

Rapport d'activité

Septembre 2025

Assurances
Crédit Mutuel

 **AG2R LA MONDIALE**

 **CARDIF**
BNP PARIBAS GROUP


carac
Votre épargne le mérite

 **CARCDSF**


CNP
ASSURANCES


**Caisse
des Dépôts**
GROUPE

 **Crédit Mutuel**
Nord Europe

 **GARANCE**
Garants de votre
indépendance

 **Groupama**


ircantec


LA FRANÇAISE
investing together


MACIF


MAIF


Matmut
MA VALEUR SÛRE


MII EIS
BANQUE


Mutuelle
NATIONALE MILITAIRE
ARRIVÉE À VOS CÔTÉS


OCIRP

 **SURAVENIR**
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA


uneo

A photograph of three elderly people outdoors, smiling and posing for a photo. On the left is an older man with a white beard, wearing a light blue jacket over a tan shirt. In the center is a woman with short white hair and glasses, wearing a maroon jacket over a white shirt and blue jeans, with her hands raised in a playful gesture. On the right is a woman with grey hair and glasses, wearing a tan trench coat over a blue shirt. The background shows trees and a clear sky. A semi-transparent blue vertical bar is on the left side of the image.

*« Les institutionnels français
au service du bien vieillir
des retraités »*

SOMMAIRE

1. Mission	2
2. Relation Séniors	5
3. Bénéficiaires	8
4. Accompagnement	13
5. Immobilier et rénovation énergétique	16
6. Contribution économique et sociétale	20

Les informations contenues dans ce rapport ont été établies sur la base des activités de Certivia 1 et 2 arrêtées au 31 décembre 2024. Ces données sont présentées uniquement à titre informatif et sont non contractuelles.

Certivia est un fonds à impact dédié au financement du bien vieillir des retraités français. Créé en 2014 sous l'impulsion des pouvoirs publics, à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignations et avec le soutien d'investisseurs institutionnels de premier plan, Certivia est le premier fonds viager solidaire en France.

L'objectif de Certivia est double : d'une part, permettre aux retraités de mieux vivre chez eux en leur garantissant un complément de revenu à vie ; d'autre part, professionnaliser et sécuriser le marché du viager en y introduisant des standards élevés de qualité. Cette ambition a permis de faire émerger de nouvelles pratiques qui font aujourd'hui référence dans le secteur.

La gestion de Certivia a été confiée à La Française REM, société de gestion agréée par l'AMF et filiale du groupe Crédit Mutuel, en partenariat avec le Groupe Renée Costes, leader français du viager et de la nue-propriété.

Le premier fonds, Certivia 1, doté de 150 millions d'euros, a permis l'acquisition de 450 logements en viager entre 2015 et 2020. Grâce à ce dispositif, de nombreux retraités ont pu rester dans leur logement tout en bénéficiant d'une source de revenus complémentaires. Fort de cette réussite, un second fonds, Certivia 2, doté 200 millions d'euros a été lancé en 2020 avec pour objectif l'acquisition de 600 logements supplémentaires sur la période 2021-2026.

Au total, les fonds Certivia mobilisent 350 millions d'euros d'investissement, avec une finalité sociale forte : améliorer les conditions de vie des retraités. Cette mission est pleinement remplie, puisque les bénéficiaires ont vu leur pouvoir d'achat augmenter en moyenne de 47 %. Du fait de son caractère modélisant, Certivia a aussi permis l'émergence d'une nouvelle classe d'actifs, qui représente aujourd'hui plus de 2 milliards d'euros au service du bien vieillir des retraités français.

