

*Rapport*  
**ESG**

# Sommaire

01

*Edito*

02

## Mesurer notre impact territorial

- 06. Réinvestir les territoires
- 08. Notre engagement en chiffres clés
- 12. Les faits marquants 2025

03

## Créer de la valeur autrement

- 14. Quand l'ESG devient un levier économique
- 16. Focus SEIVA : Notre outil de valorisation ESG
- 20. L'ESG-T, de la conviction à la création de valeur (Entretien avec Matthias Seewald)

04

## Investir avec et pour les territoires

- 22. Le pacte territorial
- 24. Quelques indicateurs
- 26. L'accompagnement comme philosophie : créer des liens qui font grandir
- 27. L'immobilier en région : investir là où l'économie réelle se joue
- 28. Paroles d'entrepreneurs : Erwan Guyot et Hugo Cartron

05

## Entreprise à Mission

- 32. La raison d'être
- 34. Le Comité de Mission
- 36. Résultats de notre 1<sup>er</sup> audit
- 37. Respect des objectifs statutaires

06

*Conclusion*

# Édito

Les effets du dérèglement climatique s'intensifient. Canicules, ouragans, sécheresses, effondrement de la biodiversité : sept des neuf limites planétaires ont été franchies, dont quatre au cours des quatre dernières années seulement... Dans le même temps, les engagements fléchissent, les nouvelles réglementations suscitent des débats, et le retrait des États-Unis des Accords de Paris illustre, à l'échelle mondiale, cette tentation du repli.

**Ce contexte renforce notre conviction : la durabilité n'est pas un exercice de communication et de normes. C'est un levier de résilience, de compétitivité et de confiance, et c'est à l'échelle des territoires qu'elle prend tout son sens.**

Cinq années aux côtés des entrepreneurs de l'Arc Atlantique nous ont confortés dans cette certitude, qui guide aujourd'hui plus que jamais notre approche de l'investissement.

Notre réponse à ces enjeux s'est construite au fil des années, au contact direct des entrepreneurs de l'Arc Atlantique. Elle repose sur une approche qui nous est propre : l'ESG-T, qui intègre le territoire comme une dimension à part entière de l'analyse ESG, au même titre que l'environnement, le social ou la gouvernance. Depuis 2020, nous la mettons en œuvre au quotidien, dans la diversité des secteurs

**et des écosystèmes que nous accompagnons à travers nos différentes verticales d'investissement.** Pour rendre compte de cette réalité, nous avons défini de nouveaux indicateurs, ceux d'un investisseur pour qui la connaissance fine des écosystèmes locaux est un des premiers critères d'analyse.

**Ensemble, ils forment ce que nous appelons le Pacte Territorial.**

Cette approche, nous l'avons également traduite en outils concrets. Convaincus que la performance extra-financière d'une entreprise influe directement sur sa valeur à long terme, nous avons développé SEIVA, du Signal ESG à l'Impact sur la VALorisation. Un outil qui permet d'objectiver le lien entre enjeux ESG et valorisation financière, de sensibiliser les dirigeants et de les mettre en mouvement. L'ambition est d'intégrer ces enjeux au cœur de la stratégie économique des entreprises que nous accompagnons et ainsi les aider à créer de la valeur dans une perspective longue.

Qu'il s'agisse de biodiversité, de résilience des filières économiques locales ou d'adaptation au changement climatique, les défis qui s'imposent n'ont jamais été aussi exigeants, et l'échelon local est pertinent pour mettre en mouvement.



*Ronan Le Moal.*  
Co-fondateur  
Épopée Gestion

*Charles Cabillic.*  
Co-fondateur  
Épopée Gestion

**Après cinq ans, nous en sommes convaincus : c'est dans ces moments que l'ancrage territorial fait la différence. C'est ce que nous nous attachons à démontrer, chaque jour, aux côtés des entrepreneurs que nous accompagnons.**

# Mesurer notre impact territorial

Retrouvez  
notre mesure  
d'impact  
territorial  
en vidéo



## Réinvestir les territoires,

c'est flécher l'épargne vers le réel. Pour répondre aux grands enjeux environnementaux et sociétaux des territoires, Épopée Gestion oriente les capitaux d'institutionnels et de particuliers vers des projets concrets. Chaque euro investi génère des impacts mesurables au service du développement durable des territoires.





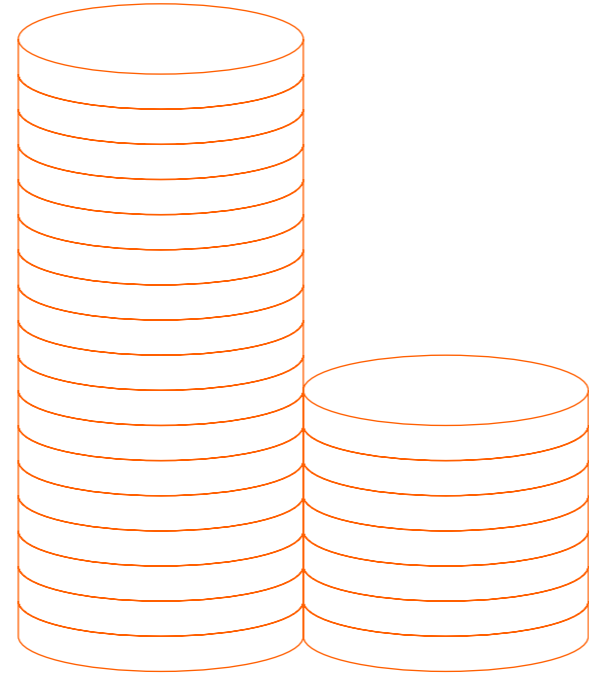
# Notre engagement en chiffres clés

Données au 31.12.2025

# 819

M€

d'encours sous gestion



## En résumé

# 214k

m<sup>2</sup> de surface d'actifs immobiliers

# 54

entreprises accompagnées

# 96%

de nos encours classés article 8 ou 9 selon la réglementation SFDR

# Présentation synthétique de l'ensemble des activités

Investissement dans l'immobilier tertiaire, hôtelier et résidentiel pour accélérer le développement immobilier des territoires de l'Arc Atlantique.

- > OPPCI Épopée Immo Rendement I
- > SLP Épopée Hôtels I
- > SC Y Immo

Financement et accompagnement des entreprises innovantes de l'Arc Atlantique, pour créer de la valeur économique, écologique et sociale, à échelle locale.

- FPCI Xplore I <
- FPCI Xplore II <



Accompagnement des PME et ETI dans leur transformation industrielle et leur ancrage territorial.

