

POLITIQUE SECTORIELLE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Crédit Mutuel Océan accompagne ses sociétaires, clients professionnels, entreprises et institutionnels dans leurs projets immobiliers, tout en s'attachant aux enjeux de la transition écologique.

Actualisée en juin 2024



PRÉAMBULE

Le Crédit Mutuel Océan accompagne près de 9 000 clients professionnels, entreprises et institutionnels dans le secteur de l'immobilier commercial. Il finance l'ensemble de ces clients à hauteur de 2 milliards d'euros d'encours de crédits.

L'immobilier commercial est un secteur essentiel dans la chaîne de valeur économique du Crédit Mutuel Océan, avec des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux associés, considérés comme centraux.

En tant qu'acteur de la dynamique économique de son territoire, le Crédit Mutuel Océan affirme sa volonté d'**accompagner** les porteurs de projets immobiliers dans toutes les étapes de la vie des entreprises, du démarrage au développement de leurs activités, en les aidant à accéder à des financements. Le secteur de l'immobilier commercial représente près de 13% des expositions totales du Crédit Mutuel Océan.

À travers cette politique sectorielle et en lien avec sa stratégie RSE, le Crédit Mutuel Océan poursuit l'atteinte de l'Objectif de Développement Durable n°11 qui vise à «faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables».

Cette politique découle directement de la Raison d'Être du Crédit Mutuel Océan :

« S'engager durablement à ses côtés »

et s'inscrit dans la continuité de l'engagement défini dans le Plan à Moyen Terme du Crédit Mutuel Océan :

« Financer la transition énergétique des ménages, le développement durable et la décarbonation du bilan des entreprises ».

Elle s'applique à l'ensemble des personnes morales visant à acquérir un bien immobilier ou un ensemble de biens générant des revenus, existant ou en cours de développement sur le territoire du Crédit Mutuel Océan.

Premier poste de consommation d'énergie et troisième principal émetteur de gaz à effet de serre en France, le secteur de l'immobilier commercial est un secteur clé de la transition écologique et de la lutte contre le réchauffement climatique.

À ce titre, le Crédit Mutuel Océan s'attache à contribuer à l'amélioration de la performance énergétique de son portefeuille immobilier et à la décarbonation des bâtiments.

Il veille aussi à ce que :

- Les financements liés à la filière immobilière ne viennent pas impacter de manière négative les conditions de vie, le bien-être et la santé de l'ensemble de sa clientèle professionnelle, entreprises et institutionnelle ;
- Et que les autres impacts environnementaux ne se dégradent pas (biodiversité, émissions liées aux matériaux, déchets...).

La consommation d'énergie du secteur immobilier commercial du Crédit Mutuel Océan doit décroître afin d'accéder à la neutralité carbone à l'horizon 2050. L'accompagnement de notre clientèle par l'amélioration de l'efficacité énergétique devient en conséquence, une priorité du Crédit Mutuel Océan.

OFFRES EXISTANTES CRÉDIT MUTUEL OCÉAN

Pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille Immobilier, le Crédit Mutuel Océan propose à destination de sa clientèle professionnelle, des prêts verts et solidaires tels que des financements de la transition énergétique et des financements liés aux énergies renouvelables (Prêts Transition Énergétique, Prêt Transition RSE, Prêt Transition numérique, Prêt Transition Impact (Grandes et Moyennes Entreprises), Financement Énergies Renouvelables).



ACTIONS ENTREPRISES PAR LE CRÉDIT MUTUEL OCÉAN

De son côté, depuis 2022, le Crédit Mutuel Océan, a déployé un plan d'actions pour réduire son empreinte carbone et participer à l'effort collectif. Cela se traduit par la mise en place d'un plan de « Sobriété Énergétique » qui a pour objectif de réduire la consommation d'énergie des bâtiments du Crédit Mutuel Océan.

Des actions pour optimiser les systèmes de chauffage et de climatisation ainsi que des travaux d'isolation thermique ont été définies comme prioritaires dans ce plan. Un système de suivi de la consommation énergétique a également été développé et mis à disposition des salariés pour suivre et responsabiliser chaque acteur du Crédit Mutuel Océan.

Dans ce sens, le Crédit Mutuel Océan, dont le siège est constitué de deux bâtiments, Merlet 1 et Merlet 2, a pris la décision de rénover et moderniser Merlet 1, qui est malgré son entretien régulier, très énergivore. La rénovation est à ses premiers stades. Les travaux de rénovation ne commenceront qu'en 2027. L'année 2023 a été consacrée à l'établissement des fondations du projet de rénovation avec le soutien d'un programmiste. Celui-ci veille à ce que le projet réponde aux besoins du Crédit Mutuel Océan tout en s'assurant de sa faisabilité sous différents aspects tels que fonctionnels, financiers, et de planification.

