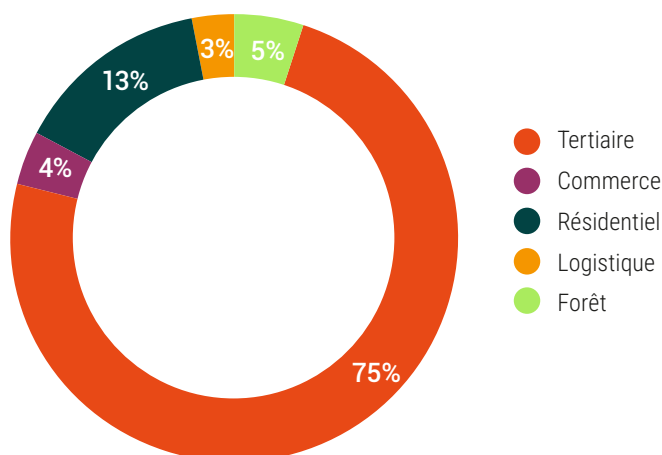


278 actifs sous gestion¹



4,8 milliards d'euros
d'actifs sous gestion²

**Typologie d'actifs par
nature d'immeuble**
en % de valeur



886 429 m² de surface utile
(hors The Link, VEFA³ et forêts)



22 464 ha de forêts

¹ périmètre pris en compte : Groupe + GGREIM + Caisses Régionales + AGRICA + The Link + VEFA – hors exploitation

² valeur d'expertise hors droits 31 décembre 2024

³ VEFA : Nantes Aurore, Village des Athlètes, Aix

Nos marques

Residential collection

En 2015, Groupama Immobilier crée Residential Collection, une nouvelle ligne de métier dédiée à la transaction haut de gamme.

Residential Collection propose à la vente et à la location des appartements dans le patrimoine historique de Groupama à Paris et Neuilly-Sur-Seine.

Ces biens font l'objet d'une valorisation immobilière via des restructurations. Les immeubles sont ainsi retravaillés, restructurés, rénovés, embellis aussi bien dans les parties communes que dans les parties privatives. Notre maîtrise intégrée de la chaîne complète de création de valeur signe la singularité et la qualité de notre accompagnement sur mesure.

« Fabriquer les plus beaux endroits à vivre, créer de la performance immobilière et des liens sociaux durables est notre ambition »

Valérie Genthial
Directrice de l'Asset Management



Storytail

STORYTAIL est la marque High Street Retail de Groupama Immobilier à travers laquelle nous gérons un patrimoine commercial pour le compte du Groupe Groupama et pour le compte de tiers. Ces commerces d'exception sont situés principalement dans le cœur des grandes métropoles françaises telles que Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille, Paris et Toulouse, dans des zones de chalandises reconnues, intégrées à des environnements mixtes.

STORYTAIL dispose d'une équipe dédiée d'asset managers, véritables experts du retail, qui décryptent les tendances du marché et accompagnent les enseignes dans leur stratégie immobilière.

Bureaux

Une marque relative à nos actifs de bureau sera lancée mi 2025, il s'agira d'une marque servicielle forte et fédératrice pour porter l'ensemble de l'offre locataire déployée sur les actifs tertiaires de Groupama Immobilier. Cette marque incarnera une expérience de l'immobilier de bureau servicielle, durable et humaine.

Groupama Immobilier gère un patrimoine de bureaux localisé principalement à Paris, l'un des premiers marchés d'Europe et l'une des grandes places mondiales en matière d'immobilier d'entreprise. La taille du marché, le dynamisme de ses acteurs et les opportunités du projet du Grand Paris nous permet de développer pleinement nos expertises, et d'offrir le meilleur à nos clients. Les surfaces de bureaux détenus régulièrement rénovées ou restructurées, sont des espaces à forte identité, situées sur des emplacements prime et qui attirent de nouvelles signatures.

Grâce à un effort d'investissement régulier, Groupama Immobilier maintient une offre d'immeubles prime flexibles, durables, économes en énergie mais aussi riches en services, avec l'ambition d'optimiser à la fois la satisfaction des clients utilisateurs et la performance financière pour nos investisseurs-mandants.



Boutique du 3 Avenue de Clichy, Paris 17

Nos locataires
high street retail

LONGINES



LADURÉE
Paris



ACTION



Etam



Groupama Gan REIM

Groupama Gan REIM, filiale de **Groupama Immobilier** (60%) et de **Groupama Gan Vie** (40%), est une société de gestion de portefeuille de fonds d'investissement alternatif (FIA) agréé par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2014. **Groupama Gan REIM** structure, développe et gère pour le compte d'une clientèle d'investisseurs

diversifiée cinq véhicules d'investissement immobilier dont l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** et la **SCPI Attraits Pierre** tous deux labellisés ISR - Investissement Socialement Responsable - qu'ils ont obtenu respectivement en mars 2023 et mai 2024 de la part de l'AFNOR intégrant d'ambitueuses exigences extra financières.

Groupama Gan REIM propose une création de valeur pérenne, à la fois pour les clients/locataires et pour les épargnants/investisseurs, appuyée sur :

- Une structuration adaptée de véhicules d'investissement
- L'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissement caractérisée par une approche sélective et privilégiant les investissements de gré à gré
- Une analyse professionnelle et indépendante visant à constituer des portefeuilles d'actifs immobiliers cohérents et performants
- Une gestion d'actifs dynamique orientée sur la création de valeur
- Une gestion des fonds visant à optimiser la visibilité et la liquidité des capitaux investis
- Le recours à des partenaires spécialisés et reconnus (Property Management, Asset Management Financier, Evaluateurs indépendants...)



Hôtel de Coulanges, Paris 4^e

Société Forestière Groupama

La Société Forestière Groupama est une filiale détenue à 100% par le Groupe Groupama. Avec près de 23 000 hectares composés de 28 forêts sous mandat de gestion, nous sommes le deuxième gestionnaire institutionnel de forêts en France. Réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, ces forêts sont composées à deux tiers de résineux et un tiers de feuillus.

IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



Chaque année, leur exploitation produit 100 000 m³ de bois d'œuvre, d'industrie et de chauffage et alimente en matière première toute une filière française. Pour assurer la pérennité de cette ressource, nous avons planté plus de 13 millions d'arbres en 20 ans.

Notre métier ne se limite pas à la vente de bois et à la plantation d'arbres et nous n'appréhendons pas un milieu forestier uniquement du point de vue de la croissance des arbres. Pour assurer une rentabilité durable et dynamique de nos forêts nous adoptons une **logique**

de « multifonctionnalité ». Car au-delà d'une logique simplement productive, la forêt rend des services fondamentaux à notre société : emplois dans les territoires et dans toute une filière, séquestration carbone, gestion de la ressource en eau, habitats de faunes et de flores d'une grande variété et d'une grande richesse, préservation et mise en valeur du patrimoine historique de forêts remarquables au riche passé historique.



Film : Au cœur de nos forêts
<https://youtu.be/D7K8E6LjEg?si=3fjCFLuGm0dSw45F>



Forêt de Pacy dans l'Eure



Faits marquants 2024

Mars

Livraison de TANDEM 16 rue de Messine 45 rue Bienfaisance

Groupama immobilier a livré TANDEM au 1er trimestre 2024. Fruit de la restructuration d'un hôtel particulier de 1975 et d'un immeuble des années 1920 de style Art Déco, situés à quelques pas du parc Monceau. TANDEM célèbre le patrimoine parisien et le projette dans l'ère du bureau de demain. Certification HQE "Très Performant" et un label BBCA Rénovation.

Credit photo : Antoine Mercusot



Mars

- Nomination d'Astrid Weill au poste de Directrice Générale



Mai

- Arrivée de Mathieu Tamaillon comme Directeur du Développement Durable



Mai

Obtention du label ISR par la SCPI Attraits Pierre de Groupama Gan REIM, délivré par l'AFNOR.

Mai

Livraison du 21 Baume

Le pavillon de 1903 de 420m², situé au 21 Baume, a fait l'objet d'un projet de restructuration visant, notamment, la mise en valeur du sous-sol. Le projet a pris également en compte les besoins du 133 Haussmann attenant en créant une sous-station Fraicheur de Paris dimensionnée pour le rafraîchissement des deux immeubles. Certification HQE niveau « Très Performant ».



Octobre

Livraison du 4 rue Dumont d'Urville

L'hôtel particulier du 4 rue Dumont d'Urville a fait l'objet d'une rénovation légère dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique : raccordement à Fraîcheur de Paris, isolation des parois, remplacement des menuiseries et mise en place d'une gestion centralisée du bâtiment et de soin au confort des usagers : forte attention portée à l'acoustique, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Certification HQE, niveau « Très Performant ».



Octobre

Obtention du label BBCA exploitation pour l'immeuble situé au 5 rue Boudreau, au cœur de l'emblématique ensemble du Square de l'Opéra Louis Juvet



Juin

Réception du 16 Paul Valéry

Groupama Immobilier a rénové un appartement aux trois derniers étages d'un immeuble art déco pour allier confort moderne et durabilité, témoignant de notre engagement envers l'innovation écologique, le bien-être des habitants et la préservation du patrimoine architectural : isolation des parois, toiture terrasse transformée avec une végétation luxuriante, un potager et des espaces dédiés à la biodiversité.

Mai

Livraison à la SOLIDEO du Lot E du Village des Athlètes à Saint Ouen

Livraison des bâtiments du lot E pour la Solideo sans retard en mai 2024 pour une mise à disposition à Paris 2024 pour la phase Jeux. Le lot E comprend 52 000 m² de bureaux de résidentiel et de commerces et activités, porté par Groupama Immobilier (pour le compte d'Agrica et Groupama) aux côtés de Nexity, Eiffage et CDC Habitat.

Depuis la fin des Jeux Olympiques, les bâtiments sont transformés pour laisser place à la phase héritage. 2025 verra la commercialisation de ces actifs d'un nouveau quartier, Village des Athlètes, incarnation de l'urbanisme du XXIème siècle où la nature occupe une place essentielle.





Un mouvement irrésistible, 3 questions à Astrid Weill

Comment qualifieriez-vous le contexte actuel du secteur de l'immobilier ?

Dans un contexte de crise économique, de transition énergétique et écologique, de transformation digitale et de normalisation du travail en mobilité, nous vivons actuellement une période qui impacte profondément les marchés immobilier et financier. En tant que nouvelle Directrice Générale de Groupama Immobilier, ce contexte oriente mes convictions quant à la stratégie à adopter pour que nous atteignions nos objectifs.