- > FPCI Épopée Transitions I
- > Obligations Relance

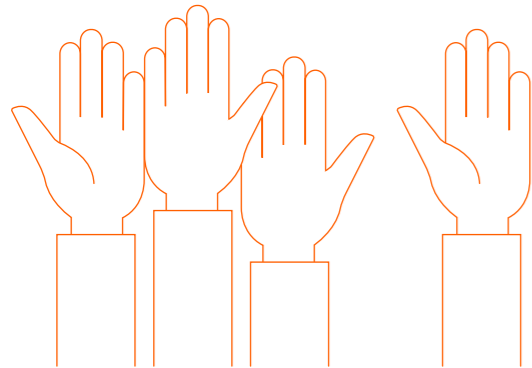
Financement d'infrastructures durables : énergies renouvelables, transition écologique des territoires.

- SLP Épopée Infra Climat I <
- FCPR Épopée Infra Climat Co-Invest I <

## Une équipe d'investissement expérimentée, au plus proche des territoires

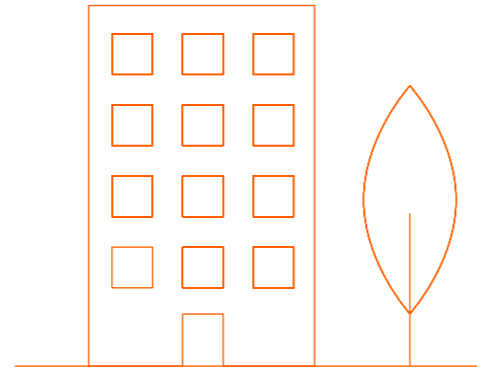
# 45

collaborateurs



# 4

bureaux



Brest

Paris

Nantes

Bordeaux

## Notre activité en 2025

# 70

déployés

M€

# 10

nouveaux investissements

# 30

accompagnements opérationnels

# 10

réinvestissements

# 01

cession totale

# 43%

d'effectif féminin

# 40%

de femmes parmi les managers

# 37%

de femmes parmi les cadres

# 31%

de femmes au sein des équipes d'investissement



# 2025

## Les faits marquants

### Activité d'investissement

10 nouveaux investissements réalisés en 2025

#### Immobilier Durable

Kelias, Hôtel Maison Nô, Immeuble Vizio, Immeuble Le Sémaphore

#### Transitions PME / ETI

The Reefer Group

#### Infrastructures et Climat

GUYOT énergies, Sunlib

#### Innovation et Digital

Rainpath, Deski, Keria

### Engagement territorial

Via notre fonds de dotation : Épopée Villae

7

projets de tiers-lieux financés en 2025

- En 2025, les montants engagés par Épopée Gestion permettent de financer l'intégralité des projets sélectionnés par Épopée Villae. Cet investissement traduit notre volonté de faire du fonds de dotation un outil d'impact précis et efficace.
- Depuis la création du fonds de dotation : **24 projets accompagnés**

### Indicateurs ESG

- Lancement de l'outil de valorisation ESG « SEIVA » (Du Signal ESG à l'Impact sur la Valorisation) pour les entreprises du portefeuille. Voir focus page 16
- Publication du bilan carbone Épopée Gestion effectué avec Beyond and Solutions, montrant une réduction de 46% depuis 2021 des émissions de CO<sub>2</sub> par collaborateur

100%

des entreprises et actifs sont couverts par un plan d'action ESG

### Vie de l'entreprise et rayonnement

- Séminaire annuel ESG organisé à la Pointe Emmaüs (lieu financé par le fonds de dotation Épopée Villae)
- Obtention du prix des Trophées de la Finance Responsable (catégorie « Fonds Professionnels ») pour le fonds Épopée Immo Rendement I
- Lancement de la certification AMF Finance Durable auprès des collaborateurs

### Développement des activités

- Reprise de la gestion de la SCI Y Immo, distribuée par Yomoni
- Lancement d'un fonds Infrastructures dédié à la clientèle retail et distribué par des compagnies d'assurance-vie (le FCPR Épopée Infra Climat Co-invest I)
- Lancement du programme Résilience 2030 avec BHD et Carbon Cutter
- Labellisation ISR du fonds SCI Y Immo et renouvellement pour le fonds Épopée Immo Rendement I

### Gouvernance

- Nomination d'Épopée Gestion au Conseil d'Administration de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

72%

des salariés sont actionnaires (effectifs hors alternants), en progression suite à une augmentation de capital

# Créer de la valeur autrement

03

Quand l'ESG-T devient un levier de performance économique pour les entreprises

ESG-T : Environnement  
Social Gouvernance -  
Territoire

## 2025 marque un moment paradoxal

Alors que les enjeux climatiques, sociaux et territoriaux deviennent de plus en plus tangibles dans l'économie réelle, le débat public autour de l'ESG s'est durci. Une partie du marché tend à réduire ces sujets à des obligations réglementaires ou à des logiques de conformité.

Pour un investisseur, la question est pourtant différente : comment ces transformations influencent-elles la performance économique et la valorisation des entreprises ? La réponse est de plus en plus claire et assumée pour Épopée Gestion : l'ESG-T constitue un facteur économique concret et structurant.

C'est dans cette perspective qu'Épopée Gestion aborde l'ESG comme une grille de lecture stratégique des trajectoires économiques.

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance ne sont plus des sujets périphériques pour les entreprises. Ils modifient progressivement les équilibres économiques fondamentaux : le coût des matières premières et de l'énergie, l'accès aux talents, la sécurité des chaînes de valeur, la capacité d'innovation ou encore l'accès au financement.

Chez Épopée Gestion, cette réflexion s'est progressivement structurée autour d'une approche élargie de l'ESG : l'ESG-T, intégrant explicitement la dimension territoriale.

Cette approche repose sur une conviction : les dynamiques environnementales, sociales et économiques prennent souvent racine dans les territoires. Comprendre les trajectoires d'une entreprise suppose donc d'analyser également son ancrage territorial, ses écosystèmes locaux et sa contribution au développement économique de son environnement.

## Les coûts

- › Volatilité et sécurisation des matières premières
- › Coût de l'énergie
- › Coûts liés aux événements climatiques
- › Évolution des attentes réglementaires

## Les revenus

- › Innovation produit liée à la transition environnementale
- › Accès à de nouveaux marchés
- › Évolution de la demande des clients.

## Les risques

- › Exposition aux risques physiques
- › Dépendance à certaines chaînes de valeur
- › Attractivité pour les talents

## La valorisation

- › Perception du risque par les investisseurs
- › Capacité d'adaptation stratégique
- › Crédibilité de la trajectoire de transformation

C'est la raison pour laquelle nous avons conçu et déployé un outil de valorisation (SEIVA) qui prend en compte les impacts ESG-T.

# FOCUS

# SEIVA

## SEIVA

Notre outil de valorisation ESG

Sensibiliser les dirigeants aux enjeux ESG et les mettre en mouvement : c'est la vocation de SEIVA, l'outil développé par Épopée Gestion en collaboration avec HEC Paris pour intégrer la performance extra-financière à la valorisation de ses participations.