LES INSTITUTIONNELS

au service du mieux vieillir

Une vingtaine d'investisseurs institutionnels français de premier plan menés par la Caisse des Dépôts ont investi dans les fonds viager solidaire Certivia : **Assurances du Crédit Mutuel, AG2R LA MONDIALE, BNP Paribas Cardif, Carac, CARCDSF, CNP Assurances, Crédit Mutuel Nord Europe, GARANCE, Groupama, Ircantec, La Française Multimmo, Macif, MAIF, Matmut, Milleis Vie, Mutuelle Nationale Militaire, OCIRP, Suravenir et Unéo.**



AG2R LA MONDIALE



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP



Crédit Mutuel
Nord Europe



Groupama



Ces acteurs institutionnels, engagés dans des politiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ambitieuses, s'unissent au travers de Certivia pour soutenir une cause d'intérêt général : favoriser le mieux vieillir des retraités en France.

DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT responsable

Depuis 2014, les fonds viager solidaire Certivia participent activement à l'amélioration de la qualité de vie des retraités sur l'ensemble du territoire français.

En s'appuyant sur la solution du viager, qui offre de nombreux avantages économiques et sociaux, Certivia accompagne ses bénéficiaires dans la réalisation de leurs objectifs : augmentation du pouvoir d'achat, préparation de l'avenir, et transmission du patrimoine. Certivia participe également à la transition énergétique par ses investissements significatifs dans la rénovation de son parc immobilier, mais aussi par ses actions volontaristes au sein des plus de 700 copropriétés dans lesquelles Certivia est propriétaire.

Reconnue pour son engagement social, Certivia a été labellisé fonds à impact par l'agence de notation extra-financière Ethifinance, pour sa contribution concrète aux Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par l'ONU — notamment en matière de lutte contre la pauvreté et les inégalités et d'amélioration de la santé et du bien-être. À ce titre, Certivia est classifié "Article 8" selon le règlement SFDR.

Chaque mois, Certivia verse 723.112 € à ses bénéficiaires (décembre 2024).



Le pôle Relation Séniors est le point d'entrée pour toutes les personnes souhaitant se renseigner sur l'offre de viager solidaire proposée par Certivia.

Il constitue une interface essentielle entre les futurs bénéficiaires et le fonds viager solidaire Certivia, en leur apportant une information claire et précise sur le fonctionnement du viager et l'offre spécifique de Certivia.

Grâce à une équipe dédiée, ce pôle accompagne chaque retraité dans la compréhension des avantages et des modalités de l'offre de viager solidaire Certivia, tout en réalisant une première analyse de leur situation et leur besoin pour orienter au mieux leur parcours.

Le pôle Relation Séniors a ainsi traité plus de 20.000 demandes et renseigné plus de 7.700 retraités éligibles, représentant un patrimoine immobilier monétisable de 3.1 Milliards d'€.



DEMANDES de financement



20 790

contacts entrants



578

heures passées à
renseigner les séniors
chaque année



78

personnes renseignées
chaque semaine
en 2024



heures d'ouverture de la
ligne téléphonique Certivia

6j/7 de 9h à 19h

PARCOURS de financement



7 707

contacts éligibles à Certivia
représentant un **patrimoine
monétisable de 3,1 Md €**



3 854

études patrimoniales et viagères
personnalisées réalisées,
représentant un **patrimoine
monétisable de 1,5 Md €**



2 569

dossiers présentés en comité
d'éligibilité représentant **3 224
bénéficiaires potentiels** et un
**patrimoine monétisable
de 1 Md €**

Les conseillers-experts du pôle Bénéficiaires approfondissent les besoins des candidats au viager solidaire Certivia, via une ou plusieurs rencontres à domicile.

Le pôle Bénéficiaires joue un rôle clé dans la sélection et l'accompagnement des bénéficiaires en menant une analyse approfondie de leur situation sociale et patrimoniale.