Enfin, le Crédit Mutuel Océan, au travers de l'obtention de la certification ISO 50001, s'engage à réduire son impact sur le climat et à préserver ses ressources grâce à un système efficace de management des énergies. La certification a été renouvelée et confirmée en décembre 2023, concrétisant la capacité et la volonté du Crédit Mutuel Océan à s'engager dans une démarche d'amélioration continue.



OBJECTIF

La politique sectorielle sur le secteur de l'immobilier commercial a pour objectif de définir les règles encadrant la distribution des financements de biens immobiliers non résidentiels en grande partie tertiaire tels que les bureaux, les commerces, les établissements de santé ou d'enseignement, les équipements publics, les parkings...



NOS ENGAGEMENTS

Le Crédit Mutuel Océan a rejoint la Net Zéro Banking Alliance en 2021, afin de respecter les objectifs de l'Accord de Paris et d'aligner ses activités sur une trajectoire compatible avec la neutralité carbone d'ici 2050.

Cela se traduit par la fixation d'objectifs intermédiaires de réduction des émissions de GES par secteur d'activité.

En ce sens, le Crédit Mutuel Océan, tout en continuant à accompagner ses clients dans leurs projets immobiliers de manière durable, se fixe des engagements afin d'atteindre ses objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- 1) Accompagner les projets immobiliers des entreprises et des professionnels en prenant en compte les exigences réglementaires telles que le dispositif éco-énergie tertiaire, la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), le décret BACS et la loi APER (photovoltaïques) notamment.
- 2) Participer au développement du territoire du Crédit Mutuel Océan en soutenant les projets de transition énergétique et environnementale des professionnels et entreprises.
- 3) Sensibiliser les salariés du Crédit Mutuel Océan aux enjeux climatiques et énergétiques.
Plusieurs sessions de formations sur les enjeux énergétiques du secteur de l'immobilier sont proposées aux chargés de clientèle professionnels et aux chargés de clientèle entreprises. Plus largement, des questionnaires à destination des Grandes et Moyennes Entreprises sont déployés au Crédit Mutuel Océan depuis début 2024 afin de sensibiliser la clientèle professionnelle et Entreprises aux exigences réglementaires et les encourager à intégrer dans leurs projets immobiliers des critères ESG. Cela concerne tous les clients Entreprises gérés par la structure Crédit Mutuel Entreprises. Cette analyse est réalisée à minima une fois par an.
- 4) Accompagner les projets de rénovation énergétique des bâtiments :
 - Améliorer la performance énergétique des bâtiments
 - Collecter les Diagnostics de Performance Énergétique des biens financés (ex : DPE local commercial obligatoire pour tout bail commercial)
 - Proposer des financements qui encouragent l'installation d'équipements et de système de chauffage et de climatisation plus performants et plus vertueux (consommation d'énergie et émission de GES)
 - Sensibiliser les clients aux modes de consommation plus vertueux pour faire évoluer le comportement des occupants.

5) Faire vivre notre offre « Immobilier » :

- Compléter l'offre verte Professionnels afin d'accompagner nos clients dans la transition
- Accompagner les projets de production d'énergies renouvelables Professionnels (photovoltaïques...)
- Informer la clientèle sur les aides relatives aux projets de rénovation énergétique
- Rendre notre « offre verte » lisible pour nos collaborateurs et plus visible pour les clients

6) Analyser l'exposition de notre territoire aux risques climatiques (physiques et transition) :

- Alerter les clients des risques liés à l'exposition des bâtiments
- Adapter nos exigences sur le financement de bâtiments exposés aux risques climatiques (zones inondables, sécheresse, élévation du niveau de la mer...) :
 - Durée de financement
 - Garanties
 - Notion d'apport
 - Taux différencié
 - Assurance biens

CHAMPS D'APPLICATION

Cette politique s'applique à l'ensemble du marché de l'immobilier commercial. Cela concerne toutes les opérations de construction, d'acquisition, de restructuration, de réhabilitation, de travaux d'amélioration et d'exploitation d'immeuble. Le périmètre d'application de cette politique sectorielle couvre l'ensemble des opérations bancaires et financières fournies par le Crédit Mutuel Océan aux clients Professionnels, Entreprises et Institutionnels.

DATE DE MISE EN ŒUVRE

Cette politique sectorielle s'applique à compter de sa date de publication.

Elle pourra faire l'objet de révisions à chaque fois que le Crédit Mutuel Océan le jugera nécessaire ou selon les évolutions législatives et réglementaires.

COMMUNICATION DE LA POLITIQUE ET SUIVI

Cette politique sectorielle fait partie intégrante du Référentiel Engagement du Crédit Mutuel Océan et de la Politique Crédit 2025.

L'ensemble des parties prenantes du Crédit Mutuel Océan pourra en prendre connaissance. Elle est publiée sur le site internet du Crédit Mutuel Océan sur la page consacrée aux rapports annuels.

Les expositions liées au secteur de l'immobilier commercial sont présentées régulièrement aux instances de gouvernance du Crédit Mutuel Océan.

L'application de la politique est contrôlée par les mécanismes de contrôles internes du Crédit Mutuel Océan.