### SEIVA — Du Signal ESG à l'Impact sur la Valorisation

Comme la sève qui irrigue un arbre et lui permet de croître en profondeur, SEIVA est l'outil développé par Épopée Gestion pour intégrer les enjeux ESG au cœur de la valorisation de ses participations.

Conçu en collaboration avec HEC Paris, il identifie les risques et opportunités ESG susceptibles d'affecter les indicateurs financiers, et évalue leur impact potentiel sur la valorisation — à l'entrée au capital, tout au long de la détention, et au moment de la cession.

SEIVA n'est pas un outil de notation. C'est un outil de mise en mouvement : il aide les dirigeants à visualiser concrètement le coût de l'inaction et les bénéfices de l'action, pour bâtir des entreprises plus solides, plus résilientes et créatrices de valeur dans la durée.



Identifier



Évaluer



Apprécier



Croiser

### SEIVA : quand l'ESG devient un levier de valorisation

ESG et valorisation : deux univers qui se parlent encore trop peu. Convaincue que la performance extra-financière d'une entreprise influe directement sur sa valeur à long terme, Épopée Gestion a développé SEIVA — du Signal ESG à l'Impact sur la Valorisation.

Né d'une collaboration avec HEC Paris, cet outil constitue aujourd'hui un élément majeur de la relation entre les équipes d'investissement et les dirigeants des participations.

Le point de départ est une conviction simple : la performance ESG se matérialise sur des indicateurs bien concrets — chiffre d'affaires, coûts, capacité à attirer des talents, exposition aux amendes ou aux aides publiques. Une entreprise qui intègre ces enjeux est plus résiliente, plus compétitive, et mieux armée pour créer de la valeur dans la durée. À l'inverse, les ignorer génère des risques opérationnels et financiers croissants, dans un contexte de tensions géopolitiques et de transition accélérée.

Développé pour être applicable aussi bien aux PME qu'aux ETI, SEIVA permet d'identifier les principaux enjeux ESG auxquels une entreprise est exposée, d'évaluer leur probabilité et leur intensité, d'apprécier la maturité de l'entreprise face à ces enjeux, puis de calculer le potentiel de décote ou de surcote — et surtout, la décote ou surcote atteignable grâce à un plan d'action. L'approche est délibérément qualitative, cohérente avec les indicateurs ESG définis avec chaque participation.

Testé sur quelques participations, SEIVA fait désormais l'objet d'un déploiement élargi.

« Il ne s'agit pas d'un simple sujet réglementaire : c'est un réel enjeu de résilience. Notre rôle est d'aider les dirigeants à identifier les risques et les opportunités, et à traduire ces évolutions dans leur stratégie économique. »



Zoé Ormières-Selves,  
Directrice ESG  
chez Épopée Gestion



# L'ESG-T, de la conviction à la **création de valeur**

Dans le monde de l'investissement institutionnel, les critères de sélection d'un fonds ont longtemps reposé sur deux variables : le risque et le rendement.

**Matthias Seewald, qui a piloté pendant plus de onze ans les stratégies d'investissement d'Allianz France, toujours avec un focus sur la durabilité, y a ajouté une troisième dimension : l'impact. Non pas comme concession éthique, mais comme variable économique à part entière.**

Ce glissement ne doit rien au hasard. Il découle d'une réalité que les assureurs affrontent avant tous les autres acteurs financiers : le coût tangible et croissant du dérèglement climatique. Inondations, sécheresses, retrait-gonflement des argiles qui fissure les bâtiments – ces phénomènes se traduisent directement en coûts, en sinistres, en actifs dévalorisés. Pour un acteur dont le modèle repose sur la capacité à garantir les biens et les personnes sur le long terme, intégrer les risques climatiques dans les décisions d'investissement n'est pas un choix idéologique. C'est une nécessité de gestion. **La question n'est pas de savoir si cela va arriver. Mais quand.**



*Matthias Seewald,*  
Directeur des investissements  
chez Allianz France (jusqu'au 31/12/2025),  
membre du comité consultatif d'Xplore II

## Trois critères, une conviction

Lorsque j'évalue un fonds, 3 critères structurent mon analyse.

**La crédibilité d'abord :** celle qui ne se décrète pas, qui se construit dans la durée, dans la transparence des décisions, dans la qualité de l'échange entre l'équipe de gestion et ses investisseurs.

**L'intégration ensuite :** les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) doivent être constitutifs de l'analyse dès le départ, et non greffés en fin de processus pour satisfaire une obligation réglementaire. Quand l'ESG est un outil de pilotage plutôt qu'un exercice de conformité, il change réellement la qualité des décisions et, in fine, la performance des portefeuilles.

**Enfin, l'ancrage territorial :** non pas simplement la connaissance des entreprises et des écosystèmes locaux, mais une ambition plus profonde : participer activement à la transformation des territoires, accélérer leurs transitions écologiques, économiques et sociales. Pour en vérifier la réalité, j'ai toujours privilégié la rencontre avec les équipes d'investissement et la visite des entreprises sur le terrain. C'est ainsi qu'en allant à la rencontre d'Épopée Gestion en Bretagne, j'ai trouvé la confirmation de ce que je cherchais : un acteur dont l'ancrage territorial n'est pas un argument de présentation, mais une réalité opérationnelle, inscrite dans le quotidien des entreprises accompagnées.

## L'ESG-T comme modèle d'investissement à part entière

**Ce qui distingue Épopée Gestion, c'est une approche formalisée sous le sigle ESG-T, pour Environnement, Social, Gouvernance, Territoire, et qui constitue une véritable avancée méthodologique dans le champ de l'investissement responsable.**

Concrètement, les enjeux de durabilité ne sont pas traités comme une couche d'analyse additionnelle : ils sont intégrés dès la phase de sélection des entreprises, puis maintenus comme fil conducteur tout au long de l'accompagnement. Épopée Gestion a développé à cet effet un outil interne de valorisation ESG-T qui part du modèle d'affaires propre à chaque entreprise pour identifier ses enjeux matériels et les connecter à des agrégats financiers réels : impact sur le chiffre d'affaires, réduction des coûts, accès au financement, valorisation à la sortie.

Ce n'est pas un exercice de reporting supplémentaire. C'est un outil de pilotage et de mise en mouvement. En structurant la conversation entre équipes d'investissement et équipes ESG-T dès les premières semaines d'accompagnement, il transforme des enjeux souvent perçus comme abstraits (résilience climatique, attractivité des talents, ancrage local) en leviers de décision concrets et quantifiables. Il faut un outil pour ancrer la discussion. Sinon, la durabilité reste une intuition, pas un argument.