Les conseillers-experts Certivia réalisent un rendez-vous d'étude viagère au domicile du candidat bénéficiaire. Durant ce rendez-vous qui dure en moyenne deux heures, **les conseillers-experts Certivia s'assurent que les conditions de vente en viager correspondent aux attentes et aux besoins des bénéficiaires, tout en garantissant la viabilité du projet.**



DES BÉNÉFICIAIRES **nombreux**



1 038

bénéficiaires de Certivia depuis 2014



77,9ans

Age moyen des bénéficiaires
(à la réalisation de l'opération)

68 ans

le plus jeune



101 ans

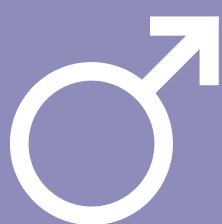
le plus âgé

“ C’est en apprenant, par la mutuelle de mon mari, que la Caisse des Dépôts associée à d’autres organismes avait créé un fonds viager que je me suis intéressée au viager. Je n’ai jamais regretté d’avoir choisi Certivia, une vraie garantie de sécurité ! ”

Jocelyne 86 ans, St Laurent du Var (06), bénéficiaire depuis 2017
Bouquet : 40 000 € / Rente : 840 €/mois



DES BÉNÉFICIAIRES aux profils variés

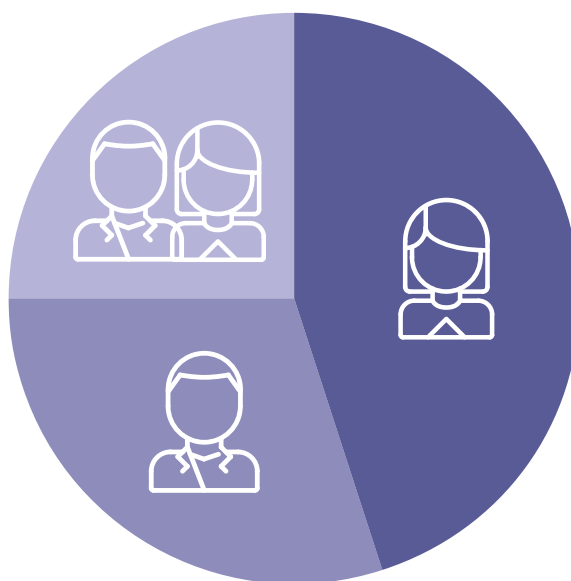


42 %
d'hommes



58 %
de femmes

25 %
couples



47 %
femmes seules

28 %
hommes seuls



“ Je suis un amoureux des voyages, et ma retraite ne me permettait pas de réaliser mes projets de grand air et d'aventures ! Grâce à Certivia, c'est devenu possible ! ”

Henri 80 ans, Nice (06), bénéficiaire depuis 2017
Bouquet : 41 600 € / Rente : 347 €/mois

DES PROJETS importants



29 %

Financer son
quotidien



21 %

Effectuer des
donations à
ses proches



19 %

Se faire plaisir :
loisirs, voyages,
restaurants, ...



