

Covéa Immobilier L'immobilier au service de l'assurance

L'immobilier au service de l'assurance

Né en 2008 de la mutualisation des ressources humaines, immobilières et financières de MAAF, MMA et GMF, **Covéa Immobilier est en charge de la gestion du patrimoine immobilier de l'ensemble du groupe Covéa**, tant pour les immeubles de placement que d'exploitation.

Covéa Immobilier valorise les actifs du Groupe avec une approche :

- ▶ **économique**, en mutualisant notamment les achats et les moyens ;
- ▶ **opérationnelle**, en mobilisant des expertises spécifiques ;
- ▶ **stratégique**, en étant en capacité de s'intéresser à des opérations immobilières de grande taille ;
- ▶ **durable**, en proposant et gérant des biens à long terme et de façon responsable.

320 collaborateurs, spécialistes de la valorisation et de la gestion d'actifs, concourent à l'optimisation du patrimoine de Covéa : analystes, gestionnaires, experts, commercialisateurs, architectes, juristes, acheteurs, chargés de travaux, techniciens de maintenance, responsables développement durable.



Covéa, groupe d'assurance mutualiste engagé

Construit autour de trois marques fortes, MAAF, MMA et GMF, Covéa accompagne avec attention, efficacité et proximité près d'un foyer français sur quatre. Le Groupe affiche une très grande solidité financière, avec une solvabilité au plus haut standard du marché. Il est leader en France en assurance de biens et responsabilité.



Mutuelle sans intermédiaire, assureur généraliste des particuliers et des professionnels.



Mutuelle avec agents généraux, assureur multispécialiste des particuliers, professionnels, entreprises, associations et collectivités.



Mutuelle sans intermédiaire, assureur de particuliers, mutuelle de référence des agents du service public.

Covéa Immobilier, un acteur de référence

Covéa Immobilier gère des actifs de qualité et dispose de la capacité d'intervenir significativement sur le marché.

Rattaché à la Direction générale Investissements de Covéa, Covéa Immobilier est constitué de deux directions :

- La direction **Placement** a pour mission de valoriser les actifs du Groupe. Elle se positionne sur des investissements privilégiant la création de valeur et la liquidité à long terme après avoir défini son propre profil de risques. **La direction Placement crée de la valeur pour le Groupe aussi bien en développant de nouvelles surfaces qu'en restructurant les surfaces existantes et en améliorant les conditions locatives du parc.**
- La direction **Exploitation** assure la gestion immobilière et technique des implantations : sites centraux et régionaux ainsi que les points de vente des réseaux MAAF et GMF. **La direction Exploitation accompagne le Groupe dans la transformation de ses espaces de travail pour les rendre plus dynamiques, plus performants et plus agréables pour les collaborateurs.** Elle participe activement à l'optimisation financière des implantations tout en accompagnant les directions opérationnelles sur l'évolution de leurs besoins immobiliers.



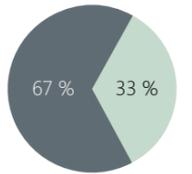
Placement

Covéa Immobilier gère et commercialise en France un parc significatif d'immeubles de bureaux et de logements, localisé presque exclusivement à Paris et en région parisienne.

Au 31/12/2021

- **212 immeubles,**
- **650 000 m²,**
- **6,0 Mds €**
de valeur de patrimoine.

Répartition du patrimoine
de placement de Covéa



► Immeubles tertiaires
► Immeubles résidentiels

La direction Placement bénéficie d'une équipe pluridisciplinaire qui couvre tous les métiers de l'investissement et de la gestion immobilière (*asset management, property management, maîtrise d'ouvrage...*). La gestion est faite en grande majorité en direct par les équipes internes. Seuls 50 % de nos immeubles résidentiels sont sous gestion déléguée.

Acquisition d'un immeuble industriel, 102 rue de Charonne, à Paris

Covéa Immobilier a signé l'acquisition de cet immeuble en octobre 2020. C'est le premier actif immobilier à valeur ajoutée qui a été arbitrée au sortir du confinement. Datant de 1908, ses 12 000 m² à usage de bureaux et de commerces sont loués en quasi-totalité à la RATP dont le départ est prévu en juin 2022. Ce sera alors le début d'une rénovation complète et la création de surfaces supplémentaires de bureaux, pour une livraison prévue fin 2024.

Projets 2022/2025

Pong, 42 Cambronne, à Paris : une restructuration axée sur les nouveaux usages du vivre ensemble

Acquis en juin 2019, cet immeuble de 7 000 m² présente une verticalité atypique découpée par une terrasse et coiffée d'un toit qui sera végétalisé. Le projet de restructuration magnifie l'existant tout en présentant des usages innovants : 1 120 m² dédiés à l'e-sport, 2 760 m² au *co-working* et 3 560 m² au *co-living*, avec de nombreux services. Ce bien deviendra ainsi le plus grand site parisien de *co-living* et le 1^{er} hub parisien d'e-sport. Sa livraison est prévue à l'automne 2023.

