

# POLITIQUE SECTORIELLE

## SECTEUR IMMOBILIER ET HABITAT RÉSIDENTIEL

Le Crédit Mutuel Maine-Anjou, Basse Normandie :

Intervient, **au côté de sa clientèle relevant du Marché du Particulier, pour le financement de locaux d'habitation à titre de résidence principale, secondaire ou locative. Il finance plus spécifiquement les travaux de rénovation, et d'amélioration du bilan énergétique du logement. Il recherche également des solutions d'accompagnement des populations les plus fragiles dans l'amélioration de leur logement.**

**Accompagne en financement sa clientèle professionnelle au sens large, pour les opérations de construction, restructuration, réhabilitation et d'exploitation d'immeuble.**

La présente politique entend préciser les critères RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et les conditions d'intervention de la Banque en fonction des enjeux sociétaux identifiés.

### ENJEUX

Dans un contexte global d'urgence climatique et de transition énergétique, l'immobilier est plus que jamais au cœur des enjeux environnementaux. En France, le secteur du bâtiment est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et de près de 25 % des émissions de CO<sub>2</sub> (\*). Il représente l'un des chantiers majeurs dans le cadre de la transition de l'économie vers la neutralité carbone. Face à ce défi, l'ensemble des acteurs sont aujourd'hui concernés de la construction à l'exploitation des bâtiments et ce quel que soit leur destination.

En effet, si les Actifs Immobiliers répondent aux besoins généraux en matière notamment :

- De logement,
- D'activités économiques (activités tertiaires : bureaux, stockage de marchandises : logistique, vente de marchandises : commerces),
- De loisirs (hôtels, centre de loisirs, casinos...),
- D'accès aux soins (hôpitaux, cliniques privées, maisons médicalisées...),
- D'accès à l'éducation (universités...),
- D'accès à des équipements « publics » et « parapublics » (bâtiments administratifs, prisons...).

Les activités de construction, de restructuration, de réhabilitation et d'exploitation liées à ces actifs immobiliers sont au centre des enjeux sociétaux et revêtent un

levier d'action potentiel pour contribuer à faire émerger des bonnes pratiques soucieuses des considérations climatiques, environnementales et sociales. Dans ce contexte, l'objectif, tant côté constructeurs que financeurs, est d'œuvrer pour une gestion vertueuse des actifs immobiliers en adéquation avec les enjeux :

- ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) qui constituent les trois piliers du développement durable,
- Mais aussi et plus globalement ceux relatifs à l'aménagement des territoires et à la protection du patrimoine culturel.

(\*) Lettre de l'immobilier – Option Finance – 11/2023

## **EXCLUSIONS**

Par nature, les actifs immobiliers s'intègrent dans une problématique locale. Toute analyse en matière de risques climatiques, environnementaux et sociaux doit donc être faite au regard des réglementations et normes applicables (Notamment le décret tertiaire, la loi climat et résilience...), en prenant également en compte les contraintes locales en terme d'impact environnemental et d'aménagement des territoires.

Le Crédit Mutuel MABN s'interdit le financement d'acteurs ou d'opérations ne respectant pas les réglementations en vigueur.

## **MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE IMMOBILIER ET HABITAT RESIDENTIEL**

L'ensemble des financements et investissements liés à des Actifs Immobiliers sont analysés en tenant compte des enjeux identifiés, des réglementations en vigueur, de l'existence des permis ou autorisations nécessaires à la réalisation des opérations, de la présence d'éventuel label ou certification écologique (Notamment pour les investissements réalisés pour compte propre).

Le processus d'octroi de crédit nécessite alors la collecte et l'analyse des diagnostics notamment de performance énergétique des bâtiments :

- Pour l'alimentation des outils d'instruction des crédits et de la base de Référentiel des Biens Immobiliers (RBI) en cours d'implémentation,
- Pour la détermination des conditions d'intervention pour les classes d'actifs les moins performants (Avec application d'un malus financier au besoin).

Au besoin et si la nature du financement le nécessite, une analyse plus approfondie pourra être conduite sur la gestion des risques environnementaux, notamment sur les points suivants :

- Archéologie préventive ;
- Sécurité des ouvrages (études géologiques, risque sismique, qualité des matériaux, expérience du Constructeur) ;
- Qualité de l'évaluation de l'exposition aux risques climatiques, des impacts environnementaux et sociaux ;
- Ethique dans la conduite des affaires (loyauté des pratiques, prévention des risques de fraude et de corruption).
- Le respect des engagements en matière environnemental est au besoin évalué, notamment sur les points suivants :
- Impacts potentiels sur la biodiversité ;
- Emissions de polluants et notamment de gaz à effet de serre ;

- Conditions de retrait et de traitement des déchets ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Erosion des sols ;
- Nuisances sonores ;
- Nuisances visuelles, impacts sur les paysages.....
- Consommation énergétique des bâtiments.

Par ailleurs une fiche d'analyse de risques spécifiques est mise en place pour les financements significatifs tant sur les marchés du particulier que du professionnel.

Le respect des engagements sociaux et en termes de droits humains est également pris en compte dans les relations développées avec les professionnels de l'immobilier.

Une décision d'entrée en relation avec une nouvelle contrepartie incluse dans le périmètre de cette politique et ce dans le cadre strict des critères d'autorisation ci-dessus ne pourra être prise qu'après une analyse détaillée des activités du client dans le secteur de l'immobilier. La décision d'octroi d'un financement à un client, dans le cadre strict des critères d'autorisation ci-dessus, ne pourra se prendre qu'à l'issue d'une analyse détaillée du projet.

## **VALIDATION DE LA POLITIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER ET HABITAT RÉSIDENTIEL**

La présente politique du secteur Immobilier et Habitat Résidentiel a été validée par le Conseil d'administration de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel MABN le 16/12/2023. Elle s'applique à compter du 1er janvier 2024 et fera l'objet d'une révision annuelle.