13 %

Financer sa
santé, sa perte
d'autonomie



7 %

Protéger son
conjoint



6 %

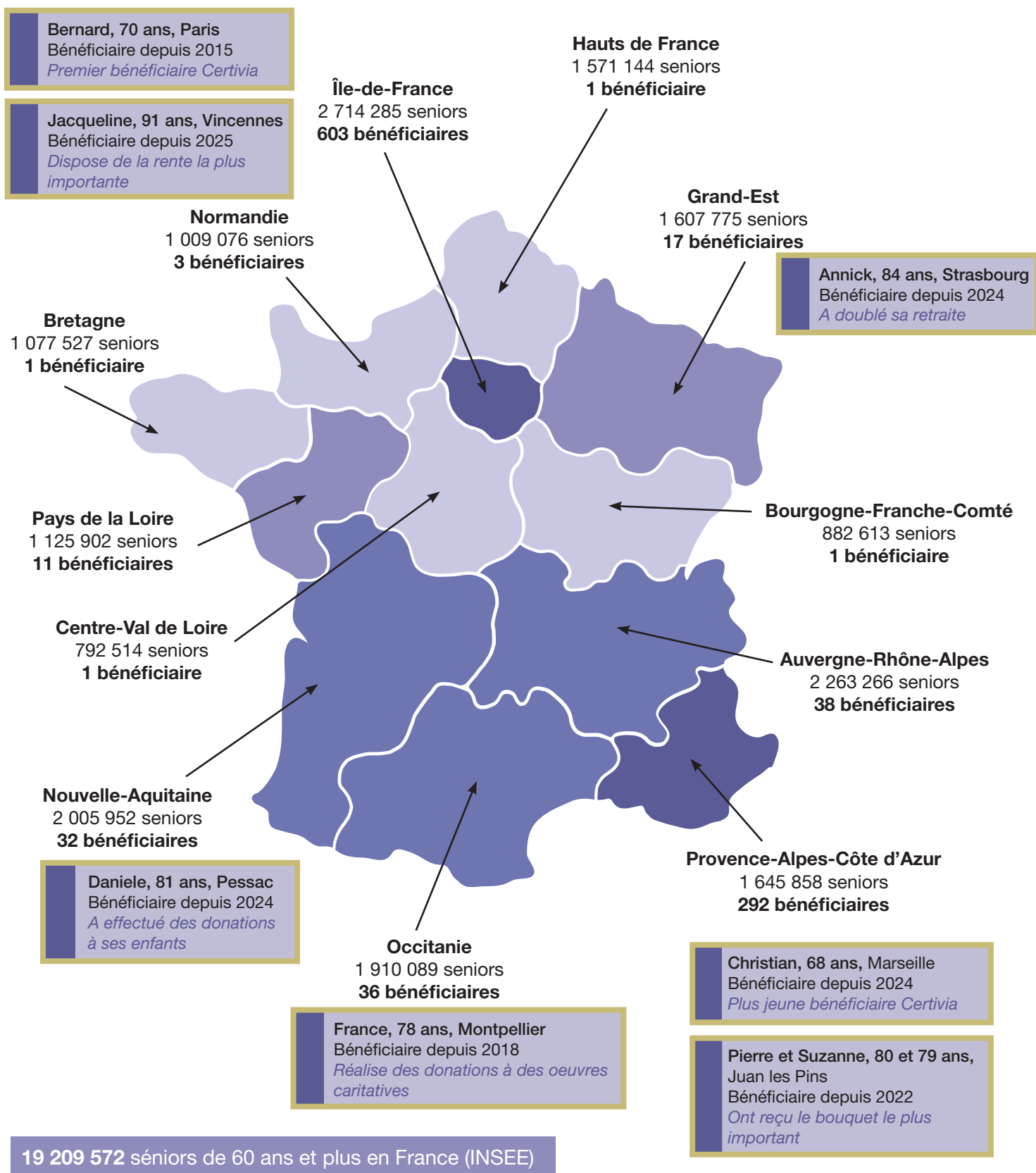
Rembourser
un crédit



5 %

Rénover et/
ou adapter son
logement

DES BÉNÉFICIAIRES partout en France



Ce pôle accompagne les bénéficiaires Certivia en leur fournissant des informations sur les événements liés à leur contrat et leur maintien à domicile.

Au travers d'échanges réguliers et de visites périodiques, le pôle Accompagnement s'assure que chaque bénéficiaire puisse vivre sereinement dans son logement en mettant en place un suivi sur-mesure.

Le pôle Accompagnement propose également des animations collectives et des moments d'échanges, très prisés des bénéficiaires Certivia.

Chaque année, le pôle Accompagnement traite plus de 2.000 demandes de bénéficiaires.



UN ACCOMPAGNEMENT dans la durée



709

contrats en cours
en 2024



2 638

contacts bénéficiaires
réalisés en 2024



479

visites bénéficiaires
réalisées en 2024



96 %

taux de satisfaction

“ Nous ne voulions pas déménager mais nous souhaitions faire quelques travaux d'aménagement dans notre appartement. Avec Certivia, l'accompagnement ne s'arrête pas à la vente, notre conseiller est toujours à nos côtés et disponible si besoin. ”



Catherine et Claude 73 et 78 ans, Grasse (06), bénéficiaires depuis 2018
Bouquet : 100 000 € / Rente : 581 €/mois