## Quand le territoire devient un avantage compétitif

L'une des convictions centrales portées par cette approche est que l'ancrage territorial n'est pas une contrainte géographique, mais un avantage concurrentiel sous-estimé. Les entreprises profondément enracinées dans leurs écosystèmes locaux – qui en connaissent les réseaux, les talents, les dynamiques – accèdent à des ressources et à des opportunités que les acteurs plus distants ne voient pas, ou trop tard. Elles bénéficient également d'une légitimité et d'une confiance qui facilitent leur développement et renforcent leur résilience face aux chocs.

**Pour Épopée Gestion, le territoire n'est donc pas le décor de l'investissement. C'en est l'une des matières premières.**

## Le long terme comme seul horizon valable

Dans un contexte où les débats autour de l'ESG se font plus vifs, garder le cap est une vraie nécessité. La question n'est pas de savoir si l'ESG est une contrainte ou une opportunité, mais comment en faire un levier concret de création de valeur. Pour les entreprises accompagnées, pour les territoires dans lesquels elles opèrent, et pour les investisseurs qui choisissent de s'engager dans la durée.

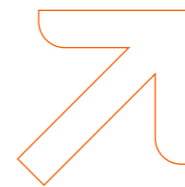
**C'est précisément ce qu'Épopée Gestion a choisi de construire, et ce qui m'a conduit à m'impliquer non seulement comme investisseur au sein d'Xplore II, mais comme membre actif de son comité consultatif, convaincu que les modèles qui durent sont ceux qui ont eu le courage d'aligner, dès le départ, performance financière et responsabilité réelle.**

# Investir avec et pour les territoires

04

## Le pacte territorial

La création de valeur est une conviction qui nous anime depuis toujours. Elle s'évalue à l'aune des territoires dans lesquels nous investissons et des écosystèmes que nous contribuons à construire. Nous avons établi quatre nouveaux indicateurs pour rendre compte de cette réalité qui nous est propre. **Celle d'un investisseur ancré dans les territoires qui perçoit les opportunités avant les autres parce que la connaissance du terrain est son premier actif.** Ces quatre indicateurs forment un ensemble que nous appelons **le Pacte Territorial.**

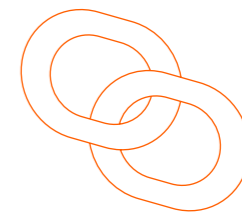


### Le Flux Direct

« *Nous voyons avant les autres* »

La part des opportunités d'investissement qui ont été identifiées sans recours à un intermédiaire financier, grâce à la seule connaissance intime des territoires et de leurs acteurs.

**Cet indicateur mesure la profondeur de l'ancrage territorial et la qualité du réseau propriétaire d'Épopée Gestion.**

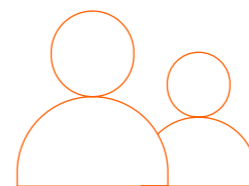


### Le Maillage

« *Nous occupons le terrain* »

La représentation géographique de la présence d'Épopée Gestion via les investissements réalisés et l'organisation d'événements.

**Un indicateur composite qui mesure la densité de présence physique et événementielle d'Épopée Gestion sur l'Arc Atlantique.**



### Le Levier Relationnel

« *Nous mettons en mouvement* »

La part des participations et actifs (sur l'ensemble de nos verticales) ayant bénéficié d'au moins une action d'accompagnement, de mise en relation ou d'événement écosystème dans l'année.

**Cet indicateur rend compte de ce qu'investir avec les territoires signifie concrètement : pas seulement du capital, mais un réseau actif au service des entreprises.**



### Le Capital Local

« *Le territoire investit en retour* »

La part des investisseurs provenant des territoires de l'Arc Atlantique dans les fonds d'Épopée Gestion.

**Cet indicateur matérialise le « circuit court de la finance » : la capacité à capter l'épargne locale pour la réinjecter dans les territoires.**

# Quelques indicateurs

## Contribution économique

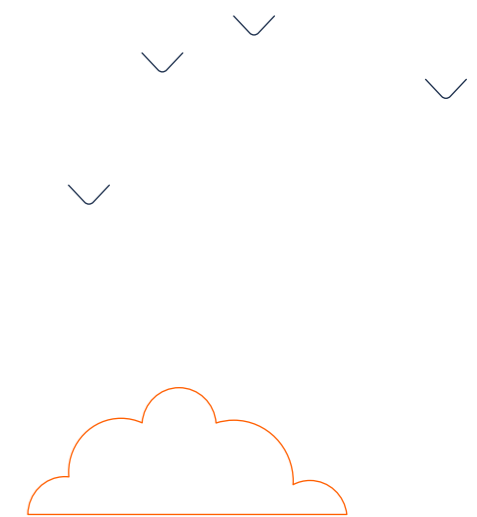
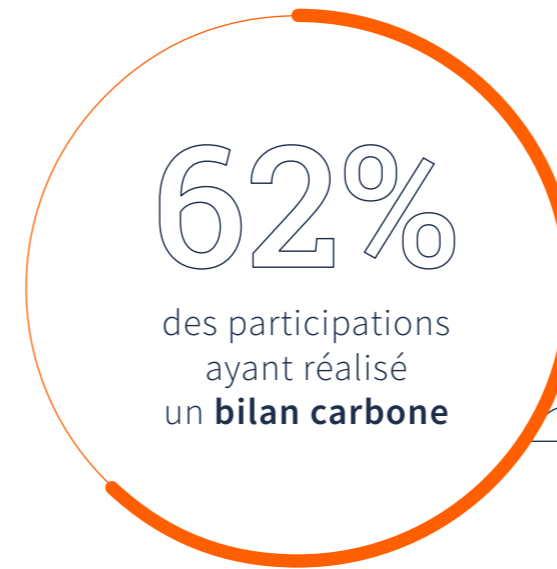
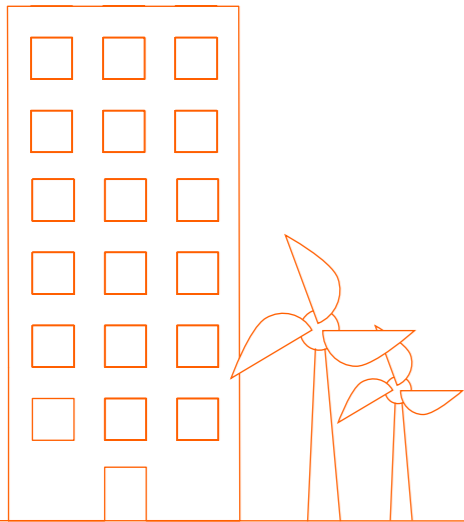
## Structuration ESG

**5 600**

emplois au sein des participations

**2 275**

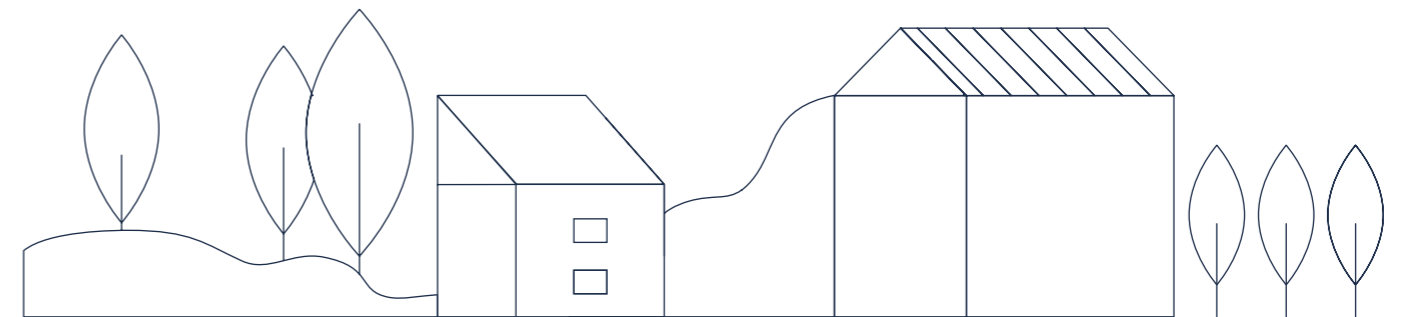
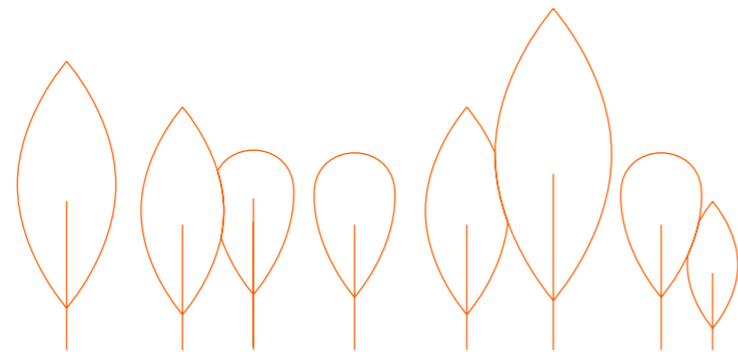
emplois hébergés dans les actifs immobiliers



## Ancrage territorial

**70%**

des actifs immobiliers situés dans des territoires à revitaliser

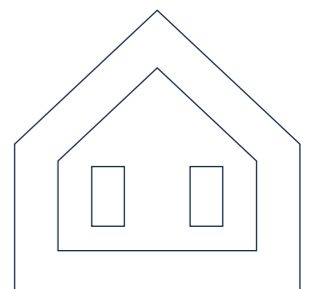


**73%**

de présence dans les 26 départements de l'Arc Atlantique

**24** projets

financés via Épopée Villae depuis la création du fonds de dotation



# L'accompagnement comme philosophie : créer des liens qui font grandir

Chez Épopée Gestion, investir se conçoit dans la durée – comme un engagement concret, aux côtés des dirigeants et des équipes qui font vivre chaque entreprise du portefeuille.

Perrine Albrieux incarne cette conviction au quotidien : elle accompagne les entrepreneurs sur les enjeux opérationnels qui transforment une croissance possible en croissance réelle.

Rencontre avec celle qui tisse, au fil des participations, les liens qui font grandir.



Perrine Albrieux,  
Directrice Accélération

Investir, c'est choisir des trajectoires humaines avant tout. Chez Épopée Gestion, cette conviction s'incarne dans chaque échange, chaque mise en relation, chaque heure passée aux côtés d'un dirigeant.

Mon rôle en tant que Directrice Accélération consiste à accompagner les entrepreneurs de nos participations sur les sujets opérationnels qui jalonnent la vie d'une entreprise : ressources humaines, marketing, stratégie commerciale, transformation numérique, cybersécurité. Mais ce que j'ai appris, au fil des années, c'est que l'accompagnement le plus précieux ne se réduit ni à une expertise, ni à un programme. Il tient à une posture : être réellement disponible, sans prétendre détenir toutes les réponses.

Ce qui différencie Épopée Gestion, c'est d'abord l'accessibilité. Les fondateurs eux-mêmes n'hésitent pas à ouvrir leur carnet d'adresses, à rencontrer un dirigeant pour l'aider à penser sa stratégie ou à faciliter une connexion décisive. Pour certaines participations, des mises en relation ciblées ont directement contribué à l'accélération du chiffre d'affaires – parce qu'on connaissait les bons interlocuteurs au bon moment. C'est concret. C'est mesurable.

L'accompagnement opérationnel s'organise en plusieurs dimensions. Dès l'entrée au capital, un plan sur 100 jours permet de poser les bases de la relation : identifier les vrais enjeux, apporter de premiers éléments de valeur, briser la glace. Ce n'est pas un audit, c'est le début d'une relation de confiance. Ensuite viennent les ateliers thématiques, les webinaires entre pairs, les échanges collectifs sur l'IA ou les bonnes pratiques managériales. Des espaces pensés pour que chacun reparte avec des idées concrètes, directement activables.

Ce qui me frappe, c'est la qualité des gens en face. Accompagner, ici, ne signifie pas suppléer à un manque. Cela signifie faire gagner du temps à des femmes et des hommes déjà engagés, en leur évitant certains écueils, en leur donnant à voir ce que d'autres ont déjà traversé. La vraie valeur, c'est l'effet d'expérience capitalisé sur un portefeuille entier.

Et quand un dirigeant vous appelle spontanément pour vous demander votre avis sur un nouveau sujet, vous savez que l'accompagnement a dépassé sa fonction première : il est devenu une ressource que l'entrepreneur s'est appropriée à sa façon. Et c'est précisément ce que nous cherchons à construire chez Épopée Gestion : un accompagnement utile qui s'inscrit dans la durée.

# L'immobilier en région : investir là où l'économie réelle se joue

Investir dans l'immobilier en région, c'est choisir l'économie réelle là où elle se construit vraiment. Arnaud Lehuédé déroule cette conviction avec une clarté qui tranche : les grandes villes de l'Arc Atlantique sont des bassins dynamiques, structurellement sous-estimés, où chaque actif acquis contribue à la transformation d'un territoire.

Rencontre avec celui qui place la durabilité au cœur de chaque arbitrage.

Vous évoquiez récemment un basculement historique dans l'investissement immobilier français. Qu'est-ce que cela change concrètement pour Épopée Gestion ?

Arnaud Lehuédé : Dans un contexte marqué par une tension structurelle sur les marchés immobiliers (remontée des taux, recalibrage des valeurs, mutation des usages), l'immobilier retrouve sa fonction première : un actif économique ancré, directement exposé aux dynamiques locales.

Chez Épopée Gestion, ce basculement, nous l'avons vu venir bien avant qu'il devienne un titre de presse. Cette réalité nous a conduits à positionner l'investissement immobilier non comme une simple classe d'actifs, mais comme un instrument de transformation territoriale, au croisement de trois enjeux : attractivité, transition environnementale et résilience économique.

Cela valide une conviction que nous portons depuis le lancement du fonds Épopée Immo Rendement I en 2021 : les grandes villes de l'Arc Atlantique (Rennes, Nantes, Bordeaux, ... et leurs écosystèmes) sont des bassins économiques dynamiques, structurellement sous-investis, avec des fondamentaux solides. La demande en immobilier de bureaux par exemple, y progresse deux fois plus vite qu'en Île-de-France depuis 2010. Ce n'est pas anecdotique.



Retrouvez la tribune d'Arnaud



Arnaud Lehuédé,  
Directeur Immobilier Durable

Et sur le plan de la durabilité, c'est vraiment un facteur de différenciation pour l'immobilier en région ?

C'est même devenu un critère de sélection central, pour les occupants comme pour les investisseurs. Le parc immobilier régional est plus récent, mieux conçu pour répondre aux normes actuelles. Les émissions moyennes de CO<sub>2</sub> des bureaux du Grand Ouest sont environ 40 % inférieures à celles de Paris. La durabilité, c'est un avantage compétitif réel, de plus en plus visible dans les arbitrages des grands bailleurs.

Chez Épopée Gestion, nous intégrons ces critères dès la phase de sélection des actifs : emplacement, qualité environnementale, contribution au développement du territoire. C'est ce triptyque qui a guidé la construction du portefeuille d'Épopée Immo Rendement I, et c'est ce qui nous permet aujourd'hui d'afficher une surperformance par rapport aux fonds comparables.

En octobre, le fonds a reçu le 1<sup>er</sup> prix des Trophées de la Finance Responsable. Qu'est-ce que cette reconnaissance dit de votre approche ?

Pour nous, elle souligne que la cohérence est là. Nous n'avons pas construit ce fonds pour cocher des cases ESG : nous avons construit une thèse d'investissement territoriale, et nous avons veillé à ce que chaque décision soit alignée avec elle. Le label ISR, le classement article 8 au sens de SFDR (Sustainability Finance Disclosure Régulation), la récompense des Trophées de l'investissement durable : ce sont des signaux externes qui confirment la qualité du travail accompli par les équipes, mais ce n'est pas ce qui nous a guidés au départ.

Ce qui me convainc chaque jour davantage, c'est que l'immobilier en région est l'un des leviers les plus concrets pour accompagner la transformation économique et environnementale des territoires. Au sein de chaque immeuble, il y a des entreprises qui s'installent, des emplois qui se créent, des filières qui se structurent. C'est ça, le fond de notre métier.

# Paroles d'entrepreneurs

L'ESG se mesure aussi sur le terrain, dans les décisions stratégiques et les transformations industrielles du quotidien. Deux entrepreneurs accompagnés par Épopée Gestion témoignent de ce que la prise en compte de ces enjeux a concrètement changé dans le développement de leur entreprise.

# 01



GUYOT  
énergies



*Erwan Guyot,*  
PDG du groupe GUYOT

Du carton ramassé à la vapeur décarbonée : l'odyssée industrielle d'Erwan Guyot

17 000 tonnes de bois recyclé. 12 000 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées chaque année. Et une coopérative laitière bretonne qui tourne désormais à 80 % sans gaz. Ce que le groupe GUYOT a construit à Créhen, c'est une filière énergétique locale née d'une logique simple : ce qui est produit sur un territoire peut y être valorisé. Erwan Guyot explique comment cette conviction est devenue un modèle industriel.

À Créhen, dans les Côtes-d'Armor, une filière de déchets s'est structurée en source d'énergie locale.

17 000 tonnes de bois recyclé – palettes, chutes de chantier, bois de déchetterie – alimentent depuis fin 2025 une chaudière biomasse dont la production de vapeur remplace 80 % du gaz consommé par Laïta, la coopérative laitière voisine.

Derrière cette installation, il y a Erwan Guyot. Et derrière Erwan Guyot, il y a quarante ans d'une aventure familiale hors du commun. Il nous raconte.

## De la ferraille à l'énergie

**Erwan Guyot :** Tout commence à Brest, dans les années 1980, avec mes parents qui collectaient des cartons. Ferrailleurs pendant vingt ans, ils ont bâti patiemment ce qui allait devenir le groupe Guyot : collecte, tri, gestion des déchets pour les collectivités et les entreprises. Quand la loi sur la transition énergétique a annoncé la fin programmée de l'enfouissement, je n'y ai pas vu une contrainte, mais une évidence : **il fallait trouver une solution de valorisation locale pour nos clients. C'est ainsi que le groupe, fort aujourd'hui de plus de 600 collaborateurs implantés en Bretagne, Pays de la Loire et en Espagne, a franchi une nouvelle étape en devenant producteur d'énergie bas carbone.**



## Une seconde vie pour le bois breton

Le site de Créhen illustre concrètement cette bascule. Le bois recyclé, qui partait autrefois vers les pays du nord de l'Europe ou finissait enfoui, est désormais transformé sur place en vapeur industrielle pour la coopérative agricole Laïta, qui sèche et conditionne le lait des agriculteurs locaux.

**C'est une double victoire : moins de gaz importé et moins d'émissions carbone – 12 000 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées chaque année. Le premier bénéfice, c'est la souveraineté. L'énergie produite ici n'a pas traversé de frontière.**

## Une vision partagée

Pour accélérer, il fallait un partenaire qui comprenne ce que nous construisons. Avec Épopée Gestion, ce n'est pas qu'un apport financier : c'est une équipe qui connaît les projets d'infrastructures de long terme, qui partage la volonté d'agir pour les territoires, et qui sait ce que signifie penser sur le temps long. Quand on a Épopée Gestion avec soi, on a affaire à des entrepreneurs. Ce partenariat nous donne une crédibilité renforcée auprès de nos clients et la capacité d'aller plus vite — en France comme en Espagne.

« Ce qui se construit à Créhen a vocation à essaimer. Nous en sommes convaincus et fiers. »

Site de  
Créhen

Retrouvez  
l'interview  
complète  
en vidéo



# 02

## Nova Carbon : recycler la fibre de carbone, une ambition industrielle et écologique

Produire une tonne de fibre de carbone génère autant de CO<sub>2</sub> que vingt tonnes d'acier. Et pourtant, en fin de vie, cette matière finit le plus souvent incinérée. Nova Carbon est née pour changer cela. Son fondateur, Hugo Cartron, explique comment cet enjeu écologique est devenu le cœur d'un projet industriel à part entière.

La fibre de carbone est l'une des matières les plus précieuses de l'industrie moderne. Elle équipe les avions, les éoliennes, les satellites... Pourtant, en fin de vie, cette matière finit le plus souvent incinérée ou enfouie.

*Hugo Cartron,*  
Fondateur Nova Carbon



**Ingénieur en matériaux composites, Hugo Cartron a consacré des années à travailler cette matière d'exception, avant de décider de chercher à résoudre cette absence de filière pour la recycler. Nova Carbon est née de cette ambition en 2023.**

 Nova Carbon

**Hugo Cartron** : Cette matière m'a toujours fasciné. Légère, ultra-résistante, elle permet de produire de l'énergie plus efficacement, de se déplacer en consommant moins, de repousser les limites de la performance. On la retrouve dans l'éolien, l'aviation, l'aérospatial. Ses propriétés uniques en font une matière stratégique pour la France, l'un des pays les plus avancés dans sa maîtrise. Cette position de leader imposait, à mes yeux, une responsabilité : être aussi à l'avant-garde de son recyclage. Produire une tonne de fibre de carbone génère 40 tonnes de CO<sub>2</sub>, soit vingt fois plus que l'acier. C'est cette réalité qui a orienté dix ans de recherche à l'université de Bordeaux, au CNRS et aux Arts et Métiers vers la mise au point d'une technologie permettant de recycler la fibre de carbone pour réduire son impact sans en altérer les propriétés.

### Déconstruire pour mieux reconstruire

Notre procédé consiste à récupérer des chutes de production ou des pièces en fin de vie, déconstruire les fibres, les réaligner, et les transformer en rubans textiles continus, directement réintégréables dans de nouveaux produits industriels. **En deux ans, notre technologie a gagné en maturité : Nova Carbon est passée de deux salariés à quinze, et des premiers essais en laboratoire à une capacité de traitement et recyclage de vingt tonnes par an en seulement 18 mois. Nous visons 200 tonnes d'ici 2028, et 2 000 tonnes d'ici 2030, soit 80 000 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub> évitées par an.** Si le maritime reste notre marché principal, nous adressons l'ensemble des secteurs industriels.

### Un partenariat qui ouvre des portes

Épopée Gestion est entré à notre capital en phase d'amorçage, nous permettant de mobiliser des financements complémentaires auprès de Bpifrance et de la région Nouvelle-Aquitaine, mais aussi de bénéficier d'un réseau que nous n'aurions pas pu activer seuls aussi rapidement.

C'est ainsi qu'ils nous ont permis d'accélérer la mise en relation avec l'une de leurs participations : Grand Large Yachting, groupe de chantiers navals français spécialisé dans la construction de voiliers de grande croisière haut de gamme et engagé dans sa propre trajectoire de décarbonation. Nos activités se sont révélées complémentaires. Aujourd'hui, nous commençons par intégrer notre fibre de carbone dans certaines pièces secondaires de leurs bateaux, avec l'ambition d'élargir progressivement à des composants plus structurels. Au-delà des débouchés commerciaux, leur exigence technique nous fait grandir et nous pousse à aller plus loin. En choisissant d'intégrer de la fibre recyclée dans leur construction, Grand Large Yachting montre l'exemple à toute une industrie.



Faire de la fibre de carbone recyclée une matière accessible à l'ensemble de l'industrie, et non plus uniquement aux secteurs les plus pointus, c'est l'horizon que nous nous sommes fixé, et que nous portons avec Épopée Gestion.



[Retrouvez  
l'interview  
complète  
en vidéo](#)

# Entreprise à mission

05

Fondée en 2020, Épopée Gestion est une société de gestion dédiée au développement économique et durable des territoires de l'Arc Atlantique. En janvier 2024, elle a adopté le statut d'entreprise à mission afin d'inscrire dans sa stratégie sa raison d'être :

Réinvestir les territoires, c'est accélérer durablement leurs transformations et celles de leurs acteurs, vivre et travailler là où on le souhaite et réinventer le pacte économique, écologique et social.



Cette raison d'être constitue le fil conducteur du modèle d'Épopée Gestion. Elle aligne nos activités d'investissement, notre développement commercial, l'accompagnement de nos participations et notre ancrage territorial autour d'un même objectif : conjuguer performance économique, transition écologique et développement des territoires.

Dans ce cadre, le statut d'entreprise à mission et son organe de gouvernance, le Comité de Mission, constituent une véritable colonne vertébrale pour guider les arbitrages stratégiques, structurer les priorités de développement et assurer la cohérence entre croissance, positionnement et création de valeur durable.

## 2025 : passage d'une structuration à une intégration opérationnelle

L'année 2025 marque un changement de nature. Après une phase de construction en 2023-2024, la mission est désormais pleinement intégrée : elle irrigue les décisions d'investissement, la relation avec les investisseurs et l'accompagnement des participations.

Plusieurs avancées illustrent cette intégration opérationnelle :

- > Un alignement stratégique : la mission oriente effectivement les choix d'allocation, de structuration de fonds et de développement
- > Une cohérence entre développement des encours et engagements ESG-T
- > L'ESG comme vecteur de dialogue stratégique avec les investisseurs et les participations, une conviction partagée et non une contrainte imposée
- > Une crédibilité externe renforcée par la constance des objectifs et la qualité de leur déploiement
- > L'arrivée de nouveaux investisseurs institutionnels régionaux pour soutenir nos fonds (Groupama, Mutuellia).

Parallèlement, plusieurs dispositifs structurants ont été consolidés ou déployés :

- > Programme **Résilience 2030** pour aider les entreprises à intégrer les enjeux et le coût de l'inaction liés à la transition écologique dans leur modèle d'affaires
- > Intégration de l'ESG dans certains processus de valorisation via l'outil SEIVA
- > Renouvellement du **label ISR** pour Épopée Immo Rendement I et la SCI Y Immo
- > Structuration d'outils de suivi et d'analyse des opportunités d'**investissement durable** du dealflow à la détention.

L'engagement interne constitue un autre marqueur fort, avec un pourcentage de salariés actionnaires porté à **72%**, traduisant un alignement durable entre création de valeur et implication des équipes.

Enfin, la présence territoriale s'est renforcée via des partenariats, des événements structurants et l'animation d'écosystèmes locaux, contribuant directement au dealflow, à la visibilité et à l'ancrage opérationnel.



# Le comité de Mission

Des experts engagés



**Marie Baudron**  
Associée au sein  
du cabinet Egon Zehnder



**Charles Cabillic**  
Fondateur & Directeur général  
Épopée Gestion



**Jean-Marc Coly**  
Ancien Président de l'ASPIM



**Marion Dewagenaere**  
Directrice générale Assurances  
de personnes de BPCE



**Pauline Boucon Duval**  
Directrice générale  
du Groupe Duval



**Jean-Pierre Grimaud**  
Directeur général  
du groupe Ofi Invest



**Denis Laplane**  
Ex-cadre dirigeant au sein  
du Groupe BNP Paribas



**Ronan Le Moal**  
Fondateur & Directeur général  
Épopée Gestion



**Corinne Lepage**  
Avocate et femme politique



**Jean Moueix**  
Entrepreneur et investisseur



**Zoé Ormières-Selves**  
Directrice ESG Épopée Gestion



**Tikehau Capital**  
Groupe mondial de gestion  
d'actifs alternatifs

# Résultats de notre 1<sup>er</sup> audit

## Ce que notre 1<sup>er</sup> audit a confirmé

Début 2026, notre Organisme Tiers Indépendant (OTI), le Cabinet de Saint Front a conduit la première vérification réglementaire depuis l'adoption du statut. Conclusion: **nos 7 objectifs statutaires sont respectés.** Pour chacun d'eux, les résultats sont vérifiables, les moyens engagés adéquats, et les objectifs atteints.

### L'auditeur souligne trois points forts :

- La singularité de la thèse territoriale ESG-T comme marqueur stratégique crédible
- La cohérence réelle entre mission et orientations stratégiques — illustrée par le fait que notre Comité de Mission est également notre Comité d'Orientation Stratégique
- L'adéquation des moyens engagés aux ambitions poursuivies.

« La mission d'Épopée Gestion repose sur une thèse territoriale singulière, directement rattachée à sa raison d'être. L'ajout explicite de la dimension territoriale - le « T » à l'ESG constitue un marqueur stratégique fort et crédible, qui renforce la singularité du modèle. »

L'auditeur met toutefois en évidence un enjeu de progression : le modèle repose encore majoritairement sur des objectifs d'actions et de moyens. Le renforcement de la mesure d'impact, notamment à l'échelle des participations et des territoires, constitue la prochaine étape pour améliorer le pilotage et objectiver la valeur créée.

## Une capacité d'action confirmée, un enjeu de priorisation

La densité des initiatives déployées en 2025 confirme la capacité d'exécution et la mobilisation des équipes. Elle met également en évidence un enjeu de maturité du modèle.

L'année 2025 confirme la robustesse du modèle d'entreprise à mission d'Épopée Gestion et sa capacité à articuler croissance, exigence ESG et ancrage territorial. La mission est désormais un élément constitutif du fonctionnement de l'entreprise. **Un rapport de mission détaillé, présentant l'ensemble des objectifs statutaires, des actions mises en œuvre et des résultats obtenus, est publié en parallèle de cette synthèse. Il publie également l'avis complet de l'OTI.**



Retrouvez  
notre Rapport  
de Mission  
complet

# Respect des objectifs statutaires

Tableau synthétique du respect des objectifs statutaires

Objectif statutaire	Objectifs vérifiables	Moyens adéquats	Résultats atteints	Conclusion par objectif statutaire
01. Convaincre nos investisseurs de s'engager avec nous pour une finance responsable et locale.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
02. Proposer des solutions de financement globales, variées, et adaptées au développement des acteurs des territoires.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
03. Accompagner les entrepreneurs avec une approche partenariale : financière, opérationnelle et humaine au quotidien et dans le temps pour accélérer leur transformation vers des modèles soutenables de l'économie locale.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
04. Créer et animer des écosystèmes inclusifs, générateurs de dynamiques économiques, écologiques et sociales, avec une attention particulière aux territoires peu denses ou isolés.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
05. Imaginer, financer et accompagner le développement d'infrastructures durables et immobilières, résilientes d'un point de vue écologique et social, au service du développement des entreprises, des emplois et du mieux vivre dans les territoires.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
06. Identifier et accompagner des entrepreneurs audacieux portant des solutions innovantes pour les territoires, leurs environnements et/ou le mieux vivre de leurs habitants.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif
07. Vivre, avec les équipes, une aventure entrepreneuriale ambitieuse, enthousiaste et pérenne en expérimentant des pratiques responsables.	✓	✓	✓	Respect de l'objectif

# Conclusion

06

Le débat autour de l'ESG s'est polarisé et cela oblige à aller à l'essentiel.

Chez Épopée Gestion, l'ESG ne s'envisage ni comme une contrainte réglementaire, ni comme une promesse abstraite : il s'agit au contraire d'une réalité économique bien tangible. Les transitions environnementales, sociales et territoriales impactent déjà les coûts, les chaînes de valeur, les bassins d'emploi. Les aborder uniquement sous l'angle réglementaire, c'est passer à côté de l'essentiel et les évolutions géopolitiques récentes en apportent chaque jour la démonstration. **Les sujets ESG sont profondément ancrés dans le quotidien des entreprises, qu'il s'agisse du coût de l'énergie, de l'attractivité et de la rétention des talents, des enjeux de gouvernance ou de l'innovation. Ces sujets sont au cœur de la performance économique.**

**C'est pourquoi, chez Épopée Gestion, nous avons placé le territoire au cœur de notre approche : l'ESG-T. Non par principe, mais par conviction.** Les transitions se réussiront en local, parce que c'est là que se construisent les solutions concrètes, que se créent les emplois, que se structure la résilience de demain. Réintégrer cette dimension territoriale, c'est replacer les entreprises dans leur écosystème réel : celui de leurs fournisseurs, de leurs salariés, de leurs infrastructures. C'est aussi nous permettre, en tant qu'investisseur, de soutenir les initiatives dont les territoires ont réellement besoin aujourd'hui et qui deviendront les solutions de demain.

Ce que nous observons sur le terrain nous rend confiant. Des entrepreneurs et des porteurs de projets transforment déjà leur modèle : ils s'adaptent aux contraintes énergétiques, relocalisent leur production, développent de nouvelles offres cohérentes avec les enjeux environnementaux et sociaux de leur territoire. Ces dirigeants n'ont pas attendu d'y être contraints. Ils ont intégré ces enjeux au cœur même de leur modèle économique, par cohérence autant que par pragmatisme. Notre rôle est de les identifier, de les accompagner, et de leur donner les moyens de changer d'échelle.

La prochaine étape est de faire de l'ESG un véritable instrument de pilotage stratégique en traduisant ces enjeux en leviers financiers lisibles et actionnables.

C'est l'ambition de SEIVA (du Signal ESG à l'Impact sur la VALorisation) l'outil que nous avons développé pour objectiver le lien entre performance extra-financière et valorisation à long terme. Il ne s'agit pas de faire plus, mais de comprendre mieux. Et d'investir là où la valeur se crée réellement.

[Retrouvez en vidéo les conclusions de ce rapport et la vision d'Épopée Gestion pour les années à venir par Zoé Ormières-Selves](#)



C'est tout le sens de notre démarche : contribuer à construire une économie plus robuste, plus ancrée dans les territoires et capable de concilier durablement performance et durabilité.

# épopée

— GESTION —

110, rue Charles Nungesser, 29490 Guipavas

[epopeegestion.fr](http://epopeegestion.fr)