Encore plus qu'avant, nous devons prendre le temps nécessaire pour évaluer avec rigueur les opportunités d'investissement. Aujourd'hui, il est essentiel que notre feuille de route fasse l'objet d'un examen minutieux afin d'identifier les nouvelles trajectoires qui nous permettront de maintenir notre position d'acteur majeur de la transformation urbaine, tout en assurant une **création de valeur durable** pour nos mandants.

Quelle est l'évolution des patrimoines sous gestion de Groupama Immobilier ?

Notre engagement sur des projets audacieux témoigne de notre détermination à concentrer notre patrimoine sur **des immeubles désirables** : bien localisés, confortables, performants, à faible empreinte carbone et environnementale, et qui s'adaptent aux besoins de leurs occupants.

Sur le marché de l'habitation, nous traversons également une crise multifactorielle : flambée des coûts de construction, baisse du pouvoir d'achat, durcissement des conditions d'accès au crédit... La qualité de notre portefeuille justifie mon optimisme dans cet environnement. Le marché de

la transaction de logements a certes été ralenti, mais nos performances, qui portent sur des actifs résidentiels haut de gamme, demeurent satisfaisantes.

Quant à nos investissements forestiers, ils représentent une opportunité unique de concilier rentabilité économique, protection de l'environnement et développement territorial, en application des valeurs de Groupama. Par une gestion dynamique de nos forêts, nous contribuons à bâtir une ville plus durable et plus prospère pour les générations futures.

« gestionnaire d'un patrimoine immobilier et forestier exceptionnel, notre rôle est prépondérant dans la transformation sociétale de l'immobilier. Notre devoir est de prescrire l'immobilier de demain, en favorisant des pratiques plus responsables, alignées sur les besoins émergents de la société. »

Astrid Weill

Directrice Générale de Groupama Immobilier



Quelle est la réponse de Groupama Immobilier à ce contexte ?

Gestionnaire d'un patrimoine immobilier et forestier exceptionnel, notre rôle est prépondérant dans la transformation sociétale de l'immobilier. Notre devoir est de prescrire l'immobilier de demain, en favorisant des pratiques plus responsables, alignées sur les besoins émergents de la société. Après avoir initié divers projets comme le « Booster du Réemploi », la « Communauté Low-Tech » ou « Biodiversity Impulsion Group » (BIG), nous avons participé au lancement de l'initiative 1°Pacte qui vise à renforcer la collaboration entre bailleurs et locataires pour un immobilier plus vertueux. Qu'il s'agisse de biodiversité, de qualité environnementale des bâtiments, de réemploi ou d'actions solidaires, nous nous impliquons dans une quinzaine d'initiatives sectorielles où l'on construit le futur de l'immobilier et de la ville. En parallèle, nous devons encore renforcer nos pratiques pour

réduire l'empreinte environnementale des patrimoines sous gestion, décarboner les actifs et poursuivre l'amélioration de leur efficacité ESG. C'est pourquoi nous avons lancé **AGIR**, la démarche qui regroupe et structure nos **Actions pour une Gestion Immobilière Responsable**.

Enfin, nous sommes extrêmement attentifs à ce que nos collaborateurs évoluent dans, un environnement de travail positif et productif. Nous favorisons la promotion interne, nous intégrons des profils diversifiés et évolutifs, et nous multiplions les efforts de formation pour développer les compétences de chacun. Nos équipes conjuguent aujourd'hui engagement et performance opérationnelle, et j'en suis personnellement très fière. Et c'est pour bâtir avec eux le futur de Groupama Immobilier que j'ai lancé la **démarche « Emmenez-nous »**.

● Emmenez-nous,
l'impulsion d'un nouveau projet d'entreprise



Sous l'initiative d'Astrid Weill, Directrice Générale, Groupama Immobilier s'est doté d'un nouveau projet d'entreprise intitulé « Emmenez-nous ». Il a été défini de façon collaborative et fixe un nouvel horizon. Ses maîtres mots : renforcer l'esprit d'équipe, encourager la proactivité et valoriser les forces qui font la renommée de Groupama Immobilier.

« Emmenez-nous » est une démarche accompagnée par un cabinet de conseil spécialisé. Plus de 30 entretiens qualitatifs et une consultation digitale, avec plus de 70 % de participation, ont nourri le constat, identifié les actions à engager. Des ateliers dédiés, réunissant les membres du Comité de Direction ont permis de rédiger des éléments de langage communs.

Le résultat de cette démarche ? **Un projet d'entreprise coconstruit**, révélé lors du séminaire interne en janvier dernier.

D'où venons-nous ?

« Emmenez-nous » s'inscrit dans l'héritage du Groupe Groupama et de son ADN mutualiste tout en capitalisant sur les 10 dernières années, porteuses en termes d'opérations immobilières et de rayonnement pour la filière.

Où allons-nous ?

« Emmenez-nous » c'est aussi une nouvelle signature pour Groupama Immobilier « **Assurer la création de valeur durable** ». Une ambition qui s'inscrit en cohérence avec l'ambition du Groupe « Ambition 2030 ».

Pour les 10 prochaines années

**Assurer la création
de la valeur durable**

Comment y arriver ?

« Emmenez-nous » c'est une feuille de route avec 4 leviers d'action prioritaires et 6 chantiers associés dont les premiers résultats sont attendus dès 2025.

Nos 4 leviers d'actions prioritaires

- Réussir l'entrée de **The Link**
- Se préparer pour la **gestion pour compte de tiers**
 - Être fer de lance de la **décarbonation**
 - Recréer de la **valeur immobilière durable**

Et « Emmenez-nous », enfin, c'est une démarche, au cœur de la vie de l'entreprise, avec une programmation événementielle dédiée et des rendez-vous récurrents pour partager les actions mises en oeuvre, mesurer l'état d'avancement, célébrer les résultats et **faire équipe pour atteindre nos objectifs**.

Une nouvelle organisation des services

Lancé en janvier dernier, « Emmenez-nous » se déploie progressivement avec des premières actions déjà visibles.

Création d'une unique Direction de l'Asset management, « One asset management team », qui réunit le tertiaire, le résidentiel et le commerce. Cela nous permet de renforcer nos expertises dans chaque classe d'actifs et de partager les bonnes méthodes et retours d'expérience. La réunion des équipes favorise aussi les échanges, la communication et la transversalité. D'un point de vue RH et en termes d'évolution professionnelle, cela facilite la mobilité tout en bénéficiant d'une vision plus large pour proposer des CDD/CDI à nos alternants.

Création d'une Direction des affaires juridiques pour le compte des différents métiers de Groupama Immobilier. Outre les aspects Contentieux, Corporate et Mutations, ce pôle d'expertise interne assure notamment un travail de veille juridique et apporte son expertise aux opérationnels pour la rédaction des baux, ou pour les clauses d'un contrat par exemple.

Une communication et un événementiel renforcé

Avec la parution d'une première newsletter en mars et avec un rythme de publication prévu toutes les 6 semaines

Avec l'organisation « d'Emmenez nous visiter un immeuble » pour que l'ensemble des équipes découvrent nos actifs immobiliers et notamment la tour The Link.

Les 6 chantiers de "Emmenez-nous"

Chaque chantier est conduit par un responsable de projet soutenu par une équipe projet et tous sont sous la supervision d'un membre du CODIR.

Lancés en mars 2025, nous attendons les premiers résultats avant l'été autour des thématiques suivantes :

- Organiser l'intégration de The Link
- Proposer une offre de service de bureaux différenciante
- Monter d'un cran en excellence opérationnelle pour créer davantage de valeur pour nos clients
- Décarboner l'ensemble de nos métiers
- Organiser notre représentation externe pour rester un acteur d'influence
- Projeter notre stratégie d'investissement durable

En parallèle, nous mettrons progressivement en œuvre d'autres mesures :

- L'organisation d'événements internes autour de thématiques métier : visites d'immeubles, information sur l'IA, sur la décarbonation, sur l'innovation et la recherche, sur les investissements...
- L'organisation de points d'étape durant lesquels l'avancement des chantiers seront partagés, et les prochaines étapes annoncées aux collaborateurs.
- L'organisation d'un prochain séminaire interne, le Summer camp, qui permettra de passer un moment qualitatif, de resserrer les liens et d'aiguiser individuellement et collectivement sa créativité.
- Et une concertation pour redéfinir les valeurs de l'entreprise.

Emmenez-nous 

**Notre projet
pour demain**



AGIR rend heureux !



AGIR

Nos Actions pour une Gestion Immobilière Responsable



Nous avons lancé en septembre 2024 la démarche **AGIR**. **AGIR** regroupe et structure nos Actions pour une Gestion Immobilière Responsable.

AGIR est notre feuille de route ESG. **AGIR** affiche haut notre ambition : mettre en œuvre, sur notre patrimoine, ensemble, les meilleures pratiques et poursuivre notre rôle de pionnier dans la transformation du secteur.

AGIR anime chacun d'entre nous dans son métier, son quotidien et impacte chacune de nos décisions. AGIR dépasse le périmètre de l'entreprise car nous aspirons à entraîner dans notre mouvement nos partenaires et nos locataires pour construire ensemble un avenir soutenable.

C'est donc un appel enthousiaste au passage à l'action, car nous en témoignons : **AGIR** rend heureux !

AGIR ce n'est ni une révolution – car la plupart des actions à mettre en œuvre font appel au bon sens et sont connues depuis longtemps déjà – ni un plan d'actions déjà finalisé qui s'impose à tous – car la transformation environnementale ne peut réussir que si elle est coconstruite.

AGIR fixe un cap et propose un chemin : Faire de l'efficacité ESG, un élément déterminant d'un immeuble désirable et partie intégrante des échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une valeur durable des actifs.

« C'est une démarche partenariale qui fait appel au pragmatisme et au bon sens : *Agir* systématise des objectifs avec des solutions reproductibles, adaptées à chaque situation. *Agir* encourage la réalisation de projets pilotes et promeut l'obtention de résultats visibles pour nos clients, locataires et mandants ».

Mathieu TAMAILLON



AGIR pour atteindre 3 objectifs

Sur les patrimoines immobiliers et forestiers que nous gérons, AGIR se décline en un plan d'actions structuré autour de trois principaux objectifs.

AGIR, l'efficacité ESG au cœur des métiers de Groupama Immobilier

Nos objectifs

Atténuer

Avoir la capacité à capter les signaux faibles des transformations sociales, technologiques ou climatiques à venir et à adapter notre modèle. L'anticipation s'inscrit dans une logique de transformation structurelle du système, et non d'ajustement marginal.