DES ANIMATIONS COLLECTIVES plébicitées



713

appels « bonne année »
en 2024

4 075

cartes de voeux
envoyées

APRÈS-MIDI FESTIF AU BALAJO DANCING



" Merci pour cette initiative qui nous a permis de passer un agreable après-midi dans ce joli cadre du Balajo, lieu historique de la danse "

Bernard et Eliane, Paris (75)
Bénéficiaire depuis 2018

RASSEMBLEMENT VOITURES DE COLLECTION



"Un grand merci à Certivia pour cet agreable déjeuner partagé en compagnie de personnes sympatiques, sans parler de l'accueil très chaleureux qui nous a été réservé. "

Paule, Nice (06)
Bénéficiaire depuis 2024

DEJEUNER & ECHANGE ENTRE BENEFICIAIRES



PÔLE IMMOBILIER ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Ce pôle assure la gestion des logements durant la durée d'occupation des biens par les bénéficiaires de Certivia. Il assure le maintien en bonne condition des logements et, le cas échéant, réalise des travaux de rénovation et de sécurité.

Ce pôle participe également à la rénovation énergétique du parc immobilier détenu, permettant aux bénéficiaires de Certivia de vivre plus confortablement et de réaliser des économies d'énergie.

En 2024, le Pôle Immobilier et Rénovation Energétique a procédé à plusieurs centaines d'interventions pour améliorer le cadre de vie des bénéficiaires.

Propriétaire dans plus de 700 copropriétés, Certivia appuie systématiquement les décisions d'Assemblées Générales qui visent à améliorer la qualité et la performance énergétique des logements.



UN PARC IMMOBILIER diversifié



85 %

Appartements



15 %

Maisons



89 m²

surface moyenne des biens détenus
par Certivia

25 m²

surface la plus petite

197 m²

surface la plus grande

UN PATRIMOINE bien entretenu



782 994 €

investis dans des travaux
de sécurité



3 692 076 €

investis dans la rénovation
des logements



89

logements ayant bénéficié
de travaux de mise en
sécurité en 2024



133

logements ayant bénéficié
de travaux de rénovations
en 2024



347 699 580 €

valeur du parc immobilier acquis

UNE DEMARCHE ACTIVE de rénovation énergétique



1 748 878 €

budget consacré aux
renovations énergétiques



24

logements ayant
bénéficié de renovations
énergétiques en 2024

Principaux travaux énergétiques réalisés :



Remplacement fenêtres

Ravalement avec isolation

Installation pompe à chaleur

Rénovation toiture et isolation

Remplacement chaudière / chaudière à condensation

700

Nombre de copropriétés dans lesquelles Certivia s'engage activement pour la rénovation énergétique (vote systématique en faveur des décisions d'Assemblées Générales visant à améliorer la qualité et la performance énergétique de l'habitat).

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET SOCIÉTALE

La contribution économique des fonds viager solidaire Certivia représente à fin 2024, une **distribution directe de pouvoir d'achat de plus de 120 millions d'euros**. Cela représente pour les retraités bénéficiaires une **augmentation de 47% de pouvoir d'achat et de 108% du patrimoine financier** disponible en comparaison à leur situation antérieure.

Par son action, Certivia permet ainsi d'améliorer sensiblement la situation économique et la qualité de vie de ses bénéficiaires.

Compte tenu de cet engagement Certivia est labellisé **fonds à impact** par l'agence de notation externe financière Ethifinance qui mesure chaque année la contribution de Certivia aux objectifs de développement durable définis par l'ONU. À ce titre, Certivia est classifié "Article 8" selon le règlement SFDR.