◀ Autres principaux projets en cours

- 1 **Saint-Mandé :**
500 m² de nouveaux logements
et rénovation de 130 m² de bureaux, livraison 2024
- 2 **Paris, 10-12 place de la Bourse :**
4 300 m², livraison début 2023
- 3 **Paris, rue Royale :**
14 400 m² de bureaux et de commerces, livraison 2024
- 4 **Issy-Les-Moulineaux :**
restructuration d'un immeuble de bureaux de 18 000 m²,
livraison 2024
- 5 **Boulogne, quai Legallo :**
restructuration d'un immeuble de bureaux de 20 500 m²,
livraison fin 2024
- 6 **Paris, boulevard de Bonne-Nouvelle :**
restructuration d'un immeuble de bureaux
et de commerces, 19 000 m², livraison 2025



Exploitation

Covéa Immobilier gère les différents sièges sociaux et sites en région des marques du Groupe, ainsi que le siège social de Covéa, à Paris.

Covéa Immobilier a en charge les locaux des agences commerciales MAAF et GMF et accompagne aussi les agents généraux MMA dans leur recherche d'implantations et dans la mise à l'image de l'ensemble du réseau. Pour MAAF, le nouveau concept d'agences MAAF & Vous est en cours de déploiement.

Covéa Immobilier est également amené à diriger les chantiers de construction, de rénovation, d'aménagement et diligente l'ensemble des travaux d'entretien et de maintenance.



11 sites centraux
84 sites régionaux
826 sites réseaux

Hermione, un nouveau site pour les équipes Fidélia à Tours

Après un peu plus de 2 ans de travaux, ce site composé de 2 bâtiments lumineux bénéficie des dernières nouveautés techniques et ergonomiques installées au sein de Covéa. Des espaces de réunion sont mis à disposition ainsi que de nombreux espaces de convivialité.



Covéa en mode flex-office

Le groupe Covéa crée de nouveaux environnements de travail pour l'ensemble de ses collaborateurs. Plus collaboratifs, ils facilitent les interactions et stimulent la créativité. C'est sur l'un des sites MAAF à Niort qu'a débuté l'expérimentation du flex-office en septembre 2019 pour 340 managers et collaborateurs. Ce nouveau mode de travail est progressivement déployé sur d'autres sites.



Niortis'immo, la rénovation sur le site niortais

Ce projet prévoit la rénovation de l'intégralité des bâtiments Dauphin. Débutée en 2017, la rénovation du 1^{er} bâtiment d'une surface de 9 300 m² s'est achevée en 2019. Au total, 120 entreprises ont œuvré sur le chantier, dont plus de 95 % implantées en Nouvelle-Aquitaine. La livraison d'un deuxième bâtiment est prévue en mars 2022. Suivra la restauration des autres immeubles Dauphin à compter de l'automne 2022. La rénovation énergétique de ces bâtiments s'appuie sur des critères environnementaux exigeants permettant l'obtention de certifications BREEAM ou BREEAM In-Use.



Implantations : la construction d'une stratégie immobilière via le Schéma Directeur Immobilier

Après des études ciblées et partagées avec les directions métiers et en maintenant les bassins d'emploi régionaux et les implantations des sites centraux, Covéa Immobilier propose différents projets de réaménagements de sites, voire de regroupement de collaborateurs sur un même site.

Une solution pour optimiser l'occupation des sites et réduire les frais généraux tout en transformant les locaux pour s'adapter aux nouvelles façons de travailler. À titre d'exemple, à Montpellier, le Centre Relation Clients MAAF, le Centre de Gestion GMF et la direction régionale MMA sont regroupés. Et en 2022, les équipes support de Fidélia basées à Saint-Cloud rejoindront le siège de GMF à Levallois.

Un immobilier durable

Le développement durable est naturellement inscrit dans la culture et l'ADN des marques et filiales de Covéa. Que ce soit sur le patrimoine de placement ou d'exploitation, Covéa Immobilier a engagé de nombreuses actions en matière de développement durable depuis plusieurs années : labélisation des immeubles, gestion des déchets, gestion de l'énergie et de l'eau, biodiversité... Il anticipe les évolutions et gère l'efficacité énergétique du bâti, valorise l'attractivité du patrimoine et implique les occupants pour un usage écologique des bâtiments. Des moyens humains et financiers importants y sont dédiés.

Covéa Immobilier s'engage avec ses parties prenantes et a signé la Charte d'efficacité énergétique des bâtiments, la Charte de l'économie circulaire dans le secteur de l'immobilier et de la construction (Charte de Circolab) et la Charte de gestion de l'eau de la ville de Paris. Il adhère aussi au Booster du Réemploi et plus récemment à la *Biodiversity Impulsion Group* (BIG).

Covéa Immobilier réalise systématiquement un audit développement durable avant chaque grand projet de restructuration.

Les premières opérations d'économie circulaire ont été réalisées en 2020 pour le projet Pong (42 rue de Cambronne à Paris). Celles-ci ont permis de remettre sur le marché de nombreux éléments/matériaux faisant l'objet de recyclage (Booster du Réemploi).

Depuis 2012, ce sont plus de 230 000 m² de bâtiments tertiaires qui ont reçu une labélisation/certification (construction/rénovation ou exploitation) et 97 % des immeubles tertiaires neufs ou restructurés ont été labellisés ou certifiés.

Roof top, 42 rue de Cambronne ▼



18 boulevard de Bonne Nouvelle ►