Adapter

Conduire un ensemble d'actions visant à réduire les impacts négatifs de notre secteur, notamment environnementaux et la réduction des externalités négatives de la chaîne de valeur immobilière.

Anticiper

S'appuyer sur l'agilité, la résilience des actifs, des organisations et des usages face aux transitions réglementaires, culturelles, ou comportementales ou aux risques climatiques.

Nos actions

Respecter la courbe CRREM

I**

Préparer les patrimoines au changement climatique

IF**

Obtenir la labélisation « Engagé RSE »

IF+

Décarboner notre électricité

I**

Faire évoluer la relation bailleur/locataire

I**

Ajuster l'utilisation des certifications et labels

I*

Explorer le thème de la biodiversité grise

IF**

Faire évoluer la grille ESG d'évaluation des actifs

I*

Préserver la biodiversité

I

Utiliser une grille ESG fournisseurs

I+

Réduire le carbone embarqué des actifs

I**

Maintenir la certification PEFC

F**

Améliorer le tri des déchets d'exploitation

I**

Maintenir la certification PEFC

IF**

Accroître la connaissance sur le stockage CO2

F**

I : action concernant le patrimoine immobilier

F : action concernant le patrimoine forestier

** : action poursuivie en 2024

* : action engagée en 2024

+ : action à engager en 2025

Une démarche engagée et reconnue

Depuis 2018, Groupama Immobilier s'est appuyé sur les certifications ISO 9001 et 14001, pour animer notre démarche d'amélioration continue, répondre aux besoins de nos parties prenantes, accroître la satisfaction de nos clients et anticiper et maîtriser les risques.

Nous avons renouvelé ces certifications en 2024 et initions, en 2025, une nouvelle dynamique. Guidés par la volonté de Groupama, nous deviendrons, comme toutes les filiales du groupe, « engagés RSE » en obtenant ce label de l'AFNOR basé sur la norme ISO 26000, pour mesurer l'excellence de nos pratiques durables et éthiques.

2014

- Création des 1ers indicateurs de mesure responsables et durables
- Signature de la **Charte pour l'efficacité énergétique** des bâtiments tertiaires publics et privés du Plan Bâtiment Durable

2015

- Mise en place des **Livrets verts du locataire**, listant des bonnes pratiques RSE dans les immeubles
- **1ère évaluation de l'impact Carbone** des actifs de Groupama Immobilier (mission Carbone 4)
- Plan ambitieux de **rénovation du parc tertiaire**

2016

- Partenariat **Deepki** leader de la gestion de la performance énergétique
- Création d'**une grille RSE** pour chaque actif

2017

- Participation à la création de l'association **Circolab**, afin de promouvoir l'Économie Circulaire au sein de l'industrie immobilière

2020

- **Booster du réemploi** : créé à l'initiative de Groupama Immobilier, ce programme d'action collective vise à le recours aux matériaux de réemploi. Création de la plateforme Looping (2021)
- Groupama Immobilier **mécène de la Fondation Palladio** pour une ville plus humaine, vivable, durable, inclusive et créatrice de valeurs

2019

- Certification **PEFC** (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières), label de qualité environnementale, de l'ensemble des forêts gérées par Groupama Immobilier

2018

- Certification **ISO 14001** du système de management environnemental

2021

- Groupama Immobilier finance différents **projets de recherche** (domaine de Chantilly et l'INRAE, la Chaire d'Agriculture Urbaine d'AgroParisTech, BIG (Biodiversity Impulsion Group))
- Groupama Immobilier s'investit dans la « Communauté Low-Tech » pilotée par Paris&Co

2022

- Fort soutien à des associations sociales (Café Joyeux, semaine du handicap..)

2023

- Participation au groupe de travail **1°PACTE** de A4MT
- lancement d'une campagne d'audits sur la **gestion des déchets d'activité**

2024

- Obtention du **label ISR** pour la **SCPI Attrait Pierre** et pour l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** de GGREIM
- Décarbonation de 6 actifs avec raccordement à fraîcheur de Paris
- Obtention du **label BBCA** Exploitation pour l'immeuble du 5 rue Boudreau, au cœur de l'emblématique Square de l'Opéra Louis Jovet
- Publication du guide Low-Tech avec Paris&Co

AGIR sur le patrimoine immobilier

Sur le patrimoine immobilier, nos actions concernent toutes les étapes de la vie d'un actif : exploitation, rénovation complète, partielle ou technique, construction neuve et adressent évidemment nos 3 objectifs.

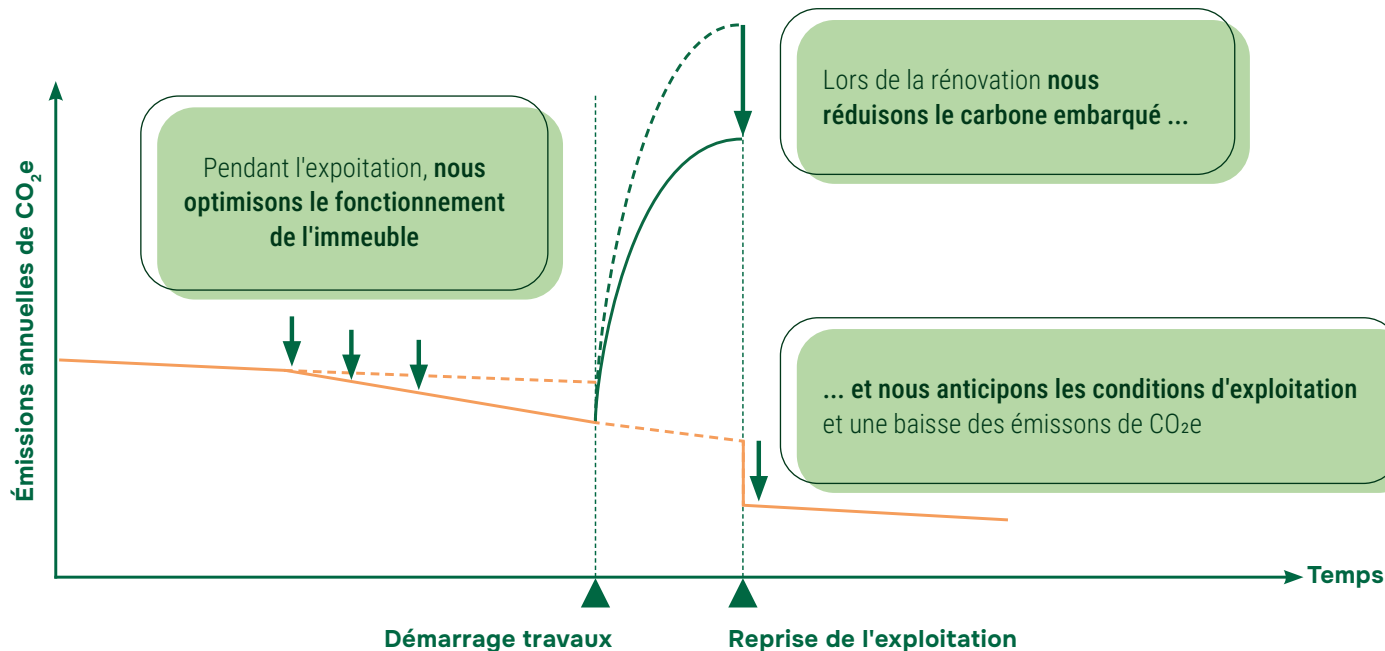
Nous atténuons les émissions de carbone

Dans le cadre de sa participation à la NZAOA, initiée en 2022, Groupama s'est engagé à réduire de 50% l'intensité carbone de ses portefeuilles actions et obligations d'entreprises entre 2021 et 2030.

Groupama Immobilier est pleinement mobilisé pour atteindre d'ici 2030, le niveau défini par la trajectoire CRREM pour ses actifs immobiliers d'investissement. Sur ce patrimoine, notre stratégie et nos actions d'atténuation adressent à la fois les émissions de carbone dues au fonctionnement de l'immeuble et le carbone dit « embarqué », engendré par la fabrication des matériaux et équipements utilisés pour les travaux de rénovation (voir chapitre dédié).



16 Avenue de Messine, 45 rue de la Bienfaisance, Paris 8



NZAOA : NZAOA - Net-Zero Asset Owner Alliance – est un groupe international d'investisseurs ayant pris l'engagement d'assurer la transition de leur portefeuille d'investissements vers une neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de l'Accord de Paris.

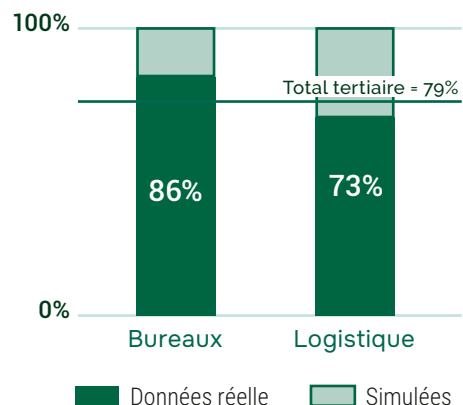
CRREM : CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil développé par un consortium Européen et financé par l'Union Européenne qui permet une projection des actifs immobiliers sur une trajectoire d'émissions carbone compatible avec les accords de Paris.

EN 2024, NOUS DISPOSONS DES DONNÉES RÉELLES ÉNERGIE ET CARBONE POUR 79% DE NOTRE PATRIMOINE TERTIAIRE

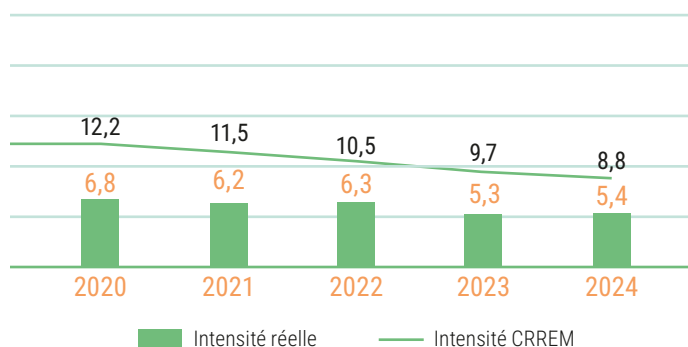
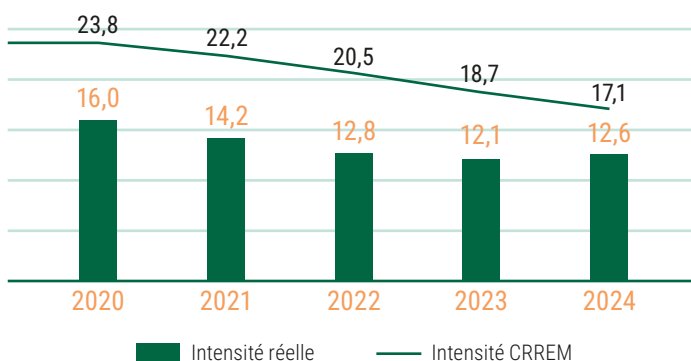
La collecte des consommations d'énergie et des émissions de carbone réelles – relevés compteur complétés d'une estimation des données manquantes - est une étape initiale essentielle. En 2024, nous avons augmenté le taux de couverture en données réelles sur les patrimoines sous gestion, prioritairement sur les actifs tertiaires de bureaux et de logistique qui totalisent 83% des surfaces.

Et les efforts payent ! Fin 2024, les données réelles couvrent 79% de la surface totale des actifs tertiaires.

Part de données énergie/carbone réelles au prorata des surfaces



DEPUIS 2020, NOUS AVONS RÉDUIT DE PLUS 21% L'INTENSITÉ CARBONE EN EXPLOITATION DES PATRIMOINES BUREAUX ET LOGISTIQUE



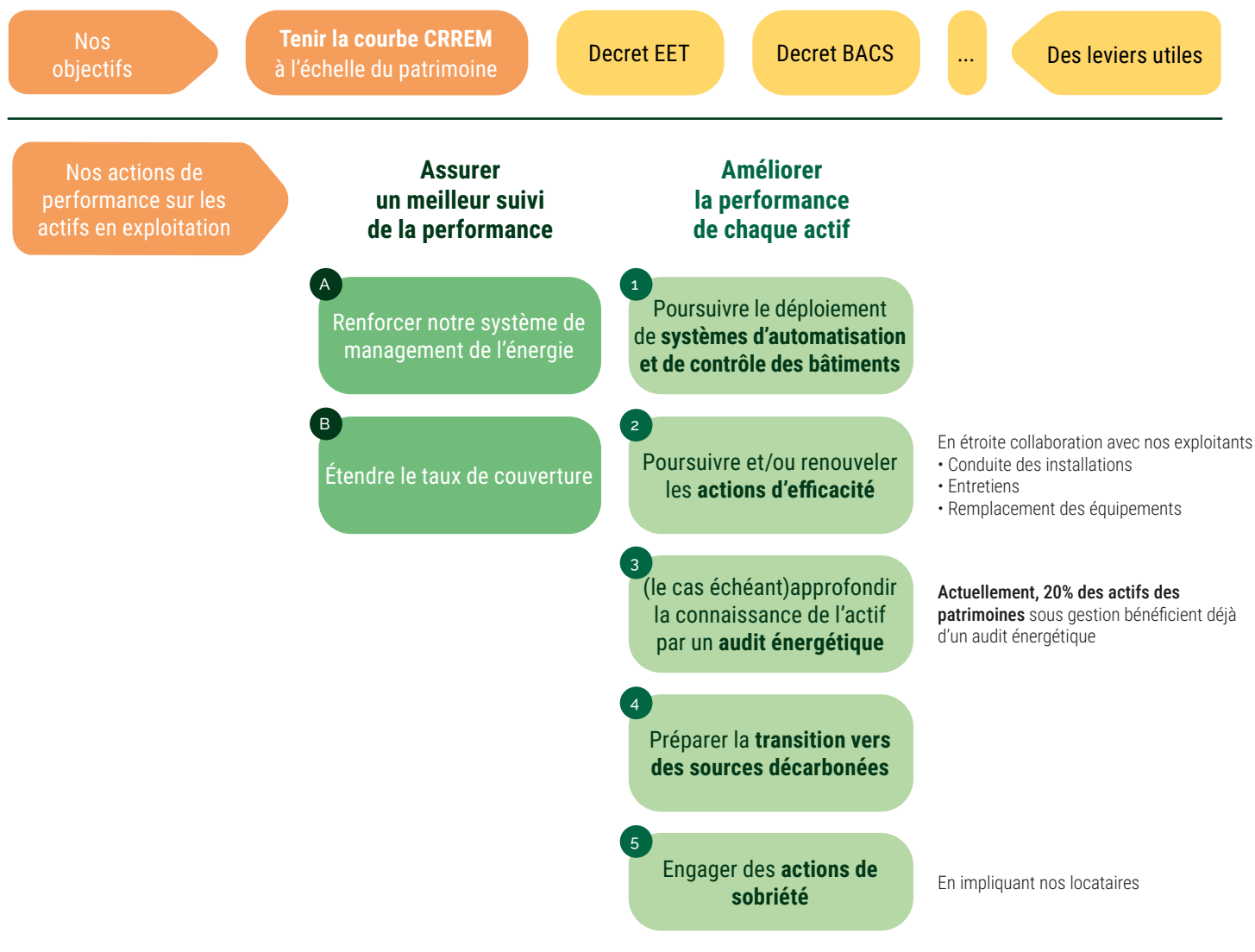
Pour les actifs pour lesquels nous disposons de données réelles, nos actions en faveur de la performance énergétique démontrent leur efficacité. L'intensité carbone de ces actifs tertiaires a diminué de 21% entre 2020 et 2024 et est continuellement meilleure que l'exigence fixée par la courbe CRREM.



1 bis avenue foch, Paris 16^e

UN RYTHME À TENIR !

Pour tenir le rythme de la courbe CRREM - notre objectif principal - nous utilisons les leviers forts utiles que sont les obligations réglementaires comme les décrets EET et BACS. Ce cadre fixe le cap pour l'ensemble des actions que nous pilotons pour améliorer la performance carbone des actifs en exploitation. Ces actions visent à assurer un meilleur suivi et à améliorer la performance de chaque actif.



Décret EET : entré en vigueur en juillet 2019, le dispositif *Eco énergie tertiaire* vise à atteindre une baisse de 60% de la consommation d'énergie dans tous les ensembles de bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² cumulés d'ici à 2050 avec un premier objectif de moins 30 % en 2030.

Décret BACS : Entré en vigueur le 21 juillet 2021, le Décret BACS (Building Automation and Control System) impose la mise en place d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires. Cette installation doit permettre aux entreprises de contribuer à atteindre les objectifs de réduction de leurs consommations d'énergie, conformément aux prescriptions du décret tertiaire.

Nous avons initié à l'automne 2024, un travail visant à renforcer notre système de management de l'énergie (A) afin de disposer fin 2025 de fonctionnalités améliorées concernant le suivi de la performance du patrimoine et le suivi des actions déployées actif par actif.

En parallèle, nous élargissons le périmètre de récupération des consommations réelles (B) en obtenant de nos locataires, plus de mandats de collecte de données.

L'amélioration de la performance de chaque actif s'appuie sur des plans d'actions pluriannuels, structurés en 5 grandes catégories (1 à 5) que nous classifions désormais selon la nomenclature FIDJI ACT.

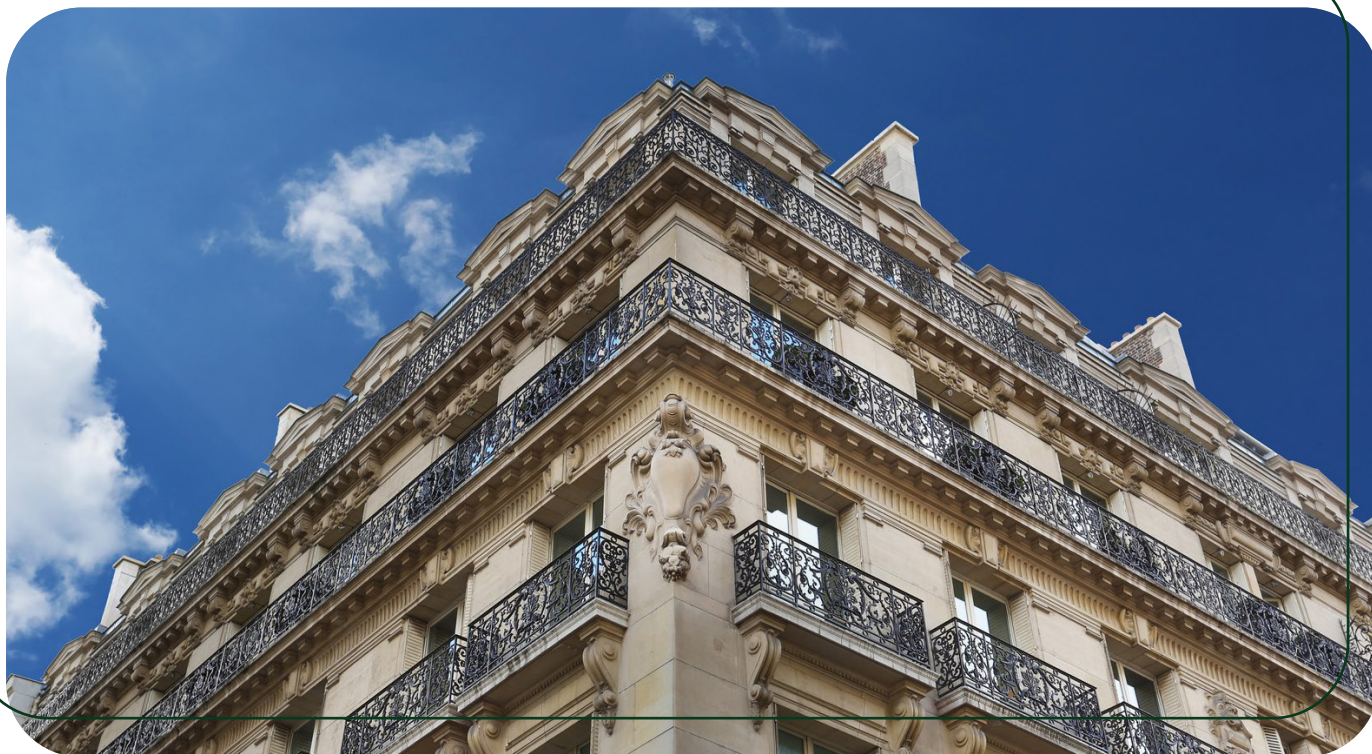
LABEL BBCA UN LEVIER POUR AVANCER

L'immeuble situé au 5 rue Boudreau, au cœur de l'emblématique Square de l'Opéra Louis Jouvet, a obtenu le label #BBCA (Bâtiment Bas Carbone) pour un immeuble en exploitation au #SIBCA2024.

Cet actif inaugure la méthode que nous allons déployer grâce à ce label d'excellence qui constitue un instrument intéressant de mobilisation des acteurs d'un immeuble, gestionnaires, property-managers, exploitants, facility managers et occupants autour de la réduction de l'empreinte carbone.

BBCA Exploitation : Comme les précédentes déclinaisons sur la construction et la rénovation, ce label BBCA valorise les meilleures pratiques bas carbone, cette fois durant la phase d'exploitation des bâtiments. Il dépasse la seule logique énergétique en considérant l'empreinte carbone globale du bâtiment, y compris les impacts des matériaux, des aménagements et des usages.

5 rue boudreau, Paris 9^e



NOUS ANTICIPONS LES CONDITIONS D'EXPLOITATION

Pour les travaux touchant au clos & couvert et/ou aux systèmes CVC, nous anticipons les exigences de la courbe CREEM et du décret EET à 20 ans.

Nous incitons donc nos équipes de maîtrise d'œuvre à dépasser les seuls calculs réglementaires et les approches purement théoriques pour fiabiliser les consommations d'énergie et les émissions de CO2e puisque celle-ci déterminent le respect de la réglementation et de notre engagement volontaire.

7.4.2 Notre électricité est décarbonée

Comme les années précédentes, nous avons reconduit, le recours à une énergie électrique produite exclusivement à partir de sources d'énergie 100% renouvelable pour alimenter les parties communes des actifs immobiliers en gestion. Cela représente une consommation de 4,0 GWh d'électricité 100% renouvelable.

7.4.3 Nous améliorons le tri des déchets d'exploitation

Pour les actifs multilocataires dont la collecte des déchets est effectuée par le délégataire de service public missionné par la ville, la qualification et la quantification des déchets d'exploitation sont difficiles à réaliser.

Depuis 2023, grâce à un important travail d'audit et de cartographie, nous disposons de ces informations sur 31 actifs représentatifs du patrimoine. L'agrégation de toutes les données a permis de générer un registre complet avec, pour chaque actif, les types et quantités de déchets et le traitement associé. Notre suivi du tri des déchets en sort renforcé et des actions complémentaires seront prochainement engagées pour améliorer l'efficacité des solutions déjà en place.

Nous réduisons le carbone embarqué des actifs

L'INDUSTRIALISATION DU RÉEMPLOI

Un engagement précurseur

En participant à la création de Circolab et du Booster du Réemploi, nous avons fait partie de l'avant-garde du réemploi dans l'immobilier et contribué à l'essor de l'économie circulaire dans notre secteur.

Booster du réemploi : Depuis sa création en 2020, plus de cinquante maîtrises d'ouvrage privées et publiques avec le soutien d'entreprises travaux, de partenaires, experts techniques et « faiseurs », se sont mobilisés autour de 285 projets totalisant plus de 2,3 millions de m², preuve du vif intérêt du secteur pour le réemploi.

Les meilleures pratiques déjà intégrées

Les actifs que nous gérons, nous ont offert la possibilité d'expérimenter le foisonnement des solutions d'économie circulaire et d'ancrer certaines pratiques.

Les rénovations lourdes que nous réalisons, incluent un diagnostic ressources ainsi qu'une dépose méthodique des matériaux et équipements pour une valorisation in-situ ou en flux sortant. Cela peut concerner des matériaux dits « patrimoniaux » – pierres de taille, lames de parquet, crémones, serrureries, etc. – comme des matériaux « standards » – moquette, faux-plancher, BAES, luminaires, etc. – voire des matériaux ou équipements « complexes » – chaudières, groupes froids etc.

Ces opérations intègrent également presque systématiquement des matériaux ou équipements de réemploi en flux entrant.

Une accélération du réemploi

Forts de ces riches expériences, nous avons décidé d'accélérer sur le réemploi. Sur un parc immobilier existant, c'est un axe important de notre stratégie d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre.

Cette accélération vise à systématiser la démarche de réemploi pour une sélection de matériaux et d'équipements pour toute intervention travaux. Cette démarche concernera une première série de matériaux et d'équipements sélectionnés sur des critères comme le gain carbone, la maturité de la filière, l'acceptabilité par les preneurs, ou encore l'assurabilité.

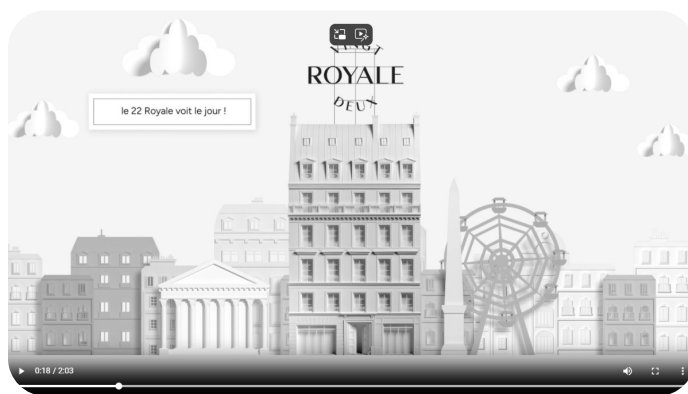
LES MATÉRIAUX BAS CARBONE ET BIOSOURCÉS

L'utilisation de matériaux bas carbone est également un levier incontournable pour réduire le "carbone embarqué" des actifs. Aussi, le recours aux isolants naturels se généralise sur nos projets – 95 Pereire, 22 Royale – tout comme les menuiseries bois, la peinture biosourcée et le béton bas carbone.



Vingt deux Royale - 22 rue Royale 75008 Paris

22 Royale : La rénovation de ce bâtiment néoclassique pré-haussmannien situé au 22 rue Royale s'inscrit dans une démarche répondant aux enjeux contemporains de performance énergétique et d'économie circulaire. Le projet a obtenu la certification HQE Bâtiment Durable niveau Très Performant et vise le label BBCA au niveau Performance, attestant de notre engagement envers une construction à faible impact environnemental. En complément de matériaux biosourcés, le réemploi est un élément clé du projet avec la valorisation de matériaux existants tels que les pavés de la cour, les radiateurs et la moquette.



Extrait de la présentation du Vingt deux Royale - 22 rue Royale 75008 Paris

Nous adaptons le patrimoine au changement climatique

Le changement climatique accroît les risques physiques qui pèsent sur les actifs immobiliers.

Depuis 2023, nous utilisons la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) de l'OID pour évaluer les risques climatiques des actifs du patrimoine immobilier sous gestion.

POUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION

La plateforme R4RE nous permet de cibler en priorité les actifs à l'exposition la plus élevée au risque d'inondations, de retrait/gonflement des argiles et de vague de chaleur. Pour ceux-ci, nous travaillons à renforcer leur résilience par le biais d'audits de vulnérabilité et la réalisation de travaux. Concernant le risque lié au retrait et gonflement des argiles, nos investigations révèlent que les actifs exposés présentent une vulnérabilité limitée compte-tenu des techniques modernes employées pour leurs fondations.

POUR LES PROJETS DE RÉNOVATION

Nous anticipons les aléas climatiques dans les études de conception. Des mesures d'adaptation visant à réduire la vulnérabilité font désormais parties des standards.

Par exemple, en complément des études réglementaires, nous utilisons des données météorologiques « dégradées » pour vérifier par simulation thermique dynamique le comportement bioclimatique du bâtiment et sa capacité, couplées aux systèmes techniques, à apporter, malgré tout, un niveau de confort acceptable.

POUR LES ACQUISITIONS

L'analyse de l'exposition aux aléas climatiques et la vulnérabilité de l'actif ont été renforcées au-delà des seules exigences réglementaires auxquelles l'actif étudié aurait à répondre.

Nous préservons la Biodiversité

Les pressions qu'exercent les activités humaines, sur la biodiversité ne font que s'accroître. Le secteur de la construction et de l'immobilier participe directement ou indirectement à 4 d'entre elles.



Les changements d'usage des terres et de la mer la destruction et la fragmentation des milieux naturels



L'exploitation directe de certaines ressources naturelles



Le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes et les aggraver



La pollution des eaux, des sols et de l'air, mais aussi les pollutions lumineuse ou phonique



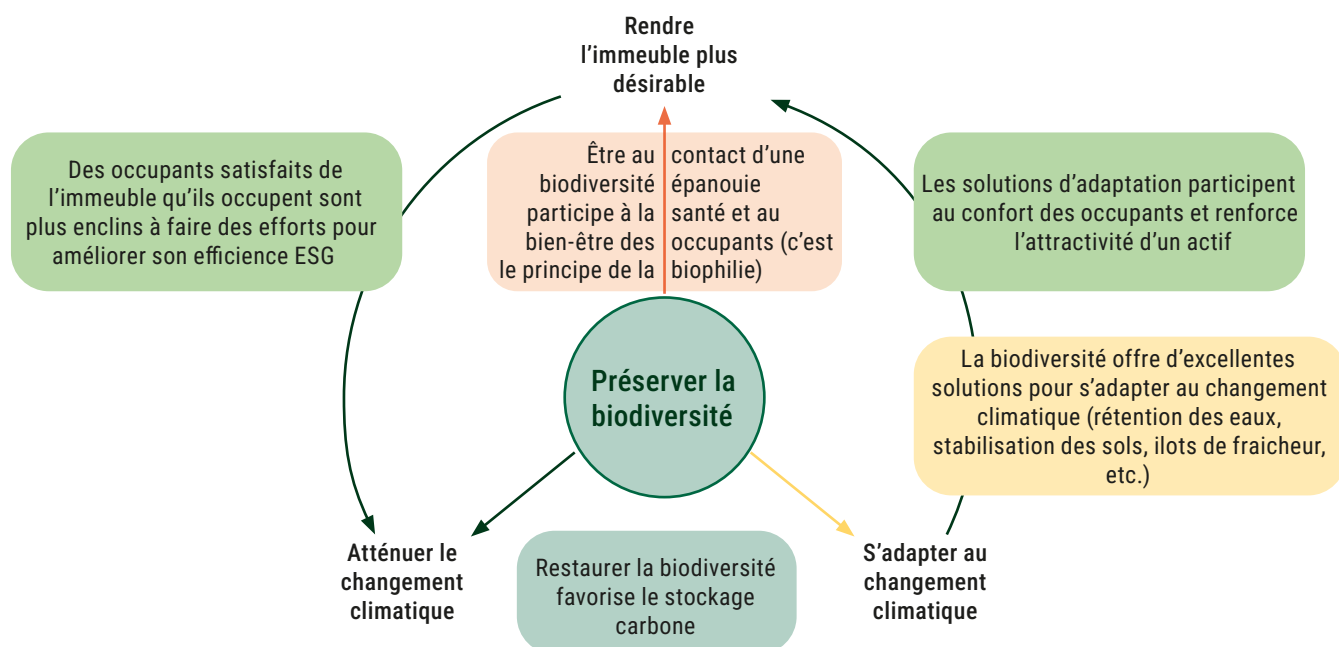
La propagation d'espèces exotiques envahissantes



148 Boulevard Haussmann, Paris 8.

Partout les écosystèmes naturels se dégradent de façon accélérée, alors que la préservation de la biodiversité est la meilleure solution à notre disposition pour atténuer le changement climatique et s'y adapter ! C'est aussi un formidable levier pour rendre un immeuble plus désirable aux yeux de ses occupants.

Nous avons tout à gagner à préserver la biodiversité et chez Groupama Immobilier nous l'avons bien compris.



NOUS POURSUIVONS NOTRE AMBITION SUR LES RÉNOVATIONS COMPLÈTES

Pour les rénovations complètes, l'enjeu biodiversité est déjà bien appréhendé. Pour chaque projet nous missionnons un écologue avec un audit de l'état de la biodiversité au démarrage de la conception. Cet expert accompagne la maîtrise d'œuvre et les entreprises pour éviter ou réduire les impacts négatifs du projet sur la biodiversité et accentuer sa place après rénovation et lorsque cela s'y prête, ce travail est complété par l'obtention d'un label spécifique comme Biodivercity ou Effinature.

18 VILLE L'EVEQUE : Le projet contribue au renforcement de la trame verte du quartier grâce à la végétalisation de la toiture de l'immeuble sur rue et au réaménagement du jardin de l'Hôtel Particulier offrira un îlot de verdure agréable pour les futurs usagers tout en valorisant la biodiversité locale. Les arbres conservés offriront une présence végétale dès la livraison complétés par des végétaux indigènes du Bassin parisien offrant gîtes et nourriture pour la faune. Quelques végétaux horticoles à caractère remarquable (feuillage, écorce, odeur, etc.) éveilleront les sens et l'intérêt des usagers.

148 HAUSSMANN : Le projet de rénovation conçu par l'agence ARTQAD ARCHITECTES et PAYET éco initiatives®, prévoit une renaturation ambitieuse de la cour intérieure jusqu'à présent utilisée comme stationnement. Large place laissée au végétal, cohérence des habitats, maximisation de la pleine terre et des surfaces perméables, le projet est d'ores et déjà conforme aux exigences du nouveau PLU Bioclimatique de la Ville de Paris. Cette performance a d'ailleurs été récompensée début 2025 dans le cadre de l'appel à projet « Architectures Parisiennes Exemplaires », lancé par la Ville de Paris.

NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION DE LA BIODIVERSITÉ

Cette méthode d'évaluation de la biodiversité permet de prioriser, nos actions en faveur de la biodiversité en caractérisant la sensibilité de l'enjeu de la biodiversité d'un territoire avec une évaluation croisée des pressions et de l'état de la biodiversité. L'échelle du territoire est intéressante car elle rejoint celle des schémas territoriaux et autres documents d'urbanisme. Par cette approche, nous pouvons mettre en cohérence écologique l'actif avec son environnement. Les données utilisées sont issues de l'outil Biodi-BAT de l'OID.

Cette caractérisation de la sensibilité territoriale s'accompagne d'une évaluation initiale de chaque actif à l'aide d'une « grille biodiversité » spécifique. Une évaluation initiale de la grille biodiversité apprécie partiellement l'enjeu biodiversité en se concentrant sur les moyens en place et les opportunités.

Cette double évaluation permet de concentrer le déclenchement d'une visite d'experts écologues et la définition d'un plan d'actions sur les actifs où conjointement la biodiversité est exposée à un risque fort et un potentiel important d'amélioration est identifié de sorte à augmenter les chances d'efficacité des actions menées.

La « grille biodiversité » sert ensuite, toujours sous la responsabilité d'un écologue, à quantifier la performance des actions engagées en faveur de la biodiversité.

LA CAMPAGNE D'AUDITS BIODIVERSITÉ POURSUIT SA LANCÉE

En 2023 et 2024, nous aurons lancé 10 audits biodiversités et prévoyons de poursuivre ce rythme sur les actifs prioritaires tel qu'exposé auparavant.

Nous ajustons l'utilisation des certifications et des labels

Les certifications et labels environnementaux sont un gage de performance pour un actif immobilier, que ce soit en phase de construction de rénovation ou d'exploitation en assurant une mobilisation de tous nos partenaires du projet autour de l'efficacité ESG.

Pour autant, notre conviction est que la multiplication des certifications et labels n'est pas un vecteur de surperformance et peut, au contraire, desservir la performance ESG réelle d'un actif en concentrant l'attention des acteurs et une partie conséquente du budget sur la production de notes justificatives.

Nous ciblons désormais prioritairement une certification HQE Bâtiment Durable ainsi qu'un label BBCA pour les rénovations lourdes et un label BBCA Exploitation pour les actifs en exploitation.

Le CBSH (coefficient de biotope surfacique harmonisé) est l'indicateur fondamental de mesure de la renaturation. Il constitue un critère de notre « grille biodiversité ». Le CBSH est un score pondéré entre 0 et 1, qui traduit à la fois la quantité et la qualité des surfaces végétalisées et des espaces aquatiques. Il devrait devenir l'indicateur de référence sur la biodiversité en France dans le cadre des travaux de CAP 2030, pour les futurs documents de planification urbaine. Sa pertinence, nous l'a fait l'adopter sans attendre !

Nous faisons évoluer la grille ESG

Nous disposons chez Groupama Immobilier depuis 2019 d'une grille ESG et d'une grille spécifique pour les 2 fonds de Groupama Gan REIM labélisés ISR. Nous avons décidé de la faire évoluer et avons lancé à l'automne 2024 un projet de refonte qui aboutira, fin 2025, à un tout nouvel outil de pilotage de l'efficacité ESG. Tous les actifs immobiliers composant les patrimoines en gestion seront évalués au travers de cette grille. Intégrée aux applications métiers, elle s'appuiera sur des données techniques et environnementales mises à jour en temps réel. Cette grille facilitera le partage de l'analyse et renforcera l'amélioration de l'efficacité ESG un élément clé de la prise de décision de tous nos métiers.



« Conscient de l'impact des activités immobilières sur la biodiversité, nous avons fixé en 2024 l'objectif d'œuvrer pour réduire cette empreinte. Avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé, nous avons développé une méthode solide pour mesurer la pression exercée sur la biodiversité, dans le but de construire et suivre un plan d'amélioration. Pour préserver la valeur de la nature, nous intensifierons notre démarche, années après années. ».

Guillaume DAGAN,
Chief Impact Officer

AGIR sur le patrimoine forestier

Un patrimoine économique, culturel et écologique sous pression

Les changements climatiques représentent une menace sérieuse pour la forêt française. Son accélération affaiblit les arbres et l'écosystème forestier dont l'adaptation est très lente. Les changements climatiques exacerbent les risques auxquels doit faire face la forêt : les sécheresses plus intenses affaiblissent les arbres, qui deviennent moins résistants aux tempêtes dont la fréquence et la violence croissent, les incendies se déclenchent sur des périodes et des territoires qui s'étendent, les agressions phytosanitaires, les parasites, les insectes et les champignons profitent de la hausse des températures hivernales pour proliférer. La résilience des milieux est mise à rude épreuve.

Conscient de l'ampleur du phénomène en cours, Groupama a fait de la forêt une de ses trois causes emblématiques de durabilité dans laquelle s'inscrivent nos actions.

Nous préservons la biodiversité

UN PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE REMARQUABLE

Groupama possède des forêts particulièrement riches en biodiversité. 25 forêts – plus de 14 645 ha soit 65% de la surface totale – sont concernées par un zonage environnemental, c'est-à-dire qu'elles abritent en leur sein des espèces ou des milieux à forte valeur écologique. Des mesures de protection accompagnent ces zonages environnementaux et nous veillons à ce qu'elles soient scrupuleusement respectées.



22 forêts sur **28** sont concernées
par un zonage environnemental

NOUS DÉPLOYONS UN PROGRAMME SPÉCIFIQUE DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION

Notre programme de préservation et de restauration cible particulièrement deux types de milieux intra-forestiers.

Les milieux humides

Depuis 2023, nous réalisons une cartographie et un diagnostic des zones humides intra forestières. Ce travail que nous menons en collaboration avec des spécialistes ou des associations de protection de la nature, vise à établir l'état de conservation de ces milieux et à construire un plan d'actions restauratives le cas échéant. D'ores et déjà nous réalisons des actions concrètes dans **8 forêts**.



Forêt de Bruneau, Yonne

Partenariat avec la Ligue pour la Protection des oiseaux (LPO) Champagne-Ardenne :

avec la LPO Champagne-Ardenne nous avons signé un partenariat visant à mieux connaître et protéger la biodiversité dans les massifs forestiers nord haut-marnais dans lesquels nous gérons 2 500 ha de forêt. Ce partenariat s'intéresse plus particulièrement aux populations d'amphibiens dont le sonneur à ventre jaune, espèce protégée et baromètre de la bonne santé des milieux aquatiques.



« La Lpo nous aide à adapter le calendrier et les modalités d'intervention en forêt, démontrant que la fonction de production d'une forêt est compatible avec la protection des espèces sensibles. »

Cyril Bon, Asset Manager Forêts

Les milieux ouverts

Généralement riches en biodiversité, ces milieux constituent une singularité dans une forêt. Nous avons débuté l'élaboration d'un plan d'action de restauration d'un complexe de milieux ouverts intra forestiers bénéficiant d'un classement en ZNIEFF 1 pour une forêt du centre où ces milieux ouverts sont l'habitat d'une flore patrimoniale rare constituant un habitat hôte de papillons protégés.

Chiroptères : forts de la conviction du rôle essentiel que jouent les chauves-souris en milieu forestier, nous avons sollicité plusieurs spécialistes reconnus nationalement pour un accompagnement in situ à la reconnaissance des arbres favorables à l'accueil des chiroptères. Nous pouvons alors donner consignes pour laisser sur pied les arbres habitats au moment des campagnes d'exploitation.

Toutes nos forêts sont certifiées PEFC

Notre engagement dans une gestion durable et responsable des forêts, nous a permis d'obtenir la certification PEFC pour l'ensemble du patrimoine forestier.



100% DES FORÊTS CERTIFIÉES PEFC

9 FORÊTS SONT CONCERNÉES PAR UN PLAN NATIONAL D'ACTIONS

Un plan national d'actions (PNA) est un outil qui vise à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier. En 2024, **9 forêts** sont concernées par un PNA. Un partenariat avec les associations naturalistes permet de bénéficier de résultats d'inventaires actualisés et de cibler nos actions pour participer à la protection d'espèces vulnérables.

Certification PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) est une marque de renommée mondiale qui identifie les matériaux issus de forêts gérées de manière durable, selon des exigences environnementales, sociales et économiques strictes.

NOUS CHANGEONS NOS PRATIQUES DE SYLVICULTURE

Dans 14 forêts, nous avons amorcé la sylviculture à couvert continu, pratique qui respecte la multifonctionnalité d'une forêt. Elle maintient des arbres matures dont la présence favorise l'accueil d'une biodiversité rare et renforce la résilience du milieu aux changements climatiques. Elle préserve également le caractère de la forêt dont la présence est un élément important du cadre de vie des riverains.

Nos forêts stockent du CO₂

Grâce à la photosynthèse, nos forêts captent le CO₂ de l'atmosphère pour le stocker dans les arbres et le sol. À fin 2024, ce stock s'élève à plus de 11 millions de tonnes de carbone et s'est accru d'environ 120 000 tonnes par rapport à l'an dernier.

Actuellement nous participons à des études pour mieux caractériser le stockage de carbone de la forêt et mettre en évidence son rôle bénéfique dans la lutte contre l'effet de serre.



11 M DE TONNES DE CO₂ STOCKÉES
DANS LES FORÊTS



Forêt du Der, Haute-Marne

¹ Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont un inventaire spécifique qui localise et décrit les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique, faunistique et/ou floristique. Deux types de ZNIEFF sont distingués : 1 et 2. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées. Généralement de taille réduite, ces zones présentent un enjeu de préservation des biotopes (lieux de vie des espèces) concernés. Source : Cerema.



Bouger, c'est entraînant !



Notre engagement RSE ne se limite pas à l'interne. En effet, de nombreuses parties prenantes influencent l'impact environnemental et sociétal des patrimoines que nous gérons.

Chez Groupama Immobilier, nous voulons être un donneur d'ordre et un acteur exemplaire du secteur. Nous sommes déterminés et désireux d'entraîner et d'être entraînés par nos parties prenantes.



Nos partenaires

Un patrimoine économique, culturel et écologique sous pression

La prise en compte de critères ESG dans le choix de nos partenaires et la mise en valeur des actions qu'ils ont déjà engagées sont des éléments importants de notre démarche AGIR afin d'acheter en préservant « de manière équilibrée et pérenne l'intérêt environnemental, social et économique de l'ensemble des parties intéressées en servant la performance de l'organisme donneur d'ordres à court, moyen et long termes » (AFNOR).

Nous lancerons en 2025 le déploiement d'une grille ESG d'évaluation des fournisseurs en nous appuyant sur le travail déjà réalisé par Groupama. Des thématiques comme l'environnement, l'éthique, les conditions de travail seront bien évidemment couvertes, tout en étant adaptées aux spécificités de notre chaîne d'approvisionnement et en tenant compte, notamment, de la grande disparité en termes de métiers et de taille d'entreprise.

Nos locataires

Depuis 2023, nous participons au groupe de travail 1'PACTE, dont l'objectif est de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux dans la gestion des actifs immobiliers à travers une relation repensée entre bailleurs et locataires avec à l'horizon, des effets économiques, environnementaux, carbone et de qualité d'usages pour toutes les parties.

En définissant une collaboration plus étroite, plus transparente, nous pensons que propriétaires/bailleurs et locataires peuvent « pacter » des obligations réciproques et des principes de contreparties en travaillant trois piliers :

- 1. Augmenter le niveau d'intensité d'usage, c'est-à-dire de service rendu,
- 2. Collaborer efficacement sur des objectifs environnementaux, énergétiques et carbone,
- 3. Collaborer sur l'économie circulaire et sauvegarder un maximum de matière et matériel.

Les premiers résultats de ce groupe de travail sont attendus pour 2025.

Nous sommes moteurs des initiatives sectorielles

En 2024, nous avons travaillé aux côtés de 16 associations ou initiatives de la place pour faire progresser notre secteur.



Booster du Réemploi



Paris&Co : guide de la ville low-tech

Dès 2021, Groupama Immobilier s'est interrogé sur les conséquences et l'intérêt de la course à l'innovation technologique sous-tendue notamment par la smart-city. Avec le collectif « Low Tech » fédéré par Paris&Co, nous sommes convaincus que la course à l'innovation technologique ne peut pas répondre à elle seule aux grands défis de notre siècle.

Nous avons travaillé au sein de cette « Communauté Low Tech » forte d'une vingtaine d'acteurs du secteur, autour d'ateliers, d'expérimentation pour identifier, qualifier et diffuser une approche innovante de la fabrique d'une ville plus durable, de bon sens, économe en ressources, simple à utiliser et facile à entretenir. Nos travaux se sont conclus notamment par la publication à l'automne 2024 d'un guide low-tech.



« Je suis très fier d'avoir participé à cette belle aventure pour la démocratisation de la Low-Tech dans les projets immobiliers et urbains. »

Patrick TOLVY, Directeur de Programme

Fidji Act

Groupama Immobilier s'est mobilisé dans un groupe de travail au sein de l'Institut Fidji pour construire une nomenclature opérationnelle normalisée des actions à impact ESG des bâtiments existants qui constitue « le grand chantier de l'industrie immobilière des dix prochaines années », selon l'Institut.

Dans un contexte d'exigence croissante en matière de reporting extra-financier, cette nomenclature a pour objectif de faciliter la

collecte des données et l'identification des actions ESG autour d'un mapping interopérable, rationalisé et stable, en lien avec les exigences de la taxonomie européenne et la charte pour la sobriété publiée par l'Ademe et le ministère de la Transition Ecologique, dont elle s'inspire.

L'atelier a finalisé ces travaux au deuxième semestre 2024.



« L'intégration de la nomenclature Fidji dans nos plans pluriannuels va nous permettre de structurer les données techniques pour une gestion optimisée des actifs en facilitant les opérations de maintenance et de durabilité. Les critères de performance énergétiques et l'optimisation des ressources permettent de facilement extraire des données de reporting des actions environnementales planifiées sur le patrimoine. Nous pourrions ainsi assurer une planification de la gestion responsable des infrastructures et réduire l'empreinte environnementale et les coûts sur le long terme »

Yoann Cendrier, Responsable Gestion technique

Nos Initiatives sociales

Toujours près

Depuis 2019, Groupama Immobilier met 2 appartements proches de l'hôpital Necker à disposition de l'association Toujours Près.

Créée en 2015 par Alexis Fraikin, l'association « Toujours Près » facilite le rapprochement familial en proposant des logements proches de l'hôpital Necker-Enfants Malades à des familles dont l'enfant est hospitalisé pendant plusieurs mois.

Le dispositif vise des familles d'enfants atteints de maladies rares hospitalisés pour des moyennes ou longues durées car un quart de ces enfants suivis à l'hôpital Necker réside en dehors de la région parisienne.



Toujours Près

Urban Plan

Urban Plan est un programme immersif de ULI France, conçu pour sensibiliser les lycéens, étudiants et élus à l'aménagement urbain. Depuis sa création il y a 15 ans, il a touché plus de 43 000 étudiants à travers le monde, et plus de 1 500 membres expérimentés ont partagé leurs connaissances sur un usage plus responsable et durable des espaces urbains.

En 2024, plusieurs collaborateurs de Groupama Immobilier se sont rendus dans les lycées Albert Schweitzer (93-Le Raincy) et Jacques Brel (93-La Courneuve) pour présenter leurs métiers.

Consciente de l'importance de faire découvrir les métiers de l'immobilier aux jeunes générations, l'équipe de Direction de Groupama Immobilier a décidé d'accueillir deux élèves de première en Sciences et Technologies du Management et de la Gestion au Lycée Louise Michel de Bobigny dans le cadre d'une immersion avec les équipes d'Asset management tertiaire et résidentiel. Une expérience riche en échanges et en découvertes, qui a fait la fierté des équipes et qui pourrait être déterminante dans le parcours des deux stagiaires.



Les stagiaires au Square de l'Opéra à Paris.

Course Special Olympics

Pour la première fois, Groupama Immobilier participait à la course Special Olympics, une course solidaire inter-entreprise qui se tient chaque année en soutien à l'association du même nom, sur le parvis de la Défense. L'association Special Olympics œuvre pour changer le regard sur le handicap mental grâce à l'épanouissement par le sport en finançant des programmes sport et santé aux bénéficiaires d'athlètes en situation de handicap mental.

Douze collaborateurs ont couru sous les couleurs du Groupe Groupama.



Les équipes de Groupama Immobilier à la course Special Olympics

Action Solidarité Madagascar

L'association Action Solidarité Madagascar est soutenue par Groupama depuis 25 ans et contribue au développement durable et à la gestion des ressources naturelles.

Groupama Immobilier forme la population pour lui apprendre à gérer la forêt, la protéger des incendies, des prédateurs et à l'exploiter durablement.

Avec plusieurs séjours sur l'île à son actif pour comprendre les besoins et accompagner le déploiement de projets durables, Stéphane Le GOFF, Responsable des Investissements et de l'Asset Management forêt de Groupama Immobilier est particulièrement investi dans ce projet.



Bouger : notre ADN



Les femmes et les hommes de GIMMO, premiers acteurs du mouvement

Nous favorisons la mobilité professionnelle

Permettre à toutes et tous d'évoluer tout au long de son parcours professionnel chez Groupama Immobilier et de trouver ainsi de nouvelles opportunités au sein du groupe est pour nous une priorité.

Depuis 3 ans, la mobilité interne s'est développée. En 2024, 2 mobilités « métiers » ont été opérées ainsi qu'un détachement partiel pour le soutien temporaire d'une équipe. En 2025, la Direction des Ressources Humaines restera mobilisée et proposera des actions de communication, d'informations et d'accompagnement pour encourager les évolutions professionnelles au sein de l'entreprise et l'acquisition de nouvelles compétences

« Mon passage des acquisitions à l'asset management représente un atout pour mon évolution de carrière. Après 11 ans d'expérience en acquisition et arbitrage, cette mobilité m'a permis d'élargir mes compétences en gestion d'actifs. Cela m'apporte une vision plus globale du cycle de vie des actifs immobiliers, depuis l'acquisition jusqu'à l'optimisation de leur performance sur le long terme.

Cette double compétence me permet d'avoir une approche transversale, intégrant à la fois les enjeux d'acquisition et de gestion, ce qui est un véritable atout pour piloter des projets complexes et maximiser la création de valeur pour nos mandants ».



Marion GIBERT, Asset manager



Nous investissons dans la formation

La formation est un levier essentiel pour pouvoir faire évoluer nos collaboratrices et collaborateurs. Nous avons multiplié nos efforts en ce sens.

Lors de l'année écoulée, 10 formations individuelles ont été suivies par 11 collaborateurs. Elles ont concerné 55 % de femmes et 45 % d'hommes. Tous les collaborateurs ayant suivi au moins une formation individuelle sont cadres. Nous cumulons ainsi 43 jours de formations individuelles, en présentiel ou distanciel et 328 heures de formations individuelles ont été suivies, contre 238 en 2023.

En complément, un cumul de 275 collaboratrices et collaborateurs a suivi une formation collective notamment autour des enjeux RSE et de la taxonomie verte européenne. Nous avons par exemple organisé la semaine Qualité/Environnement qui fut l'occasion pour eux de réaliser une Fresque de la biodiversité, d'assister aux conférences d'experts dans le domaine et de prendre connaissance de la stratégie Développement Durable/RSE du groupe, présentée par François Coste Directeur Durabilité de Groupama.

Des formations visant à s'approprier les évolutions réglementaires ont également été proposées tout au long de l'année.

Par ailleurs, tous les nouveaux arrivants dans l'entreprise s'engagent contractuellement à obtenir la certification de l'Autorité des Marchés Financiers, ce qui leur permet d'acquérir un socle commun de connaissances en matière d'environnement financier, réglementaire, déontologique, à laquelle s'ajoute pour certains d'entre eux la certification AMF Finance Durable.

Nous plaçons la RSE au cœur de notre vision RH

Notre gestion et le développement des ressources humaines au sein de Groupama Immobilier reflètent la volonté de diriger de façon plus transparente et en cohérence avec les objectifs RSE du Groupe Groupama. L'année 2024 a été l'occasion de mettre en pratique un nombre important d'actions concrètes en ce sens :



Octobre Rose 2024

ENGAGEMENT MANAGÉRIAL

Dans le cadre de la campagne des entretiens annuels d'évaluation de la performance 2024, les managers ont fixé à chaque collaborateur **au moins un objectif en lien avec la stratégie ESG de Groupama Immobilier**.

Les membres de la Direction des Ressources Humaines sont régulièrement sensibilisés à l'intégration des principes RSE dans leurs pratiques au quotidien et les promeuvent auprès des collaborateurs pour développer une culture d'entreprise toujours plus responsable et plus inclusive.

COMMUNICATION INTERNE

Des actions de communication interne ont été menées pour renforcer notre connaissance et nos efforts concernant les enjeux RSE, notamment en matière de prévention en santé, autour du handicap.

DIALOGUE SOCIAL

Le Comité Social et Économique (CSE) joue un rôle actif au sein de Groupama Immobilier ; le dialogue est ouvert et sain.

EMPLOI ET DIVERSITÉ

Groupama Immobilier s'inscrit dans la politique RH du Groupe et s'engage à promouvoir l'égalité des chances et la diversité au sein de ses équipes.

RECRUTEMENT RESPONSABLE

Nous avons poursuivi nos efforts pour garantir une politique de recrutement équitable, en intégrant des critères d'inclusivité et de non-discrimination.

ACCÈS À L'EMPLOI DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

En 2024, un « duo RH » a été formé dans le cadre du DUODAY à l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH). Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines a recours aux ESATs dans le cadre des activités logistiques de formation.

POLITIQUE SALARIALE ET ÉGALITÉ SALARIALE

En 2024, un nouvel accord d'intéressement a été négocié et signé, associant les salariés au développement de l'entreprise et intégrant un critère de durabilité dans l'un des coefficients modulateurs : le maintien de la certification Iso 14001.

PARITÉ HOMMES/FEMMES

Des études RH sont menées annuellement pour identifier et réduire les écarts de rémunération entre hommes et femmes, conformément à notre engagement. Notre index de l'égalité professionnelle pour l'année 2024 est de 86.

En 2024, nous comptons 50,4 % femmes et 49,6 % d'hommes dans l'effectif global de Groupama Immobilier, avec une femme, Astrid WEILL, au poste de Directrice Générale.

Nous améliorons la qualité de vie au travail

Le bien-être des collaborateurs est l'un des principaux enjeux de la politique RH. Plusieurs actions ont été mises en place pour favoriser une meilleure qualité de vie au travail :

ÉQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE / VIE PERSONNELLE

Le télétravail a été réactivé dès février 2024 afin de mieux concilier les impératifs professionnels et personnels.

ANIMATIONS DU CSE

Les membres du CSE de Groupama Immobilier s'engagent également à faire de l'entreprise un lieu de travail agréable en proposant des événements tout au long de l'année.

Des animations sont aussi organisées par et pour les collaborateurs :

- 2 événements périodiques, le Winter Camp et le Summer Camp, préparés par une équipe de collaborateurs, pour l'ensemble de leurs collègues.
- Pour la 2e année consécutive, Groupama Immobilier a participé au « Tigre », tournoi international de football organisé par une Caisse Régionale ou par une filiale de Groupama. Le Tigre rassemble environ 1000 collaborateurs. Groupama Immobilier finance les entraînements de foot de son équipe.



La délégation de Groupama Immobilier au Tigre 2024

Nos actions de prévention pour la santé et la sécurité de tous

La santé, la sécurité et la prévention au travail sont des priorités pour garantir un environnement de travail sûr et respectueux.

HARCÈLEMENT

La lutte contre le harcèlement a été renforcée grâce à la création d'un support de prévention communiqué à tous et disponible sur notre Intranet.

SÉCURITÉ

Un Guide du déplacement sur les chantiers élaborés en collaboration avec les équipes opérationnelles a été diffusé en 2024 et rendu accessible à tous les collaborateurs

PRÉVENTION EN SANTÉ

En 2024, la Direction des Ressources Humaines a organisé des campagnes de prévention autour des cancers féminins et masculins à l'occasion d'Octobre Rose et de Movember. Ces campagnes furent marquées par les interventions d'une sage-femme et de chargés de prévention de la Ligue contre le cancer qui ont sensibilisé les collaborateurs aux dépistages.



Innover pour avancer



Alors que l'immobilier représente l'un des secteurs les plus directement concernés par les grands défis contemporains, notamment la nécessité de réduire de façon drastique les émissions de carbone, son investissement en innovation demeure historiquement faible. Face à ce constat, Groupama Immobilier choisit de faire bouger les choses, et d'innover résolument, en anticipant les changements de paradigme et les ruptures technologiques, sociétales et environnementales.

Notre démarche d'innovation se déploie autour de :

- La recherche académique via des partenariats stratégiques avec des institutions renommées
- L'innovation appliquée tout au long du cycle de vie des bâtiments
- L'innovation collaborative dans des projets urbains d'envergure.

La recherche académique

Dans le cadre académique, Groupama Immobilier collabore avec des chaires de recherche telles que la "chaire Économique de la Transition Écologique" de l'Institut Louis Bachelier, ou encore la "chaire Ville Métabolisme" avec l'École des Ponts ParisTech.

L'innovation appliquée

Groupama Immobilier déploie son approche « AAA » (Anticipation, Atténuation, Adaptation) qui structure les pratiques environnementales dès la phase de conception. L'exemple emblématique est l'immeuble AAA (4-6 place de la Bourse à Paris, face au Palais Brongniart), un immeuble entièrement low-tech, sobre, robuste, réparable, qui devrait fonctionner sans climatisation, sans déchets, sans maintenance complexe, et tendre ainsi vers le zéro carbone. Au MIPIM 2024, Groupama Immobilier a présenté les enjeux de la réversibilité, qui consiste à concevoir des bâtiments capables de changer facilement d'usage (bureaux, logements, etc.)

L'innovation pour mettre tout le monde en mouvement

Groupama Immobilier initie et participe activement à des projets d'ambition nationale, comme celui de « La Défense 2050 », destiné à réinventer le quartier d'affaires à travers une réflexion associant acteurs publics et privés. Le projet, porté par un consortium de cinq grands investisseurs (Allianz France, Axa IM Alts, Groupama Immobilier, Société Générale, Unibail-Rodamco-Westfield), vise une évolution innovante du quartier d'affaires emblématique de Paris. Face à trois grands défis – la fin des quartiers exclusivement dédiés aux bureaux, la transition écologique et le vieillissement des tours de bureaux – ce projet propose de repenser entièrement l'espace urbain et architectural du site. Parmi les propositions

Nous déclinons cette démarche en lançant une série d'initiatives ambitieuses, au travers de six axes prioritaires :

- 1. Mutation des usages, réversibilité et flexibilité
- 2. Anticipation, adaptation et atténuation (AAA)
- 3. Réduction de l'artificialisation des sols, habitat léger et verticalisation urbaine
- 4. Partenariats publics-privés et actions collectives
- 5. Numérisation immobilière et Web3
- 6. Intelligence artificielle dans l'immobilier

Ces partenariats visent à produire des connaissances avancées, immédiatement transférables vers des projets concrets, en particulier dans la modélisation urbaine et la transition énergétique.

pour s'adapter aux évolutions urbaines. Cette approche, qui s'est appuyée sur les études menées par l'architecte Chartier Dalix, le bureau d'études environnementales et d'urbanisme Atelier Franck Boutté ainsi que le bureau d'études technique Egisest respectueuse de l'environnement et intègre les contraintes réglementaires (lois ZEN, ZAN, RE 2020). Elle repose sur trois principes clés : une conception bas carbone, une hauteur optimale des bâtiments, et une réversibilité facilitée par des solutions techniques et architecturales intelligentes.

phases figurent la création d'un centre européen d'innovation dédié à l'intelligence artificielle, un campus sur le climat et l'énergie décarbonée, ainsi que des logements étudiants associés à une véritable vie de campus.

Par ailleurs, notre stratégie d'innovation s'accompagne de développements concrets dans le domaine numérique, tels que l'exploration du potentiel du Web3 et de l'intelligence artificielle pour optimiser la gestion opérationnelle des actifs immobiliers. Groupama Immobilier intègre ainsi des outils avancés d'IA pour la gestion prédictive des bâtiments, l'amélioration continue des performances énergétiques et l'optimisation des espaces.