UN IMPACT CONSÉQUENT pour les bénéficiaires



+108 %

augmentation
du patrimoine
financier



+47 %

pouvoir d'achat
supplémentaire



89 345 €

bouquet moyen reçu par
les bénéficiaires



**937 € /
mois**

rente moyenne reçue
par les bénéficiaires



**138 € /
mois**

montant moyen
des économies réalisées
par les bénéficiaires
(taxe foncière, travaux)

UNE CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE **significative**



827

opérations
réalisées



73 887 973 €

bouquets versés

45 808 489 €

rentes versées



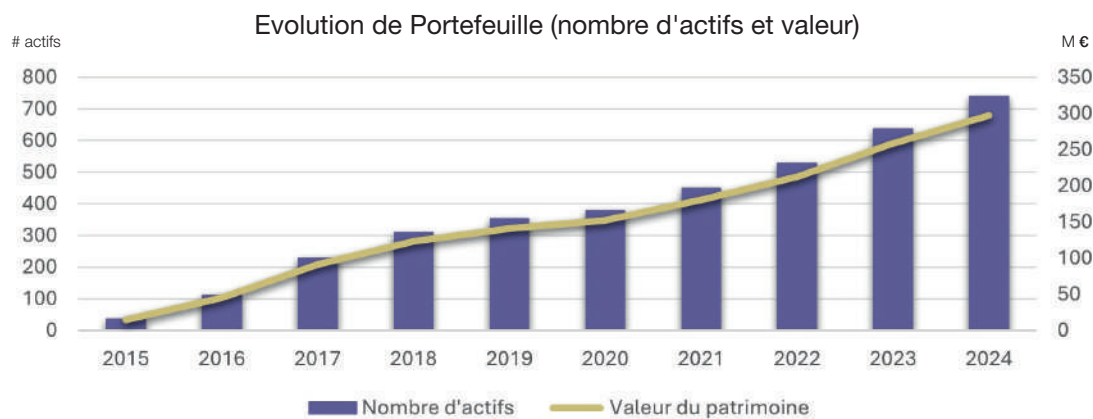
723 112 € / mois

rentes versées (12/2024)



UNE PERFORMANCE FINANCIÈRE robuste

Fonds à impact dédié au financement du bien vieillir, pionnier de la classe d'actifs du viager institutionnel, Certivia permet aux investisseurs de conjuguer performance financière et contribution sociétale.



Marseille
acquis en 2024



Paris
acquis en 2022



Bordeaux
acquis en 2021

Investissement à impact contribuant aux
Objectifs de Développement Durable de l'ONU :

1 PAS
DE PAUVRETÉ



3 BONNE SANTÉ
ET BIEN-ÊTRE



10 INÉGALITÉS
RÉDUITES



11 VILLES ET
COMMUNAUTÉS
DURABLES



5,2% / an

performance annuelle moyenne 2019-2024

Données non contractuelles

LES ÉTAPES

pour devenir bénéficiaire Certivia

1

Etude viagère personnalisée

- ✓ Rendez-vous avec un conseiller-expert
- ✓ Réalisation d'une étude viagère personnalisée
- ✓ Etude de l'adéquation du projet à l'offre proposée par Certivia

2

Présentation au comité d'éligibilité Certivia

- ✓ Etude approfondie des dossiers
- ✓ Critères immobiliers, financiers et sociétaux
- ✓ Sélection des dossiers en comité d'éligibilité

3

Expertise immobilière indépendante

- ✓ Visite du bien par un expert immobilier indépendant
- ✓ Expertise détaillée établissant la valeur du bien

4

Formulation d'une proposition aux bénéficiaires

- ✓ Editions de la proposition Certivia basée sur l'expertise indépendante
- ✓ Présentation aux bénéficiaires de la proposition détaillée

5

Signature des actes chez le notaire

- ✓ Rédaction de la promesse et de l'acte de vente par les notaires
- ✓ Signature de l'acte définitif et mise en place du contrat

6

Suivi après-vente durant toute la durée du contrat

- ✓ Paiement et indexation des rentes, quittance des charges
- ✓ Suivi des bénéficiaires dans la durée : information sur le contrat viager, aide aux déclarations fiscales, assistance libération anticipée
- ✓ Suivi et gestion technique de l'actif immobilier, travaux
- ✓ Participation aux événements du "Club Certivia"



*« Les institutionnels français
au service du bien vieillir
des retraités »*

01 44 67 50 58
contact@certivia-viager.fr
certivia-viager